

# DEPARTEMENT DE LA VENDEE

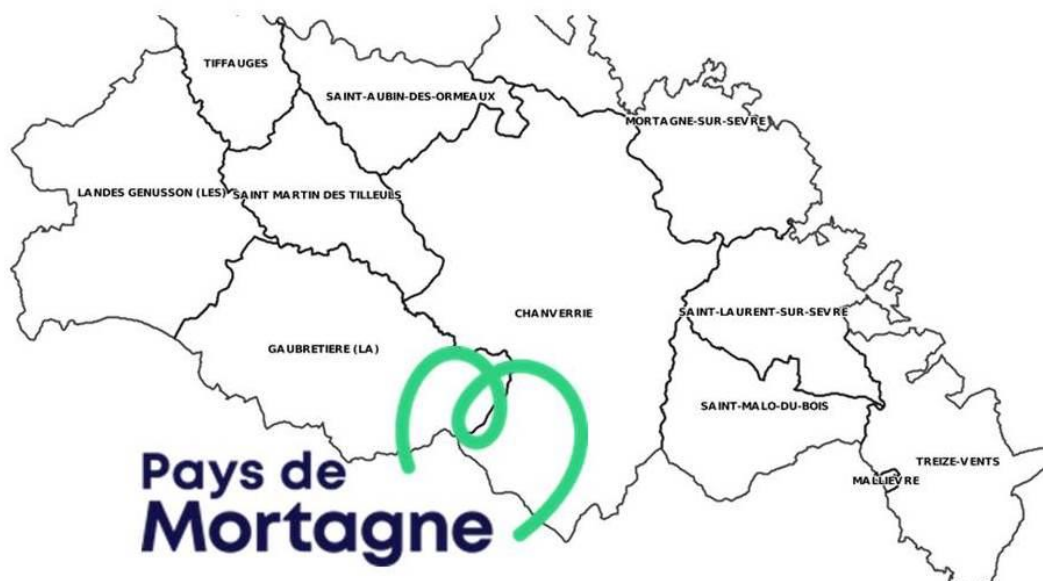
## ENQUÊTE PUBLIQUE

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

### Rapport 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>Cadre de l'enquête .....</b>	<b>3</b>
1.1	Présentation synthétique du projet .....	3
1.1.1	Motivation du projet .....	3
1.1.2	Arrêté d'ouverture de l'enquête publique .....	4
1.2	Organisation de l'enquête .....	5
1.2.1	Préparation.....	5
1.2.2	Dossier d'enquête .....	5
<b>2</b>	<b>Déroulement et Contributions.....</b>	<b>6</b>
2.1	Déroulement de l'enquête .....	6
2.2	Le Projet : contributions et commentaires.....	6
2.2.1	Contributions par motifs .....	7
2.2.2	Autres contributions.....	12

# 1 Cadre de l'enquête

## 1.1 Présentation synthétique du projet

Le Maître d'Ouvrage du projet de modification n°1 du PLUi est la Communauté de Communes du Pays de Mortagne (21 Rue Johannes Gutenberg – Pôle du Landreau CS 80055 – LA VERRIE – 85130 CHANVERRIE).

Elle comprend onze communes : Tiffauges, Saint-Aubin-Des-Ormeaux, Mortagne-Sur-Sèvre, Les Landes-Génusson, Saint-Martin-Des-Tilleuls, La Gaubretière, Chanverrie, Saint-Laurent-Sur-Sèvre, Saint-Malo-Du-Bois, Mallièvre, Treize-Vents. Elle regroupe 27 696 habitants (recensement de 01/01/2018) sur 22 865 Hectares. Ces communes s'installent dans un relief doucement vallonné, parcouru de nombreuses rivières (dont la Sèvre Nantaise).

Ce territoire « Carrefour » est influencé par la proximité de pôles urbains majeurs (Cholet, Nantes, Angers, La Roche-Sur-Yon), une activité agricole forte, une dynamique économique réelle (VendéoPôle), une empreinte industrielle participant à la richesse du patrimoine, de pôles touristiques importants (Puy du fou, Tiffauges...).

