

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

ENQUÊTE PUBLIQUE

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

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE MORTAGNE

Du 24 juillet au 28 août 2024

MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE



Commissaire Enquêteur : Monsieur Arnold SCHWERDORFFER

Références :

- Délibération du Conseil Communautaire du Pays de Mortagne n°D23-006 en date du 01 mars 2023 prescrivant la révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH)
- Délibération n° D24_066 du 29 mai 2024 portant sur l'arrêt du projet et le bilan de la concertation publique réalisée du 29 avril au 29 mai 2024.
- Décision n°E24000093/85 du Président du tribunal administratif de NANTES en date du 17/05/2024
- Arrêté n°2024-011 portant ouverture de l'enquête publique relative à la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH)
- Arrêté n°2024-11b rectifiant les dates de l'enquête publique relative à la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH)
- Les pièces du dossier de révision allégée n° 1, relative à l'évolution des zonages économiques, agricoles et naturelles dans le but de développer de nouvelles zones d'activités et permettre le développement des sites existants.

Maître d'Ouvrage : Communauté de Communes du Pays de Mortagne
21 Rue Johannes Gutenberg CS 800055 – La Verrie – 85130 CHANVERRIE
www.paysdemortagne.fr - 02 51 63 06 06

Pour le Président de la Communauté de Communes,
Le Vice-Président,
Jean-François FRUCHET

À
Monsieur le Commissaire-Enquêteur,
Arnold SCHWERDORFFER

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, la Communauté de Communes a été invitée à faire connaître ses observations sous 15 jours à compter de la réception du PV de synthèse, soit au plus tard pour le 16 septembre 2024. Les réponses aux questionnements du commissaire enquêteur ont été ajoutées au PV de synthèse (encadré noir). Cette réponse sera ultérieurement annexée au rapport d'enquête publique.

Pour le Président,
Le Vice-Président,
Jean-François FRUCHET

SOMMAIRE

1	<i>Déroulement de l'enquête et bilan</i>	4
2	<i>Avis émis en amont de l'enquête</i>	5
2.1	<i>Avis de la MRAe</i>	5
2.2	<i>Examen conjoint du projet par les PPA</i>	6
3	<i>Interventions du public</i>	7
3.1	<i>Interventions n'appelant pas de suite</i>	7
3.2	<i>Interventions appelant une suite</i>	Erreur ! Signet non défini.
4	<i>Finalisation du projet</i>	13

INTRODUCTION

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, le commissaire enquêteur a rencontré le 2 septembre 2024, dans les locaux de la Communauté de communes du Pays de Mortagne, Monsieur Jean-François Fruchet, Vice-président de la Communauté de communes, représentant son président Monsieur Guillaume Jean maître d'ouvrage, pour lui communiquer ses observations au terme de l'enquête. Celles-ci portent sur les points suivants :

- Déroulement de l'enquête et bilan.
- Avis émis dans le cadre de l'enquête.
- Interventions du public recueillies au cours de l'enquête.
- Finalisation du projet.

Monsieur le Vice-président était accompagné par :

- Madame Jessica Gautron, directrice du pôle aménagement et transition écologique,
- Madame Manon Cantin, responsable du service urbanisme et planification,
- Madame Emilie Gittard, service urbanisme.

Le maître d'ouvrage est invité à faire connaître ses observations sous 15 jours par mémoire en réponse. Le Procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse seront joints au rapport du commissaire enquêteur.

*

1 Déroulement de l'enquête et bilan

Initialement programmée du 24 juillet au 7 août 2024, l'enquête a été reprogrammée du 24 juillet au 28 août 2024, afin de donner suite à une remarque de la MRAe¹ figurant dans son avis du 23 juillet 2024. Selon cette remarque, le projet de révision allégée relève de l'évaluation environnementale systématique, au regard des dispositions de l'article R104-11-1-2° du Code de l'urbanisme. La prolongation de l'enquête s'est traduite par une augmentation du nombre des permanences qui est passé de 6 à 8, dont 3 à l'hôtel de la Communauté de communes.

