

# DEPARTEMENT DE LA VENDEE

## ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal  
valant programme local de l'Habitat (PLUiH)

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE MORTAGNE**

Du 29 Juin 2022 au 29 Juillet 2022

## Conclusions du Commissaire Enquêteur



**Commissaire Enquêteur : Jean-Yves DOYEN**

### Références :

- Décision n°E22000059/85 du Président du tribunal administratif de NANTES en date du 21/04/2022
- Arrêté n°2022-004 prescrivant la modification n°1 du PLUiH du Pays de Mortagne,
- Les pièces du dossier de modification n°1 du PLUiH soumis à enquête publique,
- Maître d'Ouvrage : Communauté de Communes du Pays de Mortagne

# Table des matières

<b>1</b>	<b>Rappels .....</b>	<b>3</b>
1.1	Présentation générale .....	3
1.2	Dossier .....	3
1.3	Déroulement de l'enquête .....	4
1.4	Contributions.....	4
<b>2</b>	<b>Analyse .....</b>	<b>5</b>
2.1	Les points positifs .....	5
2.2	Les points négatifs.....	6
<b>3</b>	<b>Conclusion.....</b>	<b>7</b>

# 1 Rappels

Ce paragraphe reprend succinctement les éléments présentés dans le rapport final établi à l'issue de l'enquête.

## 1.1 Présentation générale

Le Maître d'Ouvrage, la Communauté de Communes du Pays de Mortagne, présente un projet de modification n°1 du PLUi établi le 3 Juillet 2019, afin de permettre les évolutions exposées dans le libellé de dix-sept motifs :

- Réhabilitation de la friche d'activités du Chaintreau à Mortagne-sur-Sèvre
- Lisibilité de l'offre commerciale aux abords de l'ancien Super U à Mortagne-sur-Sèvre
- Augmentation de la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le cadre de l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme
- Suppression d'emplacements réservés et modification du règlement graphique pour permettre un projet d'aménagement sur le secteur « Haut de la Ville » à Mallièvre
- Modification de la constructibilité de secteurs d'OAP afin de permettre le débouché d'un mail piéton aux Landes-Génusson
- Modification des OAP du secteur « Cité des Genêts » pour tenir compte des contraintes de sol à Treize-Vents
- Modification des OAP du secteur « avenue Rémi René-Bazin » à Saint-Laurent-sur-Sèvre
- Densification du bourg de Saint-Malô-du-Bois sur l'emprise d'équipements sportifs
- Création de deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées sur des sites touristiques existants
- Précision de la vocation des zones d'activités du territoire
- Correction de la vocation de parcelles urbaines pour faciliter la densification du bourg de Chanverrie
- Ajout d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un accès sur le bourg de Treize-Vents
- Suppression d'un emplacement réservé et précisions apportées au règlement afin de permettre la création d'un cimetière à Saint-Laurent-sur-Sèvre.
- Suppression d'un emplacement réservé au bourg de la Verrie, commune déléguée de Chanverrie.
- Modifications du contenu du règlement du PLUiH (densification et mixité programmatique des bourgs)
- Modifications du contenu du règlement du PLUiH (production énergétique)
- Mises à jour des annexes du PLUi

## 1.2 Dossier

Le dossier d'enquête, établi, conformément aux dispositions de l'article R123-8 du Code de l'environnement est complet. Il présente le cadrage réglementaire, la description, les plans de situation « avant/après », l'avis des acteurs institutionnels contactés (MRAE, DDTM, CDPENAF, CAV et CMA) intégrés au dossier dès leur réception.

### 1.3 Déroulement de l'enquête

L'information du public a été mise en œuvre, quinze jours avant l'ouverture de l'enquête (Article R123-11 du Code de l'Environnement). Elle a été assurée par voie de presse. Des panneaux ont été apposés sur les lieux habituels d'affichage des communes et à l'entrée du siège de la Communauté de communes. L'information a également été ajoutée sur les sites internet correspondants.

Cinq permanences (La première et la dernière au siège de la CC, les autres en mairie) ont été organisées, couvrant la durée de l'enquête (du 29 Juin au 29 Juillet 2022) pour informer le public sur l'objet de l'enquête et recevoir ses observations écrites ou orales.

Toutes les permanences ont été tenues dans un local dédié mettant à disposition du public le dossier, le registre d'observations et un poste informatique mis à disposition du Commissaire Enquêteur par la Communauté de Communes.

### 1.4 Contributions

Le rapport d'enquête présente motif par motif les avis émis par les différents acteurs publics concernés ainsi que les réponses du maître d'ouvrage. La Direction Départementale des Territoires et de la Mer, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, la Chambre d'Agriculture, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ont répondu à la sollicitation de la Communauté de Communes. Le Maire de « Les Landes-Génusson » a, également apporté sa contribution au déroulement de l'enquête.

