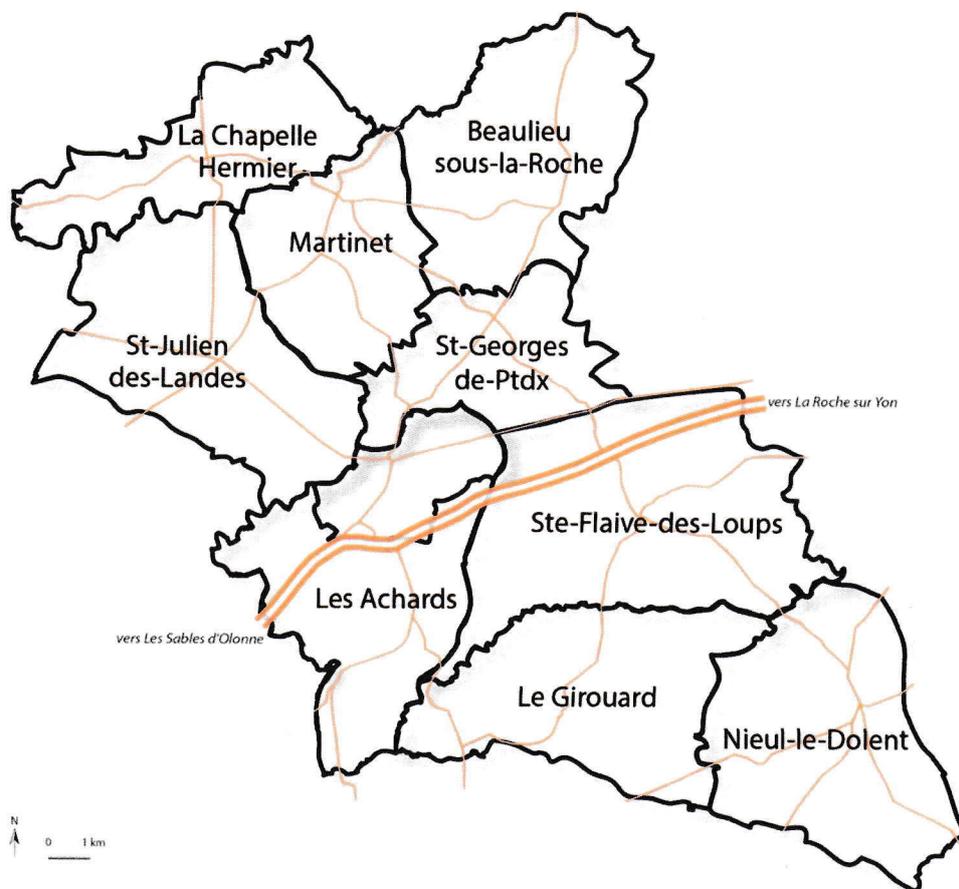


**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**DEPARTEMENT DE LA VENDEE**  
**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DES ACHARDS**



**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

**Réalisée du 21 octobre au 22 novembre 2019**

**Conclusions motivées et avis de la commission d'enquête relatifs au projet  
de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'Habitat**

**Commission d'enquête composée de :**

Jean-Yves ALBERT (Président), Yves SCHALDENBRAND et Rémi ABRIOL

**Références :**

1. Décision du Tribunal Administratif n° E19000115/44 en date du 6 juin 2019 modifiée le 27 juillet 2019
2. Arrêté communautaire du Pays des Achards n° RGLT-19-682-A03 du 26 septembre 2019

Conclusions motivées et avis Projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'Habitat,  
Territoire de la Communauté de communes du Pays des Achards

