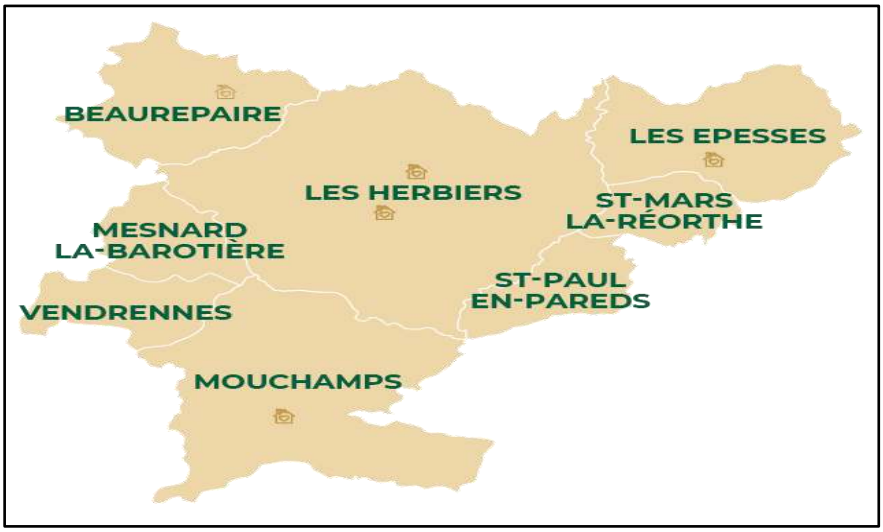
E26000009/85

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DES HERBIERS



ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
Portant sur :
Le projet de modification n°1 du PLUiH
Le projet de plan de zonage assainissement des 8 communes du Pays des Herbiers
L'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales des 8 communes du Pays des Herbiers

Réalisée du 13 avril 2026 au 13 mai 2026

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

Sur le projet de modification n°1 du PLUiH

Président : Jacky RAMBAUD
Membres : Jean-Paul CHRISTINY – Martine DUFRESNE

Table des matières

1. OBJET DE L'ENQUÊTE 3
2. LE PROJET, SA MOTIVATION ET SES ENJEUX 3
2.1. Sa motivation 3
2.2. Les enjeux et les objectifs 4
2.2.1. Maîtrise de l'évolution urbaine et de la densification 4
2.2.2. Préservation des espaces agricoles, naturels et du patrimoine environnemental 4
2.2.3. Développement des énergies renouvelables 4
2.2.4. Accompagnement du développement économique et touristique du territoire 4
2.2.5. Prise en compte renforcée des risques naturels 4
3. L'ENQUÊTE 5
3.1. La désignation de la commission d'enquête 5
3.2. L'arrêté d'ouverture d'enquête 5
3.3. Le dossier d'enquête 5
3.4. L'information du public 6
3.5. Le déroulement 6
3.6 La participation du publique 7
4. AVIS DE LA MISSION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE 8
5. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES & CONCERNEES (PPA et PPC) 9
5.1. Avis de la DDTM 9
5.2. Avis du Conseil Départemental de la Vendée 10
5.3. Avis de la Chambre d 'Agriculture de la Vendée 10
5.4. Autres avis 11
5.5. Avis des communes 11
6. ANALYSE THEMATIQUE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC 11
7. OBSERVATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE 14
8. BILAN DES FORCES ET FAIBLESSES DU PROJET 15
Les Faiblesses 15
Les Forces 15
9. LES CONCLUSIONS 16
10. L'AVIS DE LA COMMISSIONS D'ENQUÊTE 18

1. OBJET DE L'ENQUÊTE

Par arrêté n°A26-12 en date du 11/03/2026, le Président de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers a ordonné l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur :

- Le projet de modification de droit commun N°1 du PLUiH du Pays des Herbiers;
- La délimitation des zonages d'assainissement collectifs et non collectifs ;
- Les zones de gestion des eaux pluviales des communes membres de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers.

Celle-ci s'est déroulée du lundi 13 avril au mercredi 13 mai 2026.

La commission d'enquête précise que s'agissant d'une enquête publique unique, les 3 thèmes sont traités dans un seul rapport avec une conclusion pour le projet de modification, une conclusion pour le plan de zonage assainissement et huit conclusions pour l'élaboration des zonages et de gestion des eaux pluviales, qui font l'objet de documents séparés. Le présent document ne concerne que la partie Modification n° 01 du PLUiH de la communauté de Communes du Pays des Herbiers.

2. LE PROJET, SA MOTIVATION ET SES ENJEUX

2.1. Sa motivation

Dans cette démarche, la Communauté de Communes du Pays des Herbiers considère qu'il est nécessaire d'apporter des adaptations à son PLUiH qui a été approuvé le 15 Février 2023. Il convient par cette démarche de renforcer son applicabilité lors de l'instruction du droit des sols, d'adapter au mieux les prescriptions réglementaires aux projets des communes et de permettre l'application d'une politique publique intercommunale et enfin de corriger des imperfections du document qui se sont faits jour depuis son approbation.

