Commune de Bournezeau

le + Nature

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE CHANTONNAY

COMMUNE DE BOURNEZEAU

Enquête publique unique portant sur

- la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
- la création d'un Périmètre délimité des Abords du Vieux Château, classé Monument Historique

du mercredi 30 juin 2021 au vendredi 6 août 2021

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Claude GRELIER

Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE....3
1.1 Le contexte....3
1.2 L'objet de l'enquête unique....3
1.3 La mise en compatibilté du PLUi par déclaration de projet....4
1.3.1 le projet touristique....4
1.3.2 La mise en compatibilité du PLUI....4
1.3.3 La compatibilité avec les documents de rang supérieur....5
1.3.4 L'évaluation environnementale....5
1.4 Le périmètre délimité des abords (PDA) du Vieux Chateau....6

2 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE....7
2.1 Cadre réglementaire....7
2.2 Préparation de l'enquête....7
2.2.1 Démarches en amont....7
2.2.2 Arrêté d'ouverture d'enquête....8
2.2.3 Publicité de l'enquête....8
2.2.4 Information des propriétaires ou affectataires des monuments historiques....8

3 LE CONTENU DU DOSSIER D'ENQUÊTE....8
3.1 Le sous dossier déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU....9
3.2 Le sous dossier PDA....9

4 LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE....10
4.1 Date et durée de l'enquête....10
4.2 Consultation du dossier....10
4.3 Observations et propositions....10
4.4 permanences....10
4.5 Observations reçues....11
4.6 Clôture de l'enquête....11
4.7 Procès-verbal de synthèse....11
4.8 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage....11

5 AVIS REÇUS AVANT L'ENQUÊTE....11
5.1 Sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi....11
5.1.1 Réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA)....11
5.1.2 Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)....13
5.1.3 3-1-3 Avis de la CDPENAF....15
5.2 Sur le projet de Périmètre Délimité Des Abords du Vieux Chateau....15

6 OBSERVATIONS DU PUBLIC RECUEILLIES PENDANT L'ENQUÊTE....15

1 Présentation générale

1.1 Le contexte

La Commune de BOURNEZEAU, d'une population de 3 472 habitants en 2020, est située à une vingtaine de kilomètres à l'est de La Roche sur Yon dans le bas bocage vendéen.

Elle fait partie de la Communauté de communes du Pays de CHANTONNAY qui détient la compétence en matière d'urbanisme et qui possède un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Sensiblement à mi-distance du littoral vendéen, de La Rochelle et Puy du Fou, qui attirent chaque année un très grand nombre de touristes, elle possède également un patrimoine varié (châteaux, abbaye du 12ème siècle, barrage de la Vouraie).

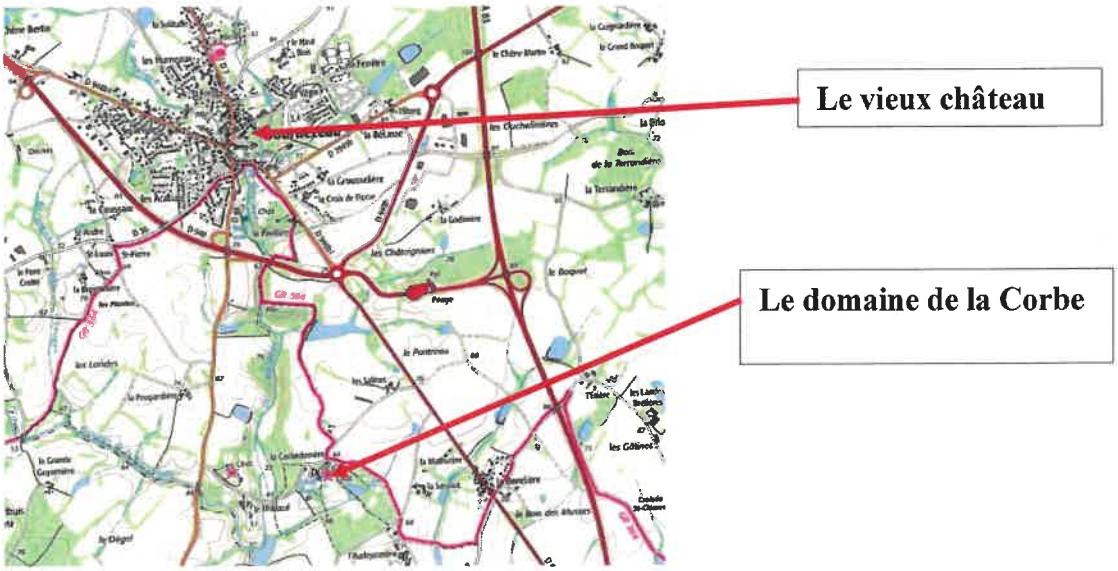
Le territoire est particulièrement dynamique et le milieu économique est très demandeur d'équipements de restauration et d'hébergement de qualité.