Les différentes permanences se sont déroulées dans d'excellentes conditions et sans incident. Les diverses possibilités offertes au public, à l'hôtel de la Communauté de communes et dans les onze mairies, pour s'informer et intervenir sont conformes aux dispositions réglementaires.

¹ Mission régionale d'autorité environnementale

L'enquête est marquée par une faible participation du public. Elle n'a donné lieu qu'à sept interventions :

- deux sur le registre d'enquête de la Communauté de communes,
- une sur le registre d'enquête de Mortagne,
- quatre par courriels.

2 Avis émis en amont de l'enquête

2.1 Avis de la MRAe

Il est rappelé que l'avis de la MRAe n'est ni favorable, ni défavorable au projet considéré et qu'il ne porte pas sur son opportunité. Il appelle un retour du maître d'ouvrage sous la forme d'un mémoire en réponse. Celui-ci a été joint au dossier en cours d'enquête.

2.1.1 *Modification du projet en amont de l'enquête*

Ce mémoire a été l'occasion pour le maître d'ouvrage de faire connaître la modification du projet initial par le retrait de deux opérations cumulant 54 200 m² ; la première à la Gaubretière et la seconde à Tiffauges. Pour ces deux opérations, il a été considéré que les informations alors détenues par les élus pour ouvrir les secteurs correspondant à l'urbanisation n'étaient pas suffisantes.

Remarque du commissaire enquêteur

Il s'agit d'une modification importante, puisqu'elle porte sur environ 30 % des surfaces changeant de vocation. Elle est cependant tout à fait justifiée et il est pertinent d'avoir procédé à ce retrait en amont de l'ouverture de l'enquête. Il est de plus à noter que l'équilibre global entre les surfaces devenant à vocation agricole ou naturelle et celles devenant à vocation économique a été maintenu, en modifiant l'opération n° 4 (changement de zonage à vocation économique vers une vocation agricole ou naturelle). La surface concernée par cette opération passe de 63 000 m² à 9 600 m². Sur ce point les observations du maître d'ouvrage ne sont pas sollicitées, tout en lui laissant la possibilité d'apporter des éléments qu'il jugerait utiles.

Suite donnée aux recommandations de la MRAe

Dans son avis la MRAe énonce 12 recommandations, dont certaines portent sur plusieurs points. Il y a lieu de retenir que ces recommandations couvrent un large champ d'interrogations, dont certaines sont cruciales. C'est le cas notamment de la gestion de l'eau et des zones humides ; c'est le cas également de la cohérence du projet avec les divers plans ayant des implications sur la planification de l'urbanisme au niveau considéré. C'est enfin le cas de la prise en compte de la gestion des eaux pluviales sur les espaces nouvellement inclus en zone économique.

Remarque du commissaire enquêteur

Il y a lieu de retenir que le maître d'ouvrage n'a édulé aucune de ces recommandations et que, pour l'essentiel, les suites données se traduisent par des apports à l'évaluation environnementale et par des justifications et ajustements apportés au dossier. Sur les suites données aux recommandations de la MRAe, je n'ai pas d'information complémentaire à solliciter, tout en laissant au maître d'ouvrage la possibilité d'apporter des éléments qu'il jugerait utiles.

2.2 Examen conjoint du projet par les PPA

De l'examen conjoint du projet par les PPA, il y a lieu dans le présent procès-verbal de retenir l'intervention de la Chambre d'Agriculture, qui est la seule à émettre une condition à son avis favorable. Elle est présentée ci-après.

La Chambre d'agriculture souligne l'intelligence de la démarche, mais regrette le déséquilibre en matière de qualité des espaces zonés et dézonés, tout en précisant qu'il s'agit d'un bon compromis. En outre, la Chambre et la collectivité sont d'accord avec la proposition de compensation par bail rural, mais il est jugé souhaitable d'étudier au niveau local la pertinence du choix des exploitants concernés.

Pour conclure, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable à condition que la compensation projetée soit bien mise en place.

Remarque du commissaire enquêteur.

La réserve présentée par la Chambre d'agriculture sur les compensations mérite d'être clarifiée, s'agissant de sa traduction concrète pour les parties prenantes. C'est pourquoi sur ce point les observations du maître d'ouvrages sont sollicitées, notamment sur les démarches qui pourraient être entreprises en aval de l'enquête.