Les modifications portent sur :

- Des éléments de portée générale qui concernent l'ensemble des huit communes et se rapportent à des OAP thématiques, le règlement écrit et des annexes pour l'intégration du PPRI et des inventaires.
- Des éléments de portée communale relatives a :
  - Des OAP thématiques de centralité dans les communes de Mesnard-La-Barotière, Les Herbiers, Mouchamps, Les Epesses et Saint-Mars-La-Réorthe.
  - Des OAP Sectorielles / Habitat sur les communes de Mouchamps, Saint-Mars-La-Réorthe et les Herbiers.
  - Des OAP sectorielles Economiques sur la commune de Mouchamps.
- Le règlement graphique sur la commune de Les Herbiers, Beaurepaire, Mouchamps et de Saint-Mars-La-Réorthe.

2.2. Les enjeux et les objectifs

2.2.1. Maîtrise de l'évolution urbaine et de la densification

Il s'agit d'encadrer la densification urbaine afin de préserver la qualité du cadre de vie et l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu existant, avec pour objectifs de :

- Adapter et renforcer certaines OAP de centralité
- Maîtriser les capacités de stationnement dans le cadre des opérations d'habitat collectif.
- Normaliser une surface minimale de plancher pour les créations de logements dans le bâti existant.
- Harmonisation certaines règles relatives aux clôtures.

2.2.2. Préservation des espaces agricoles, naturels et du patrimoine environnemental

Les modifications qui concernent les zones A et N traduisent une volonté de préservation des milieux naturels et agricoles, autorisant néanmoins certaines évolutions encadrées avec pour objectifs de :

- Réduire le zonage U lorsque les circonstances font que celui-ci n'est plus nécessaire.
- Limiter des annexes et extensions.
- Encadrer des hébergements touristiques en zones naturelles et agricoles.
- Préserver les haies, zones humides, boisements, continuités écologiques et réservoirs de biodiversité,
- Intégrer un Atlas de la biodiversité au PLUiH.

2.2.3. Développement des énergies renouvelables

Ces évolutions s'inscrivent dans les objectifs de transition énergétique en permettant :

- La création d'ombrières photovoltaïques.
- L'adaptation du règlement relatifs du photovoltaïque au sol.

2.2.4. Accompagnement du développement économique et touristique du territoire

La démarche vise à accompagner les besoins spécifiques du territoire en proposant notamment des évolutions attractives et de soutien aux activités économiques et touristiques en prônant :

- La création d'un hébergement en relation avec le Lycée, comme avec parc du Puy du Fou.
- Le maintien et l'évolution des hébergements touristiques existants.

2.2.5. Prise en compte renforcée des risques naturels

L'intégration progressive des cartographies du PPRI Sèvre Nantaise traduit une volonté d'amélioration de la prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme.

***

La commission d'enquête estime que les évolutions des OAP habitat vont apporter de la souplesse sur la mise en forme architecturale, sans contrevenir à l'harmonie et la cohérence d'ensemble tout en maintenant les densités appliquées. Les OAP de densification vont dans le sens d'une utilisation économe de l'espace et celles de centralité anticipe la sauvegarde et

valorisation des bourgs et centre-ville notamment vis-à-vis des commerces et services. Pour ce qui concerne les évolutions du zonage, elles vont dans le sens de la préservation des espaces agricoles du territoire. Enfin les corrections du règlement sécurise le document d'urbanisme sans porter atteinte à son sens premier.

3. L'ENQUÊTE

3.1. La désignation de la commission d'enquête

Par décision N° E2600009/85 en date du 30 Janvier 2026 Madame la 1ère Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Nantes a désigné une commission d'enquête composée comme suit :
En qualité de Président : Monsieur Jacky RAMBAUD
En qualité de membres titulaires : Monsieur Jean-Paul CHRISTINY et Madame Martine DUFRESNE
En qualité de membre suppléant : Madame Mireille AMAT
Monsieur Jean-Paul CHRISTINY est chargé d'assurer la présidence en cas d'empêchement de Monsieur Jacky RAMBAUD.

3.2. L'arrêté d'ouverture d'enquête

Par arrêté N° 26-12 du 11 mars 2026 monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers a prescrit l'enquête publique organisant les modalités relatives aux permanences de la commission d'enquête, à la publicité, l'affichage et l'information du public.

3.3. Le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête intègre sur la forme, l'ensemble des exigences des textes réglementaires. Le document aborde point par point l'ensemble des modifications qui seront apportées sur le terrain comme sur les documents d'urbanisme. En l'absence d'évaluation environnementale, les documents d'examen au cas par cas et d'auto évaluation permettent une excellente compréhension du contexte général. Pour ce qui concerne les modifications, une présentation « Avant – Après » ne laissent la place à aucune ambiguïté.

La commission d'enquête estime que si le dossier d'enquête est complet et répond aux besoins d'information du public, il aurait pu être plus abouti dans sa mise en page, en effet insérer les documents, portant notamment sur les effets prévisionnels sur l'environnement, et relevant de l'autoévaluation en annexe 3 du rapport de présentation n'était pas des plus pragmatique. Néanmoins, tel qu'il a été présenté au public, le dossier d'enquête n'a fait l'objet d'aucune observation pointant des insuffisances sur le fond ou irrégularité sur la forme. Il en a donc été pris acte.