La Communauté de Communes du Pays de Mortagne dispose d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat approuvé le 3 Juillet 2019.

Quatre grands axes stratégiques organisent les orientations du PLUiH :

- Renforcer la solidarité intercommunale et conforter l'armature territoriale,
- Valoriser le rôle d'interface du territoire,
- Consolider les bourgs du Pays de Mortagne,
- Concilier développement projeté, cadre de vie et ressources à préserver.

### 1.1.1 Motivation du projet

La procédure de modification de droit commun permet l'évolution du PLUi nécessaires pour répondre aux motivations de la communauté de communes, exposées dans le libellé des motifs suivants :

- 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-Genusson
- 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

### 1.1.2 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

Le 21 Avril 2022, la décision de ma nomination en tant que Commissaire Enquêteur m'est adressée (décision n°E22000059/85).

Le 9 Juin 2022, un Arrêté de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne signifie l'ouverture d'une enquête publique ayant pour objet « *la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Mortagne* ».

L'Arrêté 2022-04, de La Communauté de Communes du Pays de Mortagne précise l'objet et la durée de l'enquête (du lundi 29 Juin 2022, à 9h00, au Vendredi 29 Juillet 2022, à 17h30), le dispositif d'information, les dates de permanences du Commissaire Enquêteur (Cinq demi-journées, la première et la dernière se tenant au siège de la Communauté de Communes)

#### **Références :**

- Arrêté n°2022-001 du 11 Avril 2022 (CC Pays de Mortagne), prescrivant la modification n°1 du PLUiH du Pays de Mortagne,
- Décision n°E22000059/85 du Président du tribunal administratif de NANTES en date du 21/04/2022
- Arrêté n°2022-004 du 9 Juin 2022 (CC Pays de Mortagne) prescrivant les conditions de déroulement de l'enquête publique
- Les pièces du dossier de modification n°1 du PLUiH soumis à enquête publique,
- Maître d'Ouvrage : Communauté de Communes du Pays de Mortagne  
21 Rue Johannes Gutenberg CS 800055 – La Verrie – 85130 CHANVERRIE  
[www.paysdemortagne.fr](http://www.paysdemortagne.fr) - 02 51 63 06 06

## 1.2 Organisation de l'enquête

### 1.2.1 Préparation

Le 16 Mai 2022, une réunion préparatoire est tenue au siège de la Communauté de Communes. Jessica GAUTRON (Directrice du Pôle Aménagement et Transition Ecologique) et Manon CANTIN (Responsable du Service urbanisme et Planification) présentent les explications argumentées relatives aux dix-sept points de modification du PLUi proposés ainsi que la composition du dossier d'enquête qui sera déposé au Siège et dans toutes les mairies de la Communauté de Communes.

### 1.2.2 Dossier d'enquête

Un dossier d'enquête est établi, conformément aux dispositions de l'article R123-8 du Code de l'environnement. La Communauté de Communes du Pays de Mortagne choisi de la structuré de la manière suivante :

- Un dossier « cadrage » (notice explicative du déroulement, cadre juridique, arrêté de lancement de la procédure de modification),
- Un dossier « note » (description et explication des modifications souhaitées),
- Un dossier « pièces » (pour les points concernés, avant et après modification, règlement écrits, plans de zonage, Orientations d'Aménagement et de Programmation, Annexes),
- Un dossier « examen » (décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Pays de la Loire, MRAE, établie après examen au cas par cas, courrier du 7 Juin 2022 n°2022DKPDL55/PDL-2022-6092),
- Un dossier « avis » (expression des acteurs institutionnels, collectivité, communes).

Il est à relever que les personnes publiques associées ayant répondu suite à la demande d'avis effectuée par le maître d'Ouvrage, mi-Avril 2022 sont :

- La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF, courrier en date du 12 Juin 2022),
- La Chambre d'Agriculture de Vendée (CAV, mail reçu le 29 Juin 2022)
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA, courrier reçu le 8 Juillet 2022),
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM , mail reçu le 8 Juillet 2022.

