
**TERRES DE
MONTAIGU**



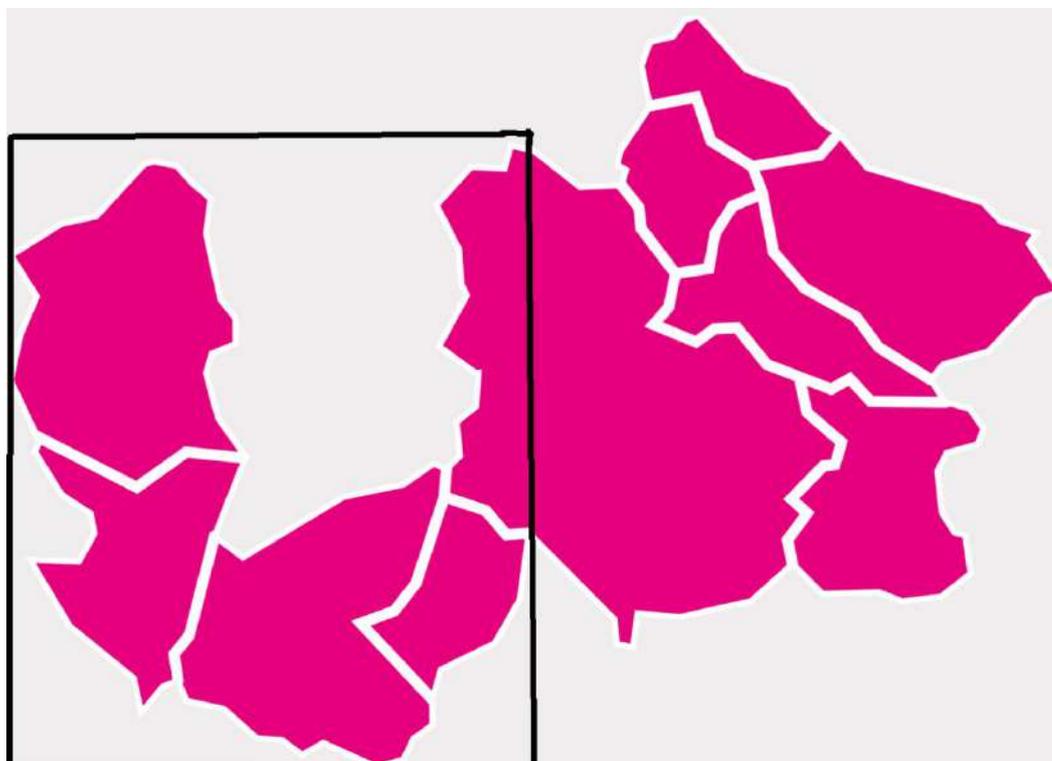
(ancien canton de 85- Rocheservière)

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

du 27/05/2019 au 29/06/2019

préalable aux projets d'élaborations: - du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- des zonages d'assainissement des eaux usées
- des Périmètres Délimités des Abords

RAPPORT d'ENQUETE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



Commissaire enquêteur : *Guimbretière Gérard*

Destinataire : Mr. le Président de la communauté de communes Terres de Montaigu.

Copie à : Mr. le Président du Tribunal Administratif de Nantes.

SOMMAIRE

	page
1. GENERALITES : l'Objet et le Cadre de l'enquête	5
11. Préambule	
12. La Désignation du commissaire enquêteur et sa Mission	
13. Cadres Législatif, Réglementaire et Administratif	
2. Les PROJETS de PLUi, Assainissement et PDA	7
21. Nature et caractéristiques des 3 projets	
211. Présentation de l'EPCI	
212. Les 3 projets, leurs enjeux et le choix de la procédure	
22. le dossier de PLUi,	8
221. le projet et la stratégie de l'intercommunalité	
222. la composition du dossier	
223. le rapport de présentation	10
224. le PADD et ses orientations	20
225. Les OAP	
226. les règlements (écrit et graphique)	
227. les annexes	
23. Les Zonages d'Assainissement des eaux usées	36
231. La composition du dossier pour chaque commune	
232. Le point sur l'assainissement collectif	
233. Le point sur l'assainissement non collectif	
24. Les Périmètres Délimités des Abords	38
241. le règlement	
242. la procédure	
243. les projets	
25. La CONCERTATION préalable à l'enquête et les Consultations-	41
3. Les AVIS des organismes sollicités et la réponse de l'EPCI	43
31. La liste des organismes et collectivités sollicitées	
32. Les AVIS des PPA & PPC et des collectivités.	
33. L'avis de la Chambre d'Agriculture et la réponse de l'intercommunalité	
4. Organisation et Déroulement de L'Enquête Publique	46
41. Le Calendrier de l'enquête et de ses préparatifs	
42. Le dossier soumis à l'enquête publique	
43. La Publicité & L'Information du Public	51
44. Les Permanences et le public	
45. Le registre d'enquête et la clôture de l'enquête	
46. Le climat de l'enquête et son bilan	
5. Les OBSERVATIONS du Public	53
51. Le Bilan de la fréquentation et des Observations du public	
52. La liste des Observations du public par émetteur et par thème	
53. L'analyse des observations	
6. Le Procès-Verbal de Synthèse	60
7. Le Mémoire en réponse et les Commentaires du commissaire enquêteur	60
8. Le dépôt du rapport & des conclusions	84

ANNEXES

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVES (sur une pièce distincte)

1. GENERALITES : l'Objet et le Cadre de l'enquête

L'autorité organisatrice Terres de Montaigu est un EPCI nouvellement constitué au 1^{er} janvier 2017 qui regroupe les deux communautés de communes Terres de Montaigu et le canton de Rocheservière.

C'est ce dernier qui est concerné par la présente enquête publique.

La communauté de communes de Rocheservière est composée de 4 communes : Rocheservière, Saint Philbert de Bouaine, l'Herbergement et Montréverd, commune nouvelle qui regroupe 3 bourgs : Mormaison, Saint André 13 Voies et St Sulpice le Verdon.

Cette communauté de communes nommée « l'ex-canton de Rocheservière » a initié le lancement pour générer son PLUi en fin d'année 2015. Ce dossier sera ensuite enrichi par 2 autres volets : les zonages d'assainissement ainsi que les Périmètres Délimités des Abords.

A présent en finalité d'instruction, ces 3 dossiers sont l'objet de cette présente enquête publique unique géré par l'autorité organisatrice Terres de Montaigu, communauté de communes Montaigu-Rocheservière .

11. Préambule

Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est un document d'urbanisme et de planification qui fixe pour une communauté de communes les règles relatives à l'aménagement de son territoire. Ceci se traduit par la réalisation d'un règlement écrit et graphique qui, associé aux OAP, décrit les règles générales d'utilisation du sol sur le dit territoire. Il vient remplacer les documents d'urbanisme existants dans les communes membres de l'EPCI.

L'assainissement des eaux usées est une démarche visant à améliorer la situation sanitaire globale de l'environnement dans ses différents composants. Il comprend la collecte, le traitement et l'évacuation des déchets liquides et solides.

L'assainissement est soit collectif, soit non collectif. Le collectif est traité en station d'épuration tandis que le non collectif oblige à un traitement individuel.

L'assainissement est l'objet d'une mise à niveau du zonage pour les eaux usées en cohérence avec les zones à urbaniser définies par le PLUi.

Un Périmètre Délimité des Abords (=PDA) délimite une zone dans laquelle se situe un monument historique ou un objet classé en raison de son intérêt historique, artistique et architectural.

Avant la loi de 2016, chaque édifice classé ou inscrit au nombre des monuments historiques déployait autour de lui un rayon de protection automatique de 500 mètres. A présent un périmètre de protection adapté, appelé « périmètre délimité des abords » (PDA) est proposé par l'Architecte des Bâtiments de France. La distance des abords est ainsi adaptée avec l'accord de la ou des commune(s), ce, afin d'assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager.

12. La Désignation du commissaire enquêteur et sa Mission

Le président de l'intercommunalité Terres de Montaigu communauté de communes Montaigu-Rocheservière, a sollicité courant janvier 2019 le Tribunal Administratif de Nantes pour l'ouverture d'une enquête publique obligatoire en la matière pour lancer l'étape de validation des 3 volets exprimés plus haut.

En réponse, la décision n°E19000015/44 du 25/01/2019 émise par le Président du Tribunal administratif de Nantes, a ordonné l'enquête publique en nommant notamment le commissaire enquêteur. Je, soussigné Mr Guimbretière Gérard, ai donc été désigné en qualité de Commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes pour conduire cette enquête.

Le code de l'Environnement stipule dans son article L123-1 que « L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les

observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision »

Par la suite, l'arrêté d'organisation de l'enquête n°ATDMAD_19-020 visé par l'autorité compétente le 5 avril 2019 communiquait les directives de cette enquête publique afin que le public puisse librement et facilement étudier les composantes du dossier et formuler ses observations, ceci pendant 34 jours consécutifs. Cette gestion répondait de la présentation des dossiers tant sur supports papiers que informatiques. Gestion également des permanences à tenir par le commissaire enquêteur pour accueillir le public désireux d'obtenir des explications et/ou formuler des observations sur les registres papier disposés dans chacune des communes ou sur le site idoine.

Gestion toujours dans la remise en fin d'enquête publique du Procès Verbal de synthèse à l'autorité organisatrice, de son mémoire en réponse et du dépôt des rapport et conclusions.

Ainsi était donnée la lettre de mission au commissaire enquêteur pour mener cette enquête publique.

13. Cadres Législatif, Réglementaire et Administratif

Cette enquête fait référence aux réglementations ou décisions suivantes rapportées dans l'arrêté d'organisation de l'enquête publique:

- Le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L224-10,
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-11 et suivants ainsi que R153-1 et suivants,
- Le Code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants ainsi que R123-1 et suivants,
- La loi n°78-753 du 17 juillet 1978 modifiée portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public ainsi que diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal.
- La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE)
- Le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 modifié portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- La loi 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine,
- L'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,
- Le code du Patrimoine, notamment les articles L621-30 et suivants et R621-92 et suivants,
- La délibération en date du 16 décembre 2015 du conseil communautaire prescrivant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et ses modalités de concertation sur le territoire de l'ancienne communauté de communes du canton de Rocheservière,
- La délibération en date du 26 juin 2017 du conseil communautaire établissant le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- La délibération du 6 novembre 2017 du conseil communautaire annulant le volet habitat du PLUi,
- La délibération en date du 26/11/2018 du conseil communautaire arrêtant le projet du PLUi et tirant le bilan de la concertation,
- La notification du projet de PLUi aux Personnes Publiques Associées et les différents avis recueillis sur celui-ci dans le cadre de la procédure de consultation au titre des articles L153-12 à L153-17 et R153-6 du code de l'urbanisme,
- La délibération en date du 4 mars 2019 du conseil communautaire émettant un avis favorable aux propositions de l'Architecte des Bâtiments de France sur les Périmètres Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques,

- La décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) de ne pas soumettre après étude au cas par cas le projet de PLUi à évaluation environnementale,
- Les décisions de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) de ne pas soumettre après étude au cas par cas les zonages d'assainissement des eaux usées des communes concernées à évaluation environnementale,
- Les délibérations des communes concernées validant le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées et désignant Terres de Montaigu, communauté de communes Montaigu-Rocheservière comme autorité organisatrice de cette enquête publique unique,
- La décision n°E19000015/44 du Président du Tribunal administratif de Nantes en date du 25 janvier 2019 portant désignation du Commissaire Enquêteur.
- La liste d'aptitudes pour 2019 aux fonctions de commissaire enquêteur.

2. Les PROJETS de PLUi, Assainissement et PDA

21. Nature et caractéristiques des 3 projets

211. Présentation de l'EPCI

La Communauté de communes de l'ex-canton de Rocheservière, née en 1988, est composée de quatre communes: L'Herbergement, Rocheservière, Saint-Philbert-de-Bouaine, et la commune nouvelle de Montréverd (issue du regroupement des communes de Mormaison, Saint André Treize Voies et Saint Sulpice le Verdon opéré au 1er janvier 2016). Le 1er janvier 2017, la Communauté de communes du Canton de Rocheservière et la Communauté de communes Terres de Montaigu ont fusionné pour constituer une nouvelle entité communautaire, Terres de Montaigu, Communauté de communes Montaigu-Rocheservière.

Le territoire de l'EPCI qui nous intéresse, à savoir celui de l'ex-canton de Rocheservière, s'étend sur une surface de 143,5 km² au cœur du bocage vendéen en sa partie nord-ouest. Il est idéalement situé entre Nantes et La Roche sur Yon d'une part et d'autre part entre Cholet et Challans avec une desserte par trois axes routiers importants que sont l'A83 (péage autoroutier Montaigu à 5km), la D763 (voie express 2 x 2 voies) et la D753 sans oublier la D937 en jonction directe avec Nantes. De surcroît la liaison ferroviaire Nantes / La Roche sur Yon lui assure des débouchés non négligeables du moins pour le transport de personnes.

La situation géographique privilégiée de cette intercommunalité, en raison de son bassin d'emploi important, connaît un accroissement élevé et constant de sa population. Elle comptabilise aujourd'hui environ 13 000 habitants et connaît une croissance démographique importante et continue, liée pour l'essentiel à un solde migratoire positif. En moyenne, c'est plus de 200 habitants qui s'installent par an sur le territoire. La population est jeune (40 % a moins de 30 ans) mais la part des classes d'âges les plus élevées progresse également.

Outre sa position géographique privilégiée pour l'industrie et l'artisanat, le dynamisme de son tissu associatif, la richesse de son patrimoine naturel et historique contribuent également à l'attractivité du territoire.

Partant de ce contexte, l'intercommunalité a lancé fin 2015 l'élaboration de son PLUi afin de se doter d'un outil d'urbanisme à la hauteur de l'attractivité du territoire permettant la poursuite de son développement démographique et économique.

212. Les 3 projets, leurs enjeux et le choix de la procédure

Le PLUi est une référence réglementaire pour régir le droit et usage des sols. Il découle de documents stratégiques établis pour exprimer la politique du territoire dans son aménagement et son développement, avec pour ambition de concilier le développement économique, l'accueil d'une nouvelle population, l'adéquation

des équipements et services, tout en préservant le cadre de vie et les richesses naturelles et patrimoniales du territoire.

C'est dans ces optiques que le dossier de PLUi s'est enrichi de 2 autres volets : les zonages d'assainissement des eaux usées et les Périmètres Délimités des Abords pour les monuments historiques.

Les communes ont créé ou révisé leur **zonage d'assainissement** des eaux usées. Ce nouveau zonage délimite les secteurs desservis par l'assainissement collectif ou situés en zone d'assainissement non collectif. Les rajouts ou retraits dans le zonage d'assainissement sont calqués sur la future urbanisation ou les abandons. Ce zonage d'assainissement doit être en cohérence avec le zonage du Plui et être capable de supporter les charges supplémentaires futures.

Actuellement, les **Périmètres de Protection Modifiés (PPM) créés autour des monuments historiques** sont régis par de nouvelles dispositions depuis juillet 2016. Ils sont devenus des «périmètres délimités des abords» (PDA). Au sein de ces périmètres, la notion de covisibilité n'existe plus et est remplacée par de nouvelles dispositions en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager : les abords.

Ainsi, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) a proposé le 14 février 2019, les modifications des périmètres délimités des abords pour les 3 monuments historiques concernés par le territoire de la communauté de communes :

- le Pont sur La Boulogne à Rocheservière
- le Menhir de La Petite Roche à Montreverd St André-Treize-Voies
- le Château de La Chabotterie à Montreverd St Sulpice le Verdon

En finalité d'instruction, ces 3 dossiers nécessitaient une enquête publique unique gérée par l'autorité organisatrice Terres de Montaigu, communauté de communes Montaigu-Rocheservière.

22. le dossier de PLUi,

221. le projet et la stratégie de l'intercommunalité

Le projet d'élaboration du PLUi a été prescrit par la collectivité compétente le **16 décembre 2015** en définissant les objectifs recherchés.

Les orientations du PADD, pièce stratégique et pivot du Plui, ont été arrêtées le **10 juillet 2017**.

La délibération intercommunale du **26 novembre 2018** a validé l'arrêt du projet de PLUi et des 2 autres dossiers : zonages d'assainissement et de PDA.

La prescription du plan local d'urbanisme de **décembre 2015** précisait « formaliser son projet d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 à 15 ans à venir ».

Pour se faire un diagnostic général serait établi suite à quoi le PLUi définirait « les orientations en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme » tout en déterminant les conditions permettant d'assurer le respect des objectifs du développement durable.

En plus des objectifs de développement durable, l'élaboration du PLUi présente plusieurs intérêts pour le territoire communautaire à savoir notamment une meilleure déclinaison des orientations et objectifs du Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) du bocage vendéen,..., le bénéfice du report des documents d'urbanisme en vigueur, ..., une valorisation de l'image de marque de territoire, ..., une harmonisation du droit des sols à l'échelle du territoire communautaire qui constituera une meilleure lisibilité pour les porteurs de projets et la population.

Cette même séance de conseil communautaire a finalisé l'élaboration du PLUi avec les objectifs suivants :

- « construire et exprimer le projet de territoire de la communauté de communes du canton de Rocheservière en se dotant d'un outil à la hauteur de l'attractivité du territoire et qui permette de poursuivre son développement démographique et économique,

- 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 qualité urbaine architecturale et paysagère,
- définir ensemble les besoins du territoire de manière globale et cohérente, notamment en termes d'équipements publics afin d'améliorer de l'accès aux services et en termes 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 PLUi dans une démarche de développement durable en adaptant les règles d'urbanisme pour qu'elles soient adaptées aux réalités économiques, environnementales et sociales actuelles,
- décliner les documents supra-communaux et notamment les orientations et objectifs du futur SCOT du Pays du Bocage Vendéen, en matière de réduction de consommation des espaces agricoles ».

En juillet 2017, le conseil communautaire, après travaux réalisés par plusieurs sociétés, a de nouveau exprimé les étapes effectuées, à savoir l'élaboration du diagnostic menant aux orientations du PADD pour décliner 4 orientations principales :

- 1) maintenir un développement équilibré et harmonieux du territoire en s'appuyant sur les spécificités locales
- 2) Maintenir une dynamique de croissance de la population sur l'ensemble des communes du territoire en mettant en œuvre une politique de l'habitat adaptée et équilibrée
- 3) Maintenir la dynamique économique
- 4) Promouvoir un cadre de vie de qualité

Ce carnet de route a été validé lors de cette séance.

222. la composition du dossier

- Les différents établissements qui ont collaboré sur le chantier de PLUi sont :
 - Futur Proche (ex Paysages de l'Ouest) de 44-St Herblain, chargé de l'urbanisme, architecture et paysage, SIG et urbanisme réglementaire. Cette société s'est assurée les services de:
 - Idéa Recherche pour l'habitat, économie et concertation
 - Hardy Environnement pour l'environnement, évaluation, zones fluviales
 - EF Etudes pour l'assainissement
 - La Chambre d'Agriculture de La Vendée agriculture pour le volet agriculture et inventaire des haies.
- Le dossier présenté à l'issue de la mission confiée à ces sociétés totalise quelques 800 pages sous plusieurs documents:
 - ✓ Le rapport de présentation
Composé de 2 volumes de respectivement 283 et 130 pages, il établit le diagnostic du territoire, photographie l'état de l'environnement avant d'arrêter des choix mis en parallèle avec les règlements en vigueur et leurs incidences sur l'environnement.
 - ✓ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
Ce document de 24 pages énonce les principales orientations de l'intercommunalité en matière d'aménagement de son territoire.
 - ✓ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
Regroupées sous 78 pages, elles renforcent le document PLUi dans le respect du PADD en définissant la gestion de l'espace sur certains quartiers à enjeux. Elles sont principalement relatives à l'aménagement, à l'habitat et aux transports.

- ✓ Les Règlement écrit et graphique
Le dossier réglementaire du futur PLUi , objet du document I.3.4 dans le dossier d'enquête publique, est composé d'un règlement écrit et graphique regroupant 232 pages ou cartes.
- ✓ Les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique, à la fiscalité, à l'eau potable, aux eaux pluviales, aux eaux usées et assainissement ont été regroupées sous 33 pages
- ✓ Le bilan de la concertation, établi en 16 pages, explique les actions réalisées à l'encontre du public pour qu'il soit informé et puisse faire part de ses remarques pendant l'instruction du dossier

223. le rapport de présentation

Les pièces de ce dossier figurent dans la partie I.3.1 du dossier d'enquête publique.

Le rapport de présentation est le document de base nécessaire au lancement de la procédure d'élaboration du PLUi. Il a été élaboré en 2 volumes de respectivement 283 et 130 pages.

Après avoir présenté le territoire, établi son diagnostic multi-facettes, photographié l'état de son environnement, les choix peuvent être arrêtés en faisant un parallèle avec les règlements en vigueur et leurs incidences sur l'environnement.

- ✓ En préambule, le territoire est présenté sur son identité et situation géographique, sa fusion avec la communauté de communes voisine, avant de dérouler les objectifs recherchés par l'EPCI pour ce PLUi. Il est expliqué le pourquoi de l'abandon du volet habitat qui sera revu dans le cadre de la nouvelle intercommunalité élargie.

2231. L'analyse du contexte communautaire supra communal fait référence à plusieurs références de niveau supérieur à respecter:

➤ Le SCOT du Pays du Bocage Vendéen.

Ce document fixe des objectifs en matière de développements démographique et urbain ainsi que de consommation d'espaces pour 15 ans. Ramenés sur 10 ans, durée prévue pour le PLUi, les prévisions sont les suivantes:

	Nb habitants supplémentaires	Nb logements « théoriques » à produire	% à réaliser dans l'enveloppe urbaine	Nb logements/ha	Consommation espace en ha
Pôle urbain structurant	770	329	30	19	12
Pôles d'appui	1490	715	30	19	26
Pôles de proximité	600	305	26	15	14,7
TOTAL	2860	1349			52,7
Rocheservière est le pôle structurant. L'Herbergement et St Philbert de Bouaine sont les pôles d'appui. Montreverd est le pôle de proximité.					

➤ Le PLH.

Ce Programme Local de l'Habitat est en cours d'élaboration au niveau du nouvel EPCI.

Néanmoins, 4 orientations fortes étaient retenues dans le projet de la communauté actuelle, à savoir :

- Poursuivre le développement de l'habitat social
- Améliorer le parc existant
- Soutenir la maîtrise de l'énergie (développement durable)
- Mieux consommer le foncier

- Le SRCAE.
Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie des Pays de la Loire a été validé en 2014 par le préfet de région.
Il vise par 29 orientations à définir les orientations et objectifs pour « réduire les émissions de gaz à effet de serre, d'économie d'énergie, de développement des énergies renouvelables, d'adaptation au changement climatique et de préservation de la qualité de l'air ».
Ainsi, il est prévu de réduire de 23% la consommation d'énergie et les émissions de GES ainsi que de porter à 21% la part de production d'énergies renouvelables dans la consommation énergétique dans la région.
- Le SDAGE et le SAGE.
Le SDAGE Loire-Bretagne et les 2 SAGE Sèvre Nantaise ainsi que Logne, Boulogne, Ognon et Grand-Lieu définissent des objectifs et orientations de la politique de l'eau dans leurs territoires de références.
- Le SRCE.
Ce Schéma Régional de Cohérence Ecologique a été adopté en mars 2014.
- Le SRADDET
Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires est en cours d'élaboration.
- Le PGRI.
Le Plan de Gestion des Risques Inondations Loire-Bretagne définit les orientations en matière de risques inondations déclinées au niveau local.
- Les Servitudes d'Utilité Publique.
Ces servitudes ont trait à plusieurs points à respecter et à inclure dans le document d'urbanisme.

2232. Le Diagnostic du territoire.

22321. Les volets sociodémographique, économique et agricole.

- Le diagnostic sociodémographique élabore, en fonction des objectifs envisagés, les évolutions démographiques, l'habitat, les statuts d'occupation, la construction neuve, le marché local de l'habitat, les populations spécifiques et évalue les politiques de l'habitat.
- Le diagnostic économique exprime son dynamisme, en détaille les composants métiers, déroule les pôles commerciaux, détaille les zones d'activités et décline l'offre touristique.
Est soulignée in fine l'attractivité du bassin d'emploi.
- Le diagnostic agricole pointe cette ressource économique, sa concentration des moyens de production et les enjeux du renouvellement. L'élevage est ciblé comme activité principale avant de décliner les facteurs de l'agriculture qui contribuent à l'équilibre du territoire.

En revendiquant aussi la « nécessaire gestion économe du foncier », la conclusion apportée pour ces 3 blocs fait ressortir 3 enjeux:

- Favoriser un développement équilibré du territoire
- Promouvoir un cadre de vie de qualité en préservant l'environnement
- Contribuer au développement économique du territoire

22322. Le volet urbain et fonctionnel.

➤ L'histoire locale et son patrimoine architectural sont expliqués avec un focus sur l'archéologie.

➤ Le développement urbain est détaillé dans:

- dans son évolution,
- son organisation territoriale autour de pôles structurant (Rocheservière), d'appuis (L'Herbergement ; St Philbert de Bouaine) et de proximité (Montreverd et ses 3 bourgs),
- ses secteurs de développement économique
- la morphologie du tissu urbain avec notamment les 264 « lieux-dits habités » décomptés sur le territoire. Cet habitat dispersé, héritage « de la tradition agricole », est l'objet d'une analyse spécifique afin de retenir 33 hameaux répondant aux critères de plus de 10 habitations et absence de périmètre sanitaire. Seuls 17 présentent en plus une présence de « dents creuses », une desserte routière et une présence de réseaux.
- La typologie du tissu urbain fait ressortir les particularités des entrées de bourg, la densité actuelle des logements (de 4 à 30 logements/ha avec une moyenne de 12 à 15), l'architecture des bourgs et lieux-dits avec les nouvelles formes d'habitation relevées.
- L'analyse de la consommation d'espaces pour l'habitat, les secteurs économique et touristique est résumé dans le tableau ci-dessous.

	Habitat	Economique	Touristique	TOTAL
Zones construites de 2005 à 2015	104,62	55,7	0	160,32
Zones AU non construites à ce jour	51,99	46	0	97,99
TOTAL	156,61 ha	101,7 ha	0	258,31 ha

- Les explications de cette consommation d'espace sont fournies par les 3 types de développement : par zonage (lotissements d'habitations), linéaire (le long des axes routiers) et en « toile d'araignée ou saut-de-mouton ».

➤ L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés dans le cadre du projet.

- L'EPF (Etablissement Public Foncier) de Vendée a réalisé son étude en 2014 sur le potentiel foncier mobilisable. Il en résulte que 54 ha sont mobilisables sur le territoire se décomposant en 25 de secteurs d'extension urbaine et 29 en densification. Le potentiel de logements pouvant ainsi être livré est de 792 à 912 logements.
- L'identification de l'enveloppe urbaine et l'estimation du nombre de logements potentiels. En fonction des surfaces libres dans les PAU (Périmètres Actuellement Urbanisés), des surfaces actuellement urbanisées et des périmètres des projets engagés, il est possible de résumer sur le tableau suivant :

	Rocheservière	L'Herbergement	St Philbert de Bouaine	Mormaison	St André Treize Voies	St Sulpice le Verdon
Estimation logements PAU (env 13logts/ha)	95	119	28	53	25	13
Nb logements dans projets engagés (entre 15 et 19 logts/ha)	111	374	25	23	15	48
Nb logements TOTAL	752			177		
	929 logements au total.					
Objectifs SCOT dans l'enveloppe urbaine (30 / 28%)	312			84		
Delta pour atteindre l'objectif SCOT	+ 440 logements			+ 193 logements		

L'objectif fixé par le SCOT peut largement être atteint dans le cadre du PLUi projeté.

➤ La mobilité, les déplacements et les communications.

- Les 2 grands axes routiers/autoroutiers Nord/Sud et Est/Ouest constituent la trame viaire complétées par les réseaux secondaires.
- La circulation et le trafic permettent de faire ressortir que plus de 77% des actifs ne travaillent pas sur leurs communes du territoire, ce qui implique des déplacements en voitures de l'ordre de 86% (moins de 85% en Vendée et 78% dans la région. Ces déplacements sont intra communautaire mais aussi en direction de Nantes, La Roche sur Yon et Montaigu.
- Les transports en commun, par bus non scolaire, ne concernent que Rocheservière et St Philbert de Bouaine sur l'axe La Roche sur Yon/Nantes à raison de 5 navettes quotidiennes. L'Herbergement dispose d'une gare qui est desservie par la ligne ferroviaire Nantes/Les Sables d'Olonne une quinzaine de fois par jour.
- Le covoiturage est facilité par 4 aires réparties sur le territoire (pôles structurant et d'appui).
- Le stationnement possible est représenté par 2460 places dont près de la moitié sur Rocheservière.
- Les communications électroniques et numériques, en passe d'être fibrées, sont en gestion par le SyDEV, organisme vendéen qui loue ses lignes aux opérateurs privés.

➤ L'analyse des équipements, commerces et services permettra d'enrichir la réflexion sur l'aménagement des espaces urbains existants et futurs.

Ainsi, ont été menées la localisation des équipements et leurs inventaires (culturels, scolaires, périscolaires, de santé et sportifs/loisirs).

➤ Les documents d'urbanisme en vigueur.

- Tous les bourgs sont pourvus d'un PLU hormis Rocheservière qui dispose d'un Plan d'Occupation des Sols POS). Ces bases réglementaires permettent de gérer presque exclusivement des demandes d'habitats par le biais de ZAC ou Eco quartiers.

- Le territoire est décomposé comme suit :

Type de zonages	Surfaces en Hectares	% des surfaces
Zone Agricole	12045	83,4
Zone Naturelle	1355	9,4
Villages	166	1,1
Zone Urbaine	560	3,9
Zone à urbaniser	306	2,2
TOTAL	14433	

- Les opérations en cours ou programmées, principalement à vocation habitat, couvrent une surface de près de 103 ha. Le développement de l'activité économique représente 15,3 ha.

D'autres projets ont également été repérés, à savoir 6 OAP (Orientations d'Aménagement Programmées), 1 ZAD, 2 secteurs en attente de projets, 6 zones de préemption départementale et plusieurs emplacements réservés pour des voies publiques ou équipements.

2233. L'état initial de l'environnement.

Les données ont été collectées auprès de divers organismes et/ou par le biais de leurs études avant de lancer l'inventaire sur le terrain.

- ✓ Les inventaires ont concerné :
 - La Trame verte et bleue. Réalisation par Hardy Environnement
 - Les haies, inventoriées par la Chambre d'Agriculture
 - Les Zones Humides, répertoriées par Hardy Environnement

- ✓ Les descriptions ont portées sur :
 - le paysage (relief et unité paysagère du bas bocage),
 - l'environnement physique, par sa topographie et sa géologie (carrières)

- ✓ la gestion de l'eau par son réseau hydrographique de 225 km de cours d'eau ainsi que ses eaux souterraines localisées en 3 masses. 118 prélèvements souterrains ont été dénombrés mais ce chiffre est minimaliste. Ce sont autant de points fragiles de pollution.

La Directive Cadre sur L'Eau (DCE), en lien avec les SDAGE et SAGE, renforce les principes de gestion et communique plusieurs exigences dans le but d'une meilleure qualité d'eau.

 - Les eaux pluviales n'ont pas été source d'anomalies sur leurs réseaux. Toutefois, les rapports des stations d'épuration font ressortir la présence d'eaux parasites sur plusieurs communes et principalement à l'Herbergement.

La gestion des eaux pluviales sera prise en compte dans le PLUi finalisé.
 - Le dossier des eaux usées est décomposé en assainissement collectif et assainissement individuel. Les valeurs sont analysées dans la partie 23 plus loin.
 - L'eau potable, gérée par la SAUR, est la propriété de Atlantic'eau, syndicat d'Alimentation en Eau Potable de Loire-Atlantique.

Les enjeux concernant la gestion de la ressource en eau ainsi que les dispositions et orientations des documents avec lesquels le PLUi doit être compatibles et/ou conformes sont récapitulés dans un tableau.

- ✓ Les milieux naturels et biodiversité énumèrent :
 - Les Espaces Naturels Remarquables :
 - Les zones Natura 2000 : le territoire n'est pas concerné. La zone la plus proche est celle du Lac de Grandlieu.
 - Les Espaces Naturels Sensibles (ENS). 1 site est considéré comme tel (partie ouest de la Boulogne sur certains lieux) et 3 zones extérieures au territoire sont à proximité immédiate de l'intercommunalité.
 - Les 2 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont inscrites sur le territoire,
 - Une Réserve Naturelle Régionale est localisée en limite nord de St Philbert de Bouaine. Elle comprend 3700 m de linéaire de haies et 13 mares.
 - Les Zones Humides ont été inventoriés et, avec 574 ha, représentent près de 4 % de la surface totale.
 - Les corridors écologiques ainsi que la trame verte et bleue sont dénombrés et sont l'objet d'un parallèle avec le SCOT qui précise de :
 - Protéger les réservoirs biologiques

- Protéger les cours d'eau
 - Valoriser la perméabilité du maillage naturel du territoire
- Le SRCE des Pays de la Loire énumère également des préconisations en la matière. maintien

Les enjeux concernant la biodiversité et les milieux naturels ainsi que les dispositions et orientations des documents avec lesquels le PLUi doit être compatibles et/ou conformes sont récapitulés dans un tableau.

- ✓ L'inventaire des haies, réalisée sous le contrôle de la Chambre d'Agriculture a totalisé 858,5 km sur l'ensemble de l'EPCI répartis comme suit :

Localités	Linéaire de haie (km)
MONTREVERD	224,9
L'HERBERGEMENT	78,5
ROCHESERVIERE	174,6
SAINT-PHILBERT-DE-BOUAIN	380,5
TOTAL	858,5

Ont été relevés les types de haies, leurs localisations, leurs orientations, ...

Les haies, primordiales pour la qualité de l'eau et limiter l'érosion des sols, devront être repérées sur les documents d'urbanisme.

- ✓ Energie et Climat.