## Sommaire

1	Généralités .....	3
1.1	Périmètre et contexte de l'enquête .....	3
1.2	Contexte réglementaire .....	3
2	Les projets soumis à l'enquête .....	3
2.1	Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'Habitat .....	3
2.2	Révision du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées .....	4
2.3	Objet de l'enquête .....	4
2.4	Déroulement.....	4
2.5	Mission de la commission d'enquête .....	4
3	L'évaluation environnementale du projet.....	5
3.1	Avis de l'Autorité Environnementale .....	5
4	Les avis des Personnes Publiques Associées .....	5
4.1	Des services de l'État validé par le Préfet .....	5
4.2	De la chambre d'Agriculture de la Vendée .....	5
4.3	Des autres PPA .....	6
5	Observations du public .....	6
5.1	Synthèse des observations du public.....	6
6	Les réponses du maître d'ouvrage au Procès-Verbal de Synthèse.....	6
7	Les conclusions motivées de la commission d'enquête.....	6
7.1	Sur l'information du public .....	6
7.2	Sur l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale .....	7
7.3	Sur les avis des Personnes Publiques Associées .....	7
7.4	Sur les observations du public .....	7
7.5	Sur les réponses du Maître d'Ouvrage au P.V de synthèse concernant le PLUiH .....	7
7.6	Les avantages identifiés du projet de PLUiH .....	8
7.7	Les inconvénients identifiés du projet PLUiH.....	9
	Le règlement écrit en zones A et N manque de clarté sur les possibilités d'aménagement des constructions existantes et leurs annexes. ....	9
7.8	En conclusion,.....	9
8	Formalisation de l'avis de la commission d'enquête.....	10

# 1 Généralités

Il s'agit d'une enquête publique unique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'Habitat (PLUiH), et la révision du schéma directeur du zonage d'assainissement sur les neuf communes de la Communauté de Communes du Pays des Achards. Le rapport est commun aux deux objets de cette enquête, par contre, il est établi deux conclusions, le présent document concerne les conclusions motivées et avis sur le PLUiH.

## 1.1 Périmètre et contexte de l'enquête

Le territoire de la communauté de communes du Pays des Achards est constitué des communes suivantes : Les Achards, Beaulieu-sous-la-Roche, La Chapelle-Hermier, Le Girouard, Martinet, Nieul-le-Dolent, Sainte-Flaive-des-Loups, Saint-Georges-de-Pointindoux et Saint-Julien-des-Landes.

Le projet de PLUiH a été élaboré en concertation avec les élus des neuf communes, les acteurs institutionnels et techniques et les habitants du territoire.

La collectivité a également souhaité réviser le zonage d'assainissement dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme intercommunal.

Le périmètre des deux dossiers soumis à enquête publique étant commun c'est la raison pour laquelle la collectivité a opté pour une enquête publique unique réalisée conformément à l'article L 123-6 du code de l'environnement.

## 1.2 Contexte réglementaire

L'enquête est prescrite au titre :

- du code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-19 et suivants, R 153-8 et suivants ;
- du code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123 46 ;
- du code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L2224-10, R2224-7, R2224-8 et R2224-9 ;
- de la délibération RGLT-17-062-023 en date du 18 janvier 2017 du conseil communautaire prescrivant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'Habitat sur le territoire du Pays des Achards ;
- de la délibération en date du 12 juin 2019 du conseil communautaire arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'Habitat et tirant le bilan de la concertation ;
- de la délibération RGLT-19-745-197 en date du 25 septembre 2019 du conseil communautaire arrêtant le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées ;
- de la décision n° E19000115/44 en date du 6 juin 2019 modifiée le 23 juillet 2019, de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant une commission d'enquête composée de : MM. Jean-Yves ALBERT (Président), Yves SCHALDENBRAND et Rémi ABRIOL.,
- de l'arrêté n° RGLT-19-682-A03 du 26 septembre 2019 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays des Achards prescrivant les modalités de l'enquête publique unique.

# 2 Les projets soumis à l'enquête

## 2.1 Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'Habitat

La communauté de communes du Pays des Achards souhaite disposer d'un document d'urbanisme assurant le développement du territoire sur le long terme, prenant en compte les dispositions réglementaires, législatives et les évolutions sociales et économiques. Il remplacera, à l'issue de son approbation par le conseil communautaire, les documents d'urbanisme communaux actuellement en vigueur.