3.4. L'information du public

L' "Avis au Public" se référant à l'arrêté N° 26-12, format A2 est resté affiché, visible de jour comme de nuit du Mercredi 25 mars au mercredi 13 avril 2026 au siège de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers, dans les 8 mairies de la communauté de communes ainsi qu'à proximité des OAP selon le plan ci-dessous :
Le plan des affichages est joint en annexe.
Le 1er avis d'enquête a été publié dans Ouest France le 25/03/2026 et le 20/03/2026 dans la Vendée Agricole.
Le 2ème avis d'enquête publique a été publié le 16/04/2026 dans Ouest France et La Vendée Agricole.

L'information du public a également fait l'objet d'une mise en ligne du dossier complet sur le site internet de la communauté de communes du Pays des Herbiers
Le public pouvait exprimer ses observations, soit par courrier postal, soit par inscription sur le registre dématérialisé, *https://www.registre-dematerialise.fr/7210/*, soit par inscription dans les registres papiers disponibles en mairies, soit par courriel à l'adresse internet dédiée à cet effet, mentionnée dans l'arrêté et dans l'avis d'enquête publique.

La commission d'enquête estime que les moyens mis en œuvre et relatifs à l'affichage comme à la publicité donnée à l'enquête publique se sont avérés suffisant en nombre et en diversité pour permettre une information efficiente. Les statistiques produites en matière de consultations et téléchargements de documents par le dispositif du registre dématérialisé sont sans équivoques. A ce titre, aucune contribution n'a remis en cause le dispositif d'information du public.

3.5. Le déroulement

L'enquête s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs, sans incident, du lundi 13 avril au mercredi 13 mai inclus aux jours et heures fixés par l'arrêté A26-12, avec 10 permanences.
Pendant toute la durée de l'enquête, les registres d'enquête et les dossiers complets de présentation sont restés à la disposition du public, aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux.
Les observations du public étaient accessibles sur les sites Internet du Pays des Herbiers.

La commission d'enquête a bénéficié des meilleurs conditions afin d'accomplir sa mission tout au long des différentes phases de l'enquête publique . Celle-ci s'est déroulée dans une ambiance sereine et sans incident notable, alors même que la modification portant sur l'emplacement réservé n° 41 a été âprement contestée. La durée de l'enquête s'est avérée appropriée. Le nombre et la répartition des permanences ont été adaptés à la spécificité de l'enquête et au contexte local. Celles-ci se sont ainsi déroulées dans de bonnes conditions matérielles, de transparence et selon le calendrier prévu ce qui a donné à chacun la possibilité de s'informer et de s'exprimer librement. Aucune contribution n'a porté sur un quelconque incident ou anomalie relevé au cours du déroulement de l'enquête.

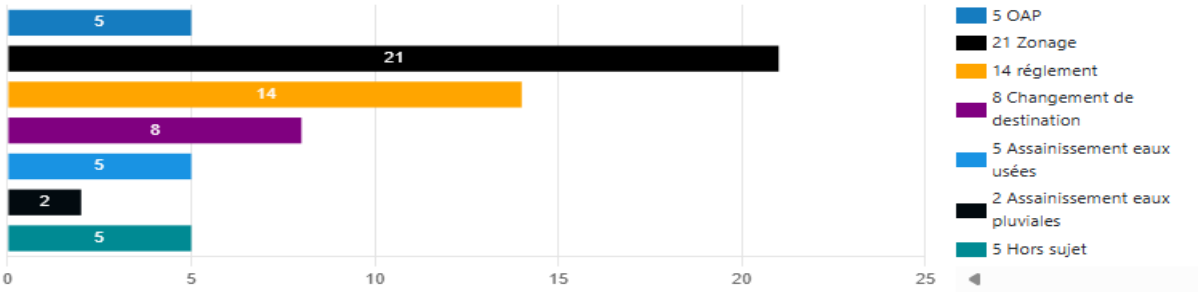
3.6 La participation du publique

Comme le démontre le visuel extrait du registre dématérialisé, la participation du public a été modeste.
A titre d'information es contributions sont qualifiées de :