## 2 Déroutement et Contributions

### 2.1 Déroutement de l'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête (du 29 Juin au 29 Juillet 2022) ont été mis à disposition du public, au siège de la Communauté de Communes et dans toutes les mairies un dossier « papier », complet et unique, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur.

Un poste informatique permettant l'accès à toutes les pièces du dossier, numérisées était mis à disposition du public au Siège de la Communauté de Communes.

Cinq permanences ont été organisées pour informer le public sur l'objet de l'enquête et recevoir ses observations écrites ou orales :

- le lundi 29 Juin 2022 de 9h00 à 12h30, à la Communauté de Communes,
- le lundi 11 Juillet 2022 de 14h à 17h45 à la Mairie de Les Landes-Génusson,
- le samedi 16 Juillet de 9h à 12h, à la mairie de Saint Laurent-Sur-Sèvre,
- le samedi 23 Juillet de 9h à 12h à la Mairie de Mortagne-Sur-Sèvre,
- Le Vendredi 29 Juillet de 13h30 à 17h30 à la Communauté de Communes.

Les observations éventuelles ont pu être :

- consignées sur les registres d'enquête (24 contributions),
- adressées par courrier postal (1 courrier),
- adressés par voie électronique (14 Contributions), par courriels ([plui@paysdemortagne.fr](mailto:plui@paysdemortagne.fr)) et sur le registre dématérialisé mis à disposition (<https://www.paysdemortagne.fr>).

Certaines demandes utilisant plusieurs moyens d'expression, le nombre total final de contributions du public s'élève à trente-neuf.

#### **Commentaire CE :**

***Les permanences ont accueilli entre une et quatre visites par site : celles en Mairie étant plus fréquentées que celles au siège. Une grande majorité des observations visaient à demander un changement de destination pour d'anciennes granges inutilisées.***

### 2.2 Le Projet : contributions et commentaires

Dans le respect des quatre grands axes stratégiques qui organisent le PLUiH en place, la modification N°1 vise à l'adapter aux volontés d'évolution exprimées. Elle cible les dix-sept « motifs » cités au §1.1.1 du présent rapport.

Ce rapport reprend les points principaux en citant les avis émis par les différents acteurs publics concernés (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, le Maire de Les Landes-Génusson), les observations du public, les réponses du maîtres d'ouvrage.

### 2.2.1 Contributions par motifs

Les motifs 1, 2, 4 et 8 sont présentés ensemble car les avis/réponses ont souvent regroupé ces quatre propositions de modification.

- « Motif 1 ». La réhabilitation de la friche d'activités du Chaintreau à Mortagne-sur-Sèvre, ancien site industriel, accueillera un programme de réaménagement associant logements, places d'hébergement, commerces de proximité, éventuel équipement communal. Ce projet nécessite des bascules de zonage.
- « Motif 2 ». Le site de l'ancien Super U à Mortagne-sur-Sèvre fait l'objet d'intérêts de la part de porteurs de projet privés. La modification vise à étendre une zone Uaa, zone urbaine mixte habitat, services, commerces...
- « Motif 4 ». La faiblesse des disponibilités foncières en densification pousse la commune de Mallièvre à modifier des emplacements réservés, notamment aux abords du cimetière pour permettre un projet d'aménagement sur le secteur « Haut de la Ville ».
- « Motif 8 ». Densification du bourg de Saint-Malô-du-Bois en transformant une zone à vocation d'accueil d'équipements sportifs. La modification concerne des terrains propriétés de la commune qui s'assurera du pilotage de l'aménagement.