1.2 L'objet de l'enquête unique

L'enquête publique porte sur 2 projets situés sur la commune de BOURNEZEAU :

- La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) par déclaration de projet sur le site touristique du Domaine de la Corbe
- La création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) du Vieux Château, inscrit au titre des Monuments Historiques

Il s'agit d'une enquête unique, comme le permet l'article L 123-6 du code de l'environnement.



1.3 La mise en compatibilté du PLUi par déclaration de projet

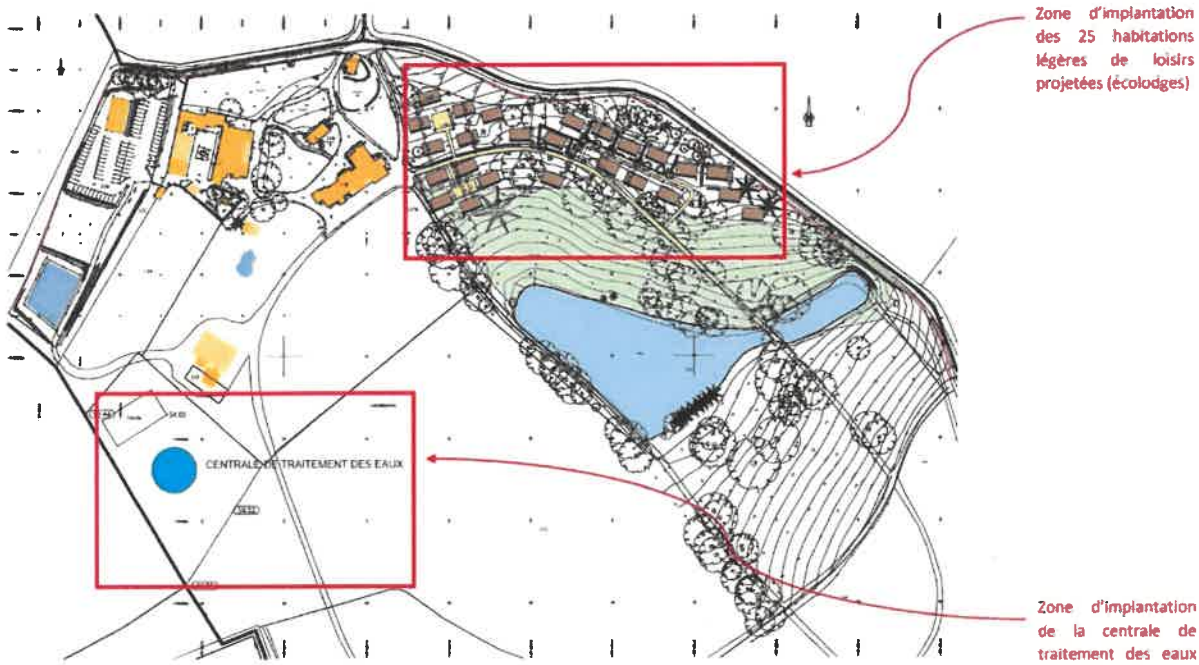
1.3.1 le projet touristique

Le domaine de la Corbe est une propriété privée d'environ 25 ha comprenant une chapelle du 17ème siècle, un château du 19ème siècle, un pavillon de chasse, des dépendances et des constructions et installations plus récentes à vocation touristique (logements, restaurant, bar, piscine, terrain de tennis), un étang et un parc boisé. Le tout se situe dans un environnement de pelouses et de prairies

Le porteur du projet souhaite réaliser en constructions neuves 25 unités en habitations légères de loisirs (HLL) appelées « écolodges ». L'emprise au sol de chacune sera d'environ 100 m2, soit au total 2500 m2.

Un assainissement autonome sera mis en place pour récupérer et traiter les eaux usées.