Réponse à la remarque du commissaire enquêteur :

Le présent projet de révision du PLUiH a vocation à faire évoluer 102 406m² disposant d'un zonage économique vers un zonage agricole ou naturel.

Sur ce total, 44%, soit 45 691m² sont des terrains exploitables par une activité agricole tandis que la majorité donc 56 716m² de ces parcelles ne sont pas exploitables.

En parallèle, la Communauté de Communes est propriétaire de parcelles agricoles exploitées par des agriculteurs qui ne bénéficient que de baux précaires. C'est notamment le cas de la parcelle cadastrée ZE 39 à La Goupillère sur la commune de CHANVERRIE. Cette parcelle dispose d'une superficie de 163 254m².

Ainsi, pour compenser ce déséquilibre, la Communauté de Communes s'est engagée auprès de la Chambre d'Agriculture à pérenniser au minimum la même superficie soit 56 716m². Cette pérennisation de l'activité agricole en place passerait par la signature de baux ruraux en lieu et place des baux précaires.

Le choix des parcelles concernées se fera en concertation avec la Chambre d'Agriculture.

3 Interventions du public

3.1 Interventions n'appelant pas de suite

Intervention de Mme NICOL Sophie (courriel)

Madame Nicol souligne la pertinence de la démarche entreprise. Elle juge cependant regrettable que le document n'ait pas été relu avec soin.

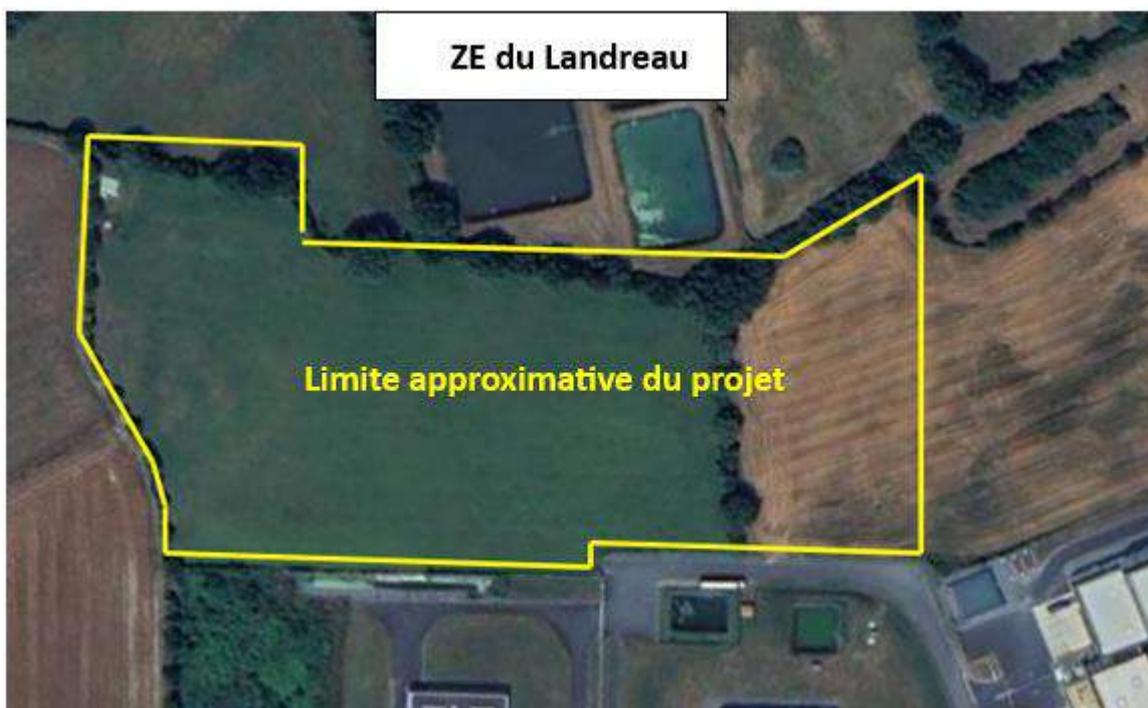
Intervention de Mme PIVETEAU Marietta (registre de Mortagne-sur-Sèvre)

Cette personne souhaite savoir si les parcelles YB06, YB07 et YB043 à la Gaubretière sont concernées par le projet. Elle espère une évolution du zonage actuel afin de permettre l'évolution du bâti existant.

