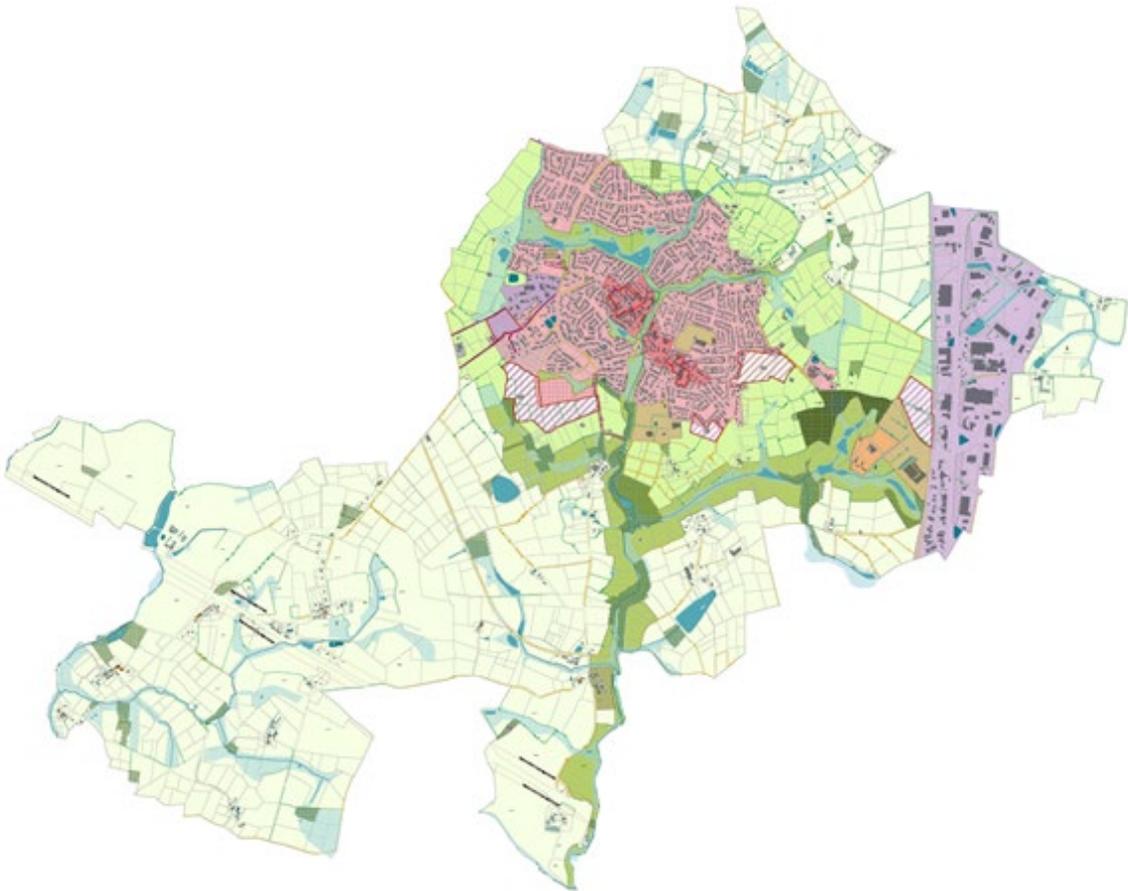




Commune de Moulleron-le-Captif



Enquête publique

du 23 août 2021 au 22 septembre 2021

Commissaire enquêteur : Jacques Dutour

Rapport du commissaire enquêteur

1 Sommaire

1	Sommaire	2
2	Contexte règlementaire.....	4
3	Objet de l'enquête.....	4
4	Présentation du projet	4
4.1	Historique du projet.....	4
4.2	Bureaux d'étude.....	5
4.3	Description du projet.....	5
5	L'enquête	12
5.1	Autorité organisatrice de l'enquête.....	12
5.2	Préparation de l'enquête	12
5.3	Visites sur le terrain	13
5.4	Modalités de l'enquête	13
5.5	Le dossier.....	14
6	Déroulement des permanences.....	17
7	Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'autorité environnementale (MRAe).....	17
7.1	Remise en cause totale du projet.....	17
7.2	Etalement urbain.....	17
7.3	Densité de logements.....	18
7.4	Mixité sociale et logements sociaux.....	19
7.5	Développement et assainissement.....	19
7.6	OAP de la Grimoire.....	21
7.7	Zones de Non Traitement	22
7.8	Haies, zones humides.....	22
7.9	Règlement - Logement de fonction en zone Agricole.....	23
7.10	Règlement – La zone Ap	23
7.11	Règlement – Sous-destination en zone agricole.....	24
7.12	Règlement – Implantation de commerce en zone AUe.....	24
7.13	Qualité du règlement graphique.....	25
7.14	Remarques techniques	25
8	Les observations du public	25
8.1	Observation du public analyse quantitative	25
8.2	Tableau récapitulatif des observations recueillies.....	26

8.3	Observations du public analyse thématique.....	28
9	Remise du Procès-verbal de synthèse des observations.....	40
10	Mémoire en réponse.....	40
11	Rappel du projet.....	42
12	Conclusions motivées.....	42
12.1	L'enquête.....	42
12.2	La concertation préalable.....	43
12.3	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	43
12.4	Prise en compte de l'environnement.(1).....	44
12.5	Prise en compte de l'environnement (2).....	44
12.6	Compatibilité avec des documents de rang supérieur.....	44
12.7	L'OAP de la Grimoire.....	45
12.8	Conclusion.....	45
13	Avis.....	46
14	Annexes.....	46

2 Contexte réglementaire.

Code de l'environnement Articles L123-1 et suivants concernant les enquêtes relatives aux projet, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement;

Code de l'Urbanisme Articles L121-1 à L154-4 concernant le plan local d'urbanisme;

La liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur pour la Vendée en 2021 ;

La désignation N°2100100/85 en date du 15 juillet 2021 désignant Dutour Jacques commissaire enquêteur pour la présente enquête publique ;

L'arrêté N°096-A-2021 de Mopnsieur le Président de la Roche sur Yon agglomération prescrivant la présente enquête publique.