- La qualité de l'air est liée à la pollution atmosphérique qui est régulée par 3 lois. Les origines des pollutions de l'air sont fixes (incinérations, industries, ...) ou mobiles (transports automobiles, ...)
La qualité de l'air est mesurée en Vendée mais l'unique centre de contrôle situé à La Roche sur Yon n'est pas opérationnel pour la communauté de communes de Rocheservière.
Le SRCAE, énuméré plus haut, a défini 4 objectifs principaux :
 - Agir pour la sobriété et l'efficacité énergétique, réduire les émissions de gaz à effet de serre,
 - Développer les énergies renouvelables,
 - Garantir une bonne qualité de l'air,
 - S'inscrire dans une stratégie d'adaptation au changement climatique.
- Les Energies Renouvelables.
Le Schéma Régional Eolien (SRE) terrestre des Pays de la Loire validé en 2013 montre que le territoire, mis à part Rocheservière, présente des zones favorables pour l'implantation d'éoliennes, sous réserves « des contraintes liées aux radars et aux aéroports ».
- La consommation énergétique
- Les émissions de gaz à effet de serre (GES)

Les enjeux relatifs aux énergies et aux émissions de GES ainsi que les dispositions et orientations des documents avec lesquels le PLUi doit être compatibles et/ou conformes sont récapitulés dans un tableau.

- ✓ Risques et Nuisances.

- Les nuisances sonores aux abords des infrastructures routières sont relevées avec leurs distances préventives de part et d'autre de la voie.
La loi Barnier est citée pour l'inconstructibilité autour des voies.
- Les risques divers sont énumérés dans le tableau ci-dessous avec leurs niveaux de dangerosité par commune.

Commune	Risques technologiques				Risques naturels							
	TMD	ICPE (nombre)	Risque industriel	Sites et sols potentiellement pollués	Inondation	Inondation par remontée de nappe	Retrait et gonflement des argiles	Cavités souterraines	Radon	Risque sismique	Mouvements de terrain	
Saint-Philbert-de-Bouaine	Faible	47	-	9	AZI	X	Faible à nul	-	Moyen ou élevé	Faible	-	
Rocheservière	Moyen	22	-	18	AZI	X	Faible à nul	-	Moyen ou élevé	Faible	x	
Montreverd	Mormaison	Faible	53	-	5	AZI	X	Faible à nul	-	Moyen ou élevé	Faible	x
	Saint-Sulpice-le-Verdon	Faible		-	5	AZI	X	Faible à nul	-	Moyen ou élevé	Faible	-
	Saint-André-des-Treize-Voies	Faible		-	6	AZI	X	Faible à nul	-	Moyen ou élevé	Faible	-
L'Herbergement	Moyen	20	x	15	AZI	X	Faible à nul	-	Moyen ou élevé	Faible	-	

TMD= Transports de Matières Dangereuses

ICPE= Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Les enjeux et préconisations relatifs aux risques et nuisances ainsi que les dispositions et orientations des documents avec lesquels le PLUi doit être compatibles et/ou conformes sont récapitulés dans un tableau.

✓ Les Déchets.

- Les 4 communes de l'EPCI sont adhérentes avec les autres localités composant la communauté de communes Terres de Montaigu au syndicat mixte Montaigu-Rocheservière. La collecte des déchets ménagers s'effectue de « porte en porte » au moyen de containers individualisés et munis d'une puce électronique permettant une facturation personnalisée en fonction du nombre de collectes.
Des containers destinés à recevoir le verre, papier et textile sont à disposition en apports volontaires.
Un système de compostage individuel ou semi-individuel existe depuis 2002.
La valeur, donnant la quantité de déchets par habitant et par an, de 375 kg est relativement stable depuis 7 ans.
- Le traitement de ces déchets est assuré par Trivalis, syndicat mixte départemental d'études et de traitement des déchets ménagers et assimilés de la Vendée. Plusieurs filières de revalorisation existent en fonction du type de déchets. A défaut, les déchets sont regroupés dans des centres d'enfouissement.
- Des déchetteries, au nombre de 3, permettent aux usagers déposer les déchets verts, les produits encombrants, les piles et batteries, les peintures,
- La Valorétrie (VALOrisation, REemploi, TRI) permet depuis 2008 sur un site de trier et réemployer différents produits.
- L'évolution de la volumétrie est à prendre en compte dans le PLUi.

Les enjeux relatifs à la gestion des déchets ainsi que les dispositions et orientations des documents avec lesquels le PLUi doit être compatibles et/ou conformes sont récapitulés dans un tableau.

Remarques du commissaire enquêteur :

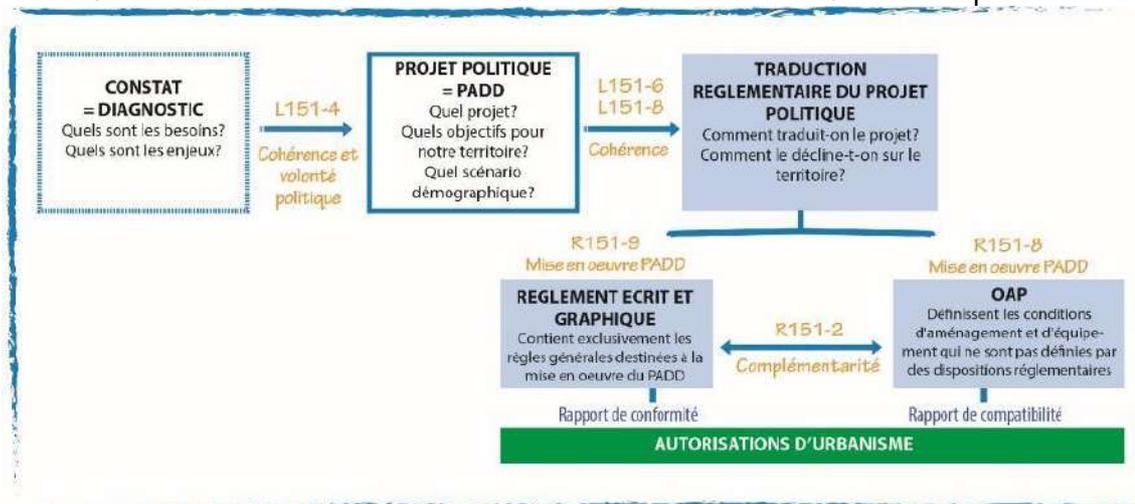
Le rapport de présentation présente quelques coquilles : lettres qui restent, qui manquent, structure incomplète (ex avec le & II de V, le & A de VIII,),

2234. Les CONCLUSIONS principales du diagnostic récapitulent les besoins répertoriés sur les sujets suivants :

- L'évolution démographique
- L'équilibre social de l'habitat
- Le développement urbain
- L'emploi et le développement économique
- Le patrimoine bâti
- Les transports, mobilités et communications
- Les commerces, les équipements et les services
- Les surfaces et le développement agricole
- La préservation du milieu naturel.

2235. Les Choix retenus pour établir le projet de PLUi.

Le schéma ci-contre illustre la démarche d'élaboration du PLUi dans la production des documents.



➤ L'établissement du PADD passe par une définition des orientations retenues en leur donnant une traduction précise voire chiffrée :

- Maintenir un **développement équilibré et harmonieux** du territoire en s'appuyant sur les spécificités locales.
- Maintenir une **dynamique de croissance de la population** sur l'ensemble des communes du territoire en mettant en œuvre une politique de l'habitat adaptée et équilibrée.
- Maintenir la **dynamique économique**.
- Promouvoir un **cadre de vie de qualité**.

➤ Les réalisations du règlement et des OAP passent par :

- Les délimitations prévues par le règlement
- La délimitation des zones urbaine et à urbaniser
- Les zones à dominante Agricole et celle à dominante Naturelle
- Les secteurs d'intérêt patrimonial
- Les STECAL, secteurs spécifiques et leurs délimitations selon leurs vocations :
 - 17 pour l'habitat
 - 5 pour le secteur économique,

- 2 pour les carrières,
- 1 spécifique (Mormaison avec le site religieux),
- 1 à vocation touristique
- 3 à vocation loisirs naturels
- Des éléments complémentaires à la délimitation des zones
 - Les 31 emplacement réservés
 - Les Espaces Boisés Classés (EBC)
 - Les éléments bâtis et du paysage à protéger
 - Le changement de destination des 26 bâtiments agricoles répertoriés
 - Les divers regroupant les cas : bande de recul des constructions, non constructibilité en fonction des risques, les éléments relatifs au commerce, servitude de projet, les zones humides.
- Les OAP et leur organisation générale.
 - Les OAP thématiques « zones d'activités » et commerce
 - Les OAP sectorielles
- La traduction du PADD aux règlements et OAP
 - Les 4 orientations du PADD sont traduites sur les règlements écrit et graphique ainsi que pour les OAP.
- ✓ Les OAP viennent en complémentarité des règlements
- ✓ Les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis
- ✓ Les dispositions qui favorisent la limitation de la consommation d'espace
- ✓ La répartition de la production de logements et consommation d'espaces

Ainsi, les dispositions du PLUi ont pour projet de réduire de 60% la consommation foncière inhérente à l'habitat, équipements et activités.

Les 830 logements envisagés à terme de 10 ans seront réalisés sur 45ha comparativement aux 105 relevés antérieurement.
- ✓ Les incidences du PLUi sur l'agriculture (16 exploitations identifiées)

2236. Le Projet de PLUi et le contexte réglementaire.

Il doit être compatible avec les documents exprimés plus haut, à savoir:

- Le SCOT du pays du Bocage vendéen
- Le Plan de Déplacement Urbain (PDU). L'EPCI n'est pas concerné.
- Le Plan Local de l'Habitat (PLH). Ce plan sera établi par la nouvelle communauté
- Les SDAGE et SAGE
- Le SRCE
- Le PGRI

2237. Les Incidences du projet sur l'environnement sont analysées.

22371. Les effets notables probables de la mise en œuvre du PLUi.

Une analyse a été menée avec la documentation existante et in situ sur les secteurs projetés à être urbanisés afin d'identifier les milieux présents et leur sensibilité.

L'identification des zones humides a été menée selon les critères floristiques et pédologiques réglementaires.

Les principaux types d'impacts à prendre en compte dans l'étude sont:

- « l'accélération des écoulements et les phénomènes de crue liés à l'imperméabilisation des sols,
- l'érosion des sols en aval des zones urbanisées générée par l'agrandissement des zones imperméabilisées et l'arrachage des haies (augmentation des débits),
- la pollution des eaux pluviales par les hydrocarbures, les métaux lourds...
- l'appauvrissement écologique à mettre en relation avec la fragmentation de réservoirs de biodiversité et/ou de corridors écologiques (arrachage des haies, destruction de milieux naturels, interventions relatives au réseau hydrographique [végétation rivulaire, zones humides]...),
- la modification du paysage dans le cadre notamment d'aménagement sur les secteurs éloignés ou en extension de l'urbanisation existante ».

L'analyse des impacts est réalisée pour chaque zone et fait l'objet d'une classification selon trois niveaux selon leurs perturbations de l'environnement:

- Les impacts faibles.
- Les impacts moyens impliquent la mise en œuvre de techniques appropriées et/ou de mesures d'évitement et de réduction
- Les impacts forts obligent à la remise en question du projet en tout ou partie de la zone.

Aucun espace naturel remarquable (Natura 2000, ZNIEFF) ou risque particulier n'a été identifié sur les zones prospectées.

Des préconisations de conservation sont intégrées dans les OAP :

- des préconisations réglementaires, principalement pour les zones humides à conserver de manière obligatoire (loi sur l'eau, SDAGE et SAGE s'appliquant sur le territoire),
- des préconisations au titre de la biodiversité, notamment pour les éléments (arbres, haies, cavités ou murets de pierres sèches) qui présentent un intérêt pour la flore et la faune.
- des préconisations au titre du paysage (arbres, haies remarquables) présentant des atouts pour la qualité de vie et le paysage,
- d'autres préconisations de différentes natures (restauration de zone humide, création de haie,...) .

A la suite de cette analyse terrain, 2 zones pressenties pour l'extension de l'urbanisation ont été retirées et sont maintenues en zones non constructibles. Elles présentaient une surface importante de zone humide.

22372. Compenser les incidences négatives sur l'environnement du plan et la santé humaine

Sont listées les incidences négatives énumérées plus haut et regroupées par famille au regard desquelles sont déclinées les mesures Eviter/Réduire/Compenser dans le projet de PLUi et plus précisément dans le PADD, les règlements écrit et graphique ainsi que les OAP.

Ci-après les familles d'incidences relatives à/au(x) :

- la santé humaine et la population
- bruit et autres nuisances
- la diversité biologique, la faune et la flore
- sols
- paysages
- le patrimoine culturel, architectural et archéologique

- eaux
- l'air et climat.

22373. Evaluation des incidences Natura 2000

Comme exprimé plus haut, le territoire n'est pas concerné. Les sites Natura 2000 les plus proches se trouvent à 7,8 km au plus proche.

Ces 2 zones se situent toutefois en aval de la Boulogne qui draine avec ses affluents le territoire. Les mesures prises ou à prendre pour améliorer les eaux pluviales et usées permettront de garantir la qualité de l'eau et d'éviter les impacts négatifs sur les sites en aval.
Idem pour les zones humides, les abords des cours d'eau, des haies et bois.

L'incidence du PLUi sera donc nulle sur les sites Natura 2000 en aval et hors territoire du projet d'urbanisme.

224. le PADD et ses orientations

Les pièces de ce dossier figurent dans la partie I.3.2 du dossier d'enquête publique.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un outil d'urbanisme qui énonce les principales orientations de l'intercommunalité en matière d'aménagement. Guide stratégique et politique, le PADD est aussi la clé de voûte du document d'urbanisme PLUi, principal document d'urbanisme qui régleme l'usage du sol urbain.

La brochure pour le dossier PLUi de l'EPCI du canton de Rocheservière explique en préambule que les « orientations générales proposées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'inscrivent dans le cadre d'une gestion durable du développement intercommunal dans le respect des législations et des documents supra communaux ».

Il est précisé ensuite que « ce projet présente les principes d'aménagement du territoire intercommunal selon un ensemble de thématiques définies par l'article L151-5 du code de l'urbanisme :

- Définir des orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Définir des orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- En outre, il prend en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».

Par la suite, les orientations générales sont définies en 24 pages dans ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables articulé autour de 4 thèmes déroulés en structurants avec des objectifs chiffrés :

Maintenir un développement équilibré et harmonieux du territoire en s'appuyant sur les spécificités locales

- Confirmer la vocation des pôles urbains
- Conforter les atouts de chacune des communes
- Renforcer les bourgs
- Maîtriser le développement en dehors des enveloppes urbaines des bourgs
- Prévoir l'adaptation des équipements à des évolutions des populations
- Développer les mobilités

Maintenir une dynamique de croissance de population sur l'ensemble des communes du territoire en mettant en œuvre une politique de l'habitat adaptée et équilibrée

Maintenir la dynamique économique

- Structurer l'offre dans le cadre du nouveau territoire communautaire en fonction de la vocation des entreprises accueillies
- Pérenniser les activités existantes
- Organiser l'accueil des nouvelles entreprises
- Développer un haut niveau de qualité environnementale
- Soutenir l'activité économique agricole

Promouvoir un cadre de vie de qualité

- Préserver et valoriser le patrimoine paysager du territoire
- Respecter et préserver les milieux naturels et les paysages identitaires
- Préserver la ressource en eau
- Agir en faveur d'une maîtrise énergétique
- Limiter l'exposition des populations aux risques et nuisances

- ❖ Le maintien d'un **développement équilibré et harmonieux** du territoire en s'appuyant sur les spécificités locales décline la confirmation de la vocation des pôles urbains, à savoir Rocheservière en tant que pôle urbain structurant, les pôles d'appui dévolus à l'Herbergement et Saint Philbert de Grandlieu tandis que Montreverd devient pôle de proximité.

Le second point fort est de conforter les atouts de chacune des quatre communes en conservant les caractéristiques similaires tout en valorisant les atouts spécifiques.

Les 4 entités communales comptent « un nombre d'habitants sensiblement équivalent, un bassin d'emploi dynamique, et la présence de commerces et de services de proximité. Chacune d'entre elles possède notamment sur son territoire un établissement d'hébergement pour personnes âgées (EHPAD) ».

Rocheservière, avec son potentiel patrimonial fort bénéficie d'une « attractivité touristique certaine ». Elle possède en outre un établissement scolaire d'enseignement secondaire.

L'Herbergement est une « commune-gare » qui offre de plus une situation routière privilégiée par sa proximité de 2 axes importants : l'autoroute A83 et la voie express D763. Son bassin d'emploi est important.

Saint Philbert de Bouaine, « située aux portes de Nantes » bénéficie d'un vaste territoire ponctué de lieux-dits. Cette localité présente une attractivité économique et résidentielle.

Enfin, Montreverd, commune nouvelle comportant trois Bourgs, connaît une dynamique essentiellement agricole. Elle possède le site de la Chabotterie, un des hauts lieux touristiques et culturels vendéens.

Le renforcement de la centralité des bourgs passe par une densification urbaine des bourgs. Les pôles urbains structurants et d'appui (Rocheservière, Saint Philbert de Bouaine et L'Herbergement) doivent produire 30% des logements au sein de leurs enveloppes urbaines tandis que Montreverd, pôle de proximité, est à 28%.

Il est retenu également d'accueillir les fonctions de centralité au sein des bourgs en assurant « la diversification des fonctions urbaines au sein des bourgs » que sont les fonctions résidentielle, économique et celle liée aux équipements.

La centralité des bourgs est à renforcer pour pérenniser l'offre commerciale sur le territoire représentant quelques 180 commerces et services. Rocheservière, à elle seule, globalise 45% de ces entités.

Enfin, « veiller à l'intensification urbaine dans le quartier-gare de L'Herbergement » car cette commune est amenée à jouer un rôle important au sein du territoire intercommunal.

Le développement en dehors des enveloppes urbaines doit être maîtrisé en passant par une limitation des extensions de l'habitat et des équipements publics.

Afin de limiter l'étalement urbain connu depuis une dizaine d'année, les objectifs du PLUi découle de ceux fixés par le SCOT pour 15 ans (2017-2032).

De ce fait, les objectifs chiffrés pour la prochaine décennie sont les suivants :

- Concernant la limitation de l'étalement urbain :

Un besoin foncier d'environ 53 hectares maximum en extension pour la période 2019-2029 concernant les besoins en logements et en équipements publics répartis ainsi :	
Pôles ...	% de répartitions de l'objectif de consommation en extension (période 2019/2029)
Urbain Structurant de Rocheservière	23
D'appui de L'Herbergement et St Philbert de Bouaine.	49
De proximité de Montreverd	28
La densité brute moyenne minimum des nouvelles opérations sera : - 19 logements/ha pour les communes de Rocheservière, Saint-Philbert de Bouaine et L'Herbergement - 15 logements/ha pour Montréverd	

➤ Concernant la modération de la consommation de l'espace:

Pour l'habitat et les équipements :

Une diminution de la consommation d'environ **50%** par rapport à la consommation constatée pour l'habitat et les équipements entre 2005 et 2015 (environ 105 ha)

De même, il est retenu de limiter le développement des lieux-dits habités, au nombre de 260 environ et abritant 30% de la population de l'intercommunalité, tout en permettant le comblement des dents creuses sous conditions précises.

Les équipements liés à l'évolution des populations doit être prévu en pérennisant et adaptant les équipements existants et en facilitant l'équipement numérique du territoire.

Développer les mobilités pour les transports et déplacements permettra au PLUi d'adapter les infrastructures routières pour les connexions intra et hors communauté, sans oublier le partage de transports et les cheminements doux.

- ❖ L'objectif pour maintenir une **dynamique de croissance de la population** sur l'ensemble des communes du territoire passe par la mise en œuvre d'une politique de l'habitat adaptée et équilibrée. L'an 2029 doit comptabiliser 17000 habitants eu égard aux objectifs définis par le SCOT.

Selon le SCOT, dans les 10 prochaines années, la population augmenterait de 2860 habitants, soit + 20% , répartie comme suit :	
Pôles ...	% de répartitions de l'objectif d'accueil de nouveaux habitants (période 2019/2029)
Urbain Structurant de Rocheservière	27
D'appui de L'Herbergement et St Philbert de Bouaine.	52
De proximité de Montreverd	21

Pour tenir cette croissance, il convient de **relancer la construction de logements**.

Pour satisfaire l'orientation du SCOT qui prévoit la production d'environ 134 logements neufs par an sur le territoire intercommunal, le PADD doit prévoir la relance de constructions de logements neufs, sachant que le territoire a produit une moyenne d'environ 60 logements/an depuis 2014.

Cet objectif est décliné par « une production d'une offre diversifiée et adaptée aux besoins de la population » en proposant une diversité de l'offre résidentielle en locatif et en accession tout en développant une offre de logement social.

Le PADD désire « mettre en place des stratégies intercommunales » en soulignant principalement le soutien pour l'élaboration du Programme de l'Habitat.

Le commissaire enquêteur tient à préciser que ce programme a été repoussé pour être déroulé avec la nouvelle communauté de communes.

Enfin, il sera recherché la préservation de la mixité sociale et générationnelle.

❖ **Les orientations du PADD désirent maintenir la dynamique économique des « usines à la campagne » identité du bocage vendéen.**

Elles envisagent de « structurer l'offre dans le cadre du nouveau territoire communautaire en fonction des entreprises accueillies ». Le SCOT a en effet travaillé sur les 2 intercommunalités existantes qui sont à présent réunies. Ainsi, ont été définies les zones d'équilibre et de proximité

« Les zones économiques d'équilibre, localisées à proximité des axes principaux, proposent des espaces destinés aux activités de type PME-PMI, aux activités de soutien et de services aux industries, à l'artisanat de production mais aussi aux activités tertiaires de proximité.

Les zones économiques de proximité sont situées le long d'axes secondaires ou à proximité directe des bourgs. Elles ont pour vocation l'accueil d'activité artisanale et de services de proximité, et doivent répondre aux besoins des entreprises locales et des habitants ».

La pérennité des activités existantes passe selon les orientations définies par les actions suivantes :

- Pérenniser et renforcer le modèle vendéen d'une irrigation économique forte, alliant proximité et dynamiques entrepreneuriales tant pour les **zones économiques d'équilibre que les zones de proximité**
- Maintenir les 5 zones d'activités économiques existantes sur le territoire et valoriser leur potentiel aménagé
- Favoriser le regroupement des entreprises artisanales et industrielles au sein des zones dédiées
- Faciliter le développement des entreprises industrielles présentes historiquement sur le territoire
- Permettre le maintien et le développement des 2 activités d'extraction présentes sur le territoire
- Permettre le maintien et le développement des activités isolées sur le territoire

L'organisation de l'accueil de nouvelles entreprises est néanmoins vigilant sur la consommation d'espace en :

- Favorisant l'optimisation foncière des zones d'activités et le comblement des espaces libres
- Encadrant un développement maîtrisé en extension

Les objectifs chiffrés de croissance fixés par le SCOT sont les suivants :

➤ Concernant la limitation de l'étalement urbain :

Total en hectares	Environ 11 ha	Environ 2 ha
	Répartition de l'objectif de consommation en extension (Période 2019-2029)	Réserve mobilisable en hectares si au moins 50% commercialisé (Période 2019-2029)
Zones d'équilibre	88%	100 %
Zones de proximité	12%	0

- Concernant la modération de la consommation de l'espace :

Pour les activités :

Une diminution de la consommation de **75%** environ par rapport à la consommation relevée entre 2005 et 2015, soit environ **55 ha**.

Il s'agit également de faciliter l'installation de nouvelles entreprises (artisanales, tertiaires, etc.) en les accompagnant dans leur parcours résidentiel sur le territoire tout en favorisant le développement des entreprises de services.

Le désenclavement de la zone Vendée Ecopôle de Rocheservière est aussi mis en avant par la création d'une voie de contournement.

Les activistes économiques liées au tourisme et aux loisirs doivent également être développées dans la dynamique touristique générée par le Puy du Fou en retenant plus longtemps les touristes sur le territoire d'autant que le territoire offre un potentiel patrimonial non négligeable.

- ❖ La **qualité environnementale** doit viser, selon le PADD, un haut niveau de développement en adoptant des mesures pour lutter contre le changement climatique. Ceci passe par l'implantation et l'orientation solaire des bâtiments , l'optimisation des mobilités, le développement photovoltaïque, la végétalisation des parcs , une collecte des déchets et le recyclage de l'eau, ...

- ❖ Le **soutien de l'activité économique agricole** est un axe notable du PADD.

Il passe par le maintien des outils de production agricole en préservant les secteurs où les enjeux agricoles sont les plus forts. « L'agriculture est un maillon indispensable d'une chaîne économique qui génère des emplois en amont et en aval des exploitations, à l'intérieur et à l'extérieur du territoire ».

La diversification agricole doit être soutenue par :

- Une anticipation et un allègement des contraintes d'exploitation

Les orientations expriment que « la mise en œuvre du principe « Eviter - Réduire - Compenser » permet d'éviter le morcellement des exploitations, d'anticiper sur les projets de maintien ou de transferts de bâtiments d'exploitation, prend en compte les besoins de circulation de matériel agricole, les besoins de développement et les enjeux de production ».

- Un développement des circuits courts et les activités accessoires

La transmission des entreprises agricoles doit être favorisée.

Enfin, les productions spécifiques doivent être préservées. Il s'agit précisément pour le territoire du label AOC viticoles « Muscadet Côtes de Grandlieu et Gros Plant du Pays Nantais » sur les communes de Rocheservière et St Philbert de Bouaine.

- ❖ **Un cadre de vie de qualité** est recherché par les objectifs du PADD.

Préserver et valoriser le patrimoine paysager du territoire passe par :

- Le respect de l'identité paysagère et rurale du territoire en préservant le maillage bocager et les boisements, en respectant les lieux-dits habités (diversité de fonctions et usages),
- Le fait de favoriser la découverte du territoire en protégeant les sentiers, les haies,...
- la protection du bâti patrimonial de qualité non seulement pour les sites classés ou inscrits mais aussi celui en milieu rural, sous conditions.

Le respect et la préservation des milieux naturels et les paysages identitaires est recherché.

- préserver les réservoirs, continuités et corridors écologiques constitutifs de la trame verte et bleue
- favoriser la mise en œuvre d'une trame écologique en milieu urbain
- veiller à favoriser un traitement adapté des franges urbaines, agricoles, économiques,

Préserver la ressource en eau implique de :

- Préserver les zones humides
574 ha de zones humides (soit 4% du territoire) ont été inventoriés.
- Intégrer en amont des projets d'urbanisme les capacités réelles d'assainissement et les capacités du milieu récepteur

Le territoire compte 8 stations d'épuration de taille petite à moyenne (200 à 2800 EH). Des projets d'extension ou de réhabilitation des stations et des réseaux sont en cours.

Un dossier spécifique assainissement est l'objet de cette enquête publique et sera traité plus loin.

- Protéger les cours d'eau
- Prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales dans le cadre des projets urbains.

Agir en faveur d'une maîtrise énergétique en :

- Développant les énergies renouvelables
- Favorisant une bonne qualité de l'air

Citons le PADD qui indique qu' »Il s'agit de s'inscrire dans une stratégie d'adaptation au changement climatique en favorisant notamment, la création de cheminements piétons reliant les zones d'habitations aux commerces et services, l'implantation des zones à vocation d'habitat à proximité des bourgs, des commerces et des services ».

Limiter l'exposition des populations aux risques et nuisances implique de :

- Prendre en compte les risques connus sur le territoire
Inform

er des risques et nuisances connues, ne pas les augmenter voire de les réduire, et de tenir compte de l'impact des espaces ouverts à l'urbanisation sur le fonctionnement de l'activité agricole et des exploitations.

- Encadrer l'exposition aux nuisances (sonores)
Le classement sonore des infrastructures de transport devra être pris en compte dans l'aménagement de nouvelles zones pour limiter les nuisances.

Remarques du commissaire enquêteur :

Ce dossier comporte plusieurs erreurs sur sa structure. Il est repris en effet des « a) sans b) » ou suivi de 2 (cf pages 8, 10, 18).

Des fautes de frappe ont aussi été relevées. Pour exemple, en page 19 dans le titre du point 4.

225. Les OAP

Les pièces de ce dossier figurent dans la partie I.3.3 du dossier d'enquête publique.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont livrées sur 78 pages avec force graphiques et photos. Elles renforcent le document PLUi tout en respectant le PADD en définissant la

gestion de l'espace sur certains quartiers à enjeux. Elles sont principalement relatives à l'aménagement, à l'habitat et aux transports.

Ces OAP sont déclinées en 2 familles distinctes après avoir rappelé le contexte réglementaire:

- Les OAP **thématiques**
- Les OAP **sectorielles**

Le document reprend le contexte réglementaire rapporté ci-dessous in-extenso:

« Articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Articles R151-6 à R151-8 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 (le règlement graphique).

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19 (RNU).

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 (zones 1AU) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. »

Les OAP **Thématiques** concernent les zones d'activités et les commerces.

Au même titre qu'une zone d'habitat, la **zone d'activité** doit pouvoir répondre à des exigences de qualité. Aussi est-il nécessaire à présent de « repenser ces espaces afin que les enjeux économiques et

d'aménagement soient abordés dans un même élan de développement et de qualité » sans oublier les contraintes environnementales, principalement en terme de consommation d'espace.

« Il s'agit de concevoir des projets d'aménagement fonctionnels, attractifs, qualitatifs et durables, au service de la stratégie de développement économique du territoire ».

Cette OAP déroule les « dispositions portant sur l'aménagement des zones existantes et futures du PLUi, en définissant des principes pour aménager qualitativement et durablement ces espaces à deux titres : la recherche de qualité dès l'aménagement de zone (Orientation 1) et celle à rechercher dans les constructions elle-même (Orientation 2) ».

La 1^{ère} orientation décline les enjeux de paysage et d'urbanisme tandis que la seconde détaille les enjeux de paysages, d'urbanisme et économiques.

Les **zones de commerce**, «composantes essentielles d'un aménagement équilibré, cohérent et harmonieux du territoire », doivent satisfaire à plusieurs enjeux :

- Garantir la cohérence de l'armature commerciale avec l'armature urbaine, les logiques d'accueil de population, le niveau de rayonnement des centralités (centres-bourgs),
- Apporter une desserte optimale des populations sur les différentes catégories de besoins et une qualité de service aux habitants du territoire,
- S'inscrire dans un objectif de réduction de la consommation foncière,
- Contribuer à l'animation de la vie dans les centralités,
- Contribuer au dynamisme économique de Terres de Montaigu,
- Contribuer à la qualité urbaine et des paysages.

Pour ce faire, 3 orientations ont été arrêtées:

- ❖ « **Une orientation visant à garantir le respect des équilibres territoriaux** entre les pôles structurants, d'appui et de proximité.
- ❖ **Une orientation visant à garantir la complémentarité des développements commerciaux entre zones commerciales de périphérie ou d'entrée de ville et centralités (centres-bourgs),**
- ❖ **Une orientation pour la polarisation des équipements commerciaux particuliers dans les secteurs dédiés aux commerces**, qui s'intègrent difficilement dans la liste des destinations et sous-destinations du fait de leur spécificité ».

Les **OAP Sectorielles**, inhérentes à l'habitat et aux activités, définissent les opérations à mettre en œuvre sur un site ou quartier identifié à enjeux

Elles comprennent des dispositions graphiques concernant l'aménagement, l'habitat et les déplacements. Elles peuvent également proposer une programmation en définissant des objectifs qualitatifs et/ou quantitatifs.

Sont déroulés les principes sur les orientations d'aménagement et la programmation de l'aménagement. Les orientations d'aménagements abordent :

- les conditions d'urbanisation des secteurs concernés, par l'insertion dans le tissu urbain existant, la densité, mixité et maîtrise de la consommation d'espace, l'implantation des constructions, le traitement des limites de propriété, la volumétrie de l'extension.
- l'organisation de la desserte et des accès réglemente l'insertion dans le maillage existant et les cheminements doux.

Enfin la programmation de l'aménagement reprend le cas échéant un échéancier de réalisation.

Cependant, « la volonté communautaire est de permettre une diversité des programmes et des secteurs à urbaniser, en n'imposant pas de chronologie particulière entre les différents secteurs d'OAP, hors celle prévue par le règlement (secteurs 1AU ou 2AU) ».

Un chapitre spécifique exprime la légende qui accompagne les différents types d'OAP sectorielles selon :

- o les affectations & vocations des espaces
- o la composition & qualité urbaine
- o la qualité paysagère et environnementale (boisement, haies, zone humide à préserver,...)
- o l'accessibilité, mobilité & stationnement

Les 12 OAP d' HABITAT, dont 9 à mixité sociale, sont détaillées :

Dénomination	Surface (ha)	Nb logements	% Logts sociaux	% Densité logts/ha	informations
Commune de L'Herbergement					
La Pichetière	5,1	100	12	19,6	Individuel, Intermédiaire et/ou collectif. Continuité d'un quartier pavillonnaire.
Rue des 4 chemins (Butagaz)		80	12	20 (objectif)	Individuel, Intermédiaire et/ou collectif. Continuité d'un quartier pavillonnaire.
Commune de Montreverd / Mormaison					
Ecoquartier Le Châtelier	3,8	57	10	15	Individuel, Intermédiaire et/ou collectif. Continuité d'un quartier pavillonnaire.
Centre-bourg	0,6	-	-	-	Restructuration centre-bourg Renouvellement urbain Opération d'ensemble.
Rue de la Guérvivière	0,4	8	-	-	Habitat individuel.
Commune de Montreverd / Saint André 13 Voies					
Centre-bourg rue du stade	2	30	10	15	Habitat individuel.
Rue de la Barbotière	3	45	10	15	Habitat individuel.
Commune de Montreverd / Saint Sulpice le Verdon					
Bourg	1,9	28	10	15	Habitat individuel.
Le Bois-Michau	0,6	6	-	10	Habitat individuel.
Rocheservière					
ZAC de la Caillonnaire	10,8	205	12	19	Habitat individuel. Continuité d'un quartier pavillonnaire.
Saint Philbert de Bouaine					
Le Fief du Haut-Bourg	9,7	184	14	19	Individuel, Intermédiaire et/ou collectif.
Centre-bourg - Place Verdon	0,7	37	14	-	Restructuration centre-bourg (projet mixte de commerces, services, logements)
Total	68,1				

Les OAP à vocation ECONOMIQUE sont au nombre de 4 reprises ci-dessous.