Le projet de PLUiH s'appuie sur un diagnostic qui a permis de faire ressortir les principaux enjeux, ces derniers caractérisent la vision communautaire du projet d'aménagement qui doit satisfaire :

- le développement de l'habitat, avec une démographie positive qui nécessitera la production de plus de 2000 logements dans les dix années à venir ;

- le développement de l'activité économique, la majorité des emplois se situe sur la zone d'activités des Achards
- l'activité agricole en préservant les terres décernées à cette activité face à une pression de l'urbanisation de plus en plus importante ;
- la préservation des espaces naturels, notamment : les milieux humides, la ressource en eau, les corridors écologiques et l'identité bocagère du Pays des Achards ;
- la gestion des risques et nuisances, comme le risque Inondation, les nuisances liées aux activités agricoles et industrielles.

## **2.2 Révision du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées**

Le zonage d'assainissement est à actualiser en fonction des orientations du projet de document d'urbanisme et ainsi redéfinir le périmètre collectif.

Suivant l'état des lieux du réseau existant, les possibilités de raccordement sur les stations d'épuration en fonction des projets d'urbanisation. Un plan de zonage a été établi permettant d'identifier les parcelles relevant de l'assainissement collectif et par exclusion celles maintenues en assainissement non collectif.

## **2.3 Objet de l'enquête**

L'objet de cette enquête consiste à informer et à recueillir les observations du public, des associations, des collectivités, et autres organisations, puis à formuler des conclusions motivées et un avis au Président de la Communauté de communes du Pays des Achards.

## **2.4 Déroulement**

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 21 octobre 2019 à 9 heures, au vendredi 22 novembre 2019 jusqu'à 17h00 inclus, soit durant 33 jours consécutifs. Les permanences ont été tenues aux dates et aux heures précisées dans l'arrêté suscité. Elles se sont déroulées au siège de la communauté de communes et dans les dix mairies dont une mairie annexe des communes concernées, toutes accessibles aux personnes à mobilité réduite. La commission d'enquête a reçu toutes les personnes qui se sont présentées à ces permanences.

Concernant la fréquentation, les permanences ont permis de recevoir physiquement un total de 201 personnes et les 11 registres papier ont accueilli 79 contributions manuscrites (y compris les courriers annexés).

Dans le même temps, le registre dématérialisé mis à disposition du public a connu un succès certain puisqu'il a enregistré 190 contributions, 1631 visites et 3460 téléchargements de documents.

Les thèmes les plus nombreux évoqués dans les 190 contributions analysées par la commission d'enquête concernent essentiellement le PLUiH et plus particulièrement : les règlements graphique et écrit, les changements de zonage de A vers U et de N vers U, la préservation de l'environnement ...

Le schéma directeur d'assainissement des eaux usées n'est évoqué que dans 5 contributions.

La complétude des différentes pièces du dossier et des registres d'enquête publique support papier, ainsi que la fonctionnalité des postes informatiques dédiés comportant l'ensemble des fichiers composant le dossier mis à la disposition du public sur les onze lieux de permanence, ont été régulièrement vérifiés par la commission d'enquête.

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête ont été clos et signés par le président de la commission d'enquête tel que prescrit dans l'article 5 de l'arrêté communautaire RGLT-19-682-A03.

## **2.5 Mission de la commission d'enquête**

Fournir à Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays des Achards, après recueil des interventions du public, des conclusions motivées et un avis sur :

- Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'Habitat (PLUiH) ;
- La révision du schéma directeur du zonage d'assainissement sur les neuf communes de la Communauté de Communes du Pays des Achards.