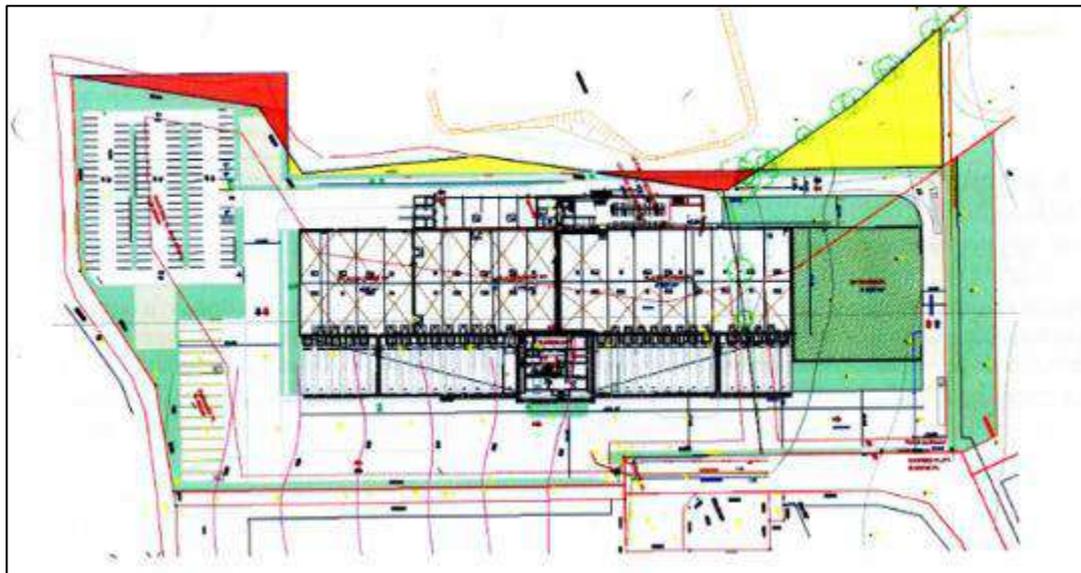
Ces parcelles n'ont aucun lien avec les opérations constituant le projet objet de l'enquête.

Intervention de M. LE SAINT Bruno (courriel du 22 juillet 2024)

M. Le Saint représente une entreprise de transport qui prévoit de s'installer dans la ZE du Landreau. Elle estime qu'elle aura à gérer dans son emprise de l'ordre de 200 camions par jour. Pour l'instant elle est en cours d'acquisition du terrain nécessaire, dont les limites approximatives sont reproduites sur la photo ci-après.



Dans son intervention, M Le Saint fait connaître qu'en raison des contraintes liées à la manœuvre des véhicules sur le site, il serait souhaitable de modifier le zonage dans ce périmètre, comme cela est indiqué dans le plan joint à son courriel et reproduit ci-après.



Sur ce plan, qui représente l'économie générale du projet de l'entreprise, sont reportées en rouge les surfaces à couvrir par un zonage économique et en jaune celles à couvrir par un zonage naturel ou agricole.

Remarque du commissaire enquêteur

Cette opération ne figure pas parmi celles présentées dans le projet objet de l'enquête. Bien qu'elle semble s'inscrire dans la logique du projet et que les espaces considérées sont d'une faible superficie, j'estime qu'elle ne peut pas être prise en considération par la présente enquête.

Les observations du maître d'ouvrage ne sont pas sollicitées sur ce point, tout en lui laissant la possibilité d'apporter des éléments qu'il jugerait utiles.