Dénomination	Surface (ha)
Commune de L'Herbergement	
ZI Le Chaillou Nord	16,6
ZI Le Chaillou Sud	1,6
Le Bois Chollet	6,3
Saint Philbert de Bouaine	
ZI La Croix Biton	5
Total	29,5

226. les règlements (écrit et graphique)

Le dossier réglementaire du futur PLUi, objet du document I.3.4 dans le dossier d'enquête publique, est composé d'un règlement écrit et graphique.

2261. Le règlement écrit comporte 116 pages et est organisé en 5 chapitres :

Titre 1 : Dispositions générales

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles (N)

- ❖ **Les Dispositions générales** décrivent les « découpages en zones et secteurs du PLUi pour l'ex-canton de Rocheservière, les définitions qui s'appliquent sur le territoire couvert par le PLUi, les règles spécifiques qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire pour les inscriptions graphiques spécifiques du plan de zonage ».

Chacune des 4 zones se déclinent en plusieurs sous-zones selon les typologies propres et avec une réglementation spécifique. Elles sont reportées sur les supports du règlement graphique.

- ❖ **Les zones Urbaines U** correspondent à des secteurs déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont divisées en 5 catégories :

Sous secteurs	dénominations
Les zones urbaines mixtes à vocation majoritaire d'habitat	
UA	centres des villes, des bourgs et de certains villages. Ce zonage se caractérise par une mixité fonctionnelle et sociale (habitat, activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics principalement).
UB	zones d'extensions plus récentes de ces noyaux urbains (zones d'habitat collectif et pavillonnaire denses).
UC	Quartiers pavillonnaires
Les zones urbaines à vocation économique	
UEE	zones économiques d'équilibres situées à proximité des axes principaux. Ces zones sont mixtes en termes de vocation et sont principalement dédiées à accueillir des constructions à vocation industrielle, artisanale et tertiaire.
UEP	zones économiques de proximité situées le long d'axes secondaires ou à proximité directe des bourgs. Ces zones ont une vocation de proximité, et sont principalement dédiées à l'accueil d'entreprises liées à l'artisanat de production.
UEC	zones économiques à vocation commerciale.

- ❖ **Les zones à Urbaniser AU** correspondent à des secteurs ouverts à l'urbanisation.

Sous secteurs	dénominations
1 AU	Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
2AU	Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.
La vocation des zones « AU » est précisée par le même système de lettrage que pour les « zones U ». Ainsi, par exemple, une zone 1AUC présente la même vocation qu'une zone UC.	

- ❖ **Les zones Agricoles A** correspondent aux secteurs à vocation agricole, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sous secteurs	dénominations
La zone agricole, repéré par la lettre A , correspond aux terres cultivées, aux sièges d'exploitation, aux habitations isolées (y compris les habitations de tiers) et aux villages de faible dimension. Elle comprend les sous-secteurs :	
AH	villages plus structurés du territoire (STECAL, au sein desquels les nouvelles habitations en comblement de dents creuses sont autorisées).
AE	entreprises isolées en zone agricole (l'objectif étant de permettre des évolutions limitées de ces entreprises).
AL	Equipement d'intérêt collectif isolé en zone agricole
AC	carrières

- ❖ **Les zones Naturelles et Forestières N** correspondent aux secteurs à vocation naturelle, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Sous secteurs	dénominations
La zone naturelle, repérée par l'indice N , correspond aux zones naturelles et forestières à protéger (y compris les éventuelles habitations isolées. Elle comporte les sous-secteurs :	
NL	Zones naturelles de loisirs
NT	Zones naturelles accueillant des activités de loisirs et des hébergements touristiques.

- ❖ **Les secteurs d'intérêt patrimoniaux** sont repérés par l'indice « **p** ». Ils caractérisent des zones à forte valeur patrimoniale, situés en zone urbaine, dans lequel une attention particulière sera portée sur l'aspect extérieur des constructions à édifier ou à modifier. Dans ce cadre, des règles spécifiques sont édictées, repérés dans le règlement par un encadré avec le pictogramme suivant :

Sous secteurs	dénominations
La zone naturelle, repérée par l'indice N , correspond aux zones naturelles et forestières à protéger (y compris les éventuelles habitations isolées. Elle comporte les sous-secteurs :	
UAp	correspond aux centres-bourgs du territoire d'intérêt patrimonial
UCp	correspond aux quartiers pavillonnaires du territoire d'intérêt patrimonial
ULp	correspond à une zone à l'intérieur du bourg de la commune déléguée de Mormaison comportant un équipement d'intérêt collectif et patrimonial.
Np	correspondant à des zones naturelles comportant des constructions présentant un intérêt patrimonial.

❖ Les règles liées aux inscriptions graphiques spécifiques du plan de zonage.

Les différents éléments repris ci-dessous sont associés à des règles spécifiques.

- 1- Les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme.
 - Le petit patrimoine à protéger (lavoirs, remparts, puits, oratoires, fours à pain, calvaires, arceaux, statues, croix, fontaines ...)
 - Les bâtiments remarquables
- 2- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article R.15135 du code de l'urbanisme.
- 3- Les éléments du patrimoine naturel et écologique protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
 - Les haies
 - Les arbres remarquables
 - Les zones humides
- 4- Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.
- 5- Les emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.
- 6- Les secteurs concernés par des risques naturels ou technologiques.
 - Atlas des zones humides
 - Servitude pour un risque technologique existant au titre de l'article L151-31 2° du code de l'Urbanisme
- 7- Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme.
- 8- Les périmètres de servitude de projet au titre de l'article L151-41 du code de l'Urbanisme
- 9- Les secteurs commerciaux au titre de l'article R.151-37 du Code de l'urbanisme.
 - Les linéaires commerciaux à préserver
 - Les linéaires commerciaux à développer
 - Les périmètres d'implantation du commerce de proximité (article L151-16 du code de l'Urbanisme)
- 10- Bande de recul des constructions à créer au titre de l'article L151-17 du code de l'Urbanisme
- 11- Les marges de recul des principaux axes.
(à préciser que lorsque qu'une étude loi Barnier a été réalisée, ce sont les règles d'aménagement et les prescriptions issues de l'étude qui s'appliquent => voir annexes du PLUi).

❖ Définitions.

Le règlement reprend plusieurs termes techniques avec leurs définitions :

Remarques du commissaire enquêteur :

Cette initiative devrait éviter toute interprétation aléatoire.

En effet, cette enquête a fait douter le commissaire enquêteur sur le terme « annexe » auquel est assimilée une piscine selon les explications recueillies.

Le règlement écrit reprend pour chaque zone les autorisations et/ou obligations propres.

Le plan de chaque disposition de zone est conçu à l'identique :

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
3. Equipements et réseaux

❖ **Dispositions applicables aux zones UA.**

Les précisions apportées sont claires et correctement explicitées

Sont abordées pour exemple :

- les notions de destinations et sous-destinations,...
- l'extension des commerces existants limités à 20% de la surface de vente s'ils sont situés hors des périmètres d'implantation des commerces de proximité, ...,
- les opérations créant des logements et portant sur plus de 3 000 m², sous réserve de respecter les densités brutes minimales suivantes : 19 logt/ha à Rocheservière, L'Herbergement et Saint Philbert de Bouaine, 15 logt/ha à Montreverd (toutefois lorsque le projet se situera sur un terrain dont le bâti est identifié comme d'intérêt patrimonial ne pouvant être démolé, les règles de densité pourront être adaptées), toute opération créant plus de 20 logements individuels comportera au minimum 10% de logements sociaux,
- les interdictions affectant les destinations et sous-destinations,
- les implantations des constructions, leurs hauteurs maximales avec explication du calcul et spécificités,
- l'expression architecturale,
- les toitures (type, couverture,...)
- les façades,
- les clôtures,
- les aires de stationnement,
- les réseaux (eau potable, eaux pluviales, assainissement des eaux usées, divers autres).

❖ **Dispositions applicables aux zones UB.**

❖ **Dispositions applicables aux zones UC.**

❖ **Dispositions applicables aux zones UE.**

❖ **Dispositions applicables aux zones UL.**

❖ **Dispositions applicables aux zones à urbaniser.**

Ces dispositions apportent des prescriptions propres à chaque zone sur bon nombre de points.

❖ **Dispositions applicables aux zones Agricoles**

Y sont reprises les spécificités de la zone avec les prescriptions et autorisations propres.

Pour exemple, les conditions de construction d'annexe sont de moins de 20 m de la constructions principales et avec une surface de 50 m² maximum.

Les sous-secteurs possèdent également leur propres règles sur certains points.

❖ **Dispositions applicables aux zones Naturelles**

Pour ces secteurs également, les dispositions peuvent être différentes de celles déroulées plus haut.

❖ **L'Annexe** traite des prescriptions architecturales pour les bâtiments d'intérêt patrimonial repérés.

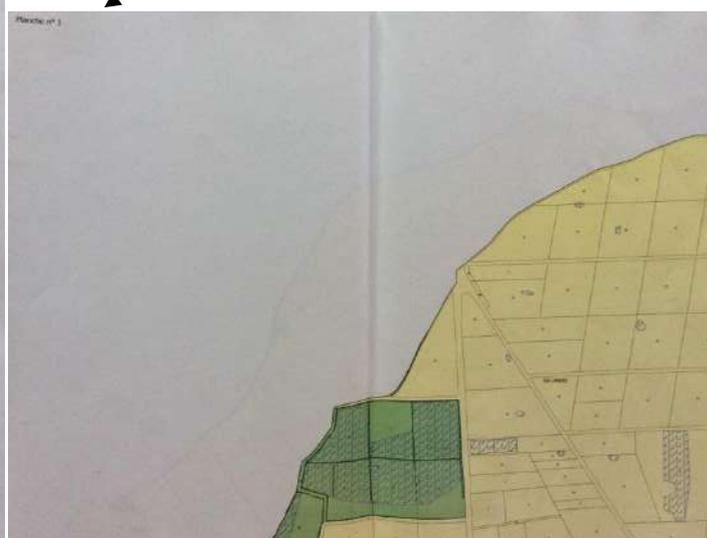
Y sont abordés les obligations de composition des façades et volumétrie des bâtiments, le traitement des façades en pierres et ravalement par enduit des bâtiments, les toitures, les menuiseries et ferronneries.

2262. Le règlement graphique

Ce document de référence est composé de plusieurs planches graphiques en couleur reprenant les zonages, emplacements réservés et autres éléments informatifs du PLUI projeté avec les parcelles cadastrales :

- 1 au 1/20000^{ème} reprend la totalité du territoire de l'a communauté de communes
- 6 au 1/10000^{ème} pour chacune des 6 communes (les communes déléguées de Montreverd)
- 1 ATLAS totalisant 101 cartes au 1/5000^{ème} détaillant chacune des communes.
 - 31 pages pour St Philbert de Bouaine
 - 21 pages pour Rocheservière
 - 12 pages pour Mormaison
 - 14 pages pour St André-Treize-Voies
 - 11 pages pour St Sulpice-le-Verdon
 - 12 pages pour L'Herbergement

Chaque bourg avait 1 planche générale découpée en zones numérotées que l'on retrouvait par numéro. Cf exemple ci-dessus avec la planche n°1.



Remarques du commissaire enquêteur :

Ces différentes planches graphiques, comportant les références des parcelles cadastrales, permettent de détailler les toutes les informations mais le manque de repère (noms de rues, ...) obligeait le commissaire enquêteur à « positionner » la requête du visiteur avec Google Maps ou le logiciel SIG mis à disposition par l'EPCI. Aussi, le public non averti aura sans doute le plus grand mal à se repérer.

227. les annexes

Les pièces de ce dossier figurent dans la partie I.3.5 du dossier d'enquête publique.

Ces documents « annexes » à joindre, « s'il y a lieu » au document d'urbanisme PLUi sont définis par le code l'urbanisme (articles L. 151-41 et 43, R. 151-52 et 53). Ils sont repris dans le dossier d'enquête sous la rubrique I.3.5.

L'intercommunalité a regroupé les pièces suivantes:

- Sous le vocable « **sanitaire** »
 - L' « eau potable »
Il s'agit d'un plan du territoire au 1/20000^{ème} qui reprend le réseau eau potable, les poteaux bouche et les points naturels artificiels pour la Défense Incendie.
 - eaux pluviales
Elles sont représentées sur un intercommunal -au 1/20000^{ème} indiquant les bassins de rétention, les réseaux eaux pluviales et unitaires.
 - eaux usées (note technique)
Cette note technique de 13 pages synthétisent la situation de l'EPCI pour l'assainissement collectif et non collectif.
 - eaux usées (plan)
Il s'agit d'un plan du territoire au 1/20000^{ème} qui reprend pour l'assainissement collectif, les stations d'épuration, les réseaux eaux usées et unitaires.

- **les Servitudes d'Utilité Publique**
Elles sont détaillées dans un fascicule de 4 pages. Pour chaque servitude sont repris le code/catégorie de la servitude, la date de création et le gestionnaire.
La liste ci-dessous reprend par servitude le nombre de ces servitudes.
 - Les Périmètres de protection des monuments historiques inscrits ou classés sont repris avec dénombrés (3)
 - Sites inscrits et classés (1)
 - Canalisations de transport de gaz (4)
 - Canalisations électriques (3)
 - Protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques (2)
 - Protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles (8)
 - Communications téléphoniques et télégraphiques (3)
 - Voies Ferrées (1)
 - Dégagement aéronautique (1)
 - A l'extérieur des zones de dégagement aéronautique (1)Un plan couleur format A3 synthétise la totalité de ces Servitudes Publiques.

- l'annexe Fiscalité reprend les informations succinctes sur la taxe d'aménagement applicable sur le territoire de l'EPCI. Ce document précise qu'une cartographie des taux 2019 sera établie pour le dossier d'approbation. Un plan des périmètres de ZAC pour Rocheservière et St Philbert de Bouaine (Périmé) est joint. De même, la liste des PUP (Projet Urbain Partenarial).

23. Les Zonages d'Assainissement des eaux usées

Précisions du commissaire enquêteur :

Une étude assainissement détaillée pour chaque commune a été réalisée et est l'objet d'un dossier spécifique dans cette enquête publique sous le chapitre II.

Les pièces de ce dossier figurent dans la partie II du dossier d'enquête publique.

Les communes ont créé ou révisé leur **zonage d'assainissement** des eaux usées.

Ce nouveau zonage délimite les secteurs desservis par l'assainissement collectif ou situées en zone d'assainissement non collectif.

Les rajouts ou retraits dans le zonage d'assainissement sont calqués sur la future urbanisation ou les abandons car il doit être en cohérence avec le zonage du Plui et être capable de supporter les charges supplémentaires futures.

L'arrêté d'organisation de l'enquête publique précisait en son article 1 « objet et durée de l'enquête, que « les communes ... ont créé ou révisé leur zonage d'assainissement des eaux usées. Ce zonage délimite les zones desservies par l'assainissement collectif ou situées en zone d'assainissement non collectif, en cohérence avec les zones à urbaniser du Plui ».

Ces 4 dossiers finalisés pour chacune des communes ont été présentés à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) au titre de la procédure « au cas par cas ». Elle n'a pas jugé nécessaire de soumettre ces dossiers à une évaluation environnementale,

La validation de ces zonages d'assainissement des eaux usées implique une enquête publique.

Le cadre juridique est défini par :

- Le code de l'environnement qui, par son article L123-6, donne possibilité d'organiser une enquête publique unique simultanément sur les plans ou projets contribuant à améliorer l'information et la participation du public.
- Le code Général des Collectivités Territoriales (CGTT) qui oblige les communes à délimiter sur leur territoire les zones relevant de l'assainissement collectif et celles concernées par le non collectif ainsi que les zones dans lesquelles des mesures doivent être prises en raison de problèmes liés à l'écoulement ou à la pollution des eaux.

Il est à préciser que la révision du zonage d'assainissement des eaux usées pour les 4 communes n'est pas soumise à évaluation environnementale selon les décisions de la MRAe des 21/02/2019 pour Rocheservière, 06/03/2019 pour St Philbert de Bouaine et L'Herbergement ainsi que 13/03/2019 pour Montréverd.

Par la suite, chacune des 4 communes, compétente en matière d'assainissement a de ce fait validé le principe de l'enquête unique gérée par les services de l'intercommunalité.

231. La composition du dossier pour chaque commune

La composition des dossiers est identique pour les communes, à savoir :

- La délibération communale
- Le résumé non technique
- Le rapport de présentation
- La carte de délimitation du zonage d'assainissement

La délibération pour chaque commune reprenait les informations sur :

- la décision de la MRAe de ne pas soumettre leur plan à évaluation environnementale
- la demande de validation du zonage assainissement des eaux usées tel que présenté
- l'organisation de l'enquête publique unique par CC Terres de Montaigu.

Communes	Date décision MRAe	Date Délibération	Validation
Saint-Philbert-de-Bouaine	06/03/2019	29/04/2019	A l'unanimité
Rocheservière	21/02/2019	26/03/2019	A l'unanimité
L'Herbergement	06/03/2019	29/03/2019	A l'unanimité
Montréverd	13/03/2019	28/03/2019	A l'unanimité

Le résumé non technique brossait sur 3 pages la situation des assainissements collectif ou non en synthétisant les données majeures du rapport de présentation.

Le Rapport de présentation.

Ce document d'une soixantaine de pages recto/verso environ pour chaque commune présente pratiquement le même sommaire.

En introduction, il communique les dates de réalisation des études de zonage précédentes et donne la base réglementaire pour le zonage d'assainissement et son enquête publique, unique ou non, pour validation.

Les caractéristiques de la commune décrivent la situation géographique, le milieu naturel, le milieu récepteur en rappelant le règlement défini par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) de octobre 2000 et ses organismes de planifications SDAGE et SAGE. Sont indiqués également les études de zonage antérieures.

La situation actuelle communique les éléments démographiques, d'habitats, d'urbanisations actuelles et projetées. Ce chapitre fait le bilan des assainissement collectif et non collectif.

La mise à jour du plan de zonage d'assainissement synthétise la situation actuelle, détermine le zonage à arrêter et donne des préconisations pour le réseau d'eau pluvial. Les planches cartographiques présentées ensuite sous format A4 et sans repères brossent les zonages : actuel, rajouté et retiré.

La partie Avertissement souligne que le Plan de zonage ne déroge à aucun code (santé publique, urbanisme ou de la construction et habitation).

Sont rappelées les obligations pour les usagers de l'assainissement collectif (raccordement et redevance) ou de l'assainissement non collectif (mise en œuvre et entretien des installations).

Il est aussi précisé que les communes ont l'obligation de contrôler les installations non collectives.

Les annexes, au nombre de 3, expliquent les principes généraux des installations d'assainissement non collectif et reprennent les cartes d'inondabilité des rivières L'Avis de la MRAe sur la non soumission à l'évaluation environnementale est produit.

Les cartes de délimitation du zonage d'assainissement présentent le zonage collectif actuel, les secteurs ajoutés et ceux retirés. Tous les zones restantes relèvent de l'assainissement non collectif.

Ces représentations graphiques en couleur sont de plusieurs échelles adaptées à la taille de la commune (de 1/8500^{ème} à 1/13000^{ème}).

232. Le point sur l'assainissement collectif

La situation de l'assainissement collectif peut se résumer de manière chiffrée dans le tableau suivant:

Nb stations épuration	Capacités nominales (Equivalent /habitant) EH	Charge hydraulique 2017 (%)	Charge organique 2017 (%)	Projection accroissement (EH)	Remarques
Saint Philbert de Bouaine					
2	2800	83,8%	89,6	822	entrées d'eaux parasites
L'Herbergement					
1	2800	99,1	133	937	Réseau unitaire Bassin tampon en tête station Filières boues/épandage Nouvelle station (?)
Rocheservière					
1	2800	81,5	56,7	810	Entrées eaux parasites + pluviométrie
Montreverd / Mormaison					
1	850	62	65,9	274	Eaux parasites
Montreverd / Saint André Treize Voies					
1	541	94,8	87,8	245	Eaux parasites Nouvelle station en réflexion
Montreverd / Saint Sulpice le Verdon					
1	720	107	45,6	215	Réseau unitaire
1 à La Chevasse	200	56,7	119		Eaux parasites Surchage chocolaterie

Les études expliquent que les ratios, variables selon les communes, « pris en compte pour l'évaluation de la charge polluante sont définis par :

- un taux d'occupation (nombre d'habitants par logement)
- un nombre d'Equivalents Habitant par hectare en zone d'activité.
- un coefficient correcteur adapté aux communes rurales »

En conclusion, L'Herbergement révèle une problématique de surcharges organique et, à un degré moindre, hydraulique dans son réseau unitaire. Le rajout d'un bassin tampon en tête de station améliorerait la situation. Une nouvelle station serait en étude, comme appris lors d'une permanence.

A souligner la filière épandage des boues résultant du traitement.

Le bourg de Montreverd/ Saint Sulpice le Verdon explique par les eaux parasites pluviales le fort pourcentage de sa station du bourg. Celle de La Chevasse est dépassée en charge organique par les apports d'une société avec laquelle une convention de rejet est à l'étude.

Les autres communes, en-dessous des charges maximales, montrent toutes des entrées d'eaux parasites.

233. Le point sur l'assainissement non collectif

Les relevés de l'**assainissement non collectif** émanent du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), assuré par la Communauté de Communes.

Ces valeurs sont reprises dans le tableau ci-après :

Résultats des contrôles >>>	Favorable	Avec Réserves	Défavorable	Total dossiers actifs	Nb absence contrôle
CC/communes	770 (55%)	233 (16%)	416 (29%)	1419	35
St Philbert de Bouaine	224 (51%)	77	120	421	17
L'Herbergement	117 (54%)	41	59 (24%)	217	4
Rocheservière	95 (48%)	39	64	198	7
Montreverd	334 (56,7%)	76	173	583	6
Mormaison	127 (64%)	17	53	197	1
St André 13 Voies	133 (47,5%)	48	94	275	5
St Sulpice le Verdon	74 (66,6%)	11	26	111	0

Les relevés de 2015 (2017 pour les communes ?) pour l'intercommunalité font ressortir que 320 installations sont considérées « défavorables », soit 23% du parc). Ces systèmes « présentent un dysfonctionnement majeur qui a un impact sur l'environnement et/ou sur la salubrité publique. Des travaux de réhabilitation sont sollicités ».

A préciser que ces vérifications sont effectuées à différents stades de la vie d'une installation

Remarques du CEq :

Le dossier de L'Herbergement reprend le vocable « Rocheservière » dans le descriptif d'assainissement collectif du résumé non technique. Erreur de copier-coller simple ?

La cartographie du zonage d'assainissement en projet, collectif et non collectif, semble correspondre avec les évolutions envisagées dans le PLUi.

Les rajouts ou retraits dans le zonage d'assainissement sont calqués sur la future urbanisation ou les abandons. Pour ces derniers cas, les secteurs concernés sont redonnés aux zones Agricoles ou Naturelles.

Remarques du commissaire enquêteur :

Difficile de se repérer sur les cartes en l'absence de repères (noms des rues, bâtiments publics, ...)

24. Les Périmètres Délimités des Abords

Les éléments de ce dossier figurent en partie III du dossier d'enquête publique

241. le règlement

Réglementairement, les Périmètres de Protection Modifiés (PPM) créés autour des monuments historiques sont « établis en fonction des enjeux patrimoniaux et paysagers » des dits monuments. Depuis juillet 2016, ils sont régis par de nouvelles dispositions et sont devenus des « Périmètres Délimités des Abords » (PDA).

Au sein de ces périmètres, la notion de covisibilité n'existe plus et est remplacée par de nouvelles dispositions en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager : les abords.

Le code du Patrimoine de référence indique en son 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, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domaniale du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées et accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, ... Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, ... du plan local d'urbanisme, ... , l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, ... 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..... »

242. la procédure

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi , l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) a proposé le 14 février 2019, les modifications des périmètres délimités des abords pour les 3 monuments historiques concernés par le territoire de la communauté de communes :

- le Pont sur La Boulogne à Rocheservière
- le Menhir de La Petite Roche à Montreverd St André-Treize-Voies
- le Château de La Chabotterie à Montreverd St Sulpice le Verdon

Actuellement, En l'absence des périmètres délimités, la protection des 3 monuments historiques s'applique avec le seul critère de distance de 500m.

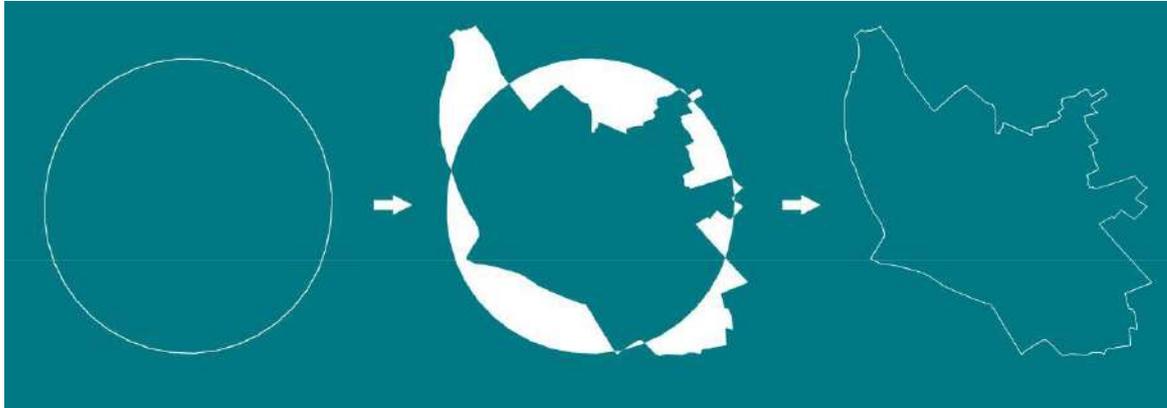
La constitution des 3 dossiers présentés s'articule sur 11 pages comme suit :

- explication de la protection au titre des monuments historiques (cf détail ci-dessous en « nb »)
- cartographie IGN situant le monument au milieu d'un cercle d'un rayon de 500m
- présentation historique et descriptive du monument avec plans
- proposition de périmètre délimité des abords en comparaison de celui en vigueur
- plan du nouveau périmètre avec la représentation des monuments et boisements
- cartographies des 2 périmètres (actuel et futur)

nb : L'ABF explique que « la création d'un périmètre délimité présente un double objectif: d'une part adapter la protection des abords aux espaces qui présentent un intérêt patrimonial et concourent à la mise en valeur du monument, en cohérence avec le territoire, la topographie et l'environnement général qui en constitue le cadre et en supprimant le critère du champ de visibilité ; d'autre part limiter le nombre de dossier d'autorisation d'urbanisme devant être transmis à l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine pour y faire l'objet d'un examen par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les monuments concernés par la proposition de l'ABF sont repris individuellement ci-après avec Ses explications :

Rocheservière
Le Pont sur La Boulogne
(inscrit par arrêté du 29 août 1984)



Proposition de périmètre délimité des abords

Le périmètre proposé intègre l'essentiel de la ville historique qui domine le pont, telle que permet de la délimiter le cadastre de 1 837.

Au nord, le périmètre intègre les trois édifices remarquables repérés, qui marquent la limite du bourg historique. En particulier, il se prolonge jusqu'à intégrer l'église et le site de Saint-Sauveur. A l'Est, il intègre les boisements les plus significatifs des coteaux, visibles depuis le pont et déjà dans le périmètre actuel.

A l'ouest et au sud, le périmètre suit les contours du site inscrit, qui protège d'ores et déjà un ensemble paysager cohérent avec le monument. Cela permet par ailleurs de simplifier l'articulation des différentes protections, la servitude au titre des sites inscrits n'étant pas applicable aux immeubles protégés au titre des abords.

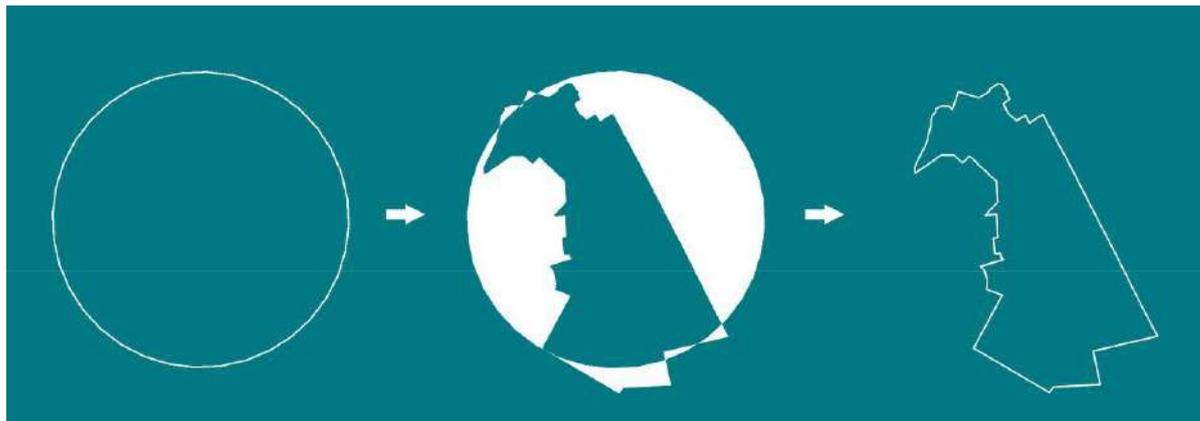
Au sud-est, le périmètre suit le contour des parcelles déjà concernées par le périmètre de protection initial de 500m.

Les lotissements qui se sont développés en périphérie du centre ancien, peu visibles depuis le pont et le viaduc et dont l'intérêt du point de vue patrimonial ne justifie pas une protection au titre des abords, sont majoritairement exclus.

Le schéma ci-dessous montre la modification par rapport au périmètre actuel. Les extensions du périmètre sont dues au pourtour des parcelles cadastrales de grandes dimensions situées partiellement dans le périmètre initial, ainsi qu'au choix de suivre au nord les contours du site inscrit.

Montreverd, commune de Saint André-Treize-Voies

Menhir de la Petite Roche
(inscrit par arrêté du 12 juillet 1989)



Proposition de périmètre délimité des abords

Le périmètre proposé intègre essentiellement les espaces naturels et les boisements dans lesquels le monument s'inscrit.

A l'Est, le périmètre s'arrête à la RD1 7, au-delà de laquelle les terrains ne sont plus perceptibles depuis le site du menhir.

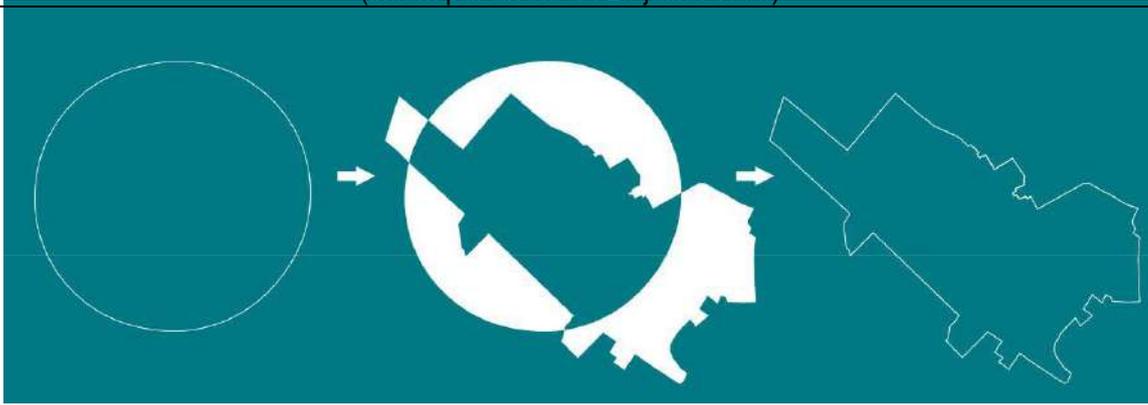
Au Sud, il intègre les terrains non bâtis, dont la préservation participe à la mise en valeur du monument dans son contexte rural.

Les hangars agricoles de la Grande Roche et de la Basse Grelière, peu perceptibles depuis le site du monument sont exclus du site, de même que les lotissements à l'Ouest et les bâtiments de la zone économique au Nord, visibles au travers de boisement qui demeurent protégés.

Le schéma ci-dessous montre la modification par rapport au périmètre actuel. Les extensions du périmètre sont dues au pourtour des parcelles cadastrales de grande dimensions situées partiellement dans le périmètre initial.

Montreverd, commune de Saint Sulpice le Verdon

Château de La Chabotterie
(inscrit par arrêté du 25 juillet 1958)



Proposition de périmètre délimité des abords

Le périmètre proposé intègre essentiellement les parcelles boisées, qui permettent le maintien d'un contexte paysager de grande qualité autour du monument.

Il se prolonge à l'Est jusqu'à la voie rapide pour intégrer dans sa totalité la perspective plantée d'arbre, axe historique des jardins dont la création est antérieure à 1 838, ainsi que les terrains qui la jouxtent.

Les boisements qui accompagnent la RD1 8 le long du parc du château sont également intégrés dans le périmètre, de même que quelques constructions récentes le long de cette même voie. Ils participent à la qualité de l'accès au site.

Au sud, le périmètre intègre la croix de Charette et les bois qui l'entourent, liés à l'histoire du lieu.

Le schéma ci-dessous montre la modification par rapport au périmètre actuel.

La prescription mentionnée dans la délibération du conseil communautaire en date du 4 mars 2019 invitait le commissaire enquêteur à « consulter pour observation les propriétaires des monuments historiques ».

Deux communes sont propriétaires de leur monument, le pont sur la Boulogne et le menhir de la petite Roche. Les communes concernées ayant validé le principe des PDA comme indiqué dans la délibération indiquée ci-dessus, seul le château de La Chabotterie, propriété du conseil départemental, a été sujet à sollicitation. Ce point sera exprimé dans les avis plus loin dans ce rapport.

25. La CONCERTATION préalable à l'enquête et les Consultations

Le bilan de la concertation figure dans le dossier d'enquête publique sous la référence I.1.3.2.