#### **Commentaires des acteurs publics**

***Le mail de la DTTM, du 8 Juillet 2022, met en avant une remarque générale sur une meilleure justification des bascules de zonage. Il souligne la nécessité d'un développement des modifications d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le Motif 8.***

***Par courrier, la CAV souhaite des éléments plus précis justifiant un changement de zonage au profit de l'habitat (motifs 1, 2, 4 et 8).***

#### **Contribution du public**

***M. Olivier CANTE (Mortagne-sur-Sèvre) souhaite un changement de zone (AU à AUH) pour des parcelles qu'il possède ou qu'il souhaite acquérir, zone de l'Industrie, Motif 1.***

#### **Réponse Communauté de Communes**

***La CC Pays de Mortagne « s'engage à apporter une meilleure justification aux changements de zonages proposés » en rappelant que la forme du dossier s'appuie sur les éléments transmis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale. La CC détaille l'impact de la réalisation des modifications 1, 2, 4, et 8 sur la programmation de logements***

***La CC précisera l'OAP « rue des Montys » à Saint Malo-du-Bois : des principes d'aménagement vont être ajoutés.***

***La CC consultera la commune sur l'opportunité d'extraire les parcelles AB550 et AB395 (M. CANTE) du projet.***

- « Motif 3 ». Ce troisième point vise à compléter le recensement des bâtiments, situés en dehors des zones urbaines et à urbaniser, pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le cadre de l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme.

#### **Commentaires des acteurs publics**

***La DTTM, souhaite un niveau de présentation équivalent pour tous les cas et une explicitation des choix retenus détaillant l'impact des changements envisagés, dont la thématique des « zones de non traitement ».***

***La CAV cite précisément les granges qui ne peuvent prétendre à un changement de destination (Code Rural L111-3, Code de l'Urbanisme L151-11 et R151-35)***

#### **Réponse Communauté de Communes**

***La CC précisera, notamment, la distance vis-à-vis des bâtiments d'exploitation agricole et en analysant l'intérêt architectural des bâtiments repérés. Dans tous les cas, l'impact d'un changement de destination sera discuté avec la Chambre d'Agriculture.***

***Les nouveaux bâtiments proposés ont fait l'objet d'une discussion conjointe avec la CAV. La CC donne les arbitrages. La CC s'engage à sensibiliser les propriétaires au respect des règles de distance (Zones de Non Traitement).***

#### **Commentaires du public**

***La totalité des visites en permanence et une large majorité des contributions (23 d'entre elles) sont relatives au changement de destination de bâtiments existants. Motif sensible pour le public puisque porteur d'intérêts individuels forts, la contribution s'appuie souvent sur la recommandation d'un élu ou l'exemple d'une situation voisine.***

***Les noms et demandes des contributeurs sont reportés dans l'ANNEXE 1 du Procès-Verbal de Synthèse. Cette annexe est reprise et complétée dans le Mémoire en Réponse : elle présente, point par point, les réponses de la Communauté de Communes.***

#### **Commentaires CE**

***Plus de la moitié des demandes concernent deux communes : Les Landes-Génusson et La Gaubretière. Il ressort des divers échanges avec le public demandeur l'expression d'une réelle incompréhension d'un possible refus. Il semble que, notamment, les notions « d'activité ou de pratiques agricoles » pourraient être explicitées dans les retours écrits qui sont attendus des propriétaires de granges. En effet, la première analyse communiquée dans le MeR, effectuée dans la continuité de l'élaboration du PLUiH, s'appuie sur trois critères principaux :***

- l'« importance du bâtiment pour l'activité agricole » : le bâtiment n'est pas utile et ne constitue pas une gêne pour les pratiques agricoles,***
- la « compatibilité d'une nouvelle vocation avec la fonctionnalité des espaces agricoles » : le bâtiment n'est pas isolé et est situé à plus de cent mètres d'une exploitation en activité,***
- les « caractéristiques du bâtiment et du terrain » : l'intérêt architectural ou patrimonial est établi, les aptitudes du terrain permettent un dispositif d'assainissement autonome.***



- Le « Motif 5 » se rapporte à la modification de la constructibilité de secteurs d'orientation d'aménagements et de programmation pour la commune de Les Landes-Génusson. Deux parcelles sont retirées des secteurs d'OAP afin de permettre l'aboutissement d'un projet de mail piétonnier.