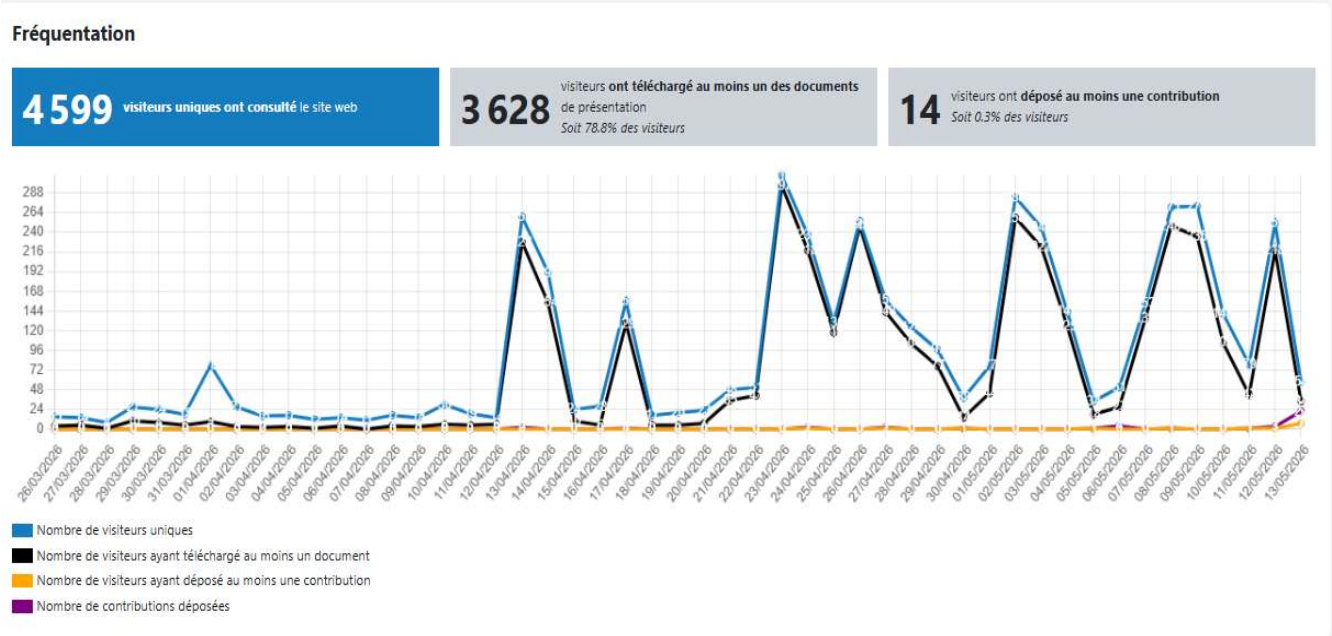
- **Web** lorsqu'elles ont été déposées directement dans le registre dématérialisé .
- **Courrier** lorsqu'elles ont été écrites dans les registres papiers mis à dispositions dans les mairies ;
- **Email,** lorsqu'elles ont été adressées par mail



Pour ce qui est des contributions qui ont été déposées, la thématique des modifications apportées au PLUiH est largement plébiscité .



Pour autant l'intérêt de celui-ci au projet présenté à l'enquête public ne peut être démenti au regard du nombre des visiteurs et des téléchargements que constate cette même plateforme.



Enfin, pour ce qui concerne les permanences, se sont vingt-neuf personnes qui se sont présentées.

La commission d'enquête estime que la participation modeste du public, au regard du projet présenté, s'explique avant tout par le fait que les modifications proposées étaient dans leur majorité des réajustements, aménagements autres corrections d'erreurs de dispositifs déjà entérinés dans le PLUiH actuel, et que dans le cadre des créations, notamment d'OAP de centralité, elles répondent à une logique de territoire et ne génèrent pas d'incidence notable sur l'environnement ni sur la santé humaine. Il n'en reste pas moins que pour les autres situations, plus prégnantes comme l'emplacement réservé n° 41 et les changements de destination de bâtiments agricoles, la mobilisation s'est concrétisée. La forte affluence de visites et de téléchargements sur le registre dématérialisé démontre cependant que les différentes phases de l'information du public se sont avérées efficientes.

4. AVIS DE LA MISSION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire a examiné le projet de modification n°1 du PLUi de la communauté de communes du Pays des Herbiers, qui porte sur des ajustements du règlement écrit, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ainsi que du zonage.
Elle relève que ces évolutions s'inscrivent majoritairement dans la continuité du document d'urbanisme approuvé en 2023 et concernent principalement des secteurs déjà urbanisés ou à urbaniser.
Elle note toutefois des points de vigilance traités dans le dossier, en particulier la justification des changements de destination des bâtiments et la prise en compte des milieux naturels.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la MRAe considère que le projet de modification n°1 du PLUi n'est pas susceptible d'entraîner des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.
En conséquence, elle conclut qu'il n'est pas nécessaire de soumettre ce projet à une évaluation environnementale.

Analyse de la commission d'enquête :
L'absence d'évaluation environnementale, n'a pas altéré la compréhension des enjeux, au regard du contexte et dans la mesure ou les documents de demande d'avis et d'auto-évaluation présentés par la Communauté de Communes du Pays des Herbiers sont à la fois complets et suffisamment documentés. A ce titre ni la régularité de la procédure ni l'appréciation portée par la commission sur le projet n'ont été affectées .
Dans son mémoire en réponse, après avoir rappelé les critères de repérage des bâtiments concernés l'intercommunalité précise que les changements de destination identifiés au plan de zonage, comme ceux déjà identifiés précédemment, ouvrent quelques nouvelles possibilités réglementaires. Mais que cette évolution ne présage pas de la réponse de la CDPENAF. Cette dernière jugera au cas par cas chaque dossier qui lui sera soumis. Elle précise que l'imbroglio du changement de destination au lieu-dit « La Puchère » est liée à une erreur et a été corrigée.

5. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES & CONCERNEES (PPA et PPC)

Sur l'ensemble des personnes publiques associées et concernées seulement sept réponses ont été collationnées. Pour celles qui ont présentés des observations spécifiques, la Communauté de Communes du Pays des Herbiers a été invitée à y répondre dans le cadre du Procès-Verbal de synthèse.