Cette concertation auprès du public a été rendue obligatoire par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 pendant l'élaboration d'un PLUi et ce jusqu'à son arrêt en Conseil communautaire.

A la finalisation du dossier PLUi, l'autorité compétente tire le bilan de la concertation. Ce bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et relate d'une part, les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part, les analyses au regard du projet global du territoire.

Le sommaire du document récapitule le contenu :

Chapitre 1 : Contexte et modalités de la concertation

- I. L'obligation de concertation dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal
- II. La concertation dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ex Communauté de communes du canton de Rocheservière
- III. Les actions réalisées

L'obligation de concertation et ses modalités sont expliquées par l'EPCI par le code de l'urbanisme en ses articles L103-2, 3, 4 et 6.

La concertation « a été organisée conformément aux modalités définies par la délibération du Conseil Communautaire datée du 16 décembre 2015 :

- Information dans la presse locale,
- Diffusion d'information sur le site internet de la Communauté de communes avec une page spécifique pour le PLUi, et sur les sites des communes,
- Diffusion d'information dans les bulletins d'information communaux,
- Affichage dans les communes et à la Communauté des communes, aux principales étapes du projet (diagnostic, PADD, arrêt),
- Mise à disposition d'un registre ouvert aux habitants pendant toute la durée de la procédure, dans chaque commune et au siège de la Communauté de communes,
- Mise en place d'une adresse mail spécifique plui@terresdemontaigu.fr permettant au grand public d'adresser ses remarques, ses questions ou ses contributions à l'élaboration du projet,
- Organisations de plusieurs réunions publiques (par commune ou par secteur, générales ou thématiques) ».

La communauté de communes a en outre renforcé la diffusion de l'information et d'échanges par plusieurs outils :

- Une exposition itinérante alimentée au fur et à mesure de l'avancée du projet ;
- Une lettre d'information ;
- Un forum avec les acteurs locaux du territoire ;
- Trois réunions avec un groupe de concertation agricole constitué d'élus et d'exploitants agricoles.

Afin de mener à bien cette concertation, l'intercommunalité a défini une stratégie d'information.

Ainsi, les actions réalisées concernent :

- Les moyens d'informations :
 - affichage de la délibération initiale de 2015 pendant 1 mois dans les mairies et EPCI
 - onglet dédié sur le site informatique de l'intercommunalité afin d'informer le public sur les démarches,
 - réunions publiques avec leurs supports,
 - débats,
 - lettre d'information,
 - les 17 articles de presse pendant l'instruction du dossier,
 - les bulletins municipaux,
 - les panneaux d'exposition dans les mairies et l'intercommunalité,
 - la lettre d'information remise à tous les foyers du territoire après la phase de diagnostic pour présenter les constats et enjeux du projet. Ce document était à disposition sur le site internet de la communauté de communes et dans chacune des mairies et hôtel communautaire.
- Les moyens d'expression :
 - Le public avait possibilité de remonter par écrit ses remarques sur le projet au moyen :
 - Des « registres de concertation » disposés dans toutes les mairies et intercommunalité concernés (15 remarques ont été consignées. Chacune d'elle a reçue une réponse d'attente).
 - Par lettre ou mail aux mairies ou communauté (53 ont été reçus et chaque écrit a reçu une réponse d'attente).
 - Lors des 2 réunions publiques annoncées par plusieurs supports (aucune information sur la participation).
 - Les acteurs locaux (société civile, professionnels de l'agriculture, acteurs économiques,...) ont pu s'exprimer lors du forum de septembre 2016 (80 personnes environ étaient présentes).

- Le monde agricole, en sus du forum précisé ci-dessus, a été convié pour ses représentants, dans 3 autres réunions.
L'inventaire des haies dans chaque commune a été aussi mené par la Chambre d'Agriculture avec des exploitants agricoles dans chacune des mairies.
La Chambre d'Agriculture a également organisé des rencontres avec des agriculteurs concernés par le grignotage de leurs terres afin d'en évaluer l'impact sur leurs activités.

La Synthèse des avis et débats porte sur les thèmes suivants:

- Le développement urbain
- La démographie et les besoins en habitat et équipements publics
- L'économie et l'emploi
- La mobilité
- L'agriculture
- L'environnement et le cadre de vie

La communauté de communes, en détaillant pour chaque thème les idées ou craintes remontées, a justifié ou apporté des éléments à défaut de les prendre en compte.

Le Bilan de cette concertation émis par l'EPCI fait état de sa conformité, eu égard au prescription définie par le code de l'urbanisme, depuis la délibération du 16 décembre 2015 lançant la procédure jusqu'à sa finalité.

La communauté de communes précise que « *Les avis exprimés mettent en exergue le souhait d'un projet d'aménagement respectueux du cadre de vie, des caractéristiques patrimoniales du territoire et permettant un encadrement de son attractivité et des conséquences induites en matière de déplacements et de consommation foncière. L'ensemble des remarques formulées a été pris en compte et des réponses précises sont aujourd'hui intégrées au document... le projet de PLUi a été finalisé en tenant compte de la parole des habitants* ».

Remarques du commissaire enquêteur :

La concertation a scrupuleusement respectée -- et est même allée au-delà -- les modalités définies par la délibération en date du 16 décembre 2015 émanant du conseil communautaire de la communauté de communes du canton de Rocheservière.

3. Les AVIS des organismes sollicités et la réponse de l'EPCI

31. La liste des organismes et collectivités sollicités

Les pièces de ce dossier figurent dans la partie I.2 du dossier d'enquête publique.

Différents organismes sont associés pendant l'élaboration du PLUi.

A l'arrêt du projet, le dossier est adressé aux Personnes Publiques Associées et Consultées concernées pour recueillir leurs avis.

Ainsi, la communauté de communes de Terres de Montaigu a expédié par courrier R+AR son dossier entre le 26/12/2018 et le 8 janvier 2019 aux 39 organismes PPA et PPC. Ils avaient 3 mois pour apporter une éventuelle réponse.

Seules 17 réponses ont été reçues par l'EPCI à la date butoir du 8 avril 2019.

Parmi les positions exprimées, 9 ont donné une réponse favorable, 6 valident mais avec réserves ou recommandations et 1, la Chambre d'Agriculture donne un avis défavorable.

Le tableau ci-dessous récapitule les destinataires qui n'ont pas répondu.

PPA/PPC	Date de notification
Conseil Départemental	27/12/2018
Commune de La Planche	27/12/2018
Commune de Montbert	27/12/2018
Commune de Geneston	27/12/2018
Commune de Saint Colomban	27/12/2018
Commune de Corcoué-sur-Logne	27/12/2018
Commune de Legé	27/12/2018
Commune des Lucs-sur-Boulogne	27/12/2018
Communes des Brouzils	27/12/2018
Commune de Boufféré	27/12/2018
Commune de Saint-Denis-la-Chevasse	27/12/2018
Communauté de communes Vie et Boulogne	
Communauté de communes du Pays de St Fulgent - Les Essarts	
CAUE	
Clisson, Sèvre et Maine Agglo	08/01/2019
PETR du Pays de Retz	28/12/2018
ADILE	03/01/2019
Vendée Eau	27/12/2018
Atlantic Eau	27/12/2018
SYDEV	27/12/2018
EPTB du Bassin de la Sèvre Nantaise	27/12/2018
Syndicat mixte du Bassin Versant de Grand-Lieu	27/12/2018

Le tableau ci-dessous récapitule les avis de destinataires qui ont apporté une réponse.

PPA/PPC	Date de notification	Date de réception	Nature de l'avis
Services de l'Etat	26/12/2018	25/03/2019	Favorable + remarques
CDPENAF	26/12/2018	27/03/2019	Favorable avec réserves
MRAe	27/12/2018		dispense EE
Conseil Régional	08/01/2019	23/01/2019	Sans observation
Chambre d'Agriculture			Défavorable
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	02/01/2019	18/03/2019	Favorable avec réserves
Chambre de Commerce de l'Industrie	27/12/2018		Favorable + conseils
CNPF	27/12/2018	07/01/2019	Favorable avec réserve
INOQ	28/12/2018	28/02/2019	Sans objection
Syndicat Mixte du SCoT du Pays du Bocage Vendéen		20/03/2019	Favorable
Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais	27/12/2018	26/03/2019	Favorable
Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie		19/03/2019	Favorable
Commune de Rocheservière	07/01/2019	07/02/2019	Favorable
Commune de L'Herbergement	07/01/2019	05/04/2019	Favorable
Commune de Montréverd	03/01/2019	01/04/2019	Favorable
Commune de St Philbert-de-Bouaine	03/01/2019	29/03/2019	Favorable
Commune de Vieillevigne	27/12/2018	04/03/2019	Favorable avec réserves

Précisons que la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe), après examen du dossier au « Cas par Cas », a précisé le 10/08/2018 que le projet était dispensé d'évaluation environnementale.

32. Les AVIS des PPA & PPC et des collectivités.

- **Les Services de l'Etat**, ont signifié le 25 mars 2019 leur Avis Favorable sur le projet d'élaboration du PLUi en précisant que « ... d'une manière générale, le projet prend en compte de façon satisfaisante les grands enjeux du développement durable, ... ».
- Il est précisé aussi que « subsistent quelques marges de progrès en matière d'économie d'espace, en particulier d'intensification urbaine pour l'habitat à travers des OAP plus approfondies sur les formes urbaines ».

La préfecture conseille en outre de « prendre en compte l'annexe au présent avis récapitulant l'ensemble des observations de l'État, destinées à améliorer la qualité juridique, la compréhension et la lisibilité de votre document ».

L'annexe décrite ci-dessus se décompose en 3 parties :

- les observations sur le fond
- les remarques techniques
- les préconisations.

Les observations de fond déroulent les remarques sur les différents volets : la prise en compte du Grenelle de l'environnement, le choix de développement et la maîtrise de l'étalement urbain sur le volet habitat, les OAP, la mixité sociale, les activités économiques, les STECAL et l'environnement

Pour les remarques techniques, la DDTM apporte son œil d'expert sur le rapport de présentation pour les nuisances, l'habitat, les zones d'activités et les STECAL

Le règlement graphique ainsi que le règlement écrit sont sujet à remarques correctives sur plusieurs points.

Les zones agricoles et naturelles sont également l'objet de conseils détaillés.

Enfin, les annexes sont l'objet de précisions à prendre en compte.

Les préconisations portent sur la qualité architecturale, paysagère et environnementale, le développement du numérique, l'orientation bioclimatique, les pollutions lumineuses - la qualité de la nuit, la lutte contre l'imperméabilisation des sols, la végétalisation ou solarisation des parkings, le stationnement des deux-roues non motorisés, la mobilité électrique-Accès à la prise et la valorisation des toitures agricoles.

En outre, les services de l'état ont joint un autre supplément établi par RTE le 29 janvier dernier au titre des servitudes électriques. Il est notamment repris des prescriptions pour les EBC, Emplacement Réservé n°04.

- La CDPENAF a confirmé son accord le 26 mars dernier tout en précisant attendre des éléments de justification pour les STECAL de type AH ainsi que pour la carrière Les Airables de Montreverd.
- La CCI a donné son feu vert le 25 mars 2019 contre la prise en considération de plusieurs ajustements.
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat, malgré son avis favorable délivré le 13 mars 2019, émet plusieurs critiques. Le CMAR est défavorable à l'OAP « Thématiques commerces » sur les critères retenus pour les implantations. Elle souhaite également que les documents d'urbanisme puissent être moins dirigistes pour « laisser une marge d'appréciation et de souplesse ».
- Le CNPF, par courrier du 4 janvier dernier, a communiqué son avis favorable tout en regrettant l'absence de prise en compte de la forêt privée dans le rapport de présentation malgré son envoi de pièces relatives aux enjeux forestiers.
- la commune de Vieillevigne, limitrophe à l'intercommunalité mais située dans le département de Loire-Atlantique, a donné le 21 février un avis favorable avec réserves. Elle souligne en effet que « le nombre et l'extension des surfaces économiques retenues semblent traduire une tendance à l'étalement urbain qui n'apparaît pas en cohérence avec les objectifs de limitation de consommation d'espace ».

Des précisions seront demandées à l'EPCI, au titre des éléments apportés par ces différentes entités, par le biais du procès-verbal de synthèse qui sera traité plus loin dans le chapitre 6.

33. L'avis de la Chambre d'Agriculture et la réponse de l'intercommunalité

La Chambre d'Agriculture a communiqué le 25 mars 2019 un avis défavorable au projet de PLUi (document I.2.3 du dossier d'enquête).

La communauté de communes Terres de Montaigu a, par un mémoire de fin mai, répondu aux 18 points soulevés. Cette réponse figure dans le dossier d'enquête en pièce I.2.18.

En résumé, on peut citer que l'intercommunalité, en réponse aux allégations de la Chambre d'Agriculture :

- confirme les scénarii de développement pour l'habitat, les activités économiques et de loisirs/équipements en lien avec le SCOT avec d'ailleurs une réduction de 2ha sur l'emprise agricole. Idem pour les précisions apportées au titre du nombre de STECAL.
- précise que les impacts et conséquences sur les exploitations agricoles, concernées par le grignotage de leurs terrains du fait de l'urbanisation, ont été l'objet d'une étude réalisée par la Chambre d'Agriculture.
- va modifier l'objectif de création de logements dans le rapport de Présentation du fait que le développement démographique affiche un ralentissement, Ce rapport va aussi s'enrichir de données chiffrées expliquant le taux de rétention de 50% pour les constructions dans l'enveloppe urbaine et dans les dents creuses des villages.
- maintient le classement en STECAL AH de la ferme des Airables en explicitant que les critères sont tous respectés. En outre les arguments avancés par la Chambre d'Agriculture ont obtenus réponses.
- souligne l'importance du corridor écologique de La Croix-Biton, nécessaire à la trame verte et bleue du territoire,
- précise que plusieurs secteurs classés en zonage N en raison de la présence probable de vestiges archéologiques seront revus de manière à les classer en zone Agricole, sous réserves de l'absence d'un patrimoine écologique.
- indique que le zonage des secteurs à vocation agricole mais classés en N sera revu lors d'une future révision du PLUi après toutefois une nouvelle étude et une concertation avec le monde agricole. Ne subsisteront à l'issue que celles qui revêtent un patrimoine écologique particulier.
- confirme la représentation sur les cartes du règlement graphique de toutes les zones humides. La Chambre d'Agriculture désireait qu'elles ne soient portées qu'en annexe.
- refuse la réécriture sollicitée du règlement écrit de la zone A pour les locaux de transformation et la vente de produits issus des exploitations agricoles. Elle précise cependant qu'un groupe de réflexion tripartite est en réflexion sur le sujet afin en parallèle de ne pas porter préjudice aux commerces de centre-bourg.

Plusieurs autres points de moindre importance ont été aussi l'objet d'éléments de réponses.

Certaines précisions apportées ont été l'objet de questions du commissaire enquêteur dans le procès-verbal de synthèse qui sera traité plus loin dans le chapitre 6 du procès verbal de synthèse.

4. Organisation et Déroulement de L'Enquête Publique

41. Le Calendrier de l'enquête et de ses préparatifs

Après la nomination du commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Nantes suivant décision du 25 janvier 2019, il a été possible de lancer les opérations inhérentes à toute enquête selon le déroulé ci- après.

Plusieurs contacts téléphoniques entre fin janvier et mi-février avec Mme Léauté, Chargée de Planification PLUi à la communauté de communes Terres de Montaigu, ont permis d'échanger sur le dossier tout en recevant quelques documents en plus de ceux disponibles sur le site de l'intercommunalité.

Une réunion a pu être programmée le 4 avril 2019 afin que le commissaire enquêteur puisse avoir une présentation sur le terrain de plusieurs éléments du dossier et approfondir certaines rubriques. Cette visite a

été réalisée en matinée avec Mme Léauté sus-nommée et Mr Dabreteau, maire de Rocheservière et élu de l'ex Communauté de communes du canton de Rocheservière.

Remarques du commissaire enquêteur :

La visite a été parfaitement préparée par Mme Léauté afin de montrer certains OAP, changement de destinations, zones projetées en extension d'habitat ou économique, ... pour faciliter la compréhension du dossier.

En outre, des demandes spécifiques de visites choisies par le commissaire enquêteur ont été satisfaites sans aucun problème. L'une d'elle a même révélé une anomalie.

Dans l'après-midi, une réunion avec Mme Léauté a permis de définir les modalités administratives, techniques et matérielles sans oublier le volet informatique. Ont été également abordés le contenu du dossier d'enquête publique avec ses différents supports et les types de registres à produire, à savoir registre dématérialisé et registres papier dans les différentes communes.

Par la suite, une rencontre avec Mr Chéreau, président de l'intercommunalité, Mmes Baffou et Chasseriau, respectivement directrice des services et responsable urbanisme, ainsi que Mr Dabreteau et Mme Léauté a eu lieu pour que, après présentation du territoire, soient exposés les objectifs et attentes du projet sujet à enquête publique.

Une ultime réunion avant le début de l'enquête a eu lieu le 20 mai 2019 à l'intercommunalité de Montaigu pour contrôler les contenus des 8 dossiers d'enquête, 7 pour le public et 1 pour le commissaire enquêteur, les coter et les viser.

Les 7 registres d'enquête, 6 en communes et 1 à l'EPCI, sous format papier ont également été ouverts et visés. Cette rencontre a également permis de recevoir une formation sur le logiciel Géo-Cadastre regroupant le cadastre et les éléments d'urbanisme actuels et futurs.

- **L'arrêté d'organisation de l'enquête publique** daté du 5 avril 2019 et référencé ATDMAD_19_020 a été visé par le Président de la communauté de communes Terres de Montaigu, communauté de communes Montaigu-Rocheservière. Il définissait en 10 articles les prescriptions, conditions et dates des permanences de l'enquête publique pour une durée de 34 jours du lundi 27 mai 2019 à 9 heures au samedi 29 juin 2019 à 12 heures.

Les 13 permanences du commissaire enquêteur étaient décrites en son article 5.

Cet arrêté, par ses articles 2 et 3, précisait les conditions d'information sur **l'existence de l'enquête publique**, celles relatives au **dossier d'enquête sous formats papier et dématérialisé** ainsi que les modalités pour que le public puisse **déposer une observation**.

Chacune des communes ainsi que l'EPCI ont **affiché en page d'accueil de leur site web** dans la rubrique « actualités » l'information de cette enquête sur le projet PLUi avec, par la suite à l'ouverture de l'enquête, un lien direct vers un registre dématérialisé.

D'autres informations sur l'existence de cette enquête publique ont été réalisées : informations municipales, flyers (le premier comportait une erreur sur une date de permanence) dans les bulletins communaux, panneau lumineux comme à l'Herbergement,....

Le 10 mai 2019, **l'avis n°1** était diffusé dans les journaux Ouest-France et La Vendée Agricole en rubrique « annonces légales ».

Un **registre dématérialisé** a été retenu par l'EPCI près de la Sté Prébambules de 25-Montbéliard afin d'héberger à destination du public les informations relatives à l'enquête publique, le contenu du dossier, les observations dématérialisées du public pour les compiler ou en émettre soit en direct soit via mail par une adresse dédiée.

Ainsi, dès le vendredi 10 mai 2019, le registre était à disposition pour les informations basiques.

Toutefois, outre des absences de documents et précisions nécessaires, 3 erreurs sur des dates de permanences y ont été constatées le 14 mai. Régularisation a été effectuée immédiatement.

Le **lundi 27 mai 2019 à 9 heures**, soit à l'ouverture de l'enquête, la totalité du dossier d'enquête publique, sous format papier, était à disposition du public dans chacune des mairies et à la communauté de communes, pendant leurs horaires d'ouverture.

Ce même dossier, sous format dématérialisé, était également à disposition de tout public via le registre précité. De même, un exemplaire dématérialisé pouvait être consulté dans les mêmes lieux ci-dessus via un poste informatique portable logué directement sur le site idoine. Ce pc avait été positionné soit dans les salles des conseils, soit dans les bureaux des services d'urbanisme, soit dans tout autre lieu.

Le commissaire enquêteur a vérifié la conformité de la mise à disposition et du contenu du dossier dès sa mise en ligne. Il a parallèlement réalisé 2 tests ce 27 mai pour déposer une observation sous les 2 modes possibles, site web et mail, sans déceler la moindre faille.

En outre et selon l'arrêté d'organisation, 7 registres papier étaient proposés avec le dossier papier au public intéressé dans chacune des 6 communes ainsi qu'à l'intercommunalité.

Le public pouvait donc dès le 27 mai dernier consulter le dossier et formuler ses remarques.

➤ **chronologie pendant l'enquête.**

Les 13 permanences détaillées ci-dessous se sont déroulées normalement. Toutefois, 7 permanences déborderont de quelques minutes à 2 heures : celle de L'Herbergement du 27 mai s'est terminée à 18h40 et celle de St Sulpice le Verdon du 14 juin a pu être bouclée à 19 heures.

Dates des permanences	Communes	Horaires
Lundi 27 mai 2019	Rocheservière	9h00 à 12h00
Lundi 27 mai 2019	Saint-Philbert-de-Bouaine	14h00 à 17h00
Mardi 28 mai 2019	Saint-André-Treize-Voies	9h00 à 12h00
Mardi 28 mai 2019	L'Herbergement	14h00 à 17h00
Vendredi 14 juin 2019	Mormaison	9h00 à 12h00
Vendredi 14 juin 2019	Saint-Sulpice-le-Verdon	14h00 à 17h00
Vendredi 21 juin 2019	Saint-Philbert-de-Bouaine	9h00 à 12h00
Vendredi 21 juin 2019	Rocheservière	14h00 à 17h00
Samedi 22 juin 2019	L'Herbergement	9h00 à 12h00
Mercredi 26 juin 2019	L'Herbergement	14h00 à 17h00
Vendredi 28 juin 2019	Saint-Philbert-de-Bouaine	9h00 à 12h00
Vendredi 28 juin 2019	Saint-André-Treize-Voies	14h00 à 17h00
Samedi 29 juin 2019	Rocheservière	9h00 à 12h00

Remarques du commissaire enquêteur :

Toutes les salles pour accueillir le public dans les différentes mairies étaient agréables, situées au rez de chaussée et donnant sur l'accueil directement ou par un couloir. Elles étaient accessibles aux personnes avec handicap soit directement par l'accueil, soit via un cheminement autre. Les conditions matérielles dans ces locaux étaient correctes. Seuls, les lieux d'attente pourraient être sources à critiques compte-tenu de l'affluence importante à certains moments mais personne ne s'en est plaint, du moins au commissaire enquêteur.

31/05/2019 : 2ème insertion dans les journaux Ouest-France et La Vendée Agricole.

29/06/2019 : la clôture de l'enquête publique est intervenue à 12h comme annoncé dans l'arrêté d'organisation.

Les 7 registres papier ont été apportés en mairie de Rocheservière à partir de 12 heures. Le commissaire enquêteur les a tous réceptionnés afin de les clore après visas. Ces registres ont été conservés par le commissaire enquêteur jusqu'à leur restitution à la communauté de communes le 5 juillet lors de la remise du PV de synthèse.

42. Le dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier d'enquête, respectant l'article R123-8 du code de l'environnement comprenait notamment les pièces suivantes:

- l'arrêté d'ouverture de l'enquête visé par le Président de Terres de Montaigu, communauté de communes Montaigu-Rocheservière le 05/04/2019

Le dossier de PLUi présentait :

- Les délibérations des conseils communautaires inhérentes au lancement du projet de PLUi le 16/12/2015, au débat sur le projet de PADD le 12/07/2017 ainsi que le bilan de la concertation et arrêt du projet de PLUi le 26/11/2018,
- Les avis des PPA, PPC et communes concernées,
- L'avis de la MRAe exonérant le projet d'évaluation environnementale.
- le bilan de la concertation
- une Note de présentation pour le PLUi
- Le rapport de présentation en 2 tomes, le PADD et les OAP,
- Les règlements écrit et graphiques avec un Atlas des plans de zonage
- Les annexes (sanitaires, servitudes d'utilité publique et fiscalité),

Le dossier de zonage d'assainissement des eaux usées reprenait pour chacune des 4 communes :

- la délibération du conseil municipal validant le projet et sa mise à l'enquête publique avec le projet de PLUi,
- un rapport de présentation,
- un résumé non technique
- un plan de délimitation du zonage d'assainissement

Le dossier des Périmètres Délimités des Abords pour les 3 monuments historiques concernés.

Chaque dossier était composé :

- d'un rapport reprenant l'explication sur cette protection, la présentation de l'existant et le nouveau périmètre proposé.
- Une délibération du conseil communautaire en date du 04 mars 2019 validait les projets et sa mise à l'enquête publique avec le dossier PLUi.

Les documents présentés, synthétisés par une feuille récapitulative en tête de dossier (cf document référencé « 0.sommaire »), permettaient à toute personne de rechercher, d'analyser et comprendre les projets. Or, il semble bien que le dossier papier, de quelque 6 kgs et 13 cm d'épaisseur en ait rebuté plus d'un ! Rares ont été les personnes qui ont compulsé la documentation papier selon les informations obtenues.

Le lundi 27 mai 2019 à 9 heures, soit à l'ouverture de l'enquête, la totalité du dossier d'enquête publique, sous format papier, était à disposition du public dans chacune des mairies et à la communauté de communes, pendant leurs horaires d'ouverture.

Ce même dossier, sous format dématérialisé, était également à disposition de tout public via le registre précité. De même, un exemplaire dématérialisé pouvait être consulté dans les mêmes lieux ci-dessus via un poste informatique portable logué directement sur le site idoine. Ce pc avait été positionné soit dans les salles des conseils, soit dans les bureaux des services d'urbanisme, soit dans tout autre lieu.

Le commissaire enquêteur a vérifié à plusieurs reprises la conformité de la mise à disposition et du contenu du dossier dès sa mise en ligne et pendant l'enquête.

Ce dernier était de plus mis à jour des observations recueillies par voie informatique.

Le dossier papier a également été vérifié avant chaque permanence. Il s'est toujours révélé conforme.

Commentaires du Commissaire enquêteur.

Tous les documents du dossier présentés à l'enquête publique permettaient une lecture aisée pour tout public et une parfaite compréhension par tout un chacun pour les modifications projetées.

43. La Publicité & L'Information du Public

Les affiches AVIS, respectant les normes et dimensions réglementaires, ont été positionnées dans les délais prescrits et lieux définis lors de notre réunion d'organisation.

2 visites de contrôles ont été effectuées par la police municipale avant le début de l'enquête publique (entre les 8 et 17 mai 2019) et quelques jours avant sa clôture (24 et 25 juin 2019). Ces vérifications ont toutes deux comptabilisé 80 affiches mais en signalant le manque de 2 panneaux en fin d'enquête ! **Les 2 PV de constatation sont en annexe.**

Les maires ont attesté l'affichage dans leurs communes respectives tel qu'exigé par l'arrêté d'organisation. Cependant, seul le maire de Rocheservière a confirmé les dates d'affichages du 13 mai au 29 juin..

Le président de la communauté de communes a également certifié l'affichage dans l'EPCI et sur le site web du 13 mai au 29 juin. **Ces attestations sont en annexe**

Le commissaire enquêteur, à chaque permanence, a pu vérifier l'existence et le positionnement de certaines affiches.

Les **parutions**, pré et post début d'enquête, **dans 2 journaux** départementaux ont été réalisées conformément au code de l'environnement et aux prescriptions d'organisation, comme suit :

	Ouest-France	Vendée-Agri
1 ^{er} Avis	10/05/2019	10/05/2019
2 ^{ème} Avis	31/05/2019	31/05/2019

Chacune des communes ainsi que l'EPCI ont affiché en page d'accueil de leur site web dans la rubrique « actualités » l'information de cette enquête sur le projet PLUi avec, par la suite à l'ouverture de l'enquête, un lien direct vers un registre dématérialisé.

D'autres informations sur l'existence de cette enquête publique ont été réalisées : informations municipales, flyers (le premier comportait une erreur sur une date de permanence) dans les bulletins communaux, panneau lumineux comme à l'Herbergement,....

La publicité sur l'existence de l'enquête publique a donc été effectuée conformément et même au-delà des exigences de l'article R123-11 du code de l'environnement.

44. Les Permanences et le public

Les permanences, décrites en son article 5, se sont déroulées comme convenu les:

Dates des permanences	Communes	Horaires
Lundi 27 mai 2019	Rocheservière	9h00 à 12h00
Lundi 27 mai 2019	Saint-Philbert-de-Bouaine	14h00 à 17h00

Dates des permanences	Communes	Horaires
Mardi 28 mai 2019	Saint-André-Treize-Voies	9h00 à 12h00
Mardi 28 mai 2019	L'Herbergement	14h00 à 17h00
Vendredi 14 juin 2019	Mormaison	9h00 à 12h00
Vendredi 14 juin 2019	Saint-Sulpice-le-Verdon	14h00 à 17h00
Vendredi 21 juin 2019	Saint-Philbert-de-Bouaine	9h00 à 12h00
Vendredi 21 juin 2019	Rocheservière	14h00 à 17h00
Samedi 22 juin 2019	L'Herbergement	9h00 à 12h00
Mercredi 26 juin 2019	L'Herbergement	14h00 à 17h00
Vendredi 28 juin 2019	Saint-Philbert-de-Bouaine	9h00 à 12h00
Vendredi 28 juin 2019	Saint-André-Treize-Voies	14h00 à 17h00
Samedi 29 juin 2019	Rocheservière	9h00 à 12h00

Sept permanences déborderont de quelques minutes à 2 heures : celle de L'Herbergement du 27 mai s'est terminée à 18h40 et celle de St Sulpice le Verdon du 14 juin a été bouclée à 19 heures.

Toutes les salles pour accueillir le public dans les différentes mairies étaient agréables, situées au rez de chaussée et donnant sur l'accueil directement ou par un couloir. Elles étaient accessibles aux personnes avec handicap soit directement par l'accueil, soit via un cheminement autre. Les conditions matérielles dans ces locaux étaient correctes. Seuls, les lieux d'attente pourraient être sources à critiques compte-tenu de l'affluence importante à certains moments mais personne ne s'en est plaint, du moins au commissaire enquêteur.

Il convient de préciser que 3 observations ont été portées en dehors des permanences sur les registres papier de L'Herbergement, Saint André Treize Voies et Saint Sulpice le Verdon.

A souligner aussi les 18 visites faites par le public en mairies en dehors de la présence du commissaire enquêteur pour consulter le dossier d'enquête publique. Ces visites se répartissent de la façon suivante :

- 5 visites pour la commune de L'Herbergement,
- 5 visites pour la commune de Montreverd,
- 5 visites pour la commune de Rocheservière,
- 3 visites pour la commune de Saint-Philbert-de-Bouaine.

Le site dématérialisé, quant à lui, a dénombré 772 visites détaillé dans le graphique ci-dessous.



Le site a également comptabilisé 2342 téléchargements.

La feuille synthétique du contenu a été vue 68 fois. D'autres documents ont été visualisés une cinquantaine de fois pour le PLUi : 65 pour les OAP, 52 pour le PADD, 43 et 30 pour les 2 tomes de présentation.

Les zonages d'assainissement n'ont pas eu la faveur du public mis à part les plans de Montreverd (65) et L'Herbergement (52).

Pas de succès non plus pour les PDA puisque seul le Menhir de La Petite Roche a suscité la curiosité de 28 internautes. Comment expliquer les 38 téléchargements de l'Avis communautaire ?

45. Le registre d'enquête et la clôture de l'enquête

Un **registre dématérialisé** a été retenu près de la Sté Préambles de 25-Montbéliard par l'EPCI. Ce registre a permis d'héberger à destination du public les informations relatives à l'enquête publique, le contenu du dossier, les observations dématérialisées du public pour les compulser ou en émettre soit en direct soit via mail par une adresse dédiée.

Ainsi, dès le vendredi 10 mai 2019, le registre était à disposition pour les informations basiques.

Toutefois, outre des absences de documents et précisions nécessaires, 3 erreurs sur des dates de permanences y ont été constatées le 14 mai. Régularisation a été effectuée immédiatement.

Le lundi 27 mai 2019 à 9 heures, soit à l'ouverture de l'enquête, le site web présentait le dossier et le registre pour recevoir les observations.

En même temps, les registres et dossiers sous format papier étaient à disposition du public dans chacune des 6 mairies et à la communauté de communes, pendant leurs horaires d'ouverture.

De même, un exemplaire dématérialisé pouvait être consulté dans les mêmes lieux ci-dessus via un poste informatique portable logué directement sur le site idoine. Ce pc avait été positionné soit dans les salles des conseils, soit dans les bureaux des services d'urbanisme, soit dans tout autre lieu.

Le commissaire enquêteur a vérifié la conformité de la mise à disposition et du contenu du dossier dès sa mise en ligne tout comme le registre d'observations dématérialisé.

Il a parallèlement réalisé 4 tests au total pour déposer une observation sous les 2 modes possibles (site web et mail) avant, à l'ouverture et pendant l'enquête sans déceler la moindre faille et sans difficulté aucune.

Le public pouvait donc dès le 27 mai dernier compulser le dossier complet et formuler ses remarques.

La clôture de l'enquête publique a été effectuée à 12 heures le 29 juin 2019 comme prévu dans l'arrêté d'organisation de l'autorité organisatrice.

Ce même 29 juin, les 7 registres ont été finalisés et visés à Rocheservière avec les services de toutes les mairies ainsi que l'EPCI jusqu'à 13 heures.

Ces registres ont été conservés par le commissaire enquêteur jusqu'à leur restitution à la communauté de communes le 5 juillet lors de la remise du PV de synthèse.

46. Le climat de l'enquête et son bilan

Quel bilan peut-il être tiré sur le déroulement de cette enquête publique ?

L'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en respectant l'arrêté d'organisation.

Le climat des permanences a toujours été courtois même lorsque les gens devaient attendre. Afin de gagner du temps dans ces cas-là, les personnes maîtrisant internet ont été invitées à déposer et expliciter en joignant leurs annexes sur le registre dématérialisé après explications par le commissaire enquêteur. Néanmoins, le registre papier reprenait généralement leurs coordonnées et les infos minimalistes.