**Même si des sujets sans relation directe avec l'un de ces dossiers ont pu être évoqués par le public durant l'enquête, puis analysés et synthétisés par la commission d'enquête pour être ensuite soumis à la collectivité maître d'ouvrage, les présentes conclusions et l'avis sont strictement limités au projet de PLUiH.**

### **3 L'évaluation environnementale du projet**

#### **3.1 Avis de l'Autorité Environnementale**

Le projet de PLUiH de la communauté de communes du Pays des Achards a été soumis à évaluation environnementale après examen au cas par cas. L'autorité environnementale compétente a été saisie, elle a délégué la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) pour émettre un avis, ce dernier été adopté le 7 octobre 2019, la synthèse de cet avis est résumé ci-après.

La MRAe souligne la qualité des documents produits et l'effort de pédagogie pour expliquer le projet.

Cependant, les recommandations essentielles formulées par cette entité concernent :

- la densité de logements à l'hectare est à renforcer, notamment pour atteindre l'objectif de « zéro artificialisation nette » inscrit dans le plan national biodiversité.
- les dispositions relatives à la protection des zones humides est incomplet et insuffisamment protecteur.
- l'inventaire des haies est incomplet il est à compléter pour un meilleur suivi de la trame verte.
- le modèle d'habitat diffus est à éviter, il génère des contraintes comme le frein à l'émergence des projets d'énergies renouvelables.
- les projets en hébergement touristiques dans les secteurs identifiés en STECAL sont à reconsidérer ainsi que leur impact sur l'environnement.
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ne sont pas suffisamment prescriptives pour l'intégration des projets sur le plan paysagé et pour faire émerger des solutions plus innovantes en matière d'énergies renouvelables.

### **4 Les avis des Personnes Publiques Associées**

#### **4.1 Des services de l'État validé par le Préfet**

En complément des recommandations de la MRAe évoquées précédemment, les services de l'Etat rappellent :

- La nécessité de mise en œuvre des mesures compensatoires individuelles pour les agriculteurs pour pallier aux pertes d'exploitation avec une attention particulière pour les deux exploitations les plus impactées par l'extension de la ZAE des Achards.
- L'optimisation des espaces économiques existants à renforcer, le projet manque de précisions dans la prise en compte des espaces existants.
- La définition des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ne correspond pas à la doctrine.
- La promotion des énergies renouvelables, la biodiversité et l'adaptation au changement climatique n'est pas suffisamment développée.
- La prise en compte des nuisances est incomplète notamment pour ce qui concerne le bruit, les allergies et un ancien site industriel.
- L'incohérence entre les objectifs du PADD et le règlement écrit qui interdit en zones A et N avec pour conséquences l'interdiction d'implantation d'éoliennes.

#### **4.2 De la chambre d'Agriculture de la Vendée**

La Chambre d'Agriculture a émis un avis défavorable en mettant l'accent sur plusieurs points qui selon elle posent problème, notamment : la justification du besoin des surfaces pour la ZAE des Achards ; certains

STECAL ne sont pas justifiés ; le zonage agricole protégé (Ap) autour des zones urbaines n'est pas approprié.

### **4.3 Des autres PPA**

L'Architecte des Bâtiments de France (ABF), le Conseil Départemental, Le Centre Régional de la Propriété Forestière (CNPF), l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), le Réseau de Transport d'Electricité (R.T.E), le GRT Gaz, toutes ces entités ont rappelé les préconisations propres à la gestion de leur domaine d'activité. Ces préconisations sont d'ordre technique et de sécurité mais ne sont pas restrictives sur le fond du projet.

## **5 Observations du public**

### **5.1 Synthèse des observations du public**

Au total, 190 contributions ont été enregistrées et intégrées au registre dématérialisé spécialement ouvert pour cette enquête publique (y compris celles déposées sur les registres papiers, les courriers reçus au siège de l'enquête ainsi que les courriels). Après traitement, la commission a identifié 385 observations ces dernières concernent pour une importante majorité, le règlement graphique avec notamment des demandes individuelles pour un zonage en zone urbanisée permettant la constructibilité sur des parcelles identifiées dans le projet de PLUiH en zone agricole ou naturelle.