5.1. Avis de la DDTM

Dans son avis la DDTM retient essentiellement la problématique des bâtiments agricoles identifiés comme pouvant être amenés à changer de destination .
Il est souligné que certains bâtiments apparaissent à proximité de bâtiments agricoles sans activité, en cours ou à venir, ce qui risque d'anticiper la déprise agricole en rendant impossible un retour à l'usage agricole de ces bâtiments après l'arrivée d'un tiers.
De plus, l'analyse des impacts sur l'agriculture apparaît pour certains bâtiments incomplète concernant les zones de non traitement et les plans d'épandage ce qui renvoie à l'opérationnel la faisabilité des projets et pourrait engendrer un avis défavorable de la part de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)."

Analyse de la commission d'enquête : .
Dans son mémoire en réponse, après avoir rappelé les critères de repérage des bâtiments concernés l'intercommunalité précise que les changements de destination identifiés au plan de zonage, comme ceux déjà identifiés précédemment, ouvrent quelques nouvelles possibilités réglementaires. Mais que cette évolution ne présage pas de la réponse de la CDPENAF. Cette

dernière jugera au cas par cas chaque dossier qui lui sera soumis. Elle précise que l'imbroglio du changement de destination au lieu-dit « La Puchère » est lié à une erreur et a été corrigée.

5.2. Avis du Conseil Départemental de la Vendée

Si l'avis est favorable, il est accompagné de nombreuses prescriptions et, à ce titre, l'attention de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers est spécifiquement attirée sur les OAP qui dans leur aménagement futur auront une incidence par leur concomitance sur le réseau routier qui est de compétence départemental.

Analyse de la commission d'enquête :
Dans son mémoire en réponse, l'intercommunalité précise que « Dans le cadre de l'OAP 15 de la commune des Herbiers la densification prévue du site nécessite de sécuriser les accès et qu'un aménagement devra être réalisé sur la route départementale. Le type de carrefour que l'OAP prévoit sera défini ultérieurement avec les services du Département. Les autres OAP ne sont pas concernées par la modification, à l'exception de l'OAP habitat n°1 de Saint-Mars-la-Réorthe, dont le périmètre est ajusté sans modifier les principes d'aménagement. Lors de la mise en œuvre des projets, des échanges avec le Département permettront d'adapter les aménagements de sécurité sur les voies départementales » . Les éléments de réponse sont auto-suffisant et n'appellent pas de commentaire ni réserve de la commission d'enquête.

5.3. Avis de la Chambre d 'Agriculture de la Vendée

Il est favorable mais assorti de plusieurs réserves portant une nouvelle fois sur la problématique des bâtiments agricoles identifiés comme pouvant être amenés à changer de destination mais également sur le respect des activités agricoles existantes, visant le cas de l'OAP n° 15 de la commune de Saint-Mars-La-Réorthe et l'intégration d'un atlas de biodiversité dans le PLUiH dans la mesure où il une attention particulière à ses impacts sur l'activité agricole. Il est demandé une association régulière de la Chambre d'agriculture à son élaboration.
Enfin il demandé d'intégrer explicitement la possibilité de construction de bâtiments pour les CUMA en zones agricoles et naturelles.

Analyse de la commission d'enquête :
Dans son mémoire en réponse, l'intercommunalité répond favorablement ou de manière rassurante aux préoccupations de la Chambre d'agriculture, en indiquant que « les distances de protection des exploitations agricoles sont respectées, l'intégration de l'atlas de biodiversité reste limitée à un rôle d'inventaire, les contraintes liées aux ZNT seront traitées au cas par cas lors de l'instruction des projets et qu'aucune modification réglementaire supplémentaire n'est jugée nécessaire concernant les bâtiments des CUMA ». Ces éléments de réponse n'appellent pas de commentaire ni réserve de la commission d'enquête.

5.4. Autres avis

Le Conseil Régional des Pays de la Loire et la Communauté d'agglomération Terres de Montaigu et le SCOT ne formulent aucune observation.
La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Vendée est favorable .

5.5. Avis des communes

Sur l'ensemble des communes consultées , une seule réponse a été reçue, celle de la commune de Saint Vincent Sterlanges, qui n'émet aucune observation.

En conclusion des observations de la MRAe, et des Personnes Publiques Associées et Concernées, la commission d'enquête estime que les réponse apportées sont circonstanciées et argumentées à l'ensemble des observations, interrogations et attentes exprimées dans leurs avis respectifs. Les éléments fournis répondent point par point aux préoccupations soulevées, en s'appuyant sur des justifications techniques voir réglementaires. Les compléments et ajustements proposés apparaissent rationnels et proportionnés au regard des enjeux identifiés. Ils permettent de mieux prendre en compte certaines préoccupations exprimées sans remettre en cause les orientations du projet, ni son équilibre général.

6. ANALYSE THEMATIQUE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

Emplacement réservé n° 41.
(05 Contributions)
La création de l'Emplacement Réservé n°41, destiné à relier l'Avenue de Cholet à la rue du Bon Accueil, à Les Herbiers soulève de nombreuses interrogations de la part des riverains concernant sa finalité, son fonctionnement et ses conséquences.