Petite anecdote quant au flyer initial qui annonçait la dernière permanence le dimanche 30 juin et non la veille ! Sans aucune incidence sur l'enquête publique mais 2 personnes ont néanmoins remonté l'information !

Aucun incident n'est à signaler mis à part la perte du livret « Règlement Ecrit » de 116 pages entre l'avant dernière observation de St André Treize Voies et l'ouverture de l'enquête le lendemain à Rocheservière.

Après vérification négative samedi 29 juin près de la mairie de Montréverd, le commissaire enquêteur a pu joindre par téléphone le mardi suivant le dernier visiteur de la permanence du vendredi après-midi mais cette personne n'avait pas ce document. Ce document de travail appartenant au commissaire enquêteur ne comportait que quelques annotations personnelles sans autres.

Tous les registres d'enquête papier n'avaient pas de numérotation à la page 13, ce qui a été paraphé lors de la découverte de cet oubli par le commissaire enquêteur. Cette erreur de copie informatique n'a engendré aucun malentendu.

Il n'a pas été utile également de prolonger cette enquête publique.

La communauté de communes a collaboré avec le commissaire enquêteur avec efficacité et rapidité.

La visite réalisée sur les lieux avant l'enquête avec programmation par l'intercommunalité mais aussi selon la volonté du commissaire enquêteur témoigne d'une transparence certaine.

Il en va de même pour toutes les pièces et informations sollicitées.

L'accès par le commissaire enquêteur au logiciel spécifique Géo Cadastre de l'intercommunalité a permis un gain de temps non négligeable mais surtout une fiabilité de l'information... quand le mot de passe idoine était saisi.

Domage que les observations sur les registres papier n'aient pas été intégrées dans le registre dématérialisé !

Au cours des permanences le commissaire enquêteur a toujours été accueilli par le maire ou adjoint ainsi que les salariés de Mairie qui ont répondu avec bienveillance aux besoins du public.

Les services des mairies ont répondu rapidement et efficacement aux éventuelles sollicitations du commissaire enquêteur.

5. Les OBSERVATIONS du Public

51. Le Bilan de la fréquentation et des Observations du public

La participation du public à cette enquête publique a été soutenue puisque 130 observations ont été recueillies pendant l'enquête: 88 lors des permanences, 3 hors permanences et 39 sur le site dématérialisé. Sont comptabilisées les 4 tests réalisés pendant l'enquête par le commissaire enquêteur via le site web et adresse mail.

Rappelons que 7 permanences ont débordé de l'horaire imparti avec un record de 2 heures à St Sulpice le Verdon et 1h40' à L'Herbergement !

Le tableau ci-après révèle que, pour les permanences, L'Herbergement a devancé les autres communes avec 31 remarques. 2 seulement concernent 2 autres bourgs.

Saint Philbert de Bouaine a recueilli 19 observations dont 18 le concernent.

Bilan des Observations										
Permanences	Lieux	total	ROC	SPB	HER	SAV	MOM	SSV	toutes	tests
27/05/2019	Rocheservière	8	7	1						
21/06/2019	Rocheservière	6	5						1	
29/06/2019	Rocheservière	2	2							
		16								
28/05/2019	L'Herbergement	12			11				1	
22/06/2019	L'Herbergement	7			7					
26/06/2019	L'Herbergement	12			11	1				
		31								
27/05/2019	Saint Philbert	7		7						
21/06/2019	Saint Philbert	4		4						
28/06/2019	Saint Philbert	8	1	7						
		19								
28/05/2019	St André 13 Voies	1			1					
28/06/2019	St André 13 Voies	7			2		4		1	
		8								
14/06/2019	St Sulpice le Verdon	11	1			2			8	
14/06/2019	Mormaison	3					3			
		Permanences 88	16	19	32	3	7	11		
Hors Permanences										
29/06/2019	L'Herbergement	1			1					
21/06/2019	St André 13 Voies	1				1				
18/06/2019	St Sulpice le Verdon	1							1	
	CC	0								
		Hors Permanences 3								
	WEB	39	3	3	9	3	8	8	1	4
	TOTAL OBServations	130	19	22	42	7	15	20	1	4

Les remarques web, au nombre de 39 s'expliquent par le fait que bon nombre de personnes, venues en permanence pour se renseigner sur l'objet de leur demande et/ou sur les modalités de consultations web, ont par la suite confirmé ou développé leurs remarques par voie dématérialisée tout en joignant des documents. Certaines personnes se sont manifestées 3, voire 4 fois. C'est notamment le cas pour 2 personnes de l'Herbergement.

Mormaison comptabilise 8 remarques web qui ont toutes la même origine mais remontées par 8 foyers différents. Ce mini collectif s'était manifesté auparavant en permanence.

Pour Sulpice le Verdon, un même couple s'est manifesté 3 fois par web sur les 8 remarques enregistrées.

Il convient de relater le cas du courrier du 27 juin arrivé dans la mairie de l'hébergement par remise du client en main propre attestée par le tampon de la mairie du 27 juin 2019. Cependant, la délibération de l'autorité organisatrice précisait par son article 3 que tout courrier devait parvenir à l'intercommunalité. Cette observation a toutefois été prise en compte le 29 juin avant la clôture de l'enquête car elle détaillait et explicitait son observation déposée près du commissaire enquêteur le 26 juin.

52. La liste des Observations du public par émetteur et par thème

Les 130 remarques émises par le public sont reprises dans le tableau ci-dessous par leurs références et coordonnées des émetteurs selon leurs périodes de rédactions. Y sont également rajoutés les thèmes communs des observations (explications à la fin du tableau).

Référence de l'OBSERVATION	Date de l'Observation	Commune concernée	Demandeur	adresse	REN	ASS	HUM	ZON	DEST	EBC	DIVERS
WEB - 1	19/05/2019	Aucune	M. GUIMBRETIERE Gérard	x							test
WEB - 2	27/05/2019	Aucune	M. GUIMBRETIERE Gérard	x							test
WEB - 3	27/05/2019	Aucune	M. GUIMBRETIERE Gérard	x							test
ROC - 01 - P - A1 à A5	27/05/2019	SPB	M. et Mme BERRUER Laurent p/c Mme DUPONT Louissette (mère)	St Philbert de Bouaine					X		
ROC - 02 - P	27/05/2019	Aucune	inconnu	?	web						
ROC - 03 - P	27/05/2019	ROC	M. BARDET Pierre	Rocheservière				X			sentiers haie
ROC - 04 - P	27/05/2019	ROC	Mme Honoré Marie-Thérèse	Rocheservière					X		
ROC - 05 - P	27/05/2019	ROC	Mme GABORIEAU Marie-France	Rocheservière					X		
ROC - 06 - P	27/05/2019	Aucune	inconnu	?	web						
ROC - 07 - P	27/05/2019	Aucune	inconnu	?	X						
ROC - 08 - P	27/05/2019	ROC	M. et Mme TARDY Gabriel	Rocheservière					X		
SPB - 01 - P - A1	27/05/2019	SPB	Mme SERENNE Marie-Luce	St Philbert de Bouaine					X		
SPB - 02 - P	27/05/2019	SPB	Indivision MORISSEAU (Marbeuf J, Morisseau G, Pichaud G, Gaborieau MT)	St Philbert de Bouaine				X			
SPB - 03 - P	27/05/2019	SPB	M. et Mme EPIARD Gérard et Marie-Claude	St Philbert de Bouaine					X		
SPB - 04 - P	27/05/2019	SPB	Mme EPIARD Marie-Claude pour la SCI Le Félanda	St Philbert de Bouaine					X		
SPB - 05 - P	27/05/2019	SPB	M. et Mme BOUTIN Joseph et Michelle	St Philbert de Bouaine					X		
SPB - 06 - P	27/05/2019	Aucune	Mr Pichaud Gérard	?	X						
SPB - 07 - P	27/05/2019	SPB	M. et Mme BRENON René et Chantal	St Philbert de Bouaine				X			
SAV - 01 - P	28/05/2019	HER	M. MAZZA Ricardo	L'Herbergement	X		X				
HER - 01 - P	28/05/2019	HER	M. ARNAUD Jean-Pierre	L'Herbergement				X			
HER - 02 - P	28/05/2019	HER	M. ARNAUD Jean-Pierre	L'Herbergement	X						
HER - 03 - P	28/05/2019	HER	M. BEN SEGHIR Nouredine	Rocheservière				X			
HER - 04 - P	28/05/2019	HER	M. BLAIN Gaëtan	L'Herbergement	X						
HER - 05 - P	28/05/2019	HER	M. YVARD Claude	L'Herbergement	X						
HER - 06 - P	28/05/2019	HER	M. BAREAU Jean-Claude	L'Herbergement	X						
HER - 07 - P	28/05/2019	HER	M. ALBERT Loïc	L'Herbergement	X						
HER - 08 - P	28/05/2019	HER	Mme CHAUVIN Catherine	L'Herbergement	X						

HER - 09 - P	28/05/2019	HER	M. BRETHOME Jean-Pierre pour Mme BRETHOME Marinette et Mme ALLARD Marie-Thérèse	L'Herbergement				X			
HER - 10 - P	28/05/2019	HER	M. PINEAU Jean-Pierre, M. GIRARD Jean François pour le GAEC Les Corbinières	L'Herbergement				X			
HER - 11 - P	28/05/2019	HER	M. FRENEAU Dominique	L'Herbergement	X						
HER - 12 - P	28/05/2019	SSV	M. MARTIN Denis	La Roche sur Yon			X	X			
WEB - 4	07/06/2019	ROC	M. BARGEOLLE Benoit		X			X			
WEB - 5	11/06/2019	Toutes les communes	Anonyme	?							critique générale
WEB - 6	14/06/2019	ROC	M. FORT Jean-Luc	Rocheservière							dents creuses ciblées
MOM - 1 - P	14/06/2019	MOM	Sœur BILLEAU Marie-Edith	Mormaison	X						
MOM - 2 - P	14/06/2019	MOM	M. RINEAU Anthony, Mme RINGAU Séverine, Mme PROU Anita, Mme YOU Sophie, M. GUILBEAU Serge, Mme AMIAUD Florent	Mormaison	X						
MOM - 3 - P	14/06/2019		inconnu	?	X						
SSV - 1 - P	14/06/2019	ROC	Mme MOREL	Rocheservière	X						
SSV - 2 - P	14/06/2019	SSV	M. GRASSET Franck pour son compte et celui de M. MINAUD Bernard	L'Epine				X			demande motif
SSV - 3 - P	14/06/2019	SSV	M. GRATON Gilbert	St Sulpice le Verdon					X		
SSV - 4 - P	14/06/2019	SSV	M. GRATON Gilbert	St Sulpice le Verdon							section non attribuée
SSV - 5 - P	14/06/2019	SSV	M. DROUET Alfred	St Sulpice le Verdon			X	X			
SSV - 6 - P	14/06/2019	SSV	M. RENAUD Daniel et M. RENAUD Jean-Paul pour l'indivision Basse Goulaine des Brouzils	Basse Goulaine et Les Brouzils			X	X			
SSV - 7 - P	14/06/2019	SSV	Mme DOUILLARD Céline et Emma	St Sulpice le Verdon	X						
SSV - 8 - P	14/06/2019	SSV	M. DROUET Jean-Michel	St Sulpice le Verdon	X						
SSV - 9 - P	14/06/2019	SAV	M. MAILLET Daniel	St André Treize Voies	X						
SSV - 10 - P	14/06/2019	SSV	M. et Mme GRATON Pierre	St Sulpice le Verdon	X						
SSV - 11 - P	14/06/2019	SAV	M. et Mme FOUCHER	St André Treize Voies	X						
WEB - 7 - A	14/06/2019	SSV	M. RENAUD Daniel pour l'indivision Basse Goulaine des Brouzils				X	X			
WEB - 8	18/06/2019	SSV	M. GUILBEAU Nicolas	St Sulpice le Verdon					X		
SSV - 12 - P	18/06/2019	SSV	Mme SOULAS Odile	?							?
WEB - 9	20/06/2019	ROC	M. et Mme GOUHOURY Aurélien et Claire	Rocheservière						X	Procédure abattage bois

Référence de l'OBSERVATION	Date de l'Observation	Commune concernée	Demandeur	adresse	REN	ASS	HUM	ZON	DEST	EBC	DIVERS
WEB - 10 - A	21/06/2019	MOM	Mme PROU Anita								contre position CAgri
WEB - 11	21/06/2019	MOM	Mme YOU Sophie								contre position CAgri
WEB - 12	21/06/2019	MOM	M. GUILBEAU Serge								contre position CAgri
WEB - 13	21/06/2019	MOM	M. AMIAUD Florent								contre position CAgri
WEB - 14	21/06/2019	MOM	M. et Mme RINEAU Anthony et Séverine								contre position CAgri
WEB - 15	21/06/2019	MOM	Mme AMIAUD Thérèse								contre position CAgri
WEB - 16	21/06/2019	MOM	Mme AMIAUD Thérèse						X		
WEB - 17 - A	21/06/2019	MOM	Mme CAVALIE Fanny								contre position CAgri
SAV - 02 - P	21/06/2019	SAV	M. TESSIER Mickaël et Mme LEMOURS Emeline	?				X			
ROC - 9 - P	21/06/2019	ROC	Mme DUGAST Marie-Thérèse	Rocheservière	X						
ROC - 10 - P	21/06/2019	ROC	Mme ROYNEL Sarah	Rocheservière	X						
ROC - 11 - P	21/06/2019	ROC	M. et Mme ORDONNEAU André	Rocheservière	X						
ROC - 12 - P	21/06/2019	ROC	M. et Mme REMAUD Denis et Maryse	Rocheservière					X		
ROC - 13 - P	21/06/2019	ROC	Mme LARDIERE Marie-Catherine	Rocheservière	X						
ROC - 14 - P	21/06/2019	SSV	M. DURAND Roland	St Sulpice le Verdon				X			
SPB - 08 - P - A1 à A2	21/06/2019	SPB	M. et Mme RICHARD Jean-Paul	Vieillevigne					X		
SPB - 09 - P	21/06/2019	SPB	Bourrasseau Gaëtan p/c Sté CMGO	L'Herbergement	X						
SPB - 10 - P	21/06/2019	SPB	M. BOUAUD Régis	St Philbert de Bouaine	X						
SPB - 11 - P	21/06/2019	SPB	Mme THIBAUD Jeanine	St Philbert de Bouaine	X						
HER - 13 - P	22/06/2019	HER	Mme CIVEL Odette	L'Herbergement				X			
HER - 14 - P	22/06/2019	HER	M. LAPORTE Joël	L'Herbergement				X			
HER - 15 - P	22/06/2019	HER	Mme VALIN BADREAU Nathalie	St Sulpice le Verdon					STECAL		
HER - 16 - P	22/06/2019	HER	M. et Mme LAUNAY Bernard et Sophie	Boufféré	X						
HER - 17 - P	22/06/2019	HER	Mme ALLARD Marie-Thérèse	L'Herbergement				X			
HER - 18 - P	22/06/2019	HER	M. et Mme AUBRY	L'Herbergement					STECAL		
HER - 19 - P	22/06/2019	HER	M. BROCHARD Christian	L'Herbergement					X		
WEB - 18	23/06/2019	SAV	M. MAILLET Daniel						STECAL		Conseil Juridique ?
WEB - 19	23/06/2019	SAV	MD2O SCI						X		
WEB - 20 - A	24/06/2019	SPB	Mme THIBAUD Jeanine								
WEB - 21	24/06/2019	SPB	Mme THIBAUD Jeanine						X		
WEB - 22	24/06/2019	HER	M. JOLLET Thierry					N > A			impact épandage

WEB - 23	24/06/2019	HER	M. LAUNAY Bernard				X				réglementation ?
WEB - 24 - A	25/06/2019	SSV	Mme DOUILLARD Céline					STECAL			
WEB - 25 - A	25/06/2019	SPB	M. BOUAUD Régis					STECAL			
WEB - 26	24/06/2019	Aucune	M. GUIMBRETIERE Gérard								test
WEB - 27	25/06/2019	HER	M. PINEAU Jean-Pierre, M. GIRARD- DUPONT Jean-François pour le GAEC Les Corbinières					N > A			
WEB - 28	25/06/2019	ROC	M. et Mme REMAUD Denis et Maryse						X		
WEB - 29	26/06/2019	SSV	M. GRASSET Franck pour son compte et celui de M. MINAUD Bernard					X			
WEB - 30	26/06/2019	SSV	M. MINAUD Bernard					STECAL			
WEB - 31	26/06/2019	HER	M. COLLET Marc pour OGECE Ecole Arc-en-ciel					X			
HER - 20 - P	26/06/2019	SAV	Mme LHOMMEAU Danielle	St André Treize Voies					X		
HER - 21 - P	26/06/2019	HER	Mme CHAUVIN Catherine	L'Herbergement							accès
HER - 22 - P	26/06/2019	HER	M. COLLET Marc pour OGECE Ecole Arc-en-ciel	L'Herbergement				X			
HER - 23 - P	26/06/2019	HER	Mme CIVEL Odette	L'Herbergement	X						
HER - 24 - P	26/06/2019	HER	M. JOLLET Thierry	L'Herbergement							
HER - 25 - P	26/06/2019	HER	M. DERVE Didier	L'Herbergement							échange de parcelles
HER - 26 - P	26/06/2019	HER	M. DANIEAU Nicolas GAEC La Mitonnière, M. FOURNIER Serge et M. FOURNIER David	L'Herbergement							échange foncier
HER - 27 - P	26/06/2019	HER	M. PAVAGEAU Jean-Louis	L'Herbergement				X			
HER - 28 - P	26/06/2019	HER	M. et Mme BRILLAUD Gilles	L'Herbergement					X		
HER - 29 - P	26/06/2019	HER	M. PINEAU Jean-Pierre, M. GIRARD Jean-François pour le GAEC Les Corbinières	L'Herbergement				N > A			
HER - 30 - P	26/06/2019	HER	M. BARREAU Joël	L'Herbergement				X			
WEB - 31	26/06/2019	HER	Mr Collet Marc p/c OGECE de L'Herbergement					X			erreur matérielle
WEB - 32	27/06/2019	SAV	Mme LHOMMEAU Danielle					X	?		
WEB - 33	27/06/2019	HER	M. JOLLET Thierry					N			épandage morcellement à supprimer ER
WEB - 34	27/06/2019	SSV	M. et Mme GRATON Pierre et Maryline					STECAL			friches
WEB - 35	27/06/2019	SSV	M. et Mme GRATON Pierre et Maryline					X			
WEB - 36	28/06/2019	SSV	M. et Mme GRATON Pierre et Maryline								correctif
SPB - 12 - P	28/06/2019	SPB	M. GRIMAUD Bernard	St Philbert de Bouaine					X		
SPB - 13 - P	28/06/2019	SPB	M. BOURMAUD Daniel	St Philbert de Bouaine							cadastre

Référence de l'OBSERVATION	Date de l'OBSERVATION	Commune concernée	Demandeur	adresse	REN	ASS	HUM	ZON	DEST	EBC	DIVERS
SPB - 14 - P	28/06/2019	SPB	M. BOURMAUD Daniel	St Philbert de Bouaine						X	
SPB - 15 - P - A3	28/06/2019	SPB	Mme BOUTIN Michelle	St Philbert de Bouaine							
SPB - 16 - P - A2	28/06/2019	ROC	M. et Mme BOUTIN Claude	St Philbert de Bouaine					X		
SPB - 17 - P - A1 à A2	28/06/2019	SPB	M. et Mme BEAUJEAN Willy	St Philbert de Bouaine					X		
SPB - 19 - P	28/06/2019	SPB	M. et Mme HONORE	Rocheservière	X						
SAV - 03 - P	28/06/2019	SAV	M. TENAILLEAU Thierry (indivision)	L'Herbergement					X		
SAV - 04 - P	28/06/2019	MOM	M. BROSSEAU Serge	Boufféré				X			
SAV - 05 - P	28/06/2019	SSV	Mme NICOLEAU Chantal pour Mme DROUET Marcelle (mère)	L'Herbergement	X		X	X			
SAV - 06 - P	28/06/2019	MOM	M. GRASSET André	Mommaison					STECAL		
SAV - 07 - P - A1	28/06/2019	MOM	M. GRASSET Daniel	Mommaison					STECAL		
SAV - 08 - P	28/06/2019	MOM	M. RENAUD Henri	Mommaison	X						
SAV - 09 - P	28/06/2019	HER	M. PINEAU Jean-Pierre	L'Herbergement							Préserver zones AGRICOLES
WEB - 37	29/06/2019	HER	M. MAZZA Ricardo pour SCI Alatri Immobilier			X	X	X			?
WEB - 38	29/06/2019	HER	M. et Mme SOLER Pascal et Marina						STECAL		
WEB - 39	29/06/2019	HER	Mme VALIN Maryvonne						STECAL		
ROC - 15 - P - A5	29/06/2019	ROC	M. DE REVIERS Hugues, représentant de la SCI Bonne Aventure	Rocheservière				N>A		X	piscine
ROC - 16 - P	29/06/2019	ROC	Mme MEHEUST Madeleine	Rennes	X	X					
HER - 31 - P - A3	29/06/2019	HER	M. DERVE Didier	L'Herbergement				zone indus.			échange

descriptif des Libellés		
REN = renseignements	ASS= assainissement	HUM= zone humide
ZON = modification de zonage de parcelle	DEST = changement de destination de bâtiment	
	EBC = espace boisé classé	

La liste de toutes les observations synthétisées est également produite en annexe de ce rapport. Les registres papiers originaux ainsi que le fichier des observations dématérialisées avec leurs pièces déposées sont en possession de la communauté de communes depuis le 5 juillet dernier, jour de la remise du procès-verbal de synthèse.

53.L'analyse des observations

Hormis 2 questions relatives à l'assainissement, toutes les observations concernent le projet de PLUi car aucune n'a été relevée véritablement pour les PDA.

Ce projet de PLUi n'a pas été source à des oppositions fermes mais certaines remarques révèlent un désaccord ou un questionnement sur des points précis.

Il s'agit notamment, pour l'Herbergement, de certaines zones Naturelles proposées pour passer en Agricoles, soit à titre individuel, soit de façon plus globales mais ciblées géographiquement. Elles ont d'ailleurs pour certaines été reprises par la Chambre d' Agriculture dans son avis.

Ces mêmes personnes sollicitent de préserver les zones agricoles, d'éviter les morcellements de terrains et de supprimer certains emplacements réservés.

Il s'agit notamment des Corbinières, des « parcelles ZI82, 83, YA27 exploitées donc sans intérêt écologique » tout en précisant que « la servitude archéologique ne préconise pas d'une zone naturelle » et que les zones naturelles étaient moins grandes sur le document d'urbanisme antérieur.

La parcelle ZN182, située Boulevard des marchandises est projetée de devenir 2AUC alors qu'elle est en N et, de plus, enclavée entre 2 secteurs économiques.

Pour le chapitre des bâtiments pouvant changer de destination, il est montré celui sur la parcelle ZA103 qui présente effectivement un caractère architectural mais qui diminuerait la surface d'épandage.

La zone 1AUEE sur les parcelles ZW 25 et 26 est signalée pour le futur comme enclavant les riverains et engendrant un morcellement de parcelles.

Enfin, il est sollicité la suppression de l'ER27 car « il engendrerait une enclave agricole ».

Une inquiétude est ressortie sur les droits à construire et à rénover, sur le stationnement qui ne serait plus autorisé devant sa maison, alors que les tracteurs et le car scolaire arrive à passer. Les nouveaux habitants en campagne apportent beaucoup aux communes et commerces: nouveaux enfants qui remplissent les écoles, vie dans les villages qui sont rajeunis. Les contraintes du Plui feront fuir les gens et la mort des petites communes.

Le public, par 3 personnes différentes semble-t-il car une est anonyme, a fait des propositions sur des points précis et quelque peu généralistes.

Il s'agit tout d'abord du zonage sollicité en N pour le terrain de foot de St Sulpice le Verdon, en lien avec la zone N du plan d'eau, l'allée de chênes de qualité, l'intérêt pour la jeunesse de la commune et l'intérêt général.

Une autre conseillère de combler les dents creuses en citant la rue des Tilleuls à Rocheservière où « les parcelles coutent à être entretenues et pourraient être constructibles », ceci afin de limiter l'augmentation des lotissements. La dernière se réfère à plusieurs points situés à Rocheservière : classer en U les zones N du bourg car elles n'ont pas d'usage zone verte publique, réserver des passages le long de la Boulogne afin de pérenniser les sentiers sur les parcelles qui n'ont pas d'usage agricole (ref 72,95,76 à La Touche et 17 pour Les Grandes Etables) et enfin, plantation d'une haie pour casser l'impression de plaine le long du chemin 32 Route de Mormaison de La Lande à Grollières.

Des sollicitations émanant de sociétés ou établissement scolaire ont été émises par 3 responsables de ces entités. L'une, sur L'Herbergement, sollicite la modification du zonage UL des parcelles ZN202, 203, 205 partiellement dans le cadre d'un échange foncier (partie nord de ZN208) permettant la construction d'un silo, en retrait des futurs quartiers d'habitation, mieux inséré au sein des entreprises de la zone de la Vigne Rouge pour une exploitation plus sereine et pérenne. A noter que la future ICPE nécessaire se limiterait à déclaration.

Toujours sur L'Herbergement, l'école demande une modification de zonage de UC vers UB pour la parcelle AB255 afin de permettre l'extension de locaux et salles de classes pour faire face aux effectifs croissants de l'école. Le PC déposé en 2018 a été refusé du fait du classement actuel car les règles d'implantation en limite de propriété empêche la réalisation du projet. Le reste du site de l'école est déjà classé en UB, qui permet une construction plus dense.

La dernière, sur St Philbert de Bouaine, concerne la carrière. Cette société expose sa problématique compte-tenu que son autorisation d'exploiter court jusqu'en mars 2022 et que, son développement possible est lié au futur PLUi. Ainsi, elle demande d'étendre le zonage AC pour 3 zones géographiques : 1) en Secteur central afin d'éviter la traverser des dumpers de la voie communale n°3 (YP 37), il y plusieurs hypothèses. 2) Secteur septentrional : gisement de granulats limité dans l'espace d'où, pour pérenniser le site, évolutions vers le nord-ouest sur les parcelles YP 18, 19, 20. 3) Pour le Secteur nord-est : l'insertion paysagère commencée est à poursuivre sur YR 27, 31, 32, 240, 242, AV 1, 2 pour éviter les nuisances aux futures zones d'habitats. Prendre en compte la zone humide existante. A noter que le Schéma Régional des Carrières des PdL (élaboration en cours et opposable en 2020) identifie cette carrière en Gisement d'intérêt régional. CMGO souligne de plus "que le projet de cheminement doux prévu en ER 1 et 2 semble peu compatible avec la traversée des engins de la carrière".

Les observations personnelles ont été majoritaires. Rappelons toutefois que les doublons de dépositions n'ont pas été écartés d'autant plus que certaines de ces observations pouvaient contenir plusieurs thèmes et/ou produire des documents.

Les thèmes principaux concernent :

- ✓ 36 demandes de renseignements divers allant de l'accès web, définition de zonage, pastillage jusqu'à un conseil juridique d'urbanisme. Cette dernière demande a été écartée oralement envers la personne concernée.
- ✓ 46 sollicitations pour changer de zonages de parcelles ont été comptabilisées. Nous y retrouvons les classiques A pour devenir constructibles, les demandes d'inclusion voire réalisation de STECAL AH, les transformations de N vers A ainsi que les demandes particulières mentionnées ci-avant. A préciser que pour le village de La Ronde à St André Treize Voies, la personne qui demande que ce village passe en AH (STECAL) va parallèlement questionner un conseil juridique.
- ✓ 24 changements de destinations ont été répertoriés avec des arguments plus ou moins développés et productions ou non de clichés.
- ✓ 9 annotations sont relatives aux zones humides, développées pour partie antérieurement. Bon nombre ont fait part de leurs étonnements du classement inexplicable,

Un couple, en cours d'achat d'un étang, questionne sur la présence d'un ruisseau et la réglementation afférente.

- ✓ 2 EBC sont remontés en opposition au classement.
Celle, située au Bois de Régoliard sur Rocheservière, a été acquise pour fournir du bois de chauffage à leur maison écologique chauffée uniquement par ce moyen. L'entretien du bois, obligatoirement en manuel est primordial. En cas de maintien du classement, quelle procédure adopter pour son exploitation ? Une allusion à un préjudice pour perte de jouissance est glissée.
L'autre, sise à Grammont de Rocheservière, est davantage liée à une classification de zonage N mais le classement EBC n'est pas plus compréhensible pour les propriétaires.
- ✓ La remarque précédente est liée à un zonage N qui empêche la construction d'une piscine sur une parcelle située à l'écart de la demeure (classée ?). Aussi, les propriétaires sollicitent le classement en zone A.
- ✓ Le commissaire enquêteur a classé en Divers plusieurs observations détaillées ci-dessous.
 - 7 remarques informent qu'ils sont contre la position de la Chambre d'Agriculture pour la ferme Les Airables de Mormaison.
 - 3 abordent les friches : l'une pour des parcelles entre des bâtiments, les 2 autres en dehors.
 - 2 concernent des échanges fonciers. L'un, industriel, a été abordé plus haut mais l'autre a été remonté par un GAEC qui désirerait que la commune de L'Herbergement ou l'intercommunalité gère les échanges fonciers agricoles.
 - 2 observations concernent des « sections de village » non attribuées. Pour l'une un voisin serait acheteur et pour l'autre, cette information est venue fortuitement.
 - 2 remarques effectuées touchaient à l'impact de l'épandage.

Les zonages d'assainissement ont suscité 2 remarques.

L'une pose question par rapport à son projet justement d'assainissement et l'autre justifie la présence de zone humide sur ses biens par l'assainissement non collectif des voisins de L'Herbergement. Il demande la réalisation d'une nouvelle vérification pour « déterminer l'origine de l'humidité ».

Les Périmètres Délimités des Abords n'ont pas l'objet de remarques même si, à 2 reprises, ce point à été évoqué par le commissaire enquêteur avec de 2 intervenants différents et concernés par le PDA de La Chabotterie.

Conformément aux termes de la délibération du conseil communautaire du 4 mars 2019 au titre des nouveaux Périmètres Délimités des Abords, le commissaire enquêteur a pris contact avec le Conseil Départemental de La Vendée, propriétaire du Château de La Chabotterie, afin de recueillir son avis.

La lettre du 4 juin dernier adressée par mail et rappelée informatiquement le 17 juin a dû faire l'objet d'un appel téléphonique envers Mr de Moulins, destinataire du courrier et gestionnaire du bâtiment. Ce dernier a bien voulu accusé réception du dossier par mail du 21 juin 2019.

A ce jour, aucune observation n'a été émise.

Les 2 autres monuments, le Pont sur La Boulogne et le Menhir de La Petite Roche n'ont pas fait l'objet de contacts avec les mairies respectives de Rocheservière et Montréverd puisque ces communes, présentes lors de la délibération précitée, avaient validé le projet à l'unanimité.

Ces observations ont été remontées à l'autorité organisatrice et maître d'ouvrage dans le procès-verbal de synthèse afin de recueillir ses informations en complément éventuel de leurs réponses aux questions posées par le commissaire enquêteur.

6. Le Procès-Verbal de Synthèse

Conformément à l'article n° 7 de l'arrêté d'organisation, le procès-verbal de synthèse établi par le commissaire enquêteur (document en annexe) a été remis avec commentaires dans les délais prescrits le 5 juillet 2019 à l'autorité organisatrice de Montaigu et dans leurs bureaux. Etaient présents Mmes Leauté et Chasserieu ainsi que, Mrs Chéreau et Dabreteau.

Cette synthèse, exigé par l'article 7 de l'arrêté d'organisation et le code de l'environnement, établissait un bilan de l'enquête sur son déroulement, les observations recueillies du public, les avis des Personnes Publiques Associées et Consultées ainsi que les 22 questions du commissaire enquêteur.

Le mémoire en réponse de la communauté de communes a été transmis par la suite dans les délais prescrits au commissaire enquêteur.

Son contenu est analysé dans le paragraphe 7 suivant.

7. Le Mémoire en réponse et les Commentaires du commissaire enquêteur

En suite du procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur qui établissait un bilan de l'enquête sur son déroulement, les observations recueillies du public, les avis des Personnes Publiques Associées et Consultées ainsi que les 22 questions du commissaire enquêteur, la communauté de communes a produit son mémoire en réponse (cf annexe + autre document remis) le 19 juillet 2019 en annexe d'un mail émis par Mme Léauté. Ce document, non visé, a été produit en parallèle par courrier R+AR avec une réception le 22 juillet.

Le délai de 15 jours prescrit par l'arrêté d'organisation et le code de l'environnement (R123-18) a été respecté.

Ce mémoire a pour but d'apporter des éléments ou des pistes de travail aux questions posées dans le procès-verbal de synthèse. Le commissaire enquêteur fait part de sa position sur les réponses apportées.

Pour une lecture et une compréhension aisée, les demandes du commissaire enquêteur et les précisions de la communauté de communes sont reprises in extenso.

- L'importante volumétrie du dossier papier à disposition en mairie a motivé du commissaire enquêteur la demande suivante.

Question 1 du commissaire enquêteur :

Auriez-vous possibilité de recueillir près des mairies le nombre de visites concernant cette enquête publique ?

Réponse de la communauté de communes

En dehors des permanences du commissaire enquêteur, 18 personnes se sont rendues dans les différentes mairies pour consulter le dossier d'enquête publique. Ces visites se répartissent de la façon suivante :

- 5 visites pour la commune de L'Herbergement,
- 5 visites pour la commune de Montreverd,
- 5 visites pour la commune de Rocheservière,
- 3 visites pour la commune de Saint-Philbert-de-Bouaine.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Peu de visites hors permanences. Constat pouvant s'expliquer par la consultation informatique conséquente de quelques 772 visites et 2342 téléchargements.

- La participation du public à cette enquête publique qualifiée de soutenue en raison des 130 observations, 772 visites web et 2342 téléchargements conséquents a suscité une interrogation.

Question 2 du commissaire enquêteur :

Cette synthèse vous permet-elle de cerner d'autres réflexions ?