Réponse à la remarque du commissaire enquêteur :

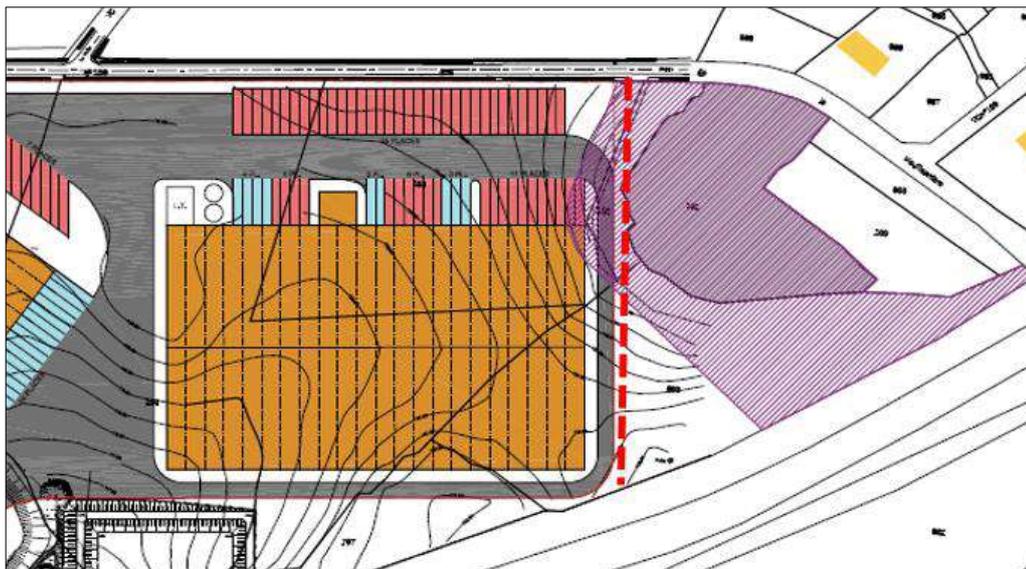
La remarque de M LE SAINT ne sera pas prise en compte, aucune modification de zonage n'aura lieu sur ces parcelles.

3.2 Interventions appelant une suite

23

Intervention de Mme Laurence DUROY DACHSER / France (courriel du 2 août 2024)

Mme Duroy de l'entreprise Dachser signale que la requalification en zone agricole des parcelles C101, C103, C103 partielle et C800 partielle empiète sur le projet d'extension, comme cela apparaît sur le plan du projet ci-après, superposé au plan de zonage prévu dans la notice de présentation.



Pour pallier cette difficulté, l'entreprise propose la solution suivante : à partir d'une ligne droite (en pointillés rouges sur le plan) tirée à proximité immédiate de la zone boisée, transférer en zone agricole toute la partie à droite, de façon à ne pas impacter le périmètre du projet de l'entreprise.

Remarque du commissaire enquêteur

En première analyse on constate, qu'en termes de gestion de l'espace, la proposition de l'entreprise modifie peu la superficie à transférer en zone à vocation agricole. Les observations du maître d'ouvrage sont sollicitées sur ce point, car d'autres critères de décision pourraient être à prendre en considération.

Réponse à la remarque du commissaire enquêteur :

La Communauté de Communes souhaite donner une suite favorable à la remarque de Madame DUROY.

Après calculs (cf plan ci-après), cette modification consisterait à maintenir 1 012m² en zone économique (zone verte) et à ajouter 1 882m² en zone agricole (zone jaune). L'équilibre entre zonage et dézonage est donc respecté avec un excédent en termes de dézonage de 870m².



Interventions de Mme CORBET Heidi (courriel du 2 août 2024) et de M. Baumard (registre d'enquête de la communauté de communes)

Ces deux interventions concernent la maison située 32 rue Martin à Tiffauges. Sur le plan ci-après elle est représentée entourée en jaune.



Madame Corbet fait connaître qu'elle a signé un compromis d'achat pour cette maison. Elle précise que la parcelle considérée n'est plus en lien avec l'exploitation agricole à proximité et souhaite qu'elle ne passe pas en zone agricole. Quant à Monsieur Baumard, qui est le propriétaire de cette maison, il fait connaître qu'il a signé un compromis d'achat pour la maison qu'il occupera une fois l'autre vendue. Il souligne qu'il a été prévenu par son notaire de la situation créée par le projet présenté à l'enquête publique. Lui aussi mentionne que la maison de la rue Martin n'est plus en lien avec l'exploitation agricole à proximité.