**Commentaires acteurs publics**

***M. le Maire de Les Landes-Génusson indique un positionnement incorrect des emplacements réservés « desserte-voirie » et suggère l'intégration en zone UA d'une propriété (3 rue d'Auvergne)***

**Réponse Communauté de Communes**

***Le mauvais positionnement sera rectifié. Le bâti sera protégé par l'intégration à la séquence bâtie remarquable, sans changement de zonage.***

- « Motif 6 ». Une modification des OAP du secteur «Cité des Genêts», s'impose pour tenir compte des contraintes de sol rendant difficile l'aboutissement des projets de densification tels que prévus dans le PLUiH, à Treize-Vents.
- « Motif 7 ». Le secteur « rue Rémi René-Bazin » à Saint-Laurent-sur-Sèvre est identifié comme une des rares possibilités de densification sur le territoire de la commune. Des OAP trop complexes ont freinées la réalisation d'un programme de logements. La modification porte sur leur assouplissement.

**Commentaires des acteurs publics**

***DDTM : nécessité d'un développement des modifications d'Orientations d'Aménagement et de Programmation***

**Réponse Communauté de Communes**

***L'OAP « rue Remi René Bazin » sera rediscutée. Les choix d'aménagement proposés seront explicités.***

- Le « Motif 9 » soutient la création de deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL). A « La Robinière », Les Landes-Génusson, un projet d'installation d'habitats légers de loisirs est envisagé à proximité d'un site agricole en exploitation. A « La Rangereuse », Saint-Malo-du-Bois, la modification vise à reconnaître une structure touristique existante, en intégrant la Zone de Non Traitement au sein du projet.

**Commentaires des acteurs publics**

***CAV : souligne et déplore le non-respect du principe de réciprocité.***

***CDPENAF : le manque de justifications ne permet d'émettre un avis favorable au projet de « La Robinière ».***

**Réponse Communauté de Communes**

***La dernière évolution du projet (camping à la ferme géré par l'exploitant) prend en compte les propositions émises par la CDPENAF, en commission, le 1 Juin 2022.***

**Commentaire CE : le cas de M. Durandet est repris (La Robinière) en ANNEXE 2 du Mémoire en Réponse.**

- Le « Motif 10 » précise la vocation des zones d'activités du territoire en distinguant plusieurs statuts de zone UE (zone urbaine d'équipement). Il crée des sous-secteurs dans ce secteur réservé aux zones d'activités économiques et aux grands sites accueillant des entreprises au sein ou aux franges des bourgs.

**Commentaires acteurs publics**

***M. le Maire de Les Landes-Génusson souhaite : agir sur les possibilités d'extension de l'existant (destination autorisée ou non) en zone UE, cadrer les possibilités de stockage en zone UEm et UEp, ouvrir les zones UE à l'utilisation de suiveurs solaires.***

**Réponse Communauté de Communes**

***Les modifications du règlement seront réalisées.***

- Le « Motif 11 » corrige une mauvaise identification de parcelles versées, à tort, dans un secteur à vocation économique. Il s'applique sur deux sites de Chanverrie dont la vocation première est résidentielle et facilite, donc, la densification du bourg.
- « Motif 12 ». Ajout d'un emplacement réservé, sur le plan de zonage, pour la réalisation d'un accès à la Zone AUT (Zone à urbaniser réservée à la création d'activités économiques tertiaires) sur le bourg de Treize-Vents

- « Motif 13 ». L'extension du cimetière initialement prévue dans le bourg de Saint-Laurent-sur-Sèvre ne sera pas réalisée. « Il est proposé d'assouplir le règlement de la zone A afin d'autoriser ponctuellement les constructions et installations nécessaires à un site funéraire, d'intérêt collectif ».