Plan masse (niveau esquisse) des aménagements et des constructions



Source : ACT Architectes

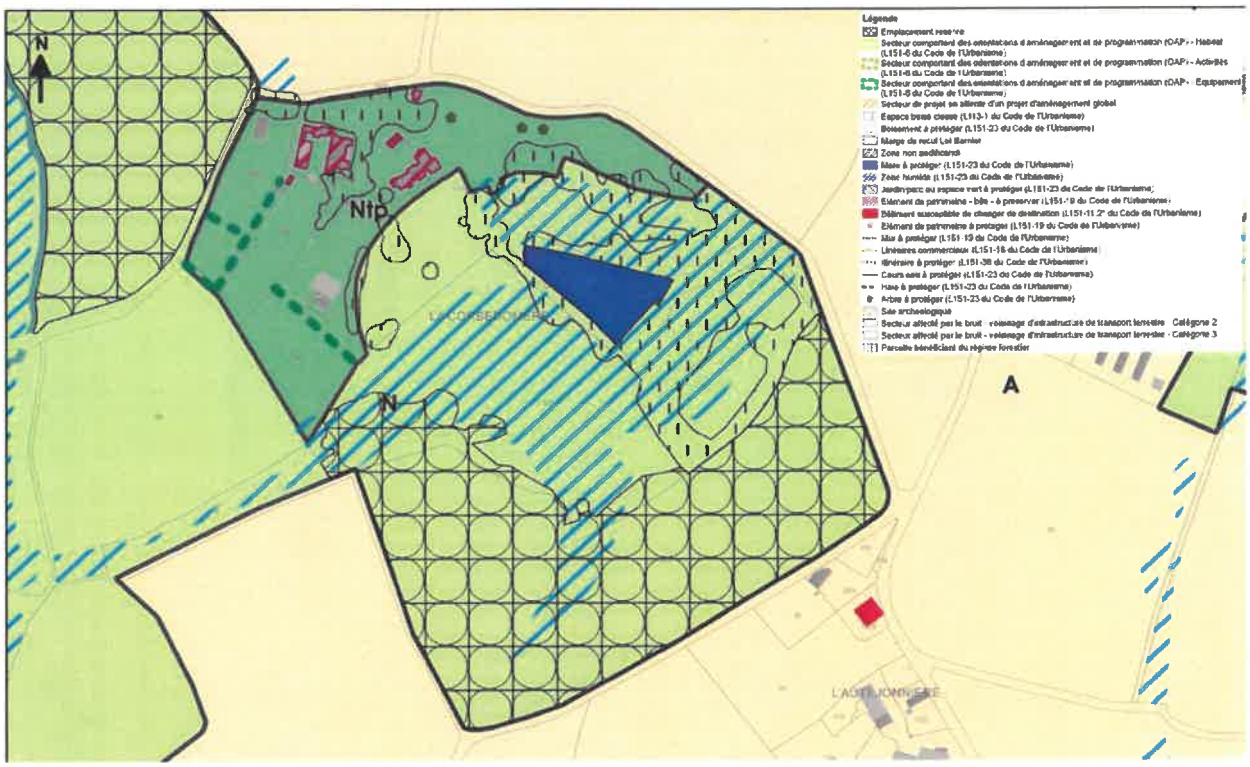
1.3.2 La mise en compatibilité du PLUI

Dans le PLUi actuel, l'ensemble du site est en zone naturelle N, à l'exception de la partie comprenant les constructions et installations existantes qui est classée en sous-secteur Ntp correspondant à des ensembles bâtis patrimoniaux à vocation d'hébergement touristique et de loisirs . Dans ce secteur les aménagements et les constructions à vocation touristique sont autorisées sous certaines conditions. Cependant, la délimitation actuelle de ce secteur Ntp ne permet pas d'accueillir la totalité des 25 HLL.

L'évolution du règlement graphique consiste donc en une extension de ce secteur Ntp pour englober l'emplacement des écolodges. L'extension porte sur une surface d'environ 1 ha.
A l'occasion de cette évolution, et dans le souci de préserver la trame verte et bleue,La protection des éléments du patrimoine végétal est également étendue, de même que la zone humide et les espaces boisés classés.

Deux Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) thématiques sont en outre intégrées au PLUi. L'une porte sur le paysage et l'autre sur les déplacements.

Le règlement écrit de la zone N est complété par la référence à ces OAP dans les articles 2 et 5.



1.3.3 *La compatibilité avec les documents de rang supérieur*

Dans son avis, la Mission Régionale d'Autorité environnentale (MRAe) considère que l'articulation du projet avec les plans et programmes de rang supérieur est abordée de manière proportionnée, tout en recommandant quelques compléments. Ce point sera examiné ci-après (cf § 5.1.2)

En ce qui concerne tout particulièrement le SCoT du Pays du Bocage Vendéen, celui-ci contient une orientation visant à « *structurer les infrastructures touristiques* … » avec un objectif de « *favoriser le développement de l'hébergement* … ». Le projet touristique de la Combe répond à cet objectif.

1.3.4 *L'évaluation environnementale*

Pour cette procédure d'évolution du PLUi, la collectivité a souhaité mener une évaluation environnementale.

Le site n'est concerné par aucune zone NATURA 2000.