Remarque du commissaire enquêteur

Porter sur la parcelle de la maison un zonage agricole ne correspond pas à une mise en adéquation du zonage avec l'occupation du sol, critère souvent mis en avant dans le projet présenté à l'enquête. Surtout, force est de constater que la situation dans laquelle se trouvent les deux intervenants est à la fois imprévue, compliquée et angoissante. Elle mérite donc de recevoir une suite dans le rapport d'enquête. C'est pourquoi les observations du maître d'ouvrage sont sollicitées.

La parcelle A 748 est représentée en jaune sur la vue aérienne ci-après.



Remarque du commissaire enquêteur

Monsieur Méchineau sollicite une modification importante de l'opération considérée, en faisant référence à un entretien dont il n'a peut-être pas appréhendé la portée. Il n'en demeure pas moins que la recherche d'une solution s'impose. C'est pourquoi les observations du maître d'ouvrage sont sollicitées sur ce point.

Réponse à la remarque du commissaire enquêteur :

Afin de respecter le strict équilibre entre les zones économiques et agricoles, la Communauté de Communes ne peut apporter une suite favorable à la demande de Monsieur MECHINEAU de diviser par deux le projet de dézonage de 4 091m² de zone économique en zone agricole.

En revanche, afin de faciliter l'aménagement des parcelles maintenues en zone économique, il est proposé de déplacer le dézonage projeté. La zone économique maintenue, d'une surface de 2 200m², serait le long de la voie d'accès aux constructions existantes permettant de rendre plus aisée la construction d'un nouveau bâti bénéficiant de son propre accès (cf plan ci-après).



4 Finalisation du projet

Considérant les interventions du public, il est possible que le projet présenté à l'enquête publique fasse l'objet de modifications. Si tel est le cas, le tableau en annexe devra être modifié en conséquence. Dans le cadre de cette actualisation, il y aura lieu de porter attention à l'opération n° 6 de la partie « Changement de zonage à vocation agricole vers une vocation économique ». En effet trois valeurs sont évoquées dans la notice : 7 800m², 8 700 m² et 8 114 m².

Réponse à la remarque du commissaire enquêteur :

Au regard des interventions du public, le tableau récapitulatif des surfaces destinées à évoluer est légèrement modifié (cf chiffres surlignés en vert dans le tableau ci-après intitulé « tableau récapitulatif après enquête publique »). Nous pouvons constater que l'équilibre entre les zones économiques et agricoles est maintenu.

Concernant l'opération n°6 au sein de la zone d'activité de la Louisière à Mortagne-sur-Sèvre il s'agit de coquilles dans la rédaction de la notice explicative. La Communauté de Communes confirme que la surface à passer d'une vocation agricole vers une vocation économique est bien de 8 700m².

ANNEXE

Tableau récapitulatif avant enquête publique :

Réf dossier	Commune concernée	Titre de l'objet	Parcelles concernées	Superficie concernée
Changement de zonage à vocation économique vers une vocation agricole ou naturelle				
1	Mortagne-sur-Sèvre	ZA du Gautreau Zonage Uev vers zone N	AS 1	15 500 m ²
2	Mortagne-sur-Sèvre	ZA du Gautreau -Entreprise. SIB Zonage Uev vers zone N	AS 8	7 600 m ²
3	Mortagne-sur-Sèvre	Friche industrielle proche Bradorama. Zonage Uevp vers zone A	BE 24	4 390 m ²
4	Chanverrie	ZA du Vendéopôle (la Verrie) Zonage Uevp vers zones A et N	ZH 149, ZH 150	9 600 m ²
5	Chanverrie	Entreprise Dascher-site 1 Zonage UEe vers zone AP1	G 1606, G 1612	8 261 m ²
6	Chanverrie	Entreprise Dascher-site 2 Zonage UEp vers zone AP1	G 834	4 339 m ²
7	Chanverrie	Entreprise Dascher-site 3 Zonage UEv vers zone A	C 101, C102, C103, C800	11 600 m ²
8	St-Aubin-les Ormeau	Le petit Goulet Zonage UEe vers zone N	A 748	4 091 m ²
9	Les Landes-Genusson	Entreprise Desfontaines Zonage UEe vers zone AP1	D 1321, D 1318	9 895 m ²
10	Tiffauges	Les artisans potagers Zonage UEp vers zone AP1	A1104, A 665, A 664 A 751, A 750, A 7527 A 753, 1 1105	19 400 m ²
11	Tiffauges	Entreprise MCPP Zonage UEe vers zone AP1	B 604, B 956	7 730 m ²
Total				102 406 m²
Changement de zonage à vocation agricole vers une vocation économique				
1	Chanverrie	La Goupillière (la Verrie) Zonage AP1 vers zone AUEp	ZC 78, ZC 69, ZC 73	64 300 m ²
2	Chanverrie	Entreprise Dascher ZA du Landreau Zonage A vers zone Uev	C 108	1 610 m ²
3	Les Landes-Genusson	Entreprise KVERNLAND Zonage A et AP1 vers zone Uee	D 1383, D 1384, D 1393, D1394, D 321 à D 325	16 400 m ²
4	St-Laurent-sur-Sèvre	ZA de la Paix Zonage A vers zone Uem	AC 228	10 000 m ²
5	Mortagne-sur-Sèvre	ZA du Puy Nardon Zonage AP1 vers zone Uev	AT 62	1 378 m ²
6	Mortagne-sur-Sèvre	ZA de la Louisière Zonage A vers zone Uev	AR 29	8 700 m ²
Total				102 388 m²