Analyse de la commission d'enquête :
Il n'avait pas été identifié en première lecture les difficultés que pourraient engendrer cette modification. A l'écoute des riverains il a été constaté un réel mécontentement, qui se verbalise d'ailleurs dans les contributions formulées, mais surtout une inquiétude légitime. Dans son mémoire en réponse, l'intercommunalité précise que « Le passage sera une voie douce et accès riverains actuels pour rejoindre les équipements sportifs. Cette liaison répond à l'absence de trottoir le long de la route de Cholet (voie à grande circulation). Ceci permet un cheminement plus sécurisé entre ce quartier et le centre-ville des Herbiers et l'équipement. L'Emplacement réservé est réduit pour s'arrêter au niveau de la parcelle communale, le reste du cheminement sera aménagé sur la parcelle communale S 645 située au sud » .
La réponse apportée et l'aménagement proposé nous semble rationnels et de nature à répondre aux attentes et à lever les inquiétudes que cette modification avait générées sans pour autant remettre en question son objectif initial. A ce titre cette problématique ne justifie pas une remise en cause du projet ni l'émission d'une réserve.

Encadrement des règles concernant les bâtiments identifiés comme pouvant être amenés à changer de destination .

(05 Contributions)

Les observations portent sur l'extension des possibilités de changement de destination des bâtiments agricoles ou patrimoniaux vers des hébergements touristiques dans les zones agricoles et naturelles. Des riverains estiment que les règles proposées sont insuffisamment encadrées et risquent de permettre le développement de grands gîtes ou lieux à vocation événementielle, peu compatibles avec le caractère rural, résidentiel et agricole des secteurs concernés.

Analyse de la commission d'enquête :

Si les changements possibles de destination vont dans le sens de la préservation du patrimoine architectural local, ils doivent néanmoins être encadrés et faire l'objet d'une attention spécifique pour éviter des dérives qui deviendraient alors contre-productives au regard du bien être des riverains et de l'activité agricole, et ce dans un territoire ou le Parc du Puy du Fou représente une attractivité forte pour les structures à vocation d'hébergement tels que les gîtes et autres chambres d'hôtes. La commission d'enquête estime que l'intercommunalité a apporté des réponses circonstanciées et argumentées à l'ensemble des observations. Les éléments fournis s'appuyant sur des justifications techniques, réglementaires et environnementales cohérentes avec les objectifs poursuivis par la modification du PLUiH. Il est rappelé que dans le règlement, « la collectivité encadre les projets avec diverses règles sur les hauteurs, la taille des extensions, les emprises au sol et les annexes, dans les dispositions générales, elle demande également que le projet « ne compromette pas la qualité paysagère du site et que l'aspect extérieur d'origine (matériaux, volume, architecture) soit conservé ou restitué en suivant les règles de protection concernant les immeubles remarquables » et que dans tous les cas chaque projet passe en commission CDPENAF qui émet un avis conforme positif ou négatif vis-à-vis de la situation agricole et sur la qualité architectural du projet.

En conclusion la réponse démontre que les incidences potentielles évoquées ont bien été identifiées et à ce titre cette problématique ne justifie pas une remise en cause du projet ni l'émission d'une réserve.

Evolution de l'îlot du Tourniquet commune de Les Herbiers .

(01 Contribution)

Des interrogations sont soulevées concernant les perspectives d'évolution de l'îlot du Tourniquet en vue de l'achat de terrain dans ce secteur.

Analyse de la commission d'enquête :

Les détails de cette modification ne laissent pas de place à une quelconque ambiguïté à la lecture du dossier d'enquête. Quant aux conditions d'achat futur de terrains sur ce site elles n'entre pas dans le cadre du projet . La commission d'enquête rejoint en ce sens l'analyse de l'intercommunalité qui n'amène pas de commentaire spécifique.

Demande d'aménagement de zonage OAP Thématique de Centralité .
(01 Contribution)
La SCI WINDOW sollicite un aménagement de zonage de la parcelle cadastrée AL 693 située rue du Grand Rouet commune des Herbiers.

Analyse de la commission d'enquête :
Dans son mémoire en réponse l'intercommunalité estime que le contexte et les délais de la procédure de modification ne permettant pas un accompagnement suffisant pour répondre à la demande du pétitionnaire il est proposé de maintenir le choix initial de ne pas intégrer ces parcelles dans la modification présentée et de les prévoir dans la prochaine révision ou modification du PLUiH. La commission d'enquête en prend acte et estime que cette réponse ne justifie pas une remise en cause du projet ni l'émission d'une réserve.

Commentaires divers
(05 Observations)
Des contributeurs anonymes commentent la rédaction de certaines modifications, qu'ils trouvent soit trop complexe, soit insuffisamment aboutie.

Analyse de la commission d'enquête :
Dans son mémoire en réponse l'intercommunalité apporte les clarifications sollicitées par les contributeurs. Ainsi dans un article le terme « terrain » est remplacé par « projet » dans la modification d'OAP en 1AUpf, dans d'autres le texte est corrigé pour être plus explicite, notamment en ce qui concerne la règle du calcul des places de stationnement, et l'intégration paysagère et architecturale des projets en R+4 et R+3 . Enfin une incompréhension où la notion de « avec ou sans logement collectif » exprime simplement que le logement n'est pas réalisé obligatoirement sous forme de collectif ». La commission estime que ces rectifications sont anodines et ne justifient pas de réserve.

Demande d'identification de deux bâtiments différents et non d'un seul sur le site de La Puchère commune des Epesses.
(03 Observations)
Analyse de la commission d'enquête :
Dans son mémoire en réponse l'intercommunalité confirme qu'il s'agit d'une erreur, que le rapport de présentation corrige l'erreur d'extrait de plan car il y a bien 2 changements de destination. La commission d'enquête en prend acte.