Il est situé intégralement au sein d'une ZNIEFF de type 1 « la vallée de la Doulaye »

Les principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe sont :

- La préservation de la qualité de l'eau, des milieux naturels et des fonctionnalités écologiques associées du site,
- La préservation du paysage et du patrimoine bati.

Tout en faisant quelques recommandations qui seront examinées ci-après, la MRAe considère que le dossier, à ce stade d'un document de planification, permet d'appréhender ces enjeux et que les nouvelles dispositions réglementaires du PLUi apparaissent adaptées.

Elle rappelle cependant que le projet touristique lui-même devra ultérieurement faire d'une procédure d'examen au cas par cas afin de déterminer s'il sera soumis à étude d'impact ou dispensé de cette étude.

1.4 Le périmètre délimité des abords (PDA) du Vieux Chateau

La commune de BOURNEZEAU a fait l'acquisition en 2017 d'un site appelé « le vieux Château » qui comprend des communs et des jardins.

Une charpente est datée de 1716-1717.

Le parcellaire du site correspond à l'aménagement d'un jardin régulier, ou « grand jardin » et d'une plateforme fossoyée dénommée « bas jardin ».

L'intérêt de ce site au point de vue de l'histoire et de l'art a conduit à l'inscription le 3 juillet 2020 des communs et des emprises du Grand Jardin et du bas jardin au titre des monuments historiques.

Un projet de périmètre délimité des abords de ce site, présenté par l'Architecte des Bâtiments de France, et destiné à se substituer au périmètre de protection systématique de 500 m, a ensuite reçu un avis favorable de la Communauté de communes le 23 juin 2021. Il a été établi de manière à inclure les vues les plus sensibles et importantes pour la mise en valeur du château et de ses parcelles de jardin.

C'est ce projet qui est soumis à l'enquête publique.

La carte ci-contre fait apparaitre la superposition du périmètre de 500 m (cercle) avec le PDA.

2 Organisation de l'enquête

2.1 Cadre réglementaire

La présente enquête a été conduite en application

- du code de l'urbanisme, et notamment de ses articles R 153-15, L 152-52 et L 152-53 pour la partie déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU,
- du code du Patrimoine, et notamment de ses articles R 621-92 et suivants, pour la partie concernant le périmètre délimité des abords du Monument historique,
- du code de l'environnement et notamment de ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46 pour le déroulement de l'enquête.

2.2 Préparation de l'enquête

2.2.1 Démarches en amont

Après avoir été désigné commissaire enquêteur par décision n° E21000071/85 en date du 31 mai 2021 du Président du tribunal administratif de Nantes, j'ai rencontré le vendredi 4 juin 2021 Mme Pascaline YOU, chargée de mission PLUi et Habitat à la Communauté de communes du Pays de Chantonnay, en charge de ce dossier, pour me le faire présenter.

Les notes de présentation des 2 projets faisant l'objet de l'enquête m'avaient été préalablement adressées sous forme numérique.

Lors de cette réunion, j'ai vérifié la présence de toutes les pièces exigées par l'article R 123-8 du code de l'environnement relatives à la composition du dossier d'enquête. Ont notamment été rajoutés pour le dossier PDA :

- Un ordinogramme présentant les textes régissant l'enquête et sa place dans la procédure
- Une information sur les décisions qui seront prises à la suite de l'enquête et les autorités compétentes pour les prendre.

J'ai également souhaité que des éléments de réponse de la collectivité à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale sur le dossier de la Combe figurent dans le dossier car, bien qu'il s'agisse d'une procédure de planification, l'essentiel des observations de la MRAe portent sur le projet touristique.

Enfin, j'ai demandé que les 2 composantes de l'enquête soient bien différenciées avec un sous-dossier et un bordereau des pièces pour chacune d'elles.

Ont ensuite été définies :

- les dates de l'enquête et de mes permanences,
- les modalités de publicité, de mise à disposition du dossier et de gestion des observations.

La visite des lieux s'est effectuée le lundi 14 juin 2021

- à 10 h pour le vieux château (en présence d'un employé communal)
- à 11 h pour le domaine de la Corbe, en présence de M. SOULE, propriétaire des lieux.

2.2.2 *Arrêté d'ouverture d'enquête*

Après des échanges par messagerie électronique avec Mme YOU pour la mise au point de l'arrêté portant ouverture de l'enquête, celui-ci a été signé par la Présidente de la Communauté de communes le 8 juin 2021.

2.2.3 *Publicité de l'enquête*

L'avis d'enquête a été publié dans 2 journaux locaux habilités à publier des annonces légales :

Ouest France les 12 juin et 3 juillet 2021 ;
La Vendée Agricole les 11 juin et 2 juillet 2021.