Réponse de la communauté de communes

Le bilan des observations montre une participation soutenue à l'enquête publique, satisfaisante pour le processus de concertation du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Il n'appelle pas de remarque particulière de la part de la collectivité.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Pris note.

- La synthèse globale précisait que les projets n'avaient connus aucune opposition ferme. Toutefois, des thèmes de questionnements apparaissent, d'où la demande suivante.

Question 3 du commissaire enquêteur :

Ces éléments remontés vous sont connus pour certains mais peut-être pas pour d'autres. Quoi qu'il en soit, quelle réponse pouvez-vous apporter à chacun d'eux ?

Réponse de la communauté de communes

Concernant les zones naturelles et leur reclassement demandé en zone agricole, ainsi que la suppression de certains emplacements réservés pour préserver les zones agricoles et éviter leur morcellement

Comme indiqué dans la réponse adressée à la Chambre d'Agriculture de Vendée suite à leur avis et jointe au dossier d'enquête publique, les zones N identifiées au PLUi arrêté avaient été reprises à l'identique par rapport aux PLU/POS communaux en vigueur. Toutefois, il apparaît que la présence de sites archéologiques, ayant à l'époque justifié le zonage N, ne nécessite pas de protection particulière justifiant ce zonage. En effet, les sites archéologiques sont protégés par la servitude qui impose de consulter la DRAC (pour un diagnostic ou des fouilles) avant toute opération de construction ou d'aménagement. Par conséquent, le zonage N, si les parcelles n'ont pas d'intérêt naturel avéré, n'est pas adapté sur ces secteurs.

Les parcelles impliquées seront donc revues de manière à les classer en zone A avant l'approbation, comme relevé lors de l'enquête publique. Ainsi, sur la commune de L'Herbergement, seront classées en zonage agricole au lieu d'un zonage naturel, les parcelles exploitées pour l'agriculture notamment :

- les parcelles ZI 82 et 83, au nord du village de la Boisselière,
- les parcelles YA 4 et 27, au village de la Landefrère,
- les parcelles ZE 16, 17, 125, 146, 147 et 148 au village des Corbinières.

L'élaboration du PLUi dans son ensemble s'est attachée à étudier l'impact des ouvertures à l'urbanisation sur les exploitations agricoles. De manière générale, la perspective « d'éviter » les impacts a été recherchée en premier lieu et des mesures de « réduction » et de « compensation » ont été recherchées lorsque l'évitement n'était pas possible (démarche ERC préconisée par la Chambre d'Agriculture). Le travail s'est fait en partenariat avec la Chambre d'agriculture, sur la base de son diagnostic, ainsi qu'avec le groupe de concertation agricole.

Les zonages et notamment le découpage des futures zones d'urbanisation en extension a été étudié aussi souvent que possible avec les exploitants agricoles concernés pour éviter un morcellement des terrains préjudiciable à l'agriculture. Par exemple, sur la commune de L'Herbergement, le découpage de la parcelle ZV 75 pour la création d'une zone 1AUC a été réalisé en concertation avec l'exploitant de manière à faciliter la giration des engins agricoles sur le reste de la parcelle. D'autres exemples sont détaillés dans ce mémoire, en réponse aux remarques portant sur des secteurs spécifiques.

Enfin, un travail est actuellement mené par la collectivité en partenariat avec la SAFER, dans le cadre d'une convention de surveillance foncière des terres agricoles, et la Chambre d'agriculture pour anticiper les départs en retraite et faciliter la transmission des exploitations, tout en permettant aux collectivités de constituer les réserves foncières nécessaires à la compensation des terres agricoles consommées par l'urbanisation. La logique de développement de l'urbanisation dans le PLUi s'effectue dans la continuité des zones urbaines existantes, dans l'optique d'éviter le morcellement des terres agricoles. Les compensations envisagées permettront de reconstituer, pour les exploitations impactées, des unités foncières complètes et mieux organisées.

Au sujet de la zone 2AUC, boulevard des Marchandises, au sud de la commune de L'Herbergement

La zone 2AUC se positionne dans un contexte plus large d'aménagement du secteur avec, de l'autre côté de la voie ferrée, le nouveau quartier d'habitat en cours de développement sur l'ancien site industriel de Butagaz, et au nord un ancien site industriel en attente de projet, qui sera réorienté vers l'habitat. Cette zone permet donc une continuité d'urbanisation le long de la voie ferrée, qui devient non plus une limite pour l'habitat mais un outil central pour les déplacements. Cette urbanisation s'organise avec 2 secteurs 2AUC de part et d'autre du site à reconverter et fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Par ailleurs, la zone 2AUC concernée ici au niveau du boulevard des Marchandises correspond à une dent creuse entre 2 habitations. Son urbanisation n'apportera donc que peu de contraintes supplémentaires par rapport à celles existantes pour les parcelles agricoles voisines. Ce secteur permet ainsi de développer l'offre de logements en extension en limitant la consommation d'espaces agricoles.

Sur l'impact du changement de destination sur les surfaces d'épandage voisines

Dans une logique de préservation de l'activité agricole, les changements de destinations qui seraient réalisés dans le cadre du PLUi ne devront pas générer de gêne pour l'agriculture (respect de la règle de réciprocité notamment) et seront soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Le pastillage indique une possibilité de changement de destination mais ne signifie pas forcément que le projet pourra se réaliser. Le bâtiment identifié sur la parcelle ZA 103 à L'Herbergement fait partie d'un ensemble de bâtiments qui constituent déjà des contraintes pour les possibilités d'épandage sur les parcelles voisines. Le bâtiment est par ailleurs situé sur une parcelle non cultivée. L'impact sur les surfaces d'épandage paraît donc faible.

Concernant la zone 1AUÉE du Bois Chollet sur la commune de L'Herbergement :

La zone 1AUÉE du Bois Chollet s'inscrit en continuité de la zone économique de la Vigne Rouge, à l'intérieur de la rocade et permet de poursuivre l'urbanisation dans une logique d'aménagement global de la zone. La délimitation du zonage permet à la fois de prévoir un aménagement adapté (voirie interne, zone de retournement pour les poids lourds) et de conserver une profondeur suffisante pour offrir des surfaces minimales adaptées aux activités envisagées sur la zone. Le morcellement résultant de l'aménagement à l'est de la zone est une contrainte dont il était difficile de s'affranchir pour la collectivité. D'une part la 2 x 2 voies induit une zone de recul obligatoire de 75m dans laquelle les aménagements ne peuvent pas être envisagés, et d'autre part, la limitation du nombre d'hectares en consommation foncière, combinée à la nécessité d'avoir des terrains suffisamment larges pour l'aménagement, ne permet pas de zoner plus de terrain en extension à vocation économique. La collectivité a donc travaillé pour trouver le meilleur compromis le besoin de terrains à construire et la réduction de la consommation foncière. Il est à noter par ailleurs que ce zonage a permis de supprimer 4ha d'extension au nord de la zone du Chaillou, extension qui impactait plus fortement l'agriculture locale.

Le quartier d'habitation situé au sud de cette zone a été pris en compte dans les orientations d'aménagement. L'OAP sur ce secteur prévoit ainsi l'obligation d'aménager une transition avec le secteur pavillonnaire, de manière à le préserver des potentielles nuisances. La préservation complète de ce quartier, en n'urbanisant pas au nord, aurait nécessité de prélever en extension des terrains à l'extérieur de la rocade, plus impactant pour le monde agricole, et plus coûteux en termes de viabilisation. La volonté a été de privilégier une logique d'urbanisation et de densification à l'intérieur du périmètre délimité par la rocade afin de préserver les surfaces agricoles.

Sur la demande de suppression de l'emplacement réservé n°27 sur la commune de L'Herbergement

Déjà prévu au PLU communal en vigueur, l'emplacement réservé envisage une liaison routière entre le secteur d'activités de la Vigne Rouge et la route des Brouzils afin de faciliter les déplacements sur ce secteur et détourner les poids lourds qui, actuellement, passent dans le centre bourg. Toutefois, le projet est en cours d'évolution, notamment pour prendre en compte l'impact sur les espaces agricoles. Le tracé n'est pas définitif et est toujours en cours de réflexion avec les services de l'Agence Routière Départementale. Son évolution pourra faire l'objet d'une modification du tracé de l'emplacement réservé dans une prochaine modification du PLUi. La collectivité souhaite toutefois maintenir l'emplacement réservé en raison de la nécessité de voir ce projet avancer pour la tranquillité et la sécurité du centre-bourg.

Concernant l'inquiétude sur les droits à construire et à rénover, les problèmes de stationnement et les contraintes générales du PLUi

Les dernières lois, notamment la Loi ALUR de 2014, ont conduit à fortement limiter les possibilités de construction dans les zones agricoles, de manière à préserver l'activité des exploitations agricoles. Les zones A et N sont donc par définition inconstructibles, à l'exception des villages zonés en STECAL, qui restent exceptionnels, et du pastillage de certains bâtiments pouvant changer de destination. Par rapport à la logique d'urbanisation du territoire, héritée de la tradition agricole avec des villages importants et qui avaient l'habitude de continuer de se développer, le changement est important. Pour autant, les villages non retenus au titre des STECAL ne sont pas pour autant abandonnés. Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extensions et d'annexes, et les bâtiments identifiés peuvent être transformés en habitations. Les anciennes habitations peuvent également être rénovées et réhabilitées. La limitation des constructions dans les villages permet également de mieux desservir la population. En effet, en concentrant l'extension de l'urbanisation à proximité des bourgs, cela permet de rapprocher la population des services et équipements existants, de dimensionner les réseaux et les voiries en conséquence et de développer des équipements supplémentaires, ce qu'il est difficile d'apporter dans les villages.

Les règles de stationnement quant à elles n'évoluent pas. Les nouvelles constructions, les rénovations ou les transformations de bâtiments ont toujours eu l'obligation de prévoir le stationnement des véhicules sur le terrain d'assiette des projets, en fonction des besoins du bâtiment, sans empiéter sur la voie publique. Cette obligation ne change pas et par conséquent ne crée pas de contrainte supplémentaire sur les potentialités de construction. A ce titre, l'analyse des villages, en vue de leur classement ou non en STECAL constructible, a pris en compte la desserte en voirie comme l'un des critères indispensables pour pouvoir autoriser de nouvelles constructions. Ainsi, ces nouvelles habitations ne généreront pas de contraintes supplémentaires pour le stationnement et la traversée des villages.

Concernant la demande de zonage naturel du terrain de foot de la commune déléguée de Saint-Sulpice-le-Verdon (Montreverd)

La parcelle ZH 32, supportant actuellement le terrain de foot de la commune déléguée de Saint-Sulpice-le-Verdon, est en partie zonée en secteur constructible (UC) dans le projet de PLUi. En effet, ce zonage répond à une volonté de mutualisation des équipements sportifs suite à la création de la commune nouvelle de Montreverd en 2016. La commune nouvelle est actuellement dotée de 5 terrains de foot répartis sur les 3 communes déléguées, équipements surdimensionnés au regard du nombre d'adhérents et d'usagers identifiés sur l'ensemble de la commune nouvelle. Pour des raisons d'économie et de limitation de la consommation foncière, mais également pour apporter un meilleur service aux habitants, le choix a été fait de mutualiser ces équipements sportifs sur une seule commune déléguée. Les 2 terrains et la salle de sport retenus, réhabilités et rénovés, apporteront un service plus performant et plus adapté à la population locale. En échange, le terrain de foot de Saint-Sulpice-le-Verdon pourra être urbanisé et accueillir un quartier d'habitat, dans la continuité des quartiers voisins, sans consommer d'espace agricole supplémentaire. Une partie du terrain conserve un zonage naturel, correspondant notamment à l'étang à préserver en raison de ses intérêts hydrauliques et paysagers, mais également à un espace enherbé qui pourra permettre de proposer un espace de loisirs pour les habitants de la commune déléguée.

Sur le comblement de dents creuses rue des Tilleuls dans la commune de Rocheservière

La rue des Tilleuls à Rocheservière est située en zone urbaine constructible (UC). Ce zonage correspond aux zones pavillonnaires où les constructions à usage d'habitation sont autorisées. Tout terrain peut donc faire l'objet d'une division en vue de construire, afin de combler d'éventuelles dents creuses. Cette rue correspond également à un ancien lotissement qui prévoyait, à une époque où la densité n'était pas primordiale, des espaces verts plus ou moins conséquents. Ces espaces verts, bien qu'incorporés au domaine public de la commune, peuvent faire l'objet d'une transformation en lot à bâtir. Cependant, s'agissant d'un ancien lotissement dont le périmètre est toujours valide et dont, éventuellement, un cahier des charges peut encore être opposable aux propriétaires, ces transformations ne peuvent avoir lieu qu'avec l'accord des propriétaires. La loi ELAN a d'ailleurs récemment complété le code de l'urbanisme pour faciliter la densification sur les anciens espaces verts de lotissements. Le comblement de ces dents creuses est donc tout à fait envisageable si les habitants du lotissement le souhaitent.

Sur le déclassement des zones naturelles en zones urbaines, la pérennisation des sentiers et long de la Boulogne et la plantation de haies en bordure de route, sur la commune de Rocheservière

Les zones naturelles concernées par la remarque étaient déjà identifiées dans le bourg de Rocheservière au POS communal en vigueur, et le souhait a été de les maintenir en zone N pour les préserver. En effet, ces zones constituent des respirations vertes nécessaires à la préservation du cadre de vie

ainsi que des réservoirs de biodiversité. Elles sont associées à des maisons ou bâtiments d'intérêt patrimonial ou historique qu'il convient de protéger et aux abords desquels une densification serait préjudiciable à la protection de ce patrimoine. Certaines zones vertes sont également associées à des équipements collectifs, notamment sportifs, et en constituent l'accessoire indispensable au développement des loisirs. Ces zones N constituent le patrimoine paysager de la commune et il convient donc de les préserver en privilégiant la densification sur d'autres secteurs.

Les sentiers pouvant exister le long de la Boulogne relèvent de la propriété privée. En effet, le cours d'eau n'est pas navigable et, à ce titre, ne dispose pas de chemins de halage ayant pu donner lieu à l'aménagement de sentiers piétons. L'absence de jouissance de propriété ne permet donc pas de réserver ces sentiers pour un usage public. Toutefois, le PLUi prévoit sur d'autres secteurs l'aménagement de liaisons douces, notamment sur la commune de Saint-Philbert-de-Bouaine pour assurer un bouclage entre la Boulogne et l'Issoire.

Enfin, la plantation de haies le long du chemin communal n'a pas été envisagée. En effet, il s'agit là encore de propriétés privées où la volonté du propriétaire, en fonction des usages qu'il fait des parcelles, est primordiale. Il paraît difficile dans le PLUi d'imposer une obligation de planter des haies sur l'ensemble des chemins communaux. Toutefois, la remarque est retenue pour de futurs échanges avec le propriétaire et une incitation à planter des haies sur certains secteurs pourra être étudiée. Par ailleurs, le PLUi a identifié et localisé un grand nombre de haies existantes au titre des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, soit 207 km de haies présentant un intérêt hydraulique et 36 km de haies présentant un intérêt lié à la biodiversité.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ces éléments précis expriment une volonté de revoir certains classements de zonages tout en explicitant les positions maintenues.

Bon nombre de cas sont analysés plus loin au « cas par cas ».

➤ **2 problématiques émanant de sociétés et établissement scolaire semblaient être partiellement connues des services instructeurs d'urbanisme.**

Question 4 du commissaire enquêteur :

Il semblerait que certaines de ces problématiques aient déjà été analysées par les services concernés.

Quelles suites envisagez-vous d'y apporter ?

Réponse de la communauté de communes

Sollicitation de modification de zonage UL en UE dans le cadre d'un échange foncier sur la commune de L'Herbergement

La demande de la CAVAC sur la commune de L'Herbergement est tout à fait pertinente au regard des enjeux de développement de la société et des enjeux d'aménagement de la commune. En effet, la CAVAC a besoin d'étendre ses équipements sur le site de L'Herbergement pour améliorer les services qu'elle rend à la profession agricole. Ces installations sont d'une ampleur et d'une hauteur assez conséquentes, et pouvant engendrer des nuisances (poussières, bruit...) à certaines périodes de l'année. La propriété de la CAVAC se situe en face d'une propriété communale, ancien site SEVESO de l'entreprise Butagaz, sur laquelle est projetée une opération de lotissement d'habitation. Il apparaît que la proximité d'un nouveau silo est contradictoire avec le développement d'un quartier d'habitation.

Le déplacement du projet de la CAVAC sur les terrains communaux situés au sein de la zone d'activités économiques semble préférable. Cela permettrait de préserver la tranquillité du futur lotissement tout en créant un équipement de loisirs sur le terrain laissé par la CAVAC. L'entreprise, quant à elle, bénéficiera d'un terrain plus adapté dans ses dimensions à son projet et mieux desservi par les infrastructures de la zone d'activités. Cet échange foncier, auquel les collectivités sont favorables, permet d'envisager une urbanisation plus logique (continuité de la zone d'activités) et un aménagement du secteur plus adapté.

Demande de modification de zonage UC en UB afin de permettre l'extension des locaux et salles de classe d'une école sur la commune de L'Herbergement

La délimitation du zonage du PLUi sur ce secteur s'est basé sur les anciens zonages du PLU communal, qui correspondaient aux limites de propriété de l'école privée de L'Herbergement. Or l'école a acquis le terrain voisin et étendu sa propriété en vue d'une extension des bâtiments, afin de répondre à la croissance démographique de la commune. La collectivité a été informée des projets et avait prévu de modifier le zonage de manière à ce qu'il englobe toute la nouvelle propriété de l'école privée et permette la réalisation du projet. La modification de zonage n'a pas été effectuée avant l'arrêt du PLUi, il s'agit d'une erreur qu'il convient de corriger.

Demande d'étendre le zonage AC de la carrière situé sur la commune de Saint-Philbert-de-Bouaine

Le zonage AC pour la carrière de Saint-Philbert-de-Bouaine s'est basé sur le périmètre de l'autorisation d'exploiter. La société a fait une demande d'évolution de son périmètre auprès de la Préfecture, mais son étude est en cours, notamment au regard des impacts sur l'environnement. Il ne paraît donc pas opportun à ce stade d'anticiper sur une future évolution non connue à ce jour. Une évolution du zonage pourra être envisagée dans une future révision du PLUi, conformément au renouvellement de l'autorisation d'exploitation et de l'étude d'impact dévolues.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dont acte.

➤ Les observations personnelles largement majoritaires doivent obtenir une réponse individuelle.

Question 5 du commissaire enquêteur :

Les inévitables remontées du public relatives aux modifications de zonages et changements de destination sollicités doivent être revues individuellement car certaines, selon des informations dont disposent le commissaire enquêteur, semblent correspondre à des oublis.

Pouvez-vous pour chacune d'entre elles vous positionner avec arguments en cas de refus ?

Réponse de la communauté de communes

Des réponses individuelles sont apportées sur chaque demande dans le tableau détaillé ci-dessous, classé par type de demande et par commune.

1) Les renseignements divers

L'HERBERGEMENT

N°	Nom	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
HER - 21 - P / HER - 8 - P	Mme CHAUVIN Catherine	Demande l'obtention d'un passage sur la parcelle ZV 410 pour accéder à la rue Bizet.		La création d'un droit de passage ne relève pas du PLUi (droit privé). Il n'est prévu d'aménager aucun chemin carrossable sur cette parcelle. Une liaison douce est déjà existante pour rejoindre l'impasse Bach et la propriété de Mme Chauvin dispose d'un accès à la voie publique.

SAINT-SULPICE-LE-VERDON (MONTREVERD)

N°	Nom	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
SSV - 4 - P	M. GRATON Gilbert	Souhaite acheter la parcelle ZE 100 qui n'appartient à « personne ».		La parcelle est un "commun de village", c'est-à-dire une propriété indivise de l'ensemble des habitants du village. Son usage ou son acquisition relève du droit privé et n'est pas géré par le PLUi. Cf. réponse à la question 11 du commissaire enquêteur.

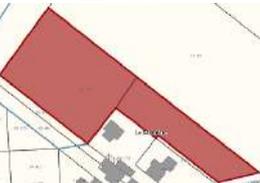
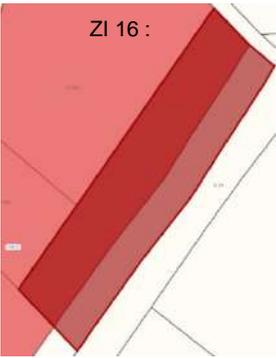
ROCHESERVIERE

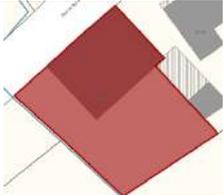
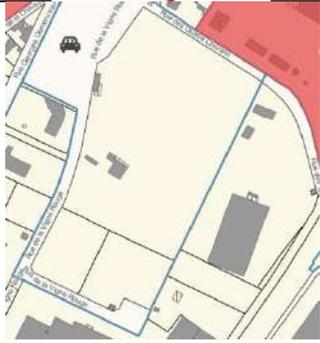
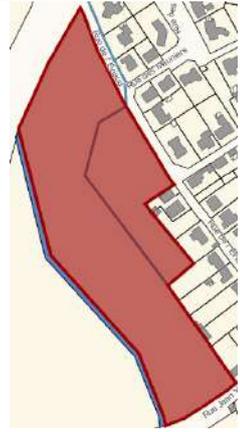
N°	Nom	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
ROC - 3 P	M. BARDET Pierre	1) Demande de réserver des passages le long de la Boulogne (sentiers sur les parcelles qui n'ont pas d'usage agricole) 2) Demande la plantation d'une haie le long du chemin n°32 Route de Mormaison		Cf. réponses apportées à la question 3 du commissaire enquêteur 1) Propriété non communale 2) Difficulté pour imposer des plantations de haies le long de chemins sur des propriétés privées
WEB - 4	M. BARGEOLL E Benoit	Quel est le retrait minimum obligatoire par rapport à la RD en zone UC ?		En zone UC, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement de la RD, soit en retrait minimum de 5m.
WEB - 6	M. FORT Jean-Luc	Le PLUi envisage-t-il de combler les "dents creuses" dans les rues existantes ? Ex : rue des Tilleuls		Cf. réponse apportée à la question 3 du commissaire enquêteur (densification possible)
SSV - 1 - P	Mme MOREL	Envisage d'ouvrir un commerce artisanal dans le STECAL AH de Saint-Christophe.		Le projet envisagé n'est pas autorisé dans un STECAL AH. Les activités économiques n'ont pas vocation à s'installer dans les villages (équipements non adaptés aux activités).

N°	Nom	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
SPB - 13 - P	M. BOURMAUD Daniel	Se demande pourquoi un « triangle » de la parcelle YC 88 est détaché à côté de la parcelle AS 55 (zonage A et NL).		Le « triangle » dans lequel est situé la maison d'habitation correspond à la délimitation du zonage entre la zone A (maison d'habitation) et la zone NL (fond de parcelle), zone naturelle de loisirs.

1) Les modifications de zonage

L'HERBERGEMENT

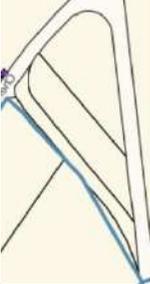
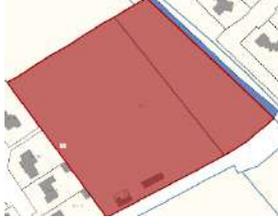
N°	Nom	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
SAV - 1 - P / WEB -37	M. Ricardo MAZZA	Demande le passage en zone 1AUC au lieu de 2AUC pour un projet de lotissement sur les parcelles ZH 1, 2, 34, 43.		La modification du zonage 2AUC en 1AUC des parcelles sera étudiée avec la commune avant l'approbation. Les parcelles ne sont pas concernées par un périmètre de réciprocité et les réseaux sont à proximité, ce qui correspondrait à la définition des zones 1AU.
HER - 1 - P / HER - 2 - P	M. Jean- Pierre ARNAUD	1) Demande le passage de l'intégralité de la parcelle ZE 170 en zone UC 2) Constate que sa parcelle ZI 16 est zonée en 1AUC et en N.	ZE 170 :  ZI 16 : 	1) Le zonage sera modifié. Correspond à la logique de développement de l'habitat dans l'enveloppe urbaine. De plus, la rue de la Maladrie est zonée en assainissement collectif. 2) La zone naturelle située entre le futur secteur d'habitat (1AUC) et la voie ferrée a été réduite de moitié par rapport au PLU en vigueur, mais elle reste nécessaire afin de permettre la protection de la zone d'habitat par rapport à la voie ferrée (nécessité de poursuivre le merlon de protection existant au sud de la parcelle).
HER - 10 - P / HER - 29 - P / WEB - 27 - A / SAV - 9 - P	M. PINEAU Jean-Pierre	Demande le passage de la zone naturelle en zone agricole des parcelles ZE 16, 17, 125, 146, 147, 148 pour permettre la construction de bâtiments agricoles.		Le zonage sera modifié. La présence d'un site archéologique ne justifie pas le zonage naturel du secteur. Cf. réponse à la question 3 du commissaire enquêteur.
WEB - 22 / 33 / HER - 24 - P - A	M. JOLLET Thierry	1) Demande le passage en zone agricole des parcelles ZI 82, 83 exploitées pour l'agriculture 2) Demande le passage en zone agricole des parcelles YA 4, 27 exploitées pour l'agriculture (en zone N au PLUi arrêté). 3) Constate que sur la parcelle ZN 182, la zone N a disparu au profit d'une zone 2AUC enclavée entre 2 zones à vocation économique.		1) et 2) Le zonage sera modifié. 3) et 4) Le zonage ne sera pas modifié. Cf. réponse apportée à la question 3 du commissaire enquêteur sur ces 4 points. 5) Pas de modification de zonage. La zone N permet de préserver les habitations de la rocade et de respecter la marge de recul par rapport à cette RD 6) À la suite du diagnostic environnemental réalisé dans l'état initial de l'environnement, des zones

		<p>4) La zone 1AUÉE sur les parcelles ZW 25 et 26 enclaverait les riverains et engendrerait un morcellement de parcelles.</p> <p>5) Demande d'enlever la zone N le long de la 4 voies côté agglomération.</p> <p>6) Se demande pourquoi les zones N (hors bois) ne sont pas situées que le long des cours d'eaux qui ont été classés.</p>		<p>N ont été identifiées le long des cours d'eaux mais également dans d'autres secteurs afin de protéger la qualité de ces milieux naturels, notamment du point de vue écologique et du caractère d'espaces naturels des sites. Ces zones pourront être réétudiées lors d'une évolution ultérieure du PLUi.</p>
WEB - 31 - A / HER - 22 - P	M. COLLET Marc pour l'OGEC Ecole Arc- en-Ciel	<p>Demande la modification de zonage de la parcelle AB 255 en UB pour permettre des projets d'extension des locaux de l'école.</p>		<p>Le zonage sera modifié. Le projet d'extension, important pour faire face à la croissance démographique de la commune, était connu de la collectivité, il s'agit d'une erreur de zonage.</p>
HER - 25 - P / HER - 31 - A1 à A3	M. DERVE Didier	<p>Demande la modification du zonage UL en UE des parcelles ZN 202, 203, une partie de la 205 dans le cadre d'un échange foncier et la modification d'une partie du zonage UE en UL de la parcelle ZN 208 pour la construction d'un silo.</p>		<p>Le zonage sera modifié. La proposition permet à la fois le développement économique de la société et la protection du futur quartier d'habitat situé de l'autre côté de la voie.</p> <p>Cf. réponse à la question 4 du commissaire enquêteur</p>
HER - 26 - P	M. DANIEAU Nicolas (GAEC La Mitonnaire), M. FORUNIER Serge et David	<p>1) Demande de modifier le zonage 1AUÉE des parcelles ZW 25 et 26.</p> <p>2) Demande de modifier le zonage en zone A de la parcelle ZV 75 (en zone 2AUC et A au PLUi arrêté).</p>	ZV 75 : 	<p>1) Cf. réponse à la question 3 du commissaire enquêteur.</p> <p>2) Pas de modification de zonage : la délimitation de la zone 1AUC a été effectuée en concertation avec les exploitants agricoles afin de permettre la pérennité des cultures situées à proximité et la giration des engins agricoles sur la parcelle. Un autre découpage ne permettrait ni un aménagement urbain économe en foncier ni une valorisation agricole de la parcelle.</p>

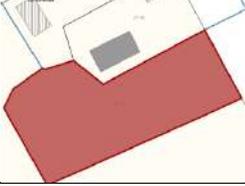
MORMAISON (MONTREVERD)

N°	Nom	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
SAV - 4 - P	M. BROSSEAU Serge	<p>Demande le passage en zone constructible des parcelles ZE 72, 73, 196.</p>		<p>Pas de modification de zonage : les parcelles se situent en dehors de l'enveloppe urbaine et ne répondent pas au principe de réduction de la consommation foncière et de protection des espaces agricoles.</p>

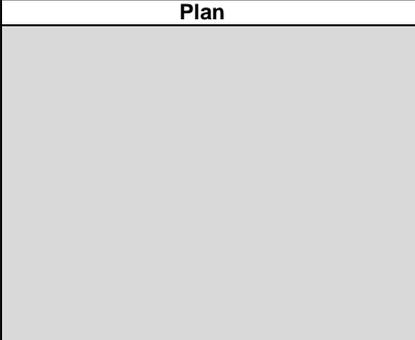
SAINT-SULPICE-LE-VERDON (MONTREVERD)

N°	Nom	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
SSV - 5 - P / SAV - 5 - P	M. DROUET Alfred, Mme NICOLEAU Chantal	Surpris que ses parcelles ZI 131 et 132 soient zonées en A car se situent à proximité de la zone 2AUC.		Pas de modification de zonage : ces parcelles constituent une extension de l'enveloppe urbaine. Les choix de développement du territoire ont été effectués conformément aux exigences de consommation foncière fixées par le SCoT et à la loi obligeant à combler les dents creuses avant l'ouverture à l'urbanisation d'autres secteurs.
SSV - 6 - P / WEB - 7 - A	M. RENAUD Daniel et Jean-Paul	Surpris du zonage A sur une partie de la parcelle ZM 203 (en zone UC et A au PLUi arrêté) et de la zone humide. Proposent qu'une partie de la parcelle reste constructible.		Pas de modification de zonage : la parcelle ne répond pas aux critères définis pour permettre l'extension de l'enveloppe urbaine. En plus de la présence d'une zone humide, elle n'est pas desservie par les réseaux sur la partie zonée en A ni par une voie carrossable.
HER - 12 - P	M. MARTIN Denis	Demande le passage en zone constructible de la parcelle ZM 195 classée en zone A.		Pas de modification de zonage : la parcelle ne répond pas aux critères définis pour permettre l'extension de l'enveloppe urbaine : en plus de la présence d'une zone humide, elle n'est pas desservie par les réseaux ni par une voie communale.
WEB - 35	M. et Mme GRATON Pierre	Demandent que l'intégralité de la parcelle ZH 32 soit zonée en N en raison de la juxtaposition du plan d'eau (zonage N et UC au PLUi).		Pas de modification de zonage : le zonage UC permet l'urbanisation sans consommer de terres agricoles et répond aux objectifs de mutualisation des équipements sportifs de la commune nouvelle. Cf. réponse à la question 3 du commissaire enquêteur.

ROCHESERVIERE

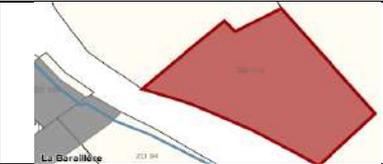
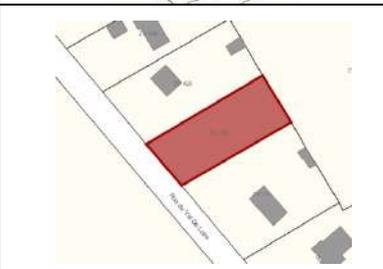
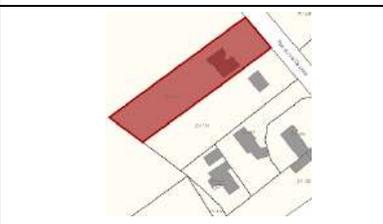
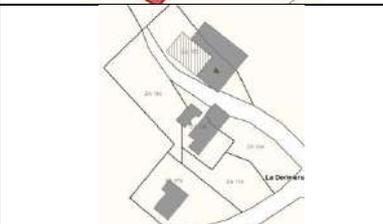
N°	Nom	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
ROC - 3 P	M. BARDET Pierre	Demande de classer en zone U les parcelles zonées en N dans le bourg.		Pas de modification de zonage : les zones N constituent des respirations vertes nécessaires au bâti d'intérêt patrimonial à préserver. Cf. réponse à la question 3 du commissaire enquêteur.
WEB - 4	M. BARGEOLL E Benoit	Demande le passage en zone constructible de la parcelle ZY 86.		Pas de modification de zonage : la parcelle constitue une extension de l'enveloppe urbaine, qui n'entre pas dans les principes de limitation de la consommation foncière.

SAINT-PHILBERT-DE-BOUAIN

N°	Nom	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
SPB - 9 - P / SPB - 18 - P - A1	M. BOURRASS EAU Gaëtan	Demande d'étendre le zonage AC de la carrière sur 3 secteurs différents. Les ER n°1 et 2 semblent incompatibles avec la traversée des engins de la carrière.		Pas de modification de zonage : le zonage correspond au périmètre de l'autorisation d'exploiter de la carrière. Cf. réponse à la question 4 du commissaire enquêteur. Les ER correspondent à des cheminements doux le long du cours d'eau qu'il convient de préserver. Ils sont localisés de l'autre côté du cours d'eau par rapport à la carrière.