Les observations du public sont rassemblées en trente-neuf contributions, certaines utilisant plusieurs moyens d'expression : vingt-quatre consignées sur les registres d'enquête, une adressées par courrier postal et quatorze par voie électronique.

## 2 Analyse

Du contenu du Mémoire en Réponse établi par le Maître d'Ouvrage, ressort la volonté de répondre point par point à toutes les observations transmises autant par les institutionnels que par le public.

En réponse aux remarques de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, la Communauté de Communes s'engage, d'une manière générale, à apporter une meilleure justification aux changements de zonages proposés ainsi qu'une explicitation précise des modifications d'Orientations d'Aménagement et de Programmation quand elles ont lieu. Elle amènera un niveau de présentation équivalent pour tous les dossiers de changement de destination de granges ainsi que l'explication des choix.

En réponse à la Chambre d'Agriculture de Vendée, la Communauté de Communes apportera les précisions demandées sur les changements de zonage au profit de l'habitat.

En réponse à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, la Communauté de Communes explicitera ses choix de localiser le commerce dans les centre-bourgs et de soutenir les activités artisanales du secteur du bâtiment, les industries, les activités tertiaires dans l'accès au foncier économique.

La Communauté de Communes enregistre l'avis défavorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestier sur la création d'un STECLA (Secteur de Tailles et de Capacité d'Accueil Limité) pour un projet touristique à La Robinière (Les Landes-Génusson) et explicitera la redéfinition du projet.

Les remarques de M. le Maire de Les Landes-Génusson sont prises en compte et intégrées dans le document final.

Les contacts sont pris, avec la Chambre d'Agriculture et les autres acteurs institutionnels éventuellement partie prenante, pour statuer sur les demandes formulées par les contributions du public qu'elles concernent, les changements de destination, les bascules de zonage ou les demandes diverses.

### 2.1 Les points positifs

Les évolutions exposées dans le projet de modification n°1 respectent les principes fondateurs du PLUi du Pays de Mortagne. Elles n'interfèrent pas avec les objectifs fixés par le PADD (Projet d'Aménagement et de développement Durable). Elles ne nuisent pas à l'affirmation d'une solide armature territoriale. Elles participent à la poursuite des dynamiques économiques, paysagères, touristiques qui animent le territoire.

Plusieurs motifs se rapportent à la densification des bourgs, en préservant une mixité des fonctions urbaines. Ils visent généralement, en intégrant des services de proximité à limiter les déplacements.

Chaque motif de la modification n°1 est soumis à une analyse de l'impact sur les aspects sensibles (eau, risques naturels ou technologiques, enjeux patrimoniaux...) de la zone concernée ainsi que des incidences sur l'environnement et la santé humaine.

La Communauté de Communes du Pays de Mortagne a initié l'examen des demandes de changement de destination en associant visites sur place et réunions avec les acteurs compétents (Chambre d'Agriculture...).

## 2.2 Les points négatifs

La multiplication des demandes de changement de destination, quelques fois « suggérées » par les élus locaux, qui peuvent conduire à une dispersion de l'habitat avec les contraintes associées à la multiplication des déplacements, aux équipements d'assainissement autonomes, à la cohabitation avec des activités agricoles...

Le projet d'extension du cimetière de Saint-Laurent-sur-Sèvre (Motif 13) répondait à une nécessité. L'abandon de l'emplacement initialement prévu, consécutif aux résultats défavorables d'une étude de faisabilité ne s'accompagne pas d'une solution de remplacement identifiée et approuvée par les partenaires institutionnels.

### 3 Conclusion

Compte tenu :

- de la mise à disposition d'un dossier d'enquête complet et bien renseigné,
- du déroulement de l'enquête conformément à la réglementation en vigueur,
- de la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Pays de la Loire (MRAE),
- de l'avis exprimé par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM),
- de l'avis exprimé par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),
- de l'avis exprimé par la Chambre d'Agriculture de Vendée (CAV),
- de l'avis exprimé par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
- de la collecte de trente-neuf contributions au cours de l'enquête,
- des engagements pris par la Communauté de Communes du Pays de Mortagne, décrits dans le Mémoire en Réponse,
- des actions déjà entreprises par la Communauté de Communes du Pays de Mortagne, en réponse à l'expression des institutionnels et du public,

**J'émet un avis favorable, avec les réserves suivantes :**

- la Communauté de Communes du Pays de Mortagne doit se conformer aux préconisations et obtenir un avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) suite à la réorientation du projet de STECAL à La Robinière (Motif 9),
- le choix de l'emplacement de l'agrandissement à venir du cimetière de Saint-Laurent-sur-Sèvre doit être défini et soumis à l'approbation des partenaires concernés.

**Corpe, le 24 Août 2022,**

**le Commissaire Enquêteur**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. Y. DOYEN', written over a faint, illegible stamp or background text.

**Jean-Yves DOYEN**