3 Objet de l'enquête

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mouilleron-le-Captif

4 Présentation du projet

4.1 Historique du projet

- Le Plan d'Urbanisme de Mouilleron-le-Captif a été approuvé le 2 juillet 2007.
- Le SCoT du Pays d'Yon et Vie a été approuvé le 8 décembre 2016.
- Entre 2011 et 2021, 5 modifications du PLU et révisions simplifiées et une révision accélérée.
- Le 2 septembre 2019, le Conseil Municipal de Mouilleron-le-Captif a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme.
- Le 2 décembre 2019, le Conseil Municipal de Mouilleron-le-Captif a débattu sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.
- La concertation sur le projet a été menée de septembre 2019 à février 2021 avec entre autre la tenue de deux réunions publiques, dont l'une en visio-conférence.
- Le 22 mars 2021, le Conseil Municipal de Mouilleron-le-Captif a
 - Considéré le bilan de la concertation comme favorable
 - Arrêté le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.
 - Décidé de soumettre pour avis le projet aux Personnes Publiques Associées, à l'Autorité environnementale
- Au premier juillet 2021, la compétence urbanisme est passé à La Roche sur Yon Agglomération.
- L'arrêté prescrivant la présente enquête publique a été signé le 20 juillet 2021 par Thierry Ganachaud 6^{ème} Vice-Président de la Roche sur Yon Agglomération à l'aménagement du Territoire et l'Urbanisme.

Ce transfert de compétence étant très récent, c'est la commune de Mouilleron-le-Captif qui achève la procédure d'évolution de ce PLU.

C'est donc le service urbanisme de la commune de Mouilleron-le-Captif qui a été mon correspondant pendant cette enquête.

L'approbation du PLU, elle, sera effectuée par le bureau communautaire de la Roche sur Yon¹ Agglomération en tenant compte des observations du public, des avis des personnes publiques associées, des conclusions du commissaire enquêteur ainsi que de l'avis du Conseil Municipal de la commune de Mouilleron le Captif.

4.2 Bureaux d'étude



La boîte de l'espace

Espace Nanok
18, Boulevard Babin Chevaye
44200 Nantes



DM EAU SARL

Ferme de la Chauvelière
35150 JANZE
02.99.47.65.63
<http://www.dmeau.fr>

4.3 Description du projet

4.3.1 La commune.

Mouilleron-le-Captif :

2000 hectares

4928 habitants en 2017

Département de la Vendée

Communauté d'agglomération de la Roche sur Yon

Scot de Yon et Vie

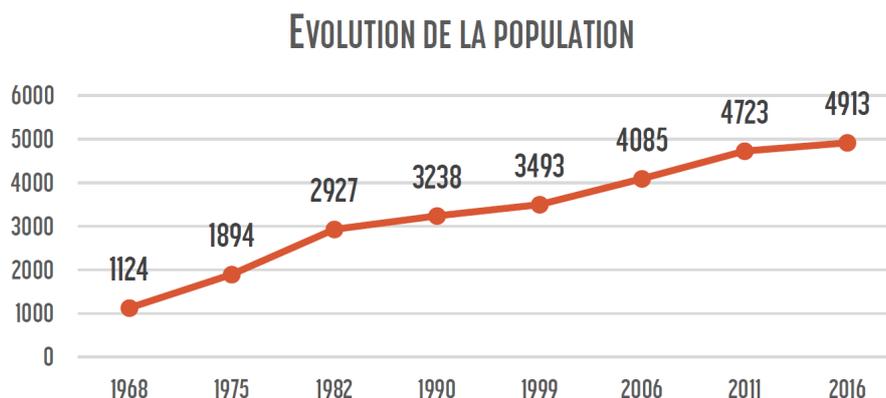
PLH de la Roche sur Yon Agglomération

Un cadre de vie très (trop ?) attractif.

La situation géographique, la place de la nature en ville, la qualité des services font que la commune est attirante. Mais en parallèle, le coût du foncier engendre la réduction des ménages primo-accédants, et des enfants...

Une croissance de population plus modérée depuis 10 ans.

¹ La délibération du Conseil Communautaire de la Roche sur Yon Agglomération du 6 juillet 2021 a délégué au Bureau Communautaire toutes les décisions à prendre concernant les procédures d'évolution des Plans Locaux d'urbanisme communaux.

*Évolution de la population depuis 1968**Source : INSEE séries historiques et population légale 2016***Un développement récent en continuité du bourg**

En 50 ans Mouilleron le Captif est passé de petit village à petite ville.

Des familles avant tout, mais de moins en moins.

Le nombre de personne par ménage diminue régulièrement du fait du vieillissement de la population. La proportion de couples avec enfant(s) diminue.

Un marché immobilier légèrement tendu.

La diversification du parc immobilier est un enjeu important tant pour l'accueil