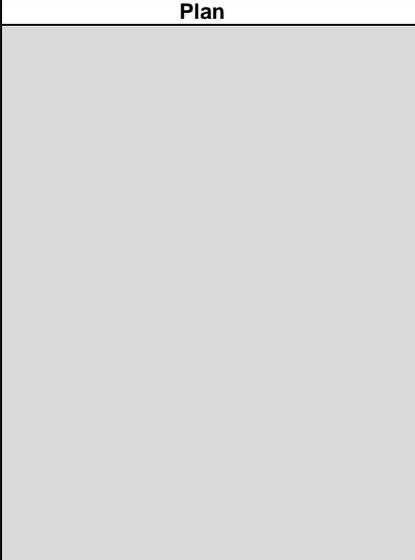
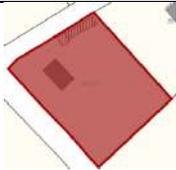
1) Les STECAL

L'HERBERGEMENT

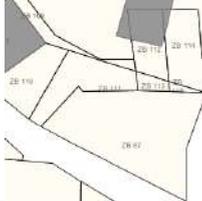
N°	Nom	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
HER - 3 - P	M. BEN SEGHIR Nourredine	Demande le passage en zone constructible pour faire construire sa maison sur la parcelle ZD 112.		Pas de modification du zonage : la parcelle ne constitue pas dent creuse mais une extension de l'urbanisation du village. Elle ne respecte pas les critères de définition des STECAL AH.
HER - 9 - P	M. BRETHOME Jean-Pierre	Demande le passage en zone constructible des parcelles ZA 104, 106, 174, 184.		Pas de modification du zonage : le village ne répond pas à la définition des STECAL et n'est donc pas constructible.
HER - 13 - P	Mme CIVEL Odette	Se demande pourquoi la parcelle ZV 132 ne sera plus constructible au PLUi.		Pas de modification de zonage : le secteur ne répond pas aux critères permettant de définir un STECAL AH. Toutefois, le projet de construction est réalisable puisqu'un lotissement a été autorisé par déclaration préalable en 2018. Le principe de stabilisation des droits à construire autorise pendant 5 ans la construction d'une habitation sur ce terrain.
HER - 14 - P	M. LAPORTE Joël	Demande le passage en zone constructible des parcelles de la rue afin de densifier l'habitat (en zone A au PLUi arrêté).		Pas de modification de zonage : le village se situe hors de l'enveloppe urbaine et ne reprend pas les critères définis pour délimiter un STECAL AH, notamment l'absence d'assainissement collectif.
HER - 15 - P / WEB - 38 - A	Mme VALIN BADREAU Nathalie / M. et Mme SOLER Pascal	Demandent le passage en STECAL AH de la moitié de la parcelle ZE 275 dans l'alignement de la partie sud du STECAL du village.		Pas de modification du zonage : la partie sud de la parcelle concernée ne constitue pas une dent creuse mais une extension de l'urbanisation du village. Elle ne répond donc pas aux critères de définition des STECAL.
HER - 17 - P	Mme ALLARD Marie- Thérèse	Demande le passage en zone constructible des parcelles ZA 103, 106, 174, 182, 184.		Pas de modification du zonage : le village ne répond pas à la définition des STECAL et n'est donc pas constructible.
HER - 18 - P	M. et Mme AUBRY	Demandent l'intégration au STECAL AH du village de la parcelle ZE 265.		Pas de modification du zonage : la parcelle concernée ne constitue pas une dent creuse mais une extension de l'urbanisation du village. Elle ne répond donc pas aux critères de définition des STECAL.
HER - 19 - P	M. BROCHARD Christian	Demande le passage en zone constructible de l'intégralité de la parcelle ZY 96 pour pouvoir y édifier une annexe et d'une partie de la parcelle ZY 21 le long de la route.	ZY 96 :  ZY 21 : 	Pas de modification du zonage : les parcelles ne constituent pas des dents creuses mais des extensions de l'urbanisation du village. Elles ne répondent donc pas aux critères de définition des STECAL. Sur la parcelle ZY 96, comme dans l'ensemble de la zone A, une extension de l'habitation existante ainsi que des annexes sont possibles, sans qu'il soit nécessaire de rendre la parcelle constructible.

HER - 27 - P	M. PAVAGEAU Jean-Louis	Conteste la non constructibilité de la parcelle ZV 314.		Pas de modification du zonage : la parcelle ne constitue pas dent creuse mais une extension de l'urbanisation du village. Elle ne respecte pas les critères de définition des STECAL AH.
HER - 30 - P	M. BARREAU Joël	Demande le passage en zone constructible du sud de la parcelle ZE 113.		Pas de modification de zonage : la parcelle ne constitue pas un comblement de "dent creuse", mais une extension de l'urbanisation. Ainsi, elle ne respecte pas les critères posés pour délimiter un STECAL AH dans le village.
WEB - 39	Mme VALIN Maryvonne	Demande le passage en STECAL AH de la partie sud de la parcelle. ZI 304		Pas de modification du zonage : la parcelle ne constitue pas dent creuse mais une extension de l'urbanisation du village. Elle ne respecte pas les critères de définition des STECAL AH.

MORMAISON (MONTREVERD)

N°	Nom	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
WEB - 10 - A / 11 / 12 / 13 / 14 / 15 / 17 - A	Mme PROU Anita, Mme YOU Sophie, M. GUILBEAU Serge, M. AMIAUD Florent, M. et Mme RINEAU Anthony, Mme AMIAUD Thérèse, Mme CAVALIE Fanny	Ne comprennent pas la position de la Chambre d'Agriculture qui mentionne les difficultés de stationnement dans le village des Airables dans la perspective du futur STECAL AH. Les engins agricoles passent sans soucis dans le village. Ils utilisent la rue du Grand Chaume et la rue de la Tremblaie.		Le village des Airables répond à l'ensemble des critères permettant de définir un STECAL AH. La délimitation du zonage autorisant les constructions neuves a été définie en tenant compte du périmètre de réciprocité de l'exploitation voisine. Le potentiel de densification n'a été évalué, sur ce village, qu'à 2 logements supplémentaires. Par ailleurs, les gênes pouvant être rencontrées par l'exploitant lors de la traversée du village proviennent de problématiques de stationnement, dont la gestion ne relève pas du PLUi. Par ailleurs, le règlement du PLUi rend obligatoire la création de stationnements pour toute construction neuve. La création de logements supplémentaires dans ce village ne devrait donc pas apporter de gêne pour la traversée du village.
SAV - 6 - P	M. GRASSET André	Demande le passage en STECAL AH de la parcelle ZE 102 afin d'y construire une maison d'habitation.		Pas de modification : la parcelle se situe dans un village qui ne répond pas aux critères de définition des STECAL AH, notamment en raison de problèmes de réseaux.
SAV - 07 - P - A1	M. GRASSET Daniel	Demande le passage en STECAL AH de la parcelle ZE 103 afin de construire une maison d'habitation.		Pas de modification : la parcelle se situe dans un village qui ne répond pas aux critères de définition des STECAL AH, notamment en raison de problèmes de réseaux.

SAINT-ANDRÉ-TREIZE-VOIES (MONTREVERD)

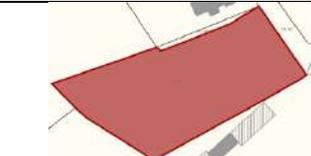
N°	Nom	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
SAV - 2 - P	M. TESSIER Mickaël et Mme LEMOURS Emeline	Demande le passage en zone constructible AH de la parcelle ZN 97.		Pas de modification : la parcelle se situe dans un village qui ne répond pas aux critères de définition des STECAL AH.
WEB - 18	M. MAILLET Daniel	Demande que l'ensemble des parcelles ZB 67, 111, 113, 115 passent en zone constructible.		Pas de modification : la parcelle se situe dans un village qui ne répond pas aux critères de définition des STECAL AH. Il est notamment en partie couvert par le périmètre sanitaire d'une exploitation.
WEB - 32	Mme LHOMMEAU Danielle	Demande qu'une partie de la parcelle ZN 162 enclavée entre 2 maisons soit rattachée à sa parcelle avant passage d'un géomètre pour modifier le cadastre.		Pas de modification : le zonage des deux parcelles, ZN 162 et ZN 277, est identique, à savoir zone agricole. Le village où elles sont situées ne répond pas aux critères de définition des STECAL AH. Elles peuvent toutefois recevoir des extensions ou annexes à l'habitation. Le détachement-rattachement est une procédure cadastrale qui ne nécessite pas d'intervention sur le document d'urbanisme.

SAINT-SULPICE-LE-VERDON (MONTREVERD)

N°	Nom	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
SSV - 2 - P / WEB - 29 / 30	M. GRASSET Franck et M. MINAUD Bernard	Demande le motif des modifications de zonage des parcelles ZV 41, 42, 43, 44, 211 au PLUi.		Pas de modification du zonage : les parcelles ne constituent pas des dents creuses mais des extensions de l'urbanisation du village. Elles ne répondent donc pas aux critères de définition des STECAL.
ROC - 14 -P	M. DURAND Roland	Demande de passage en zone constructible de la parcelle ZB 20.		Pas de modification de zonage : les parcelles concernées sont zonées dans un STECAL AE en raison de la présence d'un restaurant, activité économique isolée en zone agricole. Le STECAL est entouré d'une zone agricole et les parcelles voisines ne sont pas constructibles. La construction d'habitations sur ce secteur ne correspond pas aux objectifs de protection de l'espace agricole et les parcelles ne répondent pas aux critères pour justifier la création d'un STECAL AH.
WEB - 24 - A	Mme DOUILLARD Céline	Demande que la partie enclavée de la parcelle ZV 245 entre les parcelles ZV 106 et 274 passe en zone constructible.		Le zonage sera modifié : une partie de la parcelle enclavée entre les parcelles ZV 106 et 274 pourra passer en zone AH constructible car elle correspond à une dent creuse dans un village zoné en STECAL AH.
WEB - 34	M. et Mme GRATON Pierre	Demandent la classification du village de la Siffraire en STECAL AH.		Pas de modification de zonage : le village ne répond pas aux critères de définition d'un STECAL AH, notamment en raison d'un périmètre de réciprocity agricole.

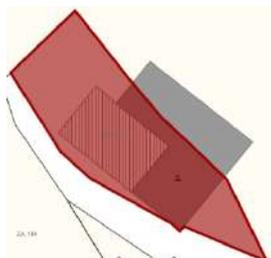
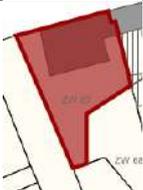
SAINT-PHILBERT-DE-BOUAIN

N°	Nom	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
----	-----	-------------	------	--------------------------

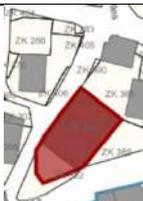
SPB - 2 - P	Indivision MORISSEA U	Demande le passage en zone constructible de la parcelle YE 57.		Pas de modification de zonage : la parcelle se situe dans un village qui ne répond pas aux critères de définition des STECAL AH, notamment le nombre d'habitations.
SPB - 7 - P	M. et Mme BRENON René	Demandent le passage en zone constructible pour combler une dent creuse de la parcelle YO 191.		Pas de modification de zonage : la parcelle se situe dans un village qui ne répond pas aux critères de définition des STECAL AH, notamment l'aspect limité des possibilités de construction au regard de la topographie du village (les grandes parcelles existantes pourraient conduire à une forte densification, ce qui ne répond pas à la définition de capacité d'accueil limitée du STECAL).
WEB - 25 - A	M. BOUAUD Régis	Demande le passage en STECAL AH d'un complément de la parcelle YB 118 qui constitue une dent creuse.		Modification du zonage : la délimitation du STECAL AH sera revue de manière à intégrer l'entrée de la maison d'habitation et la piscine située à l'arrière. En revanche la partie à l'est de la maison sera retirée du STECAL car elle vient en extension de l'urbanisation du village et non en comblement d'une dent creuse.

2) Les changements de destination

L'HERBERGEMENT

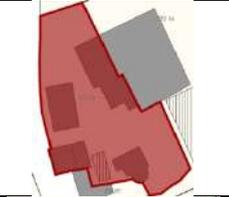
N°	Nom	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
WEB - 22 / 33 / HER - 24 - P - A	M. JOLLET Thierry	Un pastillage d'un bâtiment pouvant changer de destination a été prévu sur la parcelle ZA 103, qui diminuerait la surface d'épandage.		Pas de modification du pastillage. La présence d'autres habitations impactent déjà les possibilités d'épandage. Par ailleurs, le pastillage n'assure pas de la réalisation du projet, soumis à l'avis de la CDPENAF et à la condition de ne pas gêner l'activité agricole. Cf. réponse apportée à la question 12 du commissaire enquêteur
HER - 28 - P	M. et Mme BRILLAUD Gilles	Demandent le pastillage pour changement de destination du bâtiment situé sur la parcelle ZW 67.		Pas de pastillage : la présence du périmètre sanitaire ne permet pas de répondre aux critères définis pour permettre les changements de destination.

MORMAISON (MONTREVERD)

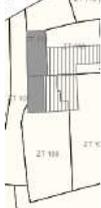
N°	Nom	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
WEB - 16	Mme AMIAUD Thérèse	Demande le pastillage pour changement de destination de la grange située sur la parcelle ZK 366.		Pas de pastillage : le bâtiment ne respecte pas les critères posés pour identifier un changement de destination, notamment la présence d'un périmètre sanitaire.

SAINT-ANDRÉ-TREIZE-VOIES (MONTREVERD)

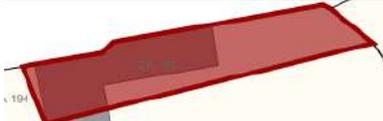
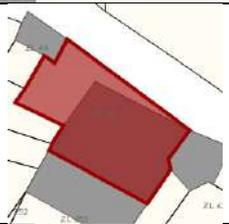
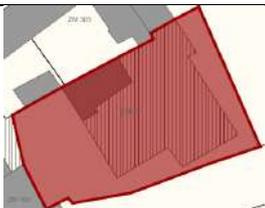
N°	Nom	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
----	-----	-------------	------	--------------------------

WEB - 19	MD20 SCI	Demande le pastillage pour changement de destination de la grange située sur la parcelle ZD 93.		Pas de pastillage : le bâtiment ne respecte pas les critères posés pour identifier un changement de destination, notamment la présence d'un périmètre sanitaire.
HER - 20 - P / WEB - 32	Mme LHOMMEAU Danielle	Constata que l'annexe à l'habitation située sur la parcelle ZN 190 n'a pas été pastillée au PLUi.		Pas de nécessité de pastillage : le projet est un changement d'usage et non de destination, l'annexe étant déjà à destination d'habitation. Sa transformation en logement ne nécessite donc pas de pastillage.
SAV - 3 - P	M. TENAILLEA U Thierry	Demande le pastillage pour changement de destination du bâtiment situé sur la parcelle ZA 134.		Pas de pastillage : le bâtiment ne respecte pas les critères posés pour identifier un changement de destination, notamment la présence d'un périmètre sanitaire. Si une partie du bâtiment est constitué d'une ancienne habitation, sa rénovation sera possible sans nécessité de pastillage.

SAINT-SULPICE-LE-VERDON (MONTREVERD)

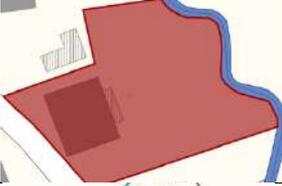
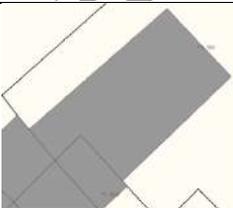
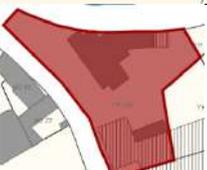
N°	Nom	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
WEB - 8	M. GUILBEAU Nicolas	Demande un pastillage pour changement de destination de la grange située sur les parcelles ZT 108 et 111.		Pas de nécessité de pastillage : le projet est un changement d'usage et non de destination, l'annexe étant déjà à destination d'habitation. Sa transformation en logement ne nécessite donc pas de pastillage.

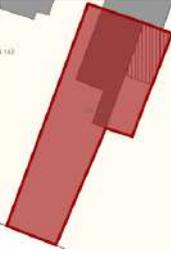
ROCHESERVIERE

N°	Nom	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
ROC - 4 - P	Mme HONORE Marie- Thérèse	Demande le pastillage pour changement de destination des bâtiments situés sur la parcelle ZA 193.		Pas de pastillage : le bâtiment ne respecte pas les critères posés pour identifier un changement de destination, notamment l'intérêt architectural du bâti.
ROC - 5 - P	Mme GABORIEA U Marie- France	Demande le pastillage pour changement de destination de la grange située sur la parcelle ZL 43.		Pas de pastillage : le bâtiment ne respecte pas les critères posés pour identifier un changement de destination, notamment la présence d'un périmètre sanitaire.
ROC - 8 - P	M. et Mme TARDY Gabriel	Demandent le pastillage pour changement de destination des bâtiments situés sur les parcelles ZM 311 et 358.		Pas de pastillage : les bâtiment ne respectent pas les critères posés pour identifier des changements de destination, notamment l'intérêt architectural du bâti (construction en parpaings et toiture fibrociment).
ROC - 12 - P / WEB - 28	M. et Mme REMAUD Denis	Demandent le pastillage pour changement de destination de la grange située sur la parcelle ZM 254.		Pas de pastillage : le bâtiment ne respecte pas les critères posés pour identifier un changement de destination, notamment l'intérêt architectural et l'absence de bon état de conservation.

SPB - 16 - A1 à A2	M. et Mme BOUTIN Claude	Demande le pastillage pour changement de destination de la grange située sur la parcelle ZI 241.		Possibilité de pastillage : la commune va réétudier le bâtiment, notamment du point de vue du critère de l'intérêt architectural du bâti.
-----------------------------	-------------------------------	--	--	---

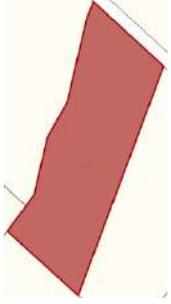
SAINT-PHILBERT-DE-BOUAINE

N°	Nom	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
ROC - 1 - P - A1 à A5	M. et Mme BERRIER Laurent	Demande le pastillage pour changement de destination de la grange située sur la parcelle YI 87.		Pastillage : la grange respecte les critères posés pour identifier un changement de destination, notamment car le projet permettra de remettre à nu les murs en pierre.
SPB - 1 - P - A1	Mme SERENNE Marie-Luce	Demande le pastillage pour changement de destination de la grange et l'écurie situées sur la parcelle YO 72.		Pastillage : la grange et l'écurie respectent les critères posés pour identifier un changement de destination, intérêt architectural, bâtiment représentatif de l'architecture locale, desservi par les réseaux d'électricité et d'eau potable, défense incendie satisfaisante.
SPB - 3 - P	M. et Mme EPIARD Gérard	Demandent le pastillage pour changement de destination de la grange et le pressoir situés sur la parcelle ZY 182.		Pas de pastillage : les bâtiments ne respectent pas les critères posés pour identifier un changement de destination, notamment la présence d'un périmètre sanitaire.
SPB - 4 - P	Mme EPIARD Marie-Claude	Demande le pastillage pour changement de destination de la grange située sur la parcelle ZK 95 - précise que la grange voisine (sur la parcelle ZK 21) sans intérêt architectural a été pastillée.		Pastillage de la grange située sur la parcelle ZK 95 : il s'agit d'une erreur matérielle. Le pastillage a été porté par erreur sur la grange située sur la parcelle ZK 21, grange qui ne répond pas aux critères posés pour identifier un bâtiment pouvant changer de destination, notamment l'absence d'intérêt architectural.
SPB - 5 - P / SPB - 15 - P - A1 à A3	M. et Mme BOUTIN Joseph	Demandent le pastillage pour changement de destination de la grange située sur les parcelles YD 28, 31.		Pas de pastillage : la grange ne respecte pas les critères posés pour identifier un changement de destination, notamment l'insuffisance de la défense et l'intérêt architectural du bâtiment est incertain.
SPB - 8 - P - A1 à A2	M. et Mme RICHARD Jean-Paul	Demandent le pastillage pour changement de destination d'une maison anciennement habitée pour des projets de couverture et de façade située sur les parcelles YL 165 et 203.		Pas de pastillage : les projets envisagés sont faisables en zone A dans la mesure où le bâtiment est référencé comme étant à usage d'habitation.
WEB - 20 - A / 21 / SPB - 11 - P	Mme THIBAUD Jeanine	Demande le pastillage pour changement de destination de la grange située dans le village du Grand Breuil du Faux.		Pas de pastillage : la grange ne respecte pas les critères posés pour identifier un changement de destination, notamment l'insuffisance de la défense incendie.
SPB - 12 - P	M. GRIMAUD Bernard	Demande le pastillage pour changement de destination de la grange située sur la parcelle YH 220.		Pas de pastillage : la grange ne respecte pas les critères posés pour identifier un changement de destination, notamment l'insuffisance d'intérêt architectural (reconstruction de parties importantes en parpaings).

SPB - 14 - P	M. BOURMAUD Daniel	Demande le pastillage pour changement de destination de la grange située sur la parcelle AS 143.		Pas de pastillage : les bâtiments ne respectent pas les critères posés pour identifier un changement de destination, notamment la présence d'un périmètre sanitaire.
SPB - 17 - P - A1 à A2	M. et Mme BEAUJEAN Willy	Demandent le pastillage pour changement de destination d'un garage et d'une porcherie situées sur la parcelle ZD 127.		Pas de pastillage : les bâtiments ne respectent pas les critères posés pour identifier un changement de destination, notamment l'insuffisance d'intérêt architectural (insuffisance de la volumétrie de la partie en pierres dont la surface est faible et la hauteur est réduite).

3) Les zones humides

L'HERBERGEMENT

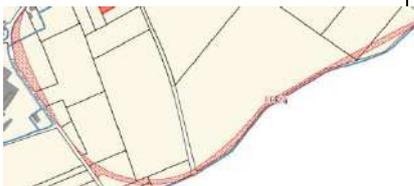
N°	Nom	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
SAV - 1 - P / WEB -37	M. MAZZA Ricardo	Demande un nouveau sondage des parcelles ZH 34, 43 pour connaître l'origine exacte de la présence de zones humides (peut-être lié à un défaut des dispositifs d'assainissement des bâtiments voisins)		Des sondages ont été réalisés lors de l'inventaire des zones humides, conformément aux préconisations du SDAGE. Le lien entre la présence de la zone humide et les assainissements individuels voisins ne semble pas avéré. Cf. réponse à la question 13 du commissaire enquêteur.
HER - 16 - P / WEB - 23	M. et Mme LAUNAY Bernard	Demandent la réglementation en cas d'achat d'une parcelle en zone humide, ainsi que l'origine de la zone humide sur la parcelle ZD 81 (ruisseau naturel ou fossé de remembrement)		Il n'y a pas de réglementation sur l'acquisition d'une zone humide, cela relève du droit privé. Les possibilités de construction sur la parcelle sont toutefois limitées par la présence de la ZH. Il conviendra d'appliquer la démarche ERC : Eviter de toucher à la zone humide ou Réduire au maximum les impacts, et en dernier recours, Compenser la zone humide si elle est impactée. La collectivité vérifiera dans les inventaires de zones humides et de cours d'eau si des éléments peuvent expliquer l'origine de l'étang et transmettra les éléments ultérieurement aux propriétaires.

SAINT-SULPICE-LE-VERDON (MONTREVERD)

N°	Nom	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
SSV - 5 - P / SAV - 5 - P	M. DROUET Alfred, Mme NICOLEAU Chantal	Surpris que les parcelles ZI 131, 132 soient impactées par une zone humide car auparavant de la vigne y était plantée.		L'inventaire des zones humides a été effectué selon la méthode détaillée au rapport de présentation du PLUi et reprend les 3 critères, que sont l'hydrologie, la botanique et la pédologie, caractérisant les zones humides. La suppression de la vigne a pu modifier le milieu et les sols, conduisant ainsi à la création d'une zone humide.

4) Les emplacements réservés

L'HERBERGEMENT

N°	Nom	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
WEB - 22 / 33/ HER - 24 - P - A	M. JOLLET Thierry	Demande la suppression de l'emplacement réservé n°27 car il engendrerait une enclave agricole.		Pas de modification : l'emplacement réservé pour cette liaison routière est encore à l'étude, son tracé pourra être revu pour diminuer l'impact agricole mais doit être maintenu car il permettra à terme de détourner les poids lourds du centre bourg. Cf. réponse à la question 3 du commissaire enquêteur.

5) Les espaces boisés classés

ROCHESERVIERE

N°	Nom	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
WEB - 9	M. et Mme GOUHOURY Aurélien	Ont acquis les parcelles ZS 35 et 37 pour fourniture du bois de chauffage de leur maison. Demandent les justifications précises du classement du bois en EBC et si le classement implique l'obligation d'autorisation pour les coupes (pouvant conduire à un préjudice de jouissance de la propriété).		Pas de modification : les parcelles sont déjà classées en espaces boisés classés au POS communal en vigueur, en raison de son intérêt naturel et écologique. Le maintien du classement n'implique donc pas de perte de jouissance du bien. Cette prescription n'empêche pas la taille des arbres et l'entretien des parcelles mais soumet à autorisation ces travaux de manière à vérifier qu'ils ne portent pas atteinte au boisement. Cf. réponse à la question 7 du commissaire enquêteur.
ROC - 15 - P - A1 à A5	M. DE REVIERS Hugues	Demande la modification du zonage N des parcelles ZT 41, 42, 43 en zone A car il ne s'agit que de bois standards, pour permettre un projet de construction d'une piscine sur ces parcelles.		Pas de modification : le zonage N est opportun dans ce secteur situé à proximité d'un EBC à protéger en raison de la qualité du milieu naturel et paysager. Les règles pour créer des annexes aux habitations sont les mêmes en zone N et A, la modification de zonage n'aurait donc pas d'impact. La règle pourra toutefois être modifiée pour préserver la qualité architecturale des bâtiments repérés lors de l'implantation d'annexes. Cf. réponse à la question 8 du commissaire enquêteur.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les refus pour satisfaire certaines demandes individuelles sont expliqués. Certaines avaient d'ailleurs été expliquées par le commissaire enquêteur lors de la réception du public.

D'autres demandes sont acceptées, d'autres seront réétudiées de suite ou lors de la révision ultérieure du PLUi, d'autres encore sont l'objet d'explications sur les possibilités techniques existantes et d'autres enfin, obtiennent réponses mais sont traitées ailleurs dans un contexte plus global.

Celle concernant la parcelle YC88 de St Philbert de Bouaine mérite d'être revue car la remarque concerne la petite parcelle sans référence située entre YC88 et AS55.

La réponse sur la localisation « de l'autre côté du cours d'eau » des ER 1 et 2 semblent erronée car ce cheminement doux traverse bien la carrière.

➤ Les zones humides ont été l'objet de plusieurs interrogations.

Question 6 du commissaire enquêteur :

Les interrogations sur les zones humides sont importantes.

Indépendamment de l'une d'elle qui méritera réponse de votre part à son émetteur, quelles justifications et réponses pouvez-vous apporter ?

Réponse de la communauté de communes

La création d'un nouveau document d'urbanisme se doit d'étudier l'impact de l'urbanisation future sur l'environnement et notamment sur les milieux naturels particuliers que sont les zones humides. En effet, celles-ci sont des réservoirs de biodiversité qu'il convient de protéger et leur prise en compte dans les aménagements est indispensable. Cette prise en compte passe par un inventaire permettant de repérer où sont situées les zones humides sur le territoire et quelle est leur typologie.

L'inventaire des zones humides a été réalisé par le Syndicat du bassin versant de Grand-Lieu au cours des années 2013-2014 et a été validé par la Commission Locale de l'Eau le 16 janvier 2015. Cet inventaire s'est fait en plusieurs étapes. Tout d'abord, une première concertation a eu lieu avec les professionnels agricoles et autres acteurs de terrain afin d'échanger les premières informations. Ensuite, une recherche préliminaire et une pré-localisation cartographique des zones à prospecter ont été réalisées. Une campagne de sondages pédologiques a également été menée dans le cadre du PLUi élaboré par la communauté de communes sur les zones d'extension proposées à urbaniser. Cette méthodologie a permis d'aboutir à un inventaire conforme aux préconisations et aux critères du SDAGE. Il s'agit d'une obligation dont la collectivité ne peut s'affranchir.

La présence de zones humides n'interdit toutefois pas la réalisation de constructions ou d'aménagements. En accord avec les autres documents de planification (SCoT et SAGE notamment), l'urbanisation est possible sur les parcelles concernées sous réserve de respecter la démarche ERC (éviter, réduire, compenser) en essayant de limiter les impacts sur les zones humides ou, à défaut, de prévoir une compensation équivalente d'un point de vue écologique et de sa situation au sein du même bassin versant (pouvant aller jusqu'au double de la surface détruite).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dont acte.

➤ Les Espaces Boisés Classés ont fait réagir.

Question 7 du commissaire enquêteur :

Les 2 remarques concernant les EBC interrogent sur leur classement surtout en fonction de l'exploitation de l'un d'eux qui va dans le sens de l'environnement.

Qu'en pensez-vous ?

Réponse de la communauté de communes

Les Espaces Boisés Classés sont des espaces arborés existants en milieu urbain, naturel ou agricole, présentant un intérêt paysager et/ou patrimonial et/ou écologique. C'est la raison pour laquelle ils font l'objet d'une protection particulière de manière à éviter les atteintes à leur préservation. En effet, les boisements participent à la qualité de l'environnement, notamment la qualité de l'air et des réservoirs de biodiversité. Dans des perspectives d'amélioration du cadre de vie, le classement en espace boisé classé peut également porter sur un espace non boisé sur lequel des boisements sont à créer.

Le PLUi, par ce classement en EBC, a pour vocation de préserver les boisements. Mais il n'en régit pas l'utilisation. Celle-ci relève du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres peuvent être autorisés sous conditions spécifiques et après dépôt d'une demande d'autorisation auprès de la mairie.

Il est à noter que le projet de PLUi reprend en grande majorité, au titre des espaces boisés classés, les boisements déjà classés dans les documents d'urbanisme en vigueur. C'est le cas pour les deux EBC identifiés dans les remarques de l'enquête publique, déjà classés de la même manière dans les documents d'urbanisme en vigueur. Le régime s'appliquant à ces secteurs n'a donc pas évolué. L'exploitation raisonnée du boisement est toujours possible dans les conditions définies par les codes, sans préjudice particulier.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dont acte.

➤ Un projet de construction de piscine a été source à questionnements.

Question 8 du commissaire enquêteur :

Pour la problématique piscine, il convient tout d'abord de vérifier si le zonage est adapté au secteur géographique.

Par la suite, comment pourrait être autorisé le projet de la piscine au regard de la réglementation des « annexes » d'autant que cette réalisation est projetée sur une parcelle proche des habitations « historiques » mais au-delà des normes définies ?

Réponse de la communauté de communes

Le zonage N est opportun dans ce secteur boisé situé à proximité d'un Espace Boisé Classé à protéger en raison de la qualité du milieu, des paysages et de l'intérêt historique et écologique du site. Son passage en zone agricole ne paraît pas justifié au regard de sa vocation et n'apporterait pas de solution à la problématique de la construction d'une piscine, la réglementation relative aux annexes étant identique dans les zones A et N.

La piscine est bien une annexe de l'habitation puisque, conformément au lexique national de l'urbanisme, elle apporte une fonction complémentaire à la construction principale. Dans les zones A et N, afin de préserver le milieu agricole ou naturel en évitant le mitage de l'espace par des petites constructions, les annexes doivent être implantées au plus proche de la construction principale. Toutefois, dans le cadre de bâtiments d'intérêt patrimonial, il semble intéressant de pouvoir envisager une règle alternative, permettant d'envisager une autre implantation (plus lointaine) si celle-ci permet de préserver l'aspect architectural de la construction principale. Cette dérogation va dans le sens de la préservation des bâtiments d'intérêt patrimonial et le règlement du PLUi sera complété afin de la prendre en compte.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La modification envisagée du projet de PLUi devrait ouvrir des possibilités satisfaisantes pour les annexes de bâtiments « remarquables ».

➤ **Le cas des friches agricoles est ressorti.**

Question 9 du commissaire enquêteur :

L'information des friches agricoles, synonymes de nuisances et d'abandon, est revenue à plusieurs reprises dans les échanges même si uniquement 3 personnes l'ont consigné par écrit.

Avez-vous possibilité de réguler ce genre de situation ?

Réponse de la communauté de communes

Il n'a pas échappé aux élus des différentes communes que les nouvelles règles, imposées notamment par la loi ALUR en matière de réduction de la constructibilité dans les zones agricoles, conduisent un certain nombre de terrains situés dans les villages à être laissés à l'abandon, générant ainsi des friches agricoles non constructibles et inexploitable du point de vue de l'agriculture. Même s'ils déplorent cette situation, héritée de la dispersion de l'habitat en lien avec la tradition agricole du territoire, ils ne sont pas en mesure d'y remédier. En effet, le code de l'urbanisme est clair sur les possibilités de construire dans les zones agricoles et naturelles. Elles sont limitées aux STECAL qui, selon leur définition, doivent revêtir un caractère exceptionnel. Il est par conséquent impossible de zoner en STECAL tous les villages qui pourraient comporter des friches agricoles, au risque d'aboutir à un document d'urbanisme illégal et non conforme aux dispositions de la loi.

Par conséquent, le PLUi a zoné en STECAL AH, pouvant accueillir des constructions neuves à vocation d'habitation en comblement des dents creuses, 17 lieux-dits répondant aux critères définis par le code de l'urbanisme et la loi ELAN, notamment la taille du lieu-dit, la facilité d'accès aux divers réseaux, l'absence de périmètre sanitaire agricole, l'absence d'impact significatif sur l'environnement, l'organisation du bâti, la densité, la présence d'équipements...

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dont acte.

➤ **Les échanges fonciers agricoles ont été mis en avant.**

Question 10 du commissaire enquêteur :

Les échanges fonciers sollicités impactent des devenir d'entreprises.

Est-ce la commune ou l'intercommunalité à qui incombe cette gestion ?

Les 2 cas sont différents, aussi quelle peut être la finalité pour chacun d'eux ?

Réponse de la communauté de communes

La commune et l'intercommunalité travaillent ensemble pour aménager et développer le territoire, en fonction de leurs compétences respectives. Ainsi, elles sont l'une et l'autre amenées à intervenir sur la gestion foncière sous la forme d'acquisitions, ventes et échanges de terrains. La communauté de communes a vocation à intervenir dans le domaine du développement économique quand la commune intervient plutôt sur l'habitat, les équipements et le cadre de vie.