## **6 Les réponses du maître d'ouvrage au Procès-Verbal de Synthèse**

Le 13 décembre 2019 la collectivité maître d'ouvrage a produit un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse dans lequel la commission d'enquête avait regroupé l'ensemble de ses questions issues de ses propres analyses et des contributions individuelles enregistrées pendant l'enquête.

Dans ce mémoire, la collectivité a répondu exhaustivement aux questions de la commission d'enquête dans un document très bien argumenté de 68 pages.

## **7 Les conclusions motivées de la commission d'enquête**

Après avoir étudié le dossier d'enquête, visité le territoire pour une bonne compréhension du projet, pris en compte les compléments d'informations mis à la disposition de la commission d'enquête par les services de la communauté de communes du Pays des Achards, la commission d'enquête s'est fait un avis :

### **7.1 Sur l'information du public**

Les mesures de publicité mises en œuvre à travers les annonces légales (*Ouest France et le Journal des Sables*), en application des articles L123-10 et R123-11 du Code de l'Environnement et de l'Arrêté communautaire n° RGLT-19-682-A03, ont permis au public d'être convenablement informé de l'enquête publique unique relative aux projets de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'Habitat (PLUiH), et à la révision du schéma directeur du zonage d'assainissement sur les neuf communes de la Communauté de Communes du Pays des Achards, et de s'exprimer sur la mise en œuvre de ces projets.

L'affichage de l'information sur la tenue de l'enquête avec était bien identifié sur les panneaux, des mairies, aux abords des sites concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et constaté par les soins de la commission d'enquête. La collectivité maître d'ouvrage des projets et les neuf maires ont certifié la bonne tenue de cet affichage.

L'avis et le dossier d'enquête publique ont été consultables sur le site internet de la Communauté de Communes du Pays des Achards et sur le site du registre dématérialisé mis en place pour cette enquête.

Le public pouvait également consulter le dossier sur support papier, et sur un poste informatique dédié :

- dans chacune des neuf mairies et la mairie annexe du territoire concerné par ces projets ;
- au siège de l'enquête.

Les dates et la répartition des permanences, ont été satisfaisantes. Le dossier de présentation et ses documents graphiques en version papier et dématérialisée ont été facilement accessibles pour le public.

Des outils de communication supplémentaires et facultatifs utilisés présentant le projet et annonçant l'ouverture de l'enquête publique ont permis de contribuer à l'information du public (*site internet des communes, flyers et plaquettes, des articles de presse divers ...*).

## **7.2 Sur l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale**

La MRAe souligne la qualité du dossier et exprime l'essentiel de ses recommandations sur :

- la densification à renforcer, notamment pour atteindre l'objectif de « zéro artificialisation nette » ;
- la protection des zones humides ;
- l'inventaire des haies pour un meilleur suivi de la trame verte ;
- l'impact sur l'environnement des projets en hébergement touristiques ;
- le manque de prescriptions pour faire émerger la mise en œuvre des énergies renouvelables.

## **7.3 Sur les avis des Personnes Publiques Associées**

Les services de l'Etat ont émis un avis très proche sur le fond de celui de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale en soulignant la nécessité de mettre en œuvre des mesures compensatoires pour les agriculteurs afin de pallier aux pertes d'exploitation. La mise en œuvre des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans ce projet ne correspond pas à la doctrine.

A l'exception de l'avis, a priori défavorable de la chambre d'agriculture, les avis des autres PPA ne sont pas de nature à remettre en cause le projet.

## **7.4 Sur les observations du public**

On relève de nombreuses interrogations sur le passage en zone agricole de hameaux et de parcelles précédemment en zone Naturelle Habitat, alors que dans les secteurs concernés il n'y a plus de siège d'exploitation agricole et aucune présence de cette activité.

De même, de nombreuses demandes sur la constructibilité des parcelles zonées en agricole (A) ou en naturel (N) et identifiables comme dents creuses dans des hameaux.