Des affiches, bien visibles du public, ont été mises en place le 15 juin
Au siège de la la communauté de communes du pays de Chantonnay,
A la mairie de Bournezeau,
Au droit du vieux château (2),
Aux 6 entrées principales de l'agglomération,
Au droit de l'entrée du domaine de la Corbe,
Au débouché de la principale voie d'accès au domaine de la Corbe.

L'information sur le déroulement de l'enquête était également disponible, à compter du 15 juin, sur le site internet de la Communauté de communes et sur celui de la mairie de BOURNEZEAU.

Enfin une information sur le déroulement de l'enquête a été diffusée dans la newsletter de BOURNEZEAU du 11 juin et rappelée dans celles qui ont suivi. Cette newsletter est diffusée à de nombreux ménages de la commune.

L'enquête ayant débuté le 30 juin 2021, les délais réglementaires pour la publicité de l'enquête, fixés par l'article R 123-11 du code de l'environnement, ont été respectés.

2.2.4 *Information des propriétaires ou affectataires des monuments historiques*

En application de l'article R 621-93 du code du Patrimoine, j'ai informé, par lettre en date du 11 juin 2021, la commune de Bournezeau, propriétaire du vieux château, du déroulement de l'enquête, en lui demandant de me faire part de ses éventuelles observations.

Je considère que la publicité et l'information ont été faites régulièrement et que le public a bien été informé du déroulement de l'enquête

3 Le contenu du dossier d'enquête

Outre un dossier de pièces administratives comportant les délibératoires préparatoires, l'arrêté de mise à l'enquête et l'avis d'enquête, le dossier d'enquête comprend un sous-dossier pour chacune des deux composantes de l'enquête unique.

3.1 Le sous dossier déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Il comporte
une notice explicative du projet touristique, avec notamment un développement sur l'intérêt général, l'évaluation environnementale et un résumé non technique,
un diagnostic du site,
une notice explicative sur la mise en compatibilité du PLU, dont le contenu est précisé au §1-2-2 ci-dessus,
l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) sur cette étude et le mémoire en réponse de la Communauté de communes à cet avis,
le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du dossier de mise en compatibilité du PLUi prévue par l'article L 153-52 du code de l'urbanisme,
l'avis de la CDPENAF.

3.2 Le sous dossier PDA

Il comporte
une note présentant le contexte historique du vieux château, les principaux enjeux en matière de covisibilité et la justification du périmètre proposé..
le plan périmétral du PDA

Analyse du commissaire enquêteur

Le dossier de mise en compatibilité du PLUi présente les principales composantes de l'environnement du site à l'échelle du territoire (paysages, espaces naturels, réseau hydrographique, agriculture, desserte…) et les principaux enjeux. Le diagnostic du site lui-même dresse un état des lieux complet de l'occupation du sol. Cette analyse est agrémentée de nombreuses cartes et photos qui en rendent la lecture facile.

S'agit avant tout d'une procédure d'évolution d'un document de planification, les modifications apportées au règlement écrit et graphique (extension des zones humides, des espaces boisés classés, des éléments paysagers à protéger, du secteur Ntp) sont facilement identifiables.

S'agissant du sous-dossier PDA, même si l'analyse permettant de justifier le périmètre me parait relativement abstraite, le périmètre est précis et permet parfaitement aux personnes de savoir si leur propriété est à l'intérieur de ce périmètre.

Les dossiers comprennent également les avis ou autres pièces requis par les réglementations en vigueur, et notamment par l'article R 123-8 du code de l'environnement.

Je considère donc que l dosser est complet et que les pièces qu'il contient permettent au public de comprendre les dispositions soumises à enquête.

Les 2 procédures n'ont donné lieu à aucune concertation préalable.

4 Le Déroulement de l'enquête

4.1 Date et durée de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du mercredi 30 juin 2021 au vendredi 6 août 2021, soit pendant 38 jours consécutifs.

4.2 Consultation du dossier

Le dossier d'enquête publique (version papier) et le registre d'enquête étaient déposés à la mairie de BOURNEZEAU, siège de l'enquête.

Chacun a pu en prendre connaissance tous les jours ouvrables aux heures habituelles d'ouverture au public.

Il était également consultable en version numérique :
sur le site internet de la Communauté de communes de CHANTONNAY, et sur celui de la commune de BOURNEZEAU qui renvoyait vers le site de la Communauté de communes;
sur un ordinateur en libre accès mis à disposition gratuitement au siège de l'enquête.