Contribution des élus du Conseil municipal des Herbiers et du Conseil communautaire du Pays des Herbiers. du groupe « Décidons ensemble »
(02 Observations identiques)
Dans un argumentaire de deux feuillets, les contributeurs estiment que les modifications proposées dans ce rapport ne répondent pas au défi que la collectivité va devoir affronter dans les années à venir : « faire des Pays des Herbiers, une communauté plus humaine, juste et durable ».

Analyse de la commission d'enquête :
Dans son mémoire l'intercommunalité apporte des réponses circonstanciées et argumentées à l'ensemble des remarques et questions des élus du groupe DECIDONS ENSEMBLE . Les éléments fournis répondent point par point aux préoccupations soulevées, en s'appuyant sur des justifications techniques, réglementaires et environnementales cohérentes avec les objectifs poursuivis par la modification du PLUiH. Néanmoins aucune modification au projet présenté n'émanera de cette contribution. Pour ce qui concerne le devenir du boulodrome (OAP14) ce point sera étudié lors de la réalisation du futur projet d'aménagement, et concernant la création d'un giratoire à la hauteur de l'hôtel Aloé (OAP15) la réponse est la même que celle apportée au Département . La commission d'enquête en prend acte et estime que cette réponse ne justifie pas une remise en cause du projet ni l'émission d'une réserve.

Observations n'entrant pas dans le cadre de la présente modification du PLUiH.
(12 Observations)
Dans ce thème des contributeurs sollicitent des aménagement, comme un zonage qui leur seraient plus favorable, les possibilités d'implantation d'une annexe ou d'extension d'une bâtisse.

Analyse de la commission d'enquête :
Dans son mémoire en réponse l'intercommunalité précise le projet de modification ne porte pas sur ces points et n'a pas pour objet de remettre en cause ce choix adopté lors de l'élaboration et qu'elle ne peut se prononcer, dans le cadre de la présente procédure, sur des évolutions futures. La commission d'enquête en prend acte.

7. OBSERVATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Elles sont au nombre de trois, et portent :

- Sur le respect des ratios initiaux de densité à l'hectare et le pourcentage de logements sociaux dans le cadre des modifications portant sur le thème des OAP à vocation habitat .
- Sur des précisions concernant les surfaces de deux bâtiments susceptible de changer de destination .
- Sur l'identification d'un ou deux bâtiments sur le site de la Puchère aux Epesses.

***

Analyse de la commission d'enquête :
Dans son mémoire en réponse l'intercommunalité précise :

- *que les densités restent identiques dans les OAP modifiées. Deux OAP sont créées aux Herbiers, elles portent sur des faibles surfaces avec des densités de 27 et 35 log/ha. Au*

niveau du SCoT la densité moyenne doit être autour de 30 log/ha pour les Herbiers. L'OAP 14 demande 27log/ha sur environ 1ha11, l'OAP 15 demande 35 log/ha sur 2ha01. Ceci donne une moyenne de 32.15 log/ha sur l'ensemble des deux sites, ce qui est au-dessus des 30 log/ha demandés par le SCoT. Le PLUiH impose 20 % de logements sociaux aux Herbiers et 10% sur les autres communes, de manière globale pour tous les projets de tènements fonciers de plus de 3500m². Les OAP 14 et 15 sont concernés par cette obligation comme les autres projets.

- *Les surfaces sont à Vendrennes d'environ 85m² et 52m² et à Mouchamps d'environ 350m²*
- *Le rapport de présentation, le zonage et la fiche en annexe parle bien d'un seul bâtiment, de même que la page 84. il y a une coquille qui a été rectifiée, deux bâtiments ont bien été identifiés sur le site de la Puchère.*

La commission d'enquête en prend acte.

8. **BILAN DES FORCES ET FAIBLESSES DU PROJET**

Les Faiblesses

- Un niveau d'analyse parfois succinct sur certains objets, en l'absence d'une évaluation environnementale, qui néanmoins n'a pas été jugée nécessaire par l'autorité environnementale.
- Une dépendance à l'application future des mesures éviter, réduire, compenser (ERC) , car une partie importante des garanties environnementales est renvoyée à des phases ultérieures de mise en œuvre.
- Une analyse sur les impacts agricoles du volet changement de destination des bâtiments pas toujours suffisamment étayée, mais sur lesquels l'intercommunalité s'est positionnée à l'occasion de son mémoire en réponse.

Les Forces

- Un retour d'expérience après 3 ans de mise en application du PLUiH actuel, recul suffisant pour cibler plus précisément certains ajustements dont la pertinence n'avaient pas toujours été bien évaluées, ou qui répondent à des nouvelles problématiques.
- Une priorité à l'amélioration la qualité urbaine et le cadre de vie.
- Une continuité à prendre en compte des besoins du territoire, en maîtrisant l'évolution urbaine, les contrainte de la densification et l'intégration des enjeux environnementaux dans les règles d'urbanisme par des mesures de création et d'ajustement sur les OAP à vocation habitat.
- L'absence d'incidences notables des modifications proposées sur l'environnement et sur la santé humaine.
- L'accompagnement du développement économique et touristique du territoire par le biais de modification sur des OAP sectorielles, et de centralité à vocation économique.