Les OAP thématiques impactent les divisions de parcelles dans toutes les zones et sont considérées par le public comme une spoliation du droit de jouissance d'un bien situé en zone urbanisée.

## **7.5 Sur les réponses du Maître d'Ouvrage au P.V de synthèse concernant le PLUiH**

Dans le mémoire en réponse, la collectivité maître d'ouvrage a répondu à toutes les questions de la commission d'enquête, cette dernière a obtenu des réponses concrètes aux demandes formulées par le public et par elle-même, sur les points suivants :

- En modifiant le règlement écrit pour les zones A et N, les équipements d'intérêt collectif et services publics seront autorisés, notamment les moyens de production avec les énergies renouvelables ;
- Le règlement écrit est restrictif sur les évolutions de l'habitat dans les zones A et N, la collectivité a précisé que les prescriptions règlementaires sont conformes aux règles édictées dans la charte du développement durable de Vendée et à la jurisprudence nationale ;
- L'identification des potentiels en zones urbaines et économiques sera complétée sur des bases réelles restant à l'intérieur de chaque permis d'aménager délivré depuis 2017, les potentiels fonciers seront ainsi réactualisés au PLUiH soumis à approbation ;
- Les STECAL mentionnés en Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), situés en bordure de la zone urbanisée des bourgs et ne répondant pas aux critères de délimitation, seront supprimés en tant que tels ;
- Les OAP sectorielles seront opposables en termes de compatibilité, un des objectifs étant de respecter la densité imposée dans les documents supra-communaux tel que le SCoT. Par ailleurs, le périmètre de certaines d'entre-elles sera revu suite aux interventions du public pendant l'enquête ;

- Les OAP thématiques n'ont pas été comprises par les propriétaires concernés. Dans sa réponse, la collectivité exprime son ambition d'organiser et non de contraindre les divisions parcellaires afin d'encourager une densification maîtrisée du territoire. Il existe dans ce domaine une volonté de dialogue de la collectivité avec les propriétaires et les porteurs de projets ;
- Les demandes individuelles reprises par la commission dans le PV de synthèse ont reçu une réponse précise ;

Cependant, la commission a également obtenu des réponses imprécises ne correspondant pas à ses propres attentes ou à celles du public, sur les points suivants :

- Certains EBC et haies bocagères semblent avoir reçu ce classement sans une véritable analyse de terrain, la réponse ne correspond pas à la demande de la commission mais exprime un souhait de la collectivité sur les éléments paysagers existants ou à créer, c'est d'ailleurs ce qui n'a pas été compris par le public qui s'est exprimé sur ce thème ;
- Des changements de zonage ont été demandés par le public mais également par des maires de communes, sur des secteurs où l'on trouve un habitat groupé qui s'apparente pour certains à des "STECAL habitat" ou à des hameaux "secteurs UC" pouvant ponctuellement accueillir de nouvelles constructions. Il s'avère dans ce domaine, que les collectivités éprouvent la nécessité d'assurer une transition entre les documents d'urbanisme communaux et le document d'urbanisme communautaire. La collectivité maître d'ouvrage répond à ces demandes par une définition du « hameau » suivant le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) sans prendre en compte la spécificité des demandes et leur contexte. La commission considère que la collectivité n'apporte qu'une justification partielle au refus d'instaurer des STECAL habitat ou de conserver un zonage UC là où il se justifie.
- Des hameaux ont été zonés en agricole (A) alors qu'ils ne correspondent pas à des zones cultivées et au sein desquels la raison d'être n'est pas de faciliter l'activité agricole en accompagnant l'évolution des exploitations car ces dernières n'existent plus. Il semble même qu'aucune activité agricole ne sera possible. L'avenir de ces parcelles pouvant être identifiées comme dents creuses n'a fait l'objet d'aucune réponse concrète de la collectivité. Cette dernière a cité l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme dont l'objet est de ne pas compromettre l'activité agricole.
- La demande de modification de zonage au hameau de la Vilnière à Martinet, considérée par la collectivité comme : "projet paraissant tout à fait cohérent d'un point de vue urbain" n'a pas de réponse concrète.