4.3 Observations et propositions

Le public pouvait consigner ses observations et propositions pendant toute la durée de l'enquête publique

sur le registre ouvert à cet effet à la mairie de BOURNEZEAU, aux jours et heures habituels d'ouverture,
par courrier adressé au commissaire enquêteur, à l'adresse du siège de l'enquête,
par courriel à une adresse dédiée, hébergée à la Communauté de communes.

Il était prévu que les observations reçues par voie dématérialisée soient publiées sur le site de la Communauté de communes pour pouvoir être consultées par le public.

4.4 permanences

J'ai tenu 3 permanences les
- mercredi 30 juin 2021 de 9 h 00 à 12 h 00,
- vendredi 23 juillet 2021, de 9 h 00 à 12 h 00,
- vendredi 6 août 2021 de 16 h 00 à 19 h 00.

Elles se sont tenues dans la salle du Foyer Rural situé juste à côté de la mairie .

Au début de la 1ère permanence j'ai été accueilli par Mme YOU qui m'a remis le dossier d'enquête avec le registre.

J'ai coté et paraphé les pièces du dossier au début de cette première permanence.

Mme BILLAUDEAU, maire de BOURNEZEAU, est venue me voir à chaque permanence.

4.5 Observations reçues

L'enquête a peu mobilisé le public puisque je n'ai reçu que 2 personnes qui ont déposé des observations sur le registre et qu'une seule autre personne a déposé une observation par voie électronique.

4.6 Clôture de l'enquête

Le vendredi 6 août 2021 à 19 h 00, à l'issue de ma dernière permanence, j'ai clos le registre et emporté le dossier.

4.7 Procès-verbal de synthèse

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, j'ai rencontré le mardi 10 août 2021 M. BOISSINOT, vice-président de la Communauté de communes et Mme YOU pour leur remettre et commenter le procès-verbal de synthèse.

J'avais intégré dans ce document, en les synthétisant, les réponses de la collectivité à l'avis de la MRAE et aux observations formulées lors de la réunion d'examen conjoint du dossier de mise en comptabilité du PLUi. Ces réponses figuraient dans le dossier d'enquête mais je précisais qu'elles pouvaient être complétées.

4.8 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le mémoire en réponse m'a été transmis par voie électronique le mercredi 18 août 2021.

Le PV de synthèse ayant été conçu pour servir de support à la réponse du maitre d'ouvrage, observations et réponses sont regroupées dans un document unique. Il figure en annexe 1 au présent rapport.

Analyse du commissaire enquêteur
Je considère que l'enquête s'est déroulée sans difficulté particulière et dans le respect des dispositions réglementaires.

5 Avis reçus avant l'enquête

Ls avis et observations reçus sont synthétisés, de même que les réponses apportées par la Communauté de communes.

Pour une facilité de lecture, ils figurent en caractères de couleur noire.

Les réponses de la collectivité figurent en caractères de couleur bleue.

Mes observations et analyse paraissent en caractères de couleur rouge.

5.1 Sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi

5.1.1 Réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA)

Conformément à la réglementation applicable, le dossier a été présenté aux personnes publiques associées lors d'une réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 23 avril 2021.

Outre les représentants de la Communauté de communes et de la Commune, étaient présents ou représentés :

Le syndicat mixte du Pays du Bocage Vendéen, qui a approuvé le SCoT
La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)
La Chambre d'Agriculture

La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) des Pays de la Loire ainsi que la Chambre des Métiers s'étaient excusées.

Le procès-verbal de cette réunion figurait dans le dossier d'enquête.

Les points examinés sont les suivants :

- Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

La MRAe n'était pas présente à la réunion mais quelques points soulevés dans son avis sur le projet ont été examinés. Ils seront repris ci-dessous dans l'analyse de son avis complet

- Observation de la DDTM :

Vérifier la conformité du projet aux règles actuelles du PLUi en matière d'emprise au sol pour les constructions nouvelles.

Réponse de la collectivité lors de la réunion d'examen conjoint
Le règlement proposé dans le dossier pour le secteur Ntp destiné à recevoir les écolodges sera modifié pour être conforme au règlement du PLUi approuvé.

Observation du commissaire enquêteur dans le PV de synthèse:
La collectivité est invitée à préciser ce point particulier.

Réponse de la collectivité dans son mémoire en réponse au PV de synthèse
La remarque de la DDTM résulte d'une erreur matérielle survenue à l'occasion d'une modification simplifiée intervenue entre l'approbation du PLUi et la présente procédure. Cette erreur a conduit à supprimer 2 mots (« hors HLL ») dans le règlement de la zone Ntp, de manière involontaire et sans aucun rapport avec l'objet de la procédure. Ces 2 mots, dont la suppression aurait pour effet d'interdire la construction des écolodges seront rétablis dans le règlement pour revenir à la version initiale, cohérente avec les éléments du rapport de présentation du PLUi.