- La préservation des espaces agricoles, naturels et plus généralement le patrimoine environnemental en supprimant des zonages U lorsqu'ils ne sont plus cohérent.
- Développer des énergies renouvelables en adoptant des mesures en faveur du photovoltaïque.
- La prise en compte renforcée des risques naturels et de la biodiversité en intégrant au document d'urbanisme un PPRI et un atlas de biodiversité

9. LES CONCLUSIONS

Après avoir examiné le dossier soumis à enquête publique, pris connaissance des avis émis par la MRAe, les Personnes Publiques Associées et Concernées, analysé les observations du public ainsi que les réponses apportées par la Communauté de Communes du Pays des Herbiers dans son mémoire en réponse, la commission d'enquête formule les conclusions suivantes :

La modification n°1 du PLUiH répond à un besoin identifié après trois années de mise en œuvre du document d'urbanisme en vigueur. Elle vise principalement à améliorer son applicabilité, corriger certaines imprécisions réglementaires, adapter plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation aux réalités observées sur le terrain et accompagner les évolutions du territoire sans remettre en cause l'économie générale du document d'urbanisme.

La commission considère que les modifications proposées répondent aux enjeux locaux du territoire. Elles permettent notamment de mieux maîtriser les opérations de densification urbaine, de renforcer la préservation des espaces agricoles et naturels, d'améliorer la prise en compte de la biodiversité et des risques naturels, de favoriser le développement des énergies renouvelables et d'accompagner les besoins économiques et touristiques du territoire.

Les évolutions envisagées apparaissent cohérentes avec les objectifs poursuivis. Elles ne conduisent pas à une remise en cause des orientations fondamentales du PLUiH ni de sa compatibilité avec les documents de rang supérieur. Les adaptations proposées demeurent limitées et proportionnées aux objectifs recherchés.

Sur le plan environnemental, la commission relève que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a estimé que la modification n'était pas susceptible d'engendrer des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.
Les éléments présentés dans le dossier permettent de considérer que les enjeux environnementaux ont été identifiés et pris en compte de manière satisfaisante dans le cadre de cette procédure.

La commission estime que les observations formulées par l'état et les Personnes Publiques Associées ont été prises en considération par le maître d'ouvrage.
Les réponses apportées témoignent d'une volonté d'améliorer le projet et de tenir compte des remarques exprimées.

Dans l'analyse des avis des services et les observations du public, la commission note néanmoins deux points de vigilance, auxquels l'intercommunalité a répondu de façon cohérente.

Le premier concerne le contexte d'ensemble lié à l'identification de bâtiments susceptibles de changer de destination en zones agricoles ou naturelles. Les interrogations exprimées portent principalement sur les conséquences possibles pour l'activité agricole, sur la préservation du cadre de vie des riverains et sur le développement éventuel d'activités d'hébergement touristique. La commission estime que ces préoccupations sont légitimes. Toutefois, les changements de destination envisagés demeurent encadrés par les dispositions du PLUiH et devront faire l'objet, au cas par cas, des autorisations d'urbanisme requises.

Ils participent néanmoins à la préservation et à la valorisation du patrimoine bâti existant. Sous cette préconisation de vigilance dans leur mise en œuvre, ces dispositions n'apparaissent pas de nature à compromettre l'équilibre général du projet.

Le second point concerne la création de l'emplacement réservé n°41 sur la commune des Herbiers. La commission a constaté une opposition significative des riverains directement concernés.

Les observations recueillies ont mis en évidence des inquiétudes relatives aux conséquences futures de cet aménagement. Les compléments apportés par le maître d'ouvrage et les ajustements annoncés dans son mémoire en réponse permettent cependant de mieux justifier l'intérêt de cet emplacement réservé dans la logique d'aménagement du secteur.

La commission estime que cette difficulté, bien que réelle, demeure circonscrite, et de nature a rassurer les riverains. Elle invite néanmoins l'intercommunalité a associer ceux-ci dans un processus d'échanges lors de la mise en œuvre du projet, alors que les ajustement proposés n'apparaissent pas de nature à compromettre l'équilibre général du projet.

Au terme de son analyse, la commission considère que les avantages attendus de la modification n°1 du PLUiH sont supérieurs aux inconvénients identifiés.

Les difficultés relevées demeurent limitées, localisées et susceptibles d'être maîtrisées dans le cadre de la mise en œuvre du document.

La commission estime en conséquence que le projet présente un caractère d'intérêt général, répond aux besoins du territoire et ne porte pas atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat.

A ce titre il est démontré sans ambiguïté l'acceptabilité du projet.

10. L'AVIS DE LA COMMISSIONS D'ENQUÊTE

En conséquence, la commission d'enquête **émet un AVIS FAVORABLE SANS RESERVE** au projet de modification n° 01 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat.

Fait aux Herbiers le 11/06/2026

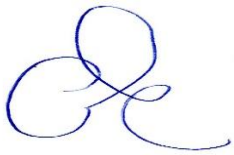
Le Président de la Commission d'Enquête

Jacky RAMBAUD



Les Commissaires Enquêteurs :

Jean-Paul CHRISTINY



Martine DUFRESNE