## 7.6 Les avantages identifiés du projet de PLUiH

Le projet prend en compte les grands enjeux de développement durable ; il s'inscrit dans les objectifs fixés par le SCoT Sud-Ouest-Vendéen ; il accompagne le développement démographique en proposant une offre d'équipements et d'emplois en cohérence avec la dynamique territoriale. Le projet prend également en compte les enjeux patrimoniaux.

La collectivité disposera d'un document d'urbanisme opposable conforme aux orientations des lois SRU, ENE, ALUR, etc....

Il remplacera avantageusement les documents d'urbanisme communaux actuellement en vigueur, par un document harmonisé sur un territoire comportant des enjeux urbanistiques et environnementaux communs. Le document d'urbanisme opposable permettra une utilisation plus aisée pour les services instructeurs de l'application du droit des sols.

Les études préalables à l'approbation de ce document auront permis de fédérer les élus autour d'un véritable projet de territoire.

Le volet habitat du PLUi est traité de façon satisfaisante, les objectifs de production de logements locatifs sociaux respectent les prescriptions du SCoT.

Les espaces identifiés pour le développement des activités économiques permettront aux entreprises implantées sur le territoire de pérenniser leurs activités et l'emploi de la population active.

Les terres agricoles d'entrée de ville sont protégées de l'urbanisation "massive" par un zonage agricole protecteur adapté (Ap).

La consommation d'espace dédiée à l'urbanisation étant réduite de moitié par rapport à la période précédente, l'imperméabilisation des sols en sera diminuée dans les mêmes proportions.

L'offre touristique qualitative et axée sur les activités de pleine nature (tourisme vert) est maintenue et développée au travers des zonages Nlt et des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) identifiés pour cette économie.

L'impact sur les zones Natura 2000 est inexistant sur le territoire concerné.

Le règlement graphique assure une bonne protection des haies bocagères et des éléments de paysages remarquables, permettant le développement maîtrisé du tourisme en plein essor sur ce secteur rétro-littoral.

Le règlement écrit est adapté pour l'accueil en zones agricoles ou naturelles des ouvrages de production d'électricité à partir des énergies renouvelables.

La collectivité maître d'ouvrage s'est engagée dans son document "Réponse de la Communauté de communes à l'avis de la MRAe du 7 octobre 2019" à améliorer la préservation de l'environnement, notamment en élargissant les dispositions visant à la protection de la trame bocagère, y compris dans les OAP, et des zones humides, avec un renforcement de la réglementation.

## **7.7 Les inconvénients identifiés du projet PLUiH**

Le projet de PLUiH n'a prévu aucun Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées destiné à l'habitat. Certains hameaux répondent pourtant à cette définition (pour un hameau : 30 constructions groupées). Dans leur périmètre, des dents creuses sont identifiables et à ce titre, pourraient accueillir de nouveaux logements, ce serait un moyen de densifier et d'utiliser des surfaces dont la destination à ce-jour est incertaine et de plus totalement irrécupérables pour l'agriculture.

Le règlement graphique identifie en zone agricole (A) ou zone naturelle (N) des écarts dans lesquels une urbanisation conséquente peut être observée, ces secteurs ne correspondent pas à la définition des zones agricoles qu'il faut protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Lors de l'élaboration du règlement graphique, les objectifs du PADD sur la réduction de consommation d'espaces agricoles ou naturels ont bien été suivis. C'est positif, cependant il est regrettable de remettre en zone agricole des secteurs sur lesquels une urbanisation s'est développée et le retour de ces secteurs à un usage agricole semble difficilement envisageable.

Le règlement écrit en zones A et N manque de clarté sur les possibilités d'aménagement des constructions existantes et leurs annexes.