- Observations de la DDTM et de la Chambre d'Agriculture :

Faire apparaitre la délimitation du STECAL sur les plans au regard de l'implantation réelle des écolodges et son évolution en surface.

Réponse de la collectivité lors de la réunion d'examen conjoint
Un document (joint au procès-verbal de réunion) répond à cette demande

Apporter des compléments sur les incidences du projet sur le milieu agricole : plan d'épandage, traitements phytosanitaires, cohabitation de l'activité agricole proche avec l'activité touristique.

Réponse de la collectivité lors de la réunion d'examen conjoint
Des compléments seront apportés sur ce point dans la notice explicative de la déclaration de projet.

- Syndicat Mixte du Pays du Bocage Vendéen :

Le projet ne porte pas atteinte au site au regard de la trame verte et bleue, des réservoirs de biodiversité et la valorisation du patrimoine. Seule l'intégration visuelle des écolodges vis-à-vis du château pourrait questionner en matière de contraste.

Analyse du commissaire enquêteur Les réponses fournies par la collectivité me paraissent adaptées, même si celles relatives aux incidences du projet sur le milieu agricole restent à préciser.

5.1.2 *Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)*

La MRAe, saisie par la collectivité sur le dossier de mise en compatibilité par déclaration de projet, a émis un avis le 21 avril 2021

Cet avis, ainsi que le mémoire en réponse de la collectivité, figuraient dans le dossier d'enquête.

Les recommandations de la MRAe et les éléments de réponse de la Communauté de communes sont synthétisés ci-après.

- Annexer au dossier l'étude complète de caractérisation des sols ayant conduit à la délimitation de la zone humide

Réponse de la collectivité dans le dossier d'enquête :
Elle interrogera le bureau d'études qui a réalisé le diagnostic environnemental

Observation du commissaire enquêteur dans le PV de synthèse:
Quelle suite sera donnée à cette recommandation ?

Réponse de la collectivité dans son mémoire en réponse au PV de synthèse

Tous les documents susceptibles de compléter l'étude pour une meilleure compréhension seront joints au dossier soumis à approbation.

- Présenter l'intégralité du dossier d'expertise faune-flore ainsi que les méthodes et limites de celle-ci, avec propositions éventuelles de complément

Réponse de la collectivité dans le dossier d'enquête :
Il n'est pas envisagé de compléter l'étude

- Mieux justifier les choix d'extension d'offre touristique du projet au regard du potentiel existant sur le territoire environnant

Réponse de la collectivité dans le dossier d'enquête :
Les hébergements proposés complètent d'une part l'offre touristique au niveau du territoire que la collectivité entend conforter et développer.et d'autre part l'offre spécifique du domaine de la Corbe, pour répondre aux attentes des entreprises locales en termes d'hébergement

- Présenter une analyse de la conformité du projet par rapport aux dispositions réglementaires du PLUi non modifiées

Réponse de la collectivité dans le dossier d'enquête :
L'erreur repérée dans le règlement sera corrigée

- Actualiser la partie consacrée à l'articulation avec les plans et programmes en tenant compte du PRPGD approuvé et du futur PCAET

Réponse de la collectivité dans le dossier d'enquête :
le dossier sera actualisé.

- Compléter l'évaluation environnementale par une analyse des effets du projet sur la faune dans sa phase d'exploitation

Réponse de la collectivité dans le dossier d'enquête :
Il n'est pas prévu de compléter l'expertise faune-flore

- S'assurer de l'agrément du dispositif d'assainissement non collectif et présenter les éléments ayant conduit à son dimensionnement

Réponse de la collectivité dans le dossier d'enquête :
Ce point sera étudié au stade du dépôt du permis.

Observations du commissaire enquêteur dans le PV de synthèse

La collectivité est invitée à compléter éventuellement les réponses aux recommandations de la MRAe figurant dans le mémoire en réponse joint au dossier d'enquête, notamment en justifiant le choix de ne pas donner suite à certaines de ces recommandations demandant d'effectuer des expertises complémentaires.

Réponse de la collectivité dans son mémoire en réponse au PV de synthèse

Le commanditaire du diagnostic environnemental réalisé est le porteur du projet du domaine de la Combe et non la collectivité. La mise en compatibilité du PLUi découle de la déclaration de ce projet. Toutes les autres PPA ont souligné la qualité du dossier et de l'étude environnementale. Les documents susceptibles de compléter l'étude pour une meilleure compréhension seront joints au dossier sans pour autant procéder à des études complémentaires, non indispensables à la bonne réalisation du projet.