Lors de l'acquisition de terres agricoles dans un but de développement de l'urbanisation, les collectivités, commune et communauté de communes, privilégient l'indemnisation des exploitants agricoles impactés par des compensations foncières. Dans cet objectif, elles ont signé une convention de surveillance foncière avec la SAFER de Vendée, afin de pouvoir constituer, en fonction des mutations dans les zones agricoles, des réserves foncières pouvant servir à la compensation des exploitants agricoles. Les deux collectivités sont amenées à intervenir en fonction de leurs besoins de développement mais également en concertation afin de prendre en compte les enjeux locaux et intercommunaux, ainsi que les situations individuelles particulières. Toutefois, les collectivités n'ont pas vocation à intervenir dans les échanges fonciers entre exploitants agricoles. Ce rôle est dévolu à des organismes tels que la SAFER ou la Chambre d'agriculture.

En ce qui concerne l'échange de foncier en zone économique sur le secteur de la Vigne Rouge à L'Herbergement, la communauté de communes et la commune interviennent ensemble, car l'échange de foncier concerne des terrains communaux à vocation d'équipements de loisirs mais également la pérennisation d'une installation indispensable au développement d'une entreprise, dans le contexte d'une zone d'activités économique existante. Les deux

collectivités considèrent la demande comme pertinente au regard, d'une part, de l'organisation des activités économiques sur le secteur, et, d'autre part, de la préservation du futur quartier d'habitation qui doit se développer à proximité. Cet échange situé en zone urbaine n'impacte pas le foncier agricole.

Sur le sujet de l'échange de foncier à vocation agricole, la communauté de communes, en partenariat avec les communes concernées, poursuit son travail avec la SAFER afin de mieux anticiper les départs en retraite des agriculteurs et la transmission des exploitations, et de faciliter la constitution de réserves foncières. Cette démarche constructive va dans le sens d'une pérennisation des exploitations agricoles du secteur.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dont acte pour la partie agriculture.

Toutefois, l'allusion au foncier économique a déjà fait l'objet de réponse à la question 4. Ces informations viennent en complément.

➤ Des secteurs de villages « non attribués » ont été signalés.

Question 11 du commissaire enquêteur :

Les sections de villages non attribués ont été signalées à 2 reprises.

Est-ce la commune ou l'intercommunalité qui gère cette problématique ?

Quelles suites peuvent être apportées d'une part à l'acheteur potentiel et d'autre part à cette particularité ?

Réponse de la communauté de communes

Les sections de villages sont également appelées "communs de village". Ce sont des propriétés indivises appartenant à l'ensemble des habitants du village et héritées des usages et de la vie traditionnelle dans les villages. Ces propriétés communes relèvent du droit privé de la propriété collective. Elles n'appartiennent pas à la commune qui ne peut intervenir ou en gérer l'usage ou la propriété, à moins que, à la demande des habitants concernés, elle n'en fasse l'acquisition pour l'incorporer à son domaine public. Aussi, le PLUi, qui réglemente l'usage du sol, n'a pas vocation à réglementer la propriété de ces terrains. Toute demande d'acquisition ou d'utilisation de ces sections de villages doivent être étudiées avec l'aide d'un notaire ou d'un conseil juridique en matière de droit de la propriété.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dont acte.

➤ Le volet « épandage » est ressorti par le biais agriculture et habitant.

Question 12 du commissaire enquêteur :

Si ce volet « épandage » concerne effectivement la collectivité, comment est abordée cette problématique ?

Réponse de la communauté de communes

Les plans d'épandage sont des documents techniques permettant d'identifier les surfaces épandables d'une exploitation, conformément à la réglementation (obligatoire pour les installations d'élevage soumises à la réglementation ICPE), et ainsi d'optimiser la gestion des effluents d'élevage. Cependant, ces plans d'épandage sont amenés à évoluer régulièrement car la distance imposée, variant de 50 à 100 mètres, entre une construction et une parcelle épandable peut évoluer en fonction notamment du type d'effluent et du délai d'enfouissement. Ainsi, ces plans d'épandage sont difficiles à prendre en compte dans le PLUi. La chambre d'agriculture, dans son diagnostic, a tenu compte autant que possible du problème de l'épandage.

Bien que les possibilités de construction dans les villages ou de changements de destination soient limitées, celles-ci peuvent toutefois influencer les surfaces d'épandage. Par conséquent, la collectivité a fait le choix de limiter le nombre de STECAL et de changements de destination afin de limiter les impacts sur l'activité agricole. Le cas de changement de destination, cité dans l'une des remarques sur la question de l'épandage, est situé à même distance que des bâtiments de tiers déjà existants et ne provoque ainsi pas de contrainte supplémentaire.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dont acte.

➤ Les zonages d'assainissement et leurs lectures.

Question 13 du commissaire enquêteur :

Sur cette gestion d'assainissement non collectif, quelle réponse pouvez-vous apporter à l'émetteur de l'Herbergement ?

D'ailleurs, plus généralement au niveau de la communauté de communes, le dossier assainissement mériterait quelques retouches. Pour exemple, le Résumé non Technique de L'Herbergement reprend en page 2 la mention « Rocheservière ». Il est à souhaiter que le copier/coller se limite à ceci et non aux valeurs détaillées qui sont toutefois différentes.

Les cartographies mériteraient pour les communes concernées d'indiquer les implantations projetées des stations d'épuration.

Il serait judicieux également, pour une compréhension facilitée, d'expliquer sur les cartes les raisons de tout « secteur retiré au zonage actuel », surtout quand ce dernier est partiel sur une zone et comportant des habitations. C'est notamment le cas pour Montréverd à La Chevasse, pour St Philbert de Bouaine à Landefrère-La Chevronnière, pour L'Herbergement à Le Chaillou, La Corbinière et La Boisselière et pour Rocheservière à St Christophe et La Dorinière.

Réponse de la communauté de communes

Les zones humides ont été inventoriées conformément aux méthodologies du SDAGE et du SAGE, par le biais de prospections détaillées sur le terrain, pour aboutir au classement de certains secteurs en zones humides à enjeux. Il ne paraît donc pas nécessaire de procéder à de nouveaux sondages, d'autant que les parcelles concernées ont fait l'objet de sondages pédologiques à plusieurs endroits. Les critères de définition et de délimitation d'une zone humide sont liés aux caractéristiques du sol et de la végétation. Par ailleurs, aucun rejet d'eaux usées n'a été constaté lors du dernier contrôle d'assainissement en 2018 sur les parcelles voisines. Il ne semble pas non plus y avoir de lien entre les rejets d'une filière d'assainissement de quelques mètres carrés et l'existence d'une zone humide de plus de 5 000m². En effet, les rejets d'une telle filière ne permettraient pas de rendre humide une parcelle de cette taille.

En ce qui concerne le dossier d'assainissement, il sera revu de manière à corriger les erreurs qui se sont glissées. De même, les cartographies des zonages seront revues de manière à être plus lisibles. L'emplacement général des stations d'épuration sera ajouté (identification des parcelles concernées) sans toutefois en préciser l'implantation exacte. En effet, les projets en sont pas suffisamment avancés à ce jour pour en connaître la faisabilité et donc la localisation précise.

Au sujet des secteurs retirés du zonage d'assainissement collectif, les raisons sont détaillées dans le rapport de présentation accompagnant le zonage de chaque commune. Ces raisons sont en effet un compromis entre les coûts financiers de raccordement des secteurs, le niveau de conformité des villages, le nombre de logements concernés et les difficultés techniques de conformité. Chaque situation et chaque village a ainsi ses particularités qu'il paraît difficile d'expliquer en légende d'une carte. Toutefois, un renvoi en légende aux éléments du rapport de présentation pourra être ajouté pour permettre d'aller chercher les éléments de compréhension, et une carte définitive ne reprenant que le zonage définitif sera ajoutée pour plus de lisibilité.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dont acte.

- La Chambre d'Agriculture, suite à son avis défavorable, a reçu une réponse de l'EPCI. Il subsistait cependant quelques zones d'ombre.

Question 14 du commissaire enquêteur :

En fonction du nombre de remarques recueillies pendant l'enquête publique au titre des changements de destination, dents creuses, intégrations STECAL et autres modifications de zonages, même si toutes les demandes ne peuvent être satisfaites, pensez-vous que ce taux de 50% est bien correct ?

Réponse de la communauté de communes

Le taux de 50% de mobilisation du potentiel de changements de destination a été établi en tenant compte du rythme de construction et de changement de destination dans les villages au cours des 10 dernières années. Celui-ci a montré une mobilisation assez faible de ce type de foncier, en raison de la rétention foncière de la part des propriétaires et de l'utilisation de ces biens pour des usages agricoles ou à titre privé. Au regard de ces chiffres, le taux retenu de 50% s'avère vertueux, voire optimiste, dans le sens où la mobilisation de ce foncier par le passé a été beaucoup plus faible. L'analyse des demandes de pastillages pour changement de destination déposées dans le cadre de cette enquête publique tend à confirmer cette position. Sur l'ensemble des demandes, et bien que certains cas soient réétudiés, plus de la moitié font l'objet d'un refus en raison soit de la présence d'un périmètre sanitaire empêchant le changement de destination, soit d'une trop grande distance des réseaux, soit du fait qu'il s'agisse déjà d'habitations ou d'annexes à l'habitation, soit encore d'un défaut d'intérêt patrimonial des bâtiments. Il convient également de rappeler que toute demande de changement de destination, au stade de l'autorisation d'urbanisme, est soumise à l'avis conforme de la CDPENAF, ce qui peut constituer une cause supplémentaire de non réalisation du projet.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le taux de 50% retenu paraît cohérent et pertinent, quoi que toujours optimiste.

Question 15 du commissaire enquêteur :

Depuis votre réponse, avez-vous enregistré une réaction de la Chambre d'Agriculture ?

Pouvez-vous également produire l'analyse de la Chambre d'Agriculture dont vous faites allusion (Obs n°7 et 8) ?

Réponse de la communauté de communes

La note rédigée à l'attention de la Chambre d'agriculture, en réponse à son avis, et annexée au dossier de l'enquête publique, a été envoyée par courrier recommandé au siège de la Chambre d'agriculture de la Vendée le 29 mai 2019. Ce courrier n'a pas fait l'objet d'un retour de la part de la Chambre ni de réaction orale dans les échanges qui ont pu avoir lieu avec ses services.

Le document concernant l'analyse du pré-zonage et ses impacts sur les exploitations agricoles, réalisé par la Chambre d'agriculture lors de l'élaboration du PLUi, est annexé en pièce jointe au présent mémoire en réponse (annexe 2).

➤ Le zonage N « archéologique ».

Question 16 du commissaire enquêteur :

Un secteur concerné a été l'objet de plusieurs sollicitations d'un agriculteur dont la ferme est directement affectée dans son exploitation. Elle serait donc revue pour repasser en A selon vos dires de généralisation sous réserves.

Aussi, pouvez-vous lister les différentes zones N impactées par cette modification de zonage ?

Réponse de la communauté de communes

Comme indiqué dans la réponse à la question 3, la présence de sites archéologiques ne nécessite pas de protection par un zonage spécifique. Le zonage naturel, repris sur les anciens documents d'urbanisme, a donc été réétudié de manière à ce qu'il corresponde réellement à l'usage des terrains. Les secteurs suivants, dont l'utilisation est agricole (exploitation, cultures...), seront donc reclassés en zone agricole :

- les parcelles ZE 16, 17, 125, 146, 147 et 148, la Corbinière, commune de L'Herbergement ;
- les parcelles ZI 82 et 83, au nord de La Boisselière, commune de L'Herbergement ;
- les parcelles YA 4 et 27, La Landefrère sur la commune de L'Herbergement ;
- les parcelles ZV 84, 85 et 170, L'Eviaud, commune de L'Herbergement ;
- les parcelles YT 32 et 33, Le Cou, commune de Saint-Philbert-de-Bouaine ;
- les parcelles ZC 8, 12 et 14, La Renaulière, commune déléguée de Saint-Sulpice-le-Verdon ;
- les parcelles ZO 12, 13 et 18, hors rives de cours d'eau, le Bois de la Joue, commune déléguée de Mormaison.

Question 17 du commissaire enquêteur :

Pouvez-vous lister même de façon incomplète ces différentes zones ?

Réponse de la communauté de communes

S'agissant d'un travail d'ampleur à réaliser avec précision et en concertation avec le monde agricole, il paraît effectivement difficile de répertorier dès aujourd'hui les zones naturelles qui pourraient faire l'objet d'un classement en zone agricole, en raison de l'absence d'un potentiel naturel à préserver. Le travail s'effectuera à partir des zones repérées par la Chambre d'agriculture dans la carte annexée à son avis, notamment les zones naturelles autour des cours d'eau, qui peuvent parfois paraître larges, ainsi que d'autres secteurs isolés dont le potentiel de biodiversité pourra être réinterrogé.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dont acte.

➤ Les services de l'Etat ont exprimé plusieurs observations, remarques et préconisations.

Question 18 du commissaire enquêteur :

Le règlement graphique reprend toujours l'ER n° 4. Aussi, envisagez-vous de prendre en compte les prescriptions de RTE ?

D'une manière plus globale, quels éléments soulignés par les services de l'Etat allez-vous prendre en considération, tout en les explicitant, dans vos documents finaux ?

Réponse de la communauté de communes

Prescriptions de RTE par rapport à la servitude de transport d'électricité

Les données de RTE relatives au surplomb, par les lignes électriques haute tension, de certains espaces boisés classés seront intégrées dans le PLUi avant l'approbation de manière à déclasser les secteurs impactés et permettre à RTE d'exploiter les ouvrages concernés. L'emplacement réservé n°4 qui est également cité dans l'avis a été créé pour permettre d'établir un cheminement doux le long du cours d'eau. Il est traversé en deux endroits par la ligne

électrique haute tension. RTE ne préconisant pas sa suppression, la collectivité envisage de maintenir l'emplacement réservé. Toutefois, une attention particulière sera apportée lors de sa mise en œuvre, et RTE sera consulté lors de l'aménagement du cheminement, de manière à limiter l'impact sur les ouvrages électriques et préserver également les usagers du chemin.

Sur l'avis des services de l'Etat en général

Dans l'avis transmis à la communauté de communes, les services de l'Etat ont mis en avant des nécessités de compléments sur certains sujets. La collectivité a pris en compte une grande partie de ces remarques en apportant des justifications complémentaires sur le rapport de présentation, et notamment l'état initial de l'environnement, par exemple sur la question des nuisances ou la justification des STECAL, de même que sur les objectifs de consommation foncière. Des corrections techniques et rédactionnelles ont également été apportées, conformément aux préconisations de l'Etat, sur les plans de zonage (mise à jour des servitudes), les annexes (inventaire des zones humides, fiscalité) et le règlement du PLUi. Le règlement définit désormais la notion d'opération et celle de logement social, spécifie la mise en œuvre des obligations de mixité sociale en cas d'autorisations échelonnées et liste les services publics ou d'intérêt collectifs autorisés en zone agricole ou naturelle, conformément à la charte sur la gestion économe de l'espace. Des compléments ont également été apportés dans le règlement sur les constructions agricoles, à l'exception de certaines préconisations de l'Etat qui nécessitent une concertation avec la profession agricole et la chambre d'agriculture. Des conditions de délai ont été ajoutées pour le replantage des haies protégées, ainsi que des préconisations sur l'insertion des constructions touristiques dans le milieu naturel. De manière générale, la plupart des remarques ayant vocation à améliorer la qualité du projet de PLUi ont été prises en compte.

Plusieurs remarques, de même que les préconisations listées à la fin de l'avis, ont porté sur la qualité architecturale des constructions, l'incitation à la densification, la prise en compte de la qualité de l'environnement et des énergies renouvelables, etc. La plupart de ces éléments n'ont pas été repris par la collectivité au stade du projet de PLUi. En effet, Terres de Montaigu mène, en parallèle des PLUi, l'élaboration d'un Plan Local de l'Habitat intercommunal (PLH) et d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Ces deux documents se focalisent plus spécifiquement sur ces thématiques et ont vocation à venir compléter le PLUi sur ces aspects. Ainsi, le PLH prévoit une action spécifique sur l'accompagnement des divisions foncières, afin d'inciter à des aménagements plus économes en espace et à plus de densification. Il comporte également un volet sur l'amélioration énergétique des logements. Le PCAET quant à lui, actuellement en phase de diagnostic, aborde le potentiel du territoire en matière d'énergies renouvelables et proposera, à terme, des pistes d'amélioration. Ces deux documents viendront donc compléter et conforter le PLUi sur ces problématiques.

Sur le sujet des sites et sols pollués, dont l'Etat demande d'intégrer les données notamment en les localisant sur les plans de zonage, il a été jugé préférable d'attendre l'établissement de la servitude par la Préfecture, les données actuelles n'étant pas encore définitives. En effet, un travail de recensement et de vérification est en cours, de manière à créer une servitude sites et sols pollués. L'inventaire pourra conduire à supprimer certains sites aujourd'hui identifiés ou à en ajouter d'autres. Dès que la servitude sera actée, le PLUi fera l'objet d'une mise à jour pour qu'elle soit annexée. De même, la collectivité manque de données fiables sur l'état du réseau de défense incendie. Un travail de diagnostic est en cours de réalisation sur l'ensemble du territoire et, dans l'attente, il paraît difficile de faire des préconisations en l'absence de cette connaissance. Le PLUi pourra faire l'objet d'une évolution sur cette problématique à l'issue du diagnostic.

Sur la mobilisation du potentiel identifié dans l'enveloppe urbaine

Les potentialités de création de logements ont été étudiées, notamment au travers d'une étude de gisement foncier réalisée par l'EPF, dans les enveloppes urbaines des bourgs, dans les villages et sur les bâtiments pouvant changer de destination dans les zones agricoles et naturelles. La grande majorité de ce gisement foncier se situe sur des parcelles privées, pour lesquelles les intentions des propriétaires ne sont pas connues. La réalisation de logements sur ce potentiel est donc hypothétique et fortement impactée par le phénomène de rétention foncière (souhait des propriétaires de ne pas diviser leur patrimoine, de conserver des jardins privés, bâtiments encore à usage agricole ou utilisés à des fins privées etc.). Bien qu'il n'ait pas été possible de recenser l'ensemble des réalisations de logements sur le même type de gisement foncier au cours des dix dernières années, des analyses ont été menées sur certains secteurs du territoire de Terres de Montaigu pour vérifier le rythme des constructions dans les villages par exemple ou des divisions de terrains dans les enveloppes urbaines, en croisant les données sur le logement avec les bases d'autorisations d'urbanisme. Ce travail a montré un rythme de construction en renouvellement urbain ou dans les villages variant entre 15 et 30% de la production de logements.

Au regard de l'ensemble de ces données, la volonté de mobiliser 50% du potentiel en renouvellement urbain, STECAL et changements de destination paraît donc vertueux, voire optimiste. Il permet ainsi de prévoir 38% de la production des logements hors des extensions urbaines, soit un objectif supérieur à ceux préconisés par le SCoT. La collectivité a fait ce choix pour limiter la consommation foncière. Ainsi, ce potentiel de logements vient en déduction du nombre total de logements à produire et permet de réduire le nombre d'hectares en extension à vocation d'habitation. Au regard également du caractère hypothétique de la réalisation de ces logements, la mobilisation d'un pourcentage supérieur, sans avoir la certitude qu'ils vont se réaliser, pourrait conduire le territoire, en forte croissance démographique, à manquer de logements à l'issue de la durée du PLUi.

Sur le développement des activités économiques

Le volet économique du PLUi se fonde sur la stratégie de développement économique du territoire intercommunal qui organise les zones d'activités par type de zones en fonction de leur vocation et de leur attractivité, de manière à répondre au parcours résidentiel des entreprises. Le territoire de l'ex-communauté de communes du Canton de Rocheservière propose deux types de zones :

- les zones de proximité, situées le long d'axes secondaires ou à proximité directe des bourgs ; elles se répartissent sur l'ensemble du territoire car elles ont pour objectif de permettre aux artisans locaux de s'installer et se développer, à proximité de leur clientèle quotidienne ;
- les zones d'équilibre, situées à proximité des axes principaux ; elles répondent aux besoins des activités d'artisanat de production, industrielles ou tertiaires, et proposent des terrains de taille plus importante que dans les zones de proximité.

Cette organisation nécessite un maillage spécifique des zones d'activités afin de répondre à la diversité des besoins des entreprises : des zones de proximité dans chaque commune du territoire et des zones d'équilibre sur des secteurs stratégiques. L'objectif est bien de répondre au parcours résidentiel des entreprises, comme certaines, installées aujourd'hui dans l'enveloppe urbaine, au cœur de quartiers d'habitat, et qui ont besoin de se développer et donc de sortir des bourgs pour aller dans les zones d'activités. Il ne s'agit donc pas seulement d'accueillir de nouvelles entreprises mais également de permettre aux entreprises locales de se développer et de maintenir l'emploi local.

A ce jour, les disponibilités s'élèvent à seulement 2,8 ha en zone de proximité et 20 ha en zone d'équilibre. Le rythme de commercialisation des 10 dernières années montre que plus de 30 hectares ont été cédés à des entreprises, dont 22 hectares en zone d'équilibre. Au regard de ces données et de la nécessaire diminution de la consommation foncière, la collectivité a privilégié le zonage des secteurs correspondant aux besoins des entreprises, dans la dynamique que connaît actuellement le territoire, et à leur parcours résidentiel. Ainsi les extensions sont privilégiées sur les zones d'activités de la Croix Biton, à Saint-Philbert-de-Bouaine, et du Bois Chollet, à L'Herbergement, qui sont des zones d'équilibre. Le reste des extensions s'est positionné sur les zones de proximité afin d'avoir une offre de terrains suffisamment variée et adaptée aux attentes des entreprises.

En ce qui concerne l'aménagement des futures zones d'activités et le zonage linéaire (au lieu d'un zonage en profondeur) de certaines zones, telles que la zone de la Croix Biton ou le Vendée Ecopôle de Rocheservière, ces choix sont justifiés par les impératifs d'aménagement et de desserte des zones d'activités. L'ensemble des réseaux sont présents sous les voies existantes et permettent une viabilisation complète des terrains. Une urbanisation plus en profondeur nécessiterait une viabilisation plus coûteuse, notamment avec des postes de refoulement pour l'assainissement, qui aboutirait à des prix de vente de terrains supérieurs à ce qui est couramment pratiqué sur le secteur, rendant difficile la commercialisation.

La stratégie de développement économique repose également sur une logique environnementale d'économie du foncier. Ainsi, la stratégie de commercialisation s'attache à ce que les ventes, dans chaque zone, soient concentrées de manière à ce que l'urbanisation de la zone s'effectue de façon progressive et non dispersée. Les parcelles non commercialisées font l'objet d'une exploitation agricole annuelle. La réalisation des zones s'accompagne de la création de cahier des charges pour les entreprises, qui, en complément des règles d'urbanisme que le PLUi propose pour densifier les terrains, les oblige à envisager la mutualisation des équipements et l'optimisation foncière. Le PLUi et les OAP sont donc à replacer dans ce contexte plus général et constituent un des outils pour favoriser la densification. Dans ce cadre, et ne connaissant pas encore l'aménagement exact des futures zones d'activités (les études pré-opérationnelles n'ont pas encore été réalisées), les OAP n'ont pas été forcément approfondies de manière à ne pas bloquer des futurs projets. La maîtrise de ces zones étant intercommunale, la collectivité s'attachera, dans ses aménagements, règlement de lotissement et cahier des charges, à introduire les mesures adaptées pour inciter à l'optimisation du foncier.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dont acte.

➤ La CDPENAF.

Question 19 du commissaire enquêteur :

Avez-vous communiqué les informations attendues par la CDEPENAF ?

Dans l'affirmative ou la négative, quelle est votre position sur ces 2 points ?

Réponse de la communauté de communes

Terres de Montaigu a été auditionnée le 19 mars 2019 par la CDPENAF et a pu présenter ainsi oralement ses intentions. Le rapport de présentation sera complété sur les deux points relevés par la CDPENAF de la manière suivante.

Justification des STECAL AH

Pour rappel, la Loi ELAN a été publiée le 24 novembre 2018 (soit 2 jours avant l'arrêt du PLUi) et a ajouté des critères supplémentaires à prendre en compte pour définir les STECAL et y autoriser des constructions. Ces critères portent sur les caractéristiques du territoire et son type d'urbanisation, la distance existante entre les constructions (densité) et la desserte en réseaux et équipements collectifs.

La loi étant intervenue tardivement par rapport à l'arrêt, les critères n'apparaissent pas de manière explicite dans le rapport de présentation tel que présenté à l'enquête publique. Celui-ci sera donc complété en ce sens. Toutefois, il est à noter que ces éléments ont déjà été pris en compte dans la méthode de travail.

Caractéristiques du territoire et type d'urbanisation : le territoire est marqué par une urbanisation qui s'organise en bourgs entourés de nombreux hameaux. On en compte aujourd'hui 264, appelés aussi lieux-dits habités. Ils sont un élément fort du territoire, caractérisé par une dispersion de l'habitat héritée de la tradition agricole. Ces lieux-dits habités font partie de la vie des communes, avec une organisation urbaine (continuité et densité du bâti, des espaces publics, des communs...) et une vie locale importante. Ces caractéristiques se retrouvent principalement dans les plus gros villages, le travail a donc consisté à ne retenir que les lieux-dits de plus de 10 habitations.

Distance entre les constructions : l'analyse du territoire montre également que certains lieux-dits présentent des typologies de bâti reconnaissables avec des implantations à l'alignement et des maisons en mitoyenneté, présentant ainsi une certaine densité en cœur de village. Bien que la distance entre les habitations n'ait pas été analysée, la densité en cœur de village et la continuité du bâti ont été prises en compte parmi d'autres critères dans la définition des STECAL à vocation d'habitat.

Desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs : les 17 lieux-dits habités qui ont été retenus en STECAL ont fait l'objet d'une vérification du point de vue de la desserte routière mais également de la présence et de la capacité suffisante des réseaux d'adduction d'eau et d'électricité. Un travail a également été réalisé pour écarter les villages pouvant induire une gêne pour l'activité agricole (périmètre sanitaire) ou présentant des risques.

STECAL AC de la carrière des Airables sur la commune déléguée de Mormaison (Montreverd)

Le périmètre de ce zonage dédié aux activités de la carrière a été réduit d'environ 8 ha par rapport au zonage qui existait sur le PLU communal. En effet, il était basé sur le périmètre d'exploitation approuvé dans le cadre du dossier ICPE de la carrière. Celui-ci a été revu en 2009, donc après l'approbation du PLU actuel, d'où la volonté dans le PLUi de revoir le zonage AC et de l'adapter au dernier périmètre d'exploitation autorisé.

Le zonage couvre ainsi le site d'exploitation mais également l'ensemble des infrastructures nécessaires à l'activité de la carrière, au plus près des installations et en concordance avec les éléments naturels du terrain (haies). Il a été fait en concertation avec l'exploitant agricole dont le siège est situé dans le village voisin. Des précisions seront apportées au rapport de présentation pour mieux justifier le caractère exceptionnel de la délimitation de ce zonage.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dont acte.

➤ Les organismes CCI, CMAR, CNPF et Vieillevigne.

Question 20 du commissaire enquêteur :

Quelle est votre position, réaction ou réponse sur les ajustements demandés par la CCI, les remarques fermes du CMAR, le regret du CNPF et la position de Vieillevigne ?

Réponse de la communauté de communes

Sur l'avis de la CCI et les ajustements demandés au sujet des outils de protection du commerce

Le périmètre délimité sur le centre de Rocheservière pour permettre l'implantation des commerces peut apparaître large par rapport à la taille de la commune. Il sera donc réétudié de manière à être plus adapté à la réalité du terrain et favoriser la dynamique commerciale de la centralité.

En ce qui concerne l'outil interdisant le changement de destination des commerces de rez-de-chaussée (linéaire commercial à préserver), la proposition d'ajouter une limite de temps à cette interdiction serait contradictoire avec l'objectif ambitieux que représente cet outil dans la protection des commerces des centres bourgs. Dans le cas où une trop grande vacance des locaux serait constatée, les linéaires concernés pourront être revus ou réduits lors d'une future évolution du PLUi.

Sur l'avis de la CMAR, concernant l'OAP Commerces et le manque de souplesse du document

Les remarques de la CMAR vont à l'inverse de celles de la CCI, avec qui les outils de protection du commerce de centre bourg ont été étudiés et mis en place, notamment l'interdiction des petites surfaces de vente en périphérie, afin de favoriser les implantations dans les centralités. Au regard des difficultés rencontrées pour maintenir les commerces dans les centralités, une souplesse supplémentaire serait contradictoire avec les objectifs du PADD. Par ailleurs, il paraît important de rappeler que l'artisanat n'est pas interdit dans les centralités, puisqu'y sont autorisées les activités d'artisanat et de commerce de détail, ni dans les périphéries (zones commerciales ou de proximité). La localisation de l'artisanat dépend, comme celle du commerce, de la taille de la structure et de ses surfaces de vente. La CMAR a d'ailleurs basé son avis sur le terme d'activités présentes qui, n'étant pas suffisamment défini, entretiendrait une confusion sur la nature des activités autorisées. Le PLUi n'utilise pas cette terminologie et définit clairement les activités qui peuvent être accueillies dans les centralités comme dans les périphéries et qui comprennent l'artisanat, notamment commercial ou de service aux particuliers.

Sur l'avis du CNPF demandant la prise en compte des forêts privées

Le diagnostic forestier sera étayé au rapport de présentation de manière à prendre en compte, au même titre que les boisements publics, les enjeux des forêts privées.

Sur l'avis de la commune de Vieillevigne au sujet des extensions à vocation économique

La consommation foncière pour les besoins des activités économiques est estimée à 15 ha. Leur répartition a été affinée afin de mieux correspondre aux besoins identifiés localement, tant d'un point de vue de l'accueil de nouvelles entreprises que des besoins d'évolution des entreprises existantes. Il s'agit bien de répondre au parcours résidentiel des entreprises qui nécessite à la fois une diversité de l'offre en matière de vocation (zones d'équilibre et zones de proximité) et de localisation. Il faut rappeler par ailleurs que le zonage en extension à vocation économique ne concerne que des extensions de zones déjà existantes et ne crée aucune nouvelle zone d'activités.

Un effort important a été réalisé par rapport aux documents d'urbanisme précédents qui zoniaient plus de 115 hectares en extension à vocation économique. Le travail a consisté non seulement à réfléchir à des aménagements permettant d'être économe en foncier mais également à inciter à plus de densité dans les règlements du PLUi. Au regard du rythme de commercialisation des 10 dernières années (30 hectares cédés sur cette période) et des disponibilités actuelles dans les zones d'activités (2,8 ha en zone d'équilibre et 20 ha en zone de proximité, sur lesquels 4 ha ont déjà été cédés depuis l'approbation du SCoT), le zonage du PLUi en extension à vocation économique paraît répondre totalement aux objectifs de limitation de la consommation d'espace évoquée dans le PADD.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dont acte.

➤ Le commissaire enquêteur.

Question 21 du commissaire enquêteur :

Outre les questionnements repris ci-avant, existe-t-il des mesures pour contrôler et sanctionner le cas échéant tout non-respect de règlement ?

Cette interrogation vient de la visite effectuée le 4 avril sur le territoire de la communauté de communes qui avait révélé un « arbre remarquable à préserver » ... sans aucune branche

Réponse de la communauté de communes

Tout manquement au règlement du PLUi constitue une infraction au code de l'urbanisme qu'il est possible de faire constater par la commune. Le maire, ainsi que ses adjoints, disposent du pouvoir de police en matière d'urbanisme, de même que les agents instructeurs du service urbanisme communautaire. Ceux-ci sont assermentés pour procéder au contrôle des travaux et au relevé des infractions, et sont en capacité de dresser des procès-verbaux qui sont ensuite adressés au tribunal, pour la poursuite pénale des infractions. Le PLUi s'inscrit donc dans une procédure plus large d'autorisation et de contrôle des travaux qui permet ainsi d'assurer le respect de ses dispositions.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dont acte.

Question 22 du commissaire enquêteur :

Les règlements graphiques ont, à plusieurs reprises, révélé leurs limites en matière d'informations et de leur compréhension. Ils ne reprennent pas les noms de rues, les OAP habitat et économique ne sont pas portés, tous les villages ne sont pas nommés, les cimetières ne sont pas portés.

Pourrait-il être envisagé des rajouts d'informations sur ces cartes ?

Réponse de la communauté de communes

Les plans de zonage seront revus de manière à être plus le plus complet et lisible possible, en ajoutant notamment les noms des villages, des rues, les OAP, etc.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dont acte.

8. Le dépôt du rapport & des conclusions

Le Rapport d'enquête, les Conclusions et Avis ont été finalisés le 3 août 2019. Ces documents en version originale ont été remis en main propre à la communauté de communes Terres de Montaigu, autorité organisatrice, le lundi 5 août 2019.

Une copie dématérialisée sera transmise ultérieurement sur demande.

L'arrêté d'organisation indiquait en son article 8 la remise du rapport et conclusions sous 30 jours sans autre précision. Le code de l'environnement précise par son article L123-15 le délai de 30 jours après la clôture de l'enquête, soit donc une remise ultime pour le 29 juillet 2019.

Cependant, ne pouvant rendre son rapport pour le 26 juillet convenu avec l'intercommunalité, le commissaire enquêteur a sollicité un report, selon les articles L123-15 et R123-19 du code de l'environnement, à l'autorité organisatrice qui l'a accepté à la date sus-indiquée.

Une copie du rapport, des conclusions, du PV de synthèse et du mémoire en réponse avec son annexe sera adressée à Mr Le Président de Tribunal Administratif de Nantes par courrier.

ANNEXES

Liste des pièces annexées au rapport, en sus des documents constituant le dossier d'enquête, et destinées au Tribunal Administratif.

dénomination des pièces
Attestations des affichages (4 mairies et 2 EPCI)
Liste des observations synthétisées par émetteur
Avis des publications journaux (4)
PV de synthèse
mémoire en réponse + son annexe

Rédigé à Les Herbiers le 3 août 2019,

Le commissaire enquêteur,
Gérard Guimbretière



Les **CONCLUSIONS** et **AVIS MOTIVES** sont sur une pièce distincte.