Le manque d'ambition du projet pour lutter contre le réchauffement climatique et faire émerger la mise en œuvre des énergies renouvelables est à souligner.

Le périmètre d'urbanisation des bourgs est largement privilégié, cependant certains projets de zonage 2AU (extension future de la commune à long terme) ne sont pas justifiés. Dans ces secteurs, une économie sur la consommation des espaces agricoles serait possible, par exemple : territoires des communes de Saint-Georges-de-Pointindoux et du Girouard.

## **7.8 En conclusion,**

Malgré les inconvénients ci-dessus énumérés, au final, la balance entre les éléments positifs et négatifs du projet établie sur la base des conclusions ci-dessus montre que les avantages du projet l'emportent sur les inconvénients, de par :

- La mise en œuvre d'un document d'urbanisme unique sur le Pays des Achards, ce document fédérateur permettra d'encadrer le développement de ce territoire ;
- L'économie des ressources foncières par une optimisation de l'espace urbanisé ;
- La préservation des espaces naturels et agricoles, le territoire bocager en zone rétro-littoral est mis en valeur ;
- La pérennisation des activités économiques du territoire ;

- La prise en compte des principes développés par les lois : SRU, ENE et ALUR ;
- Le respect du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement.

Cette appréciation est confortée par la visite des lieux faite avec le chargé du projet de PLUiH de la collectivité maître d'ouvrage.

Dans son mémoire en réponse, en date du 13 décembre 2019, le Président de la communauté de communes du Pays des Achards a répondu à l'ensemble des questions posées dans le procès-verbal de synthèse

La commission considère que le projet présente des avantages et qu'il a un caractère d'intérêt général pour la communauté de communes.

## 8 Formalisation de l'avis de la commission d'enquête

En conséquence, la commission d'enquête émet un « **AVIS FAVORABLE** » au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local d'Habitat sur le territoire de la communauté de communes du Pays des Achards.

Cet avis est assorti de trois réserves :

1. Modifier le zonage du règlement graphique des secteurs de : L'Augisière, le Précanteau, et la Vacherie sur la commune de Beaulieu sous la Roche, le zonage agricole (A) figurant au projet est à remplacer par un zonage de hameau (UC) identique à celui figurant dans le PLU actuellement opposable, afin d'accueillir d'éventuelles constructions dans les espaces disponibles en "dents creuses".
2. Identifier comme Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) : l'Augizière et la Belle Eugénie sur la commune du Girouard, afin d'accueillir d'éventuelles constructions destinées à l'habitat dans les espaces disponibles en "dents creuses".
3. Mettre en œuvre une orientation d'aménagement et de programmation, secteur de la Vilnière sur la commune de Martinet.

Fait aux Achards le 18 décembre 2019

Le Président de la Commission d'Enquête

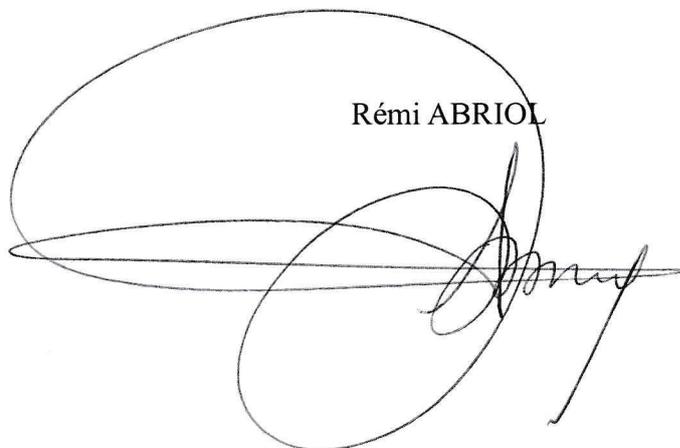


Jean-Yves ALBERT

Les Commissaires Enquêteurs :



Yves SCHALDENBRAND



Rémi ABRIOL