Analyse du commissaire enquêteur
Les précisions souhaitées par la MRAe me paraissent devoir être apportées davantage au stade d'un projet qu'à celui d'un document de planification. En effet, au stade actuel, les dispositions détaillées du projet restent à définir et celui-ci fera l'objet d'une demande d'examen au cas par cas comme le précise d'ailleurs la MRAe. Le porteur du projet devra alors apporter tous les éléments d'argumentation pour que l'Autorité environnementale décide de soumettre ce projet à étude d'impact ou de l'en dispenser.
J'ajoute que le PLUi actuel permet déjà d'autoriser la construction de quelques écolodges à l'intérieur du secteur Ntp délimité sans procédure particulière autre que l'approbation du projet.
Les réponses de la collectivité me semblent donc suffisantes à ce stade.

5.1.3 Avis de la CDPENAF

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) saisie du dossier au titre de la délimitation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) a donné le 22 mai 2021 un avis favorable sous réserve de renforcer les justifications sur l'absence d'impacts sur l'agriculture.

Analyse du commissaire enquêteur La réserve formulée rejoint une des observations formulées lors de la réunion d'examen conjoint pour laquelle la collectivité va apporter des réponses dans la déclaration de projet.

5.2 Sur le projet de Périmètre Délimité Des Abords du Vieux Chateau

Conformément aux dispositions de l'article 6221-93 du code du patrimoine, le commissaire enquêteur a consulté, le 12 février 2021 la commune de BOURNEZEAU, propriétaire du Vieux Château.

Dans sa réponse en date du 23 juillet 2021, Madame le Maire de BOURNEZEAU émet un avis favorable au projet de délimitation des abords.

6 Observations du public recueillies pendant l'enquête

3 personnes ont déposé des observations pendant l'enquête :

- 2 sur le registre (M. GIRAUDEAU et Mme DAVIET)
- 1 par voie électronique (M. ESGONNIERE – CARNEIRO)

M. Louis Marie GIRAUDEAU intervient sur les 2 composantes de l'enquête/

Il est très favorable au projet du domaine de la Corbe qui répond à la demande d'hébergement pour les rassemblements familiaux mais aussi pour les touristes. Il note la qualité du volet environnemental du dossier.

Il se félicite par ailleurs de la mise en place du Périmètre Délimité des Abords du Vieux Château et suggère de réfléchir à la mise en place d'une part de mesures (primes de ravalement ou autres) en compensation des contraintes architecturales qui seront imposées par l'Architecte des Bâtiments de France et d'autre part d'un service chargé de vérifier la conformité des réalisations.

Mme M. Andrée DAVIET demande que l'ouverture existante dans le mur d'enceinte du vieux château qui est située en face des 2 garages qu'elle possède au 5 bis rue de l'Abbaye et qu'elle envisage d'aménager en maison d'habitation soit conservée.

M. Louis ESGONNIERE – CARNEIRO s'inquiète des nuisances sonores induites par le projet du domaine de la Corbe et le développement de son activité. Après avoir cité 2 articles de l'arrêté préfectoral relatif aux nuisances en matière de bruit de voisinage, il regrette que l'étude d'impact n'évoque que la nature et le paysage mais pas la protection de la santé et de la tranquillité publique.

Réponse de la collectivité dans son mémoire en réponse au PV de synthèse

La Communauté de communes prend acte des observations

Le périmètre délimité des abords n'a pas fait l'objet de revendication. La remarque de Madame DAVIET sera regardée lors des réflexions ultérieures sur les futurs aménagements dans et autour du vieux château.

Madame le Maire de Bournezeau s'est entretenue avec Monsieur ESGONNIERE et s'engage à s'assurer du respect des mesures règlementaires en matière de nuisance sonore lors des futurs évènements. La création des écolodges n'a pas vocation à produire de nuisances supplémentaires pour le voisinage.

Analyse du commissaire enquêteur
La seule observation ayant trait à l'objet de l'enquête est celle de M. ESGONNIERE. L'engagement de Mme le Maire de BOURNEZEAU me parait de nature à le rassurer. En toute hypothèse, les écolodges sont destinées à recevoir de la clientèle cherchant à passer une nuit voire un ou plusieurs jours, dans un cadre agréable, alors que les potentielles sources de nuisances sonores, notamment la salle de restaurant accueillant des mariages, sont déjà en service.

°
° °

Mes conclusions et mon avis sur le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal et sur celui de définition du Périmètre Délimité des Abords du vieux château inscrit au titre des Monuments Historiques sur la commune de BOURNEZEAU font l'objet d'un document séparé.

Fait le 27 août 2021

Le commissaire enquêteur

Claude GRELIER

PJ n° 1 : Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse de la Communauté de communes