**Commentaires des acteurs publics**

***DDTM s'interroge sur la suppression de l'emplacement initial et la possibilité de relocalisation.***

***CAV s'oppose au principe de généralisation de la construction de cimetières en zone A.***

**Réponse Communauté de Communes**

***L'abandon de l'option initiale est consécutif aux résultats négatifs d'une étude de faisabilité. L'extension du cimetière fera l'objet d'un débat entre élus : un équipement d'intérêt collectif est autorisable en zone A ou N avec les réserves précisées par l'article L151-11.***

- Le « Motif 14 » projette d'abandonner une réservation d'emplacement au sein du PLUiH, pour un projet de théâtre qui ne sera pas mené à bien, au bourg de la Verrie.
- Les « Motifs 15 » et Motifs 16 » traitent de la modification du contenu du règlement du PLUiH

Pour la densification et mixité programmatique des bourgs « Motif 15 » les corrections interviennent dans les paragraphes traitant des accès (modification des caractéristiques des accès, p.29, correction d'erreurs matérielles, p.39 et p.61, élargissement des sous-destinations admises en zone UC, p.49, modification des contraintes d'implantation en zone UC, p.50 modification des contraintes d'implantation en zone UC p.50) et celui traitant du stationnement (Article4).

En ce qui concerne la production énergétique, « Motif 16 » les corrections interviennent sur le positionnement des installations photovoltaïques, p.88, et une erreur matérielle, p.96.

**Commentaires des acteurs publics**

***La CAV souhaite encadrer la possibilité d'installation de suiveurs photovoltaïques sur des terres agricoles valorisées par l'agriculture ou pouvant le devenir ».***

**Réponse Communauté de Communes**

***Le règlement écrit n'autorisera, en zone agricole, que les suiveurs solaires : l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol sera interdite.***

- « Motif 17 » Mises à jour des annexes du PLUiH du fait de l'évolution du cadre réglementaire.

## 2.2.2 Autres contributions

Les autres points abordés par le public pendant la durée de l'enquête peuvent être rassemblés en deux catégories.

La première regroupe les demandes de modification d'un zonage qui s'oppose à un projet de construction ou à une évolution professionnelle (8 contributions) et, dans un autre groupe, En dehors du cas de M. Durandet, déjà abordé au « Motif 9 » pour la création d'un STECAL à « La Robinière », Les Landes-Génusson et d'une autre volonté de développement de projet professionnel (M. Baron à Saint-Laurent-sur-Sèvre), les autres contributions visent à permettre la construction de nouveaux bâtiments.

### **Réponse Communauté de Communes**

***Ces demandes relèvent de l'extension d'urbanisation, de la réduction de zones agricoles ou naturelles afin d'étendre une zone constructible. Ces changements de zonage ne peuvent être réalisés que dans une révision du PLUi initial et non dans une modification de celui-ci.***

### **Commentaires CE**

***Les noms et demandes des contributeurs sont reportés dans l'ANNEXE 2 du Procès-Verbal de Synthèse. Cette annexe est reprise et complétée dans le Mémoire en Réponse : elle présente, point par point, les réponses de la Communauté de Communes.***

La deuxième catégorie reprend des observations plus diverses porteuses de remarques d'intérêt général ou particulier plus ou moins directement liées au projet de modification du PLUi (6 contributions).

### **Commentaires CE**

***Les noms et demandes des contributeurs sont reportés dans l'ANNEXE 3 du Procès-Verbal de Synthèse. Cette annexe est reprise et complétée dans le Mémoire en Réponse : elle présente, point par point, les réponses de la Communauté de Communes.***

***La contribution de M. CANTE a déjà été traitée (Motif 1).***

Enfin, il convient de rappeler la décision du 7 Juin 2022, jointe au dossier d'enquête, de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale : le projet de modification tel que présenté n'est pas soumis à évaluation environnementale. Il « n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ».

**Le Commissaire Enquêteur, le 24 Août 2022**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'JY DOYEN', written over a faint, illegible background.

**Jean-Yves DOYEN**