Tableau récapitulatif après enquête publique :

Réf dossier	Commune concernée	Titre de l'objet	Parcelles concernées	Superficie concernée
Changement de zonage à vocation économique vers une vocation agricole ou naturelle				
1	Mortagne-sur-Sèvre	ZA du Gautreau Zonage Uev vers zone N	AS 1	15 500 m ²
2	Mortagne-sur-Sèvre	ZA du Gautreau -Entreprise. SIB Zonage Uev vers zone N	AS 8	7 600 m ²
3	Mortagne-sur-Sèvre	Friche industrielle proche Bradorama. Zonage Uevp vers zone A	BE 24	4 390 m ²
4	Chanverrie	ZA du Vendéopôle (la Verrie) Zonage Uevp vers zones A et N	ZH 149, ZH 150	9 600 m ²
5	Chanverrie	Entreprise Dascher-site 1 Zonage UEe vers zone AP1	G 1606, G 1612	8 261 m ²
6	Chanverrie	Entreprise Dascher-site 2 Zonage UEp vers zone AP1	G 834	4 339 m ²
7	Chanverrie	Entreprise Dascher-site 3 Zonage UEv vers zone A	C 101, C102, C103, C800	12 470 m ²
8	St-Aubin-les Ormeau	Le petit Goulet Zonage UEe vers zone N	A 748	4 091 m ²
9	Les Landes-Genusson	Entreprise Desfontaines Zonage UEe vers zone AP1	D 1321, D 1318	9 895 m ²
10	Tiffauges	Les artisans potagers Zonage UEp vers zone AP1	A1104, A 665, A 664 A 751, A 750, A 7527 A 753, 1 1105	18 571 m ²
11	Tiffauges	Entreprise MCPP Zonage UEe vers zone AP1	B 604, B 956	7 730 m ²
Total				102 447 m²
Changement de zonage à vocation agricole vers une vocation économique				
1	Chanverrie	La Goupillière (la Verrie) Zonage AP1 vers zone AUep	ZC 78, ZC 69, ZC 73	64 300 m ²
2	Chanverrie	Entreprise Dascher ZA du Landreau Zonage A vers zone Uev	C 108	1 610 m ²
3	Les Landes-Genusson	Entreprise KVERNLAND Zonage A et AP1 vers zone Uee	D 1383, D 1384, D 1393, D1394, D 321 à D 325	16 400 m ²
4	St-Laurent-sur-Sèvre	ZA de la Paix Zonage A vers zone Uem	AC 228	10 000 m ²
5	Mortagne-sur-Sèvre	ZA du Puy Nardon Zonage AP1 vers zone Uev	AT 62	1 378 m ²
6	Mortagne-sur-Sèvre	ZA de la Louisière Zonage A vers zone Uev	AR 29	8 700 m ²
Total				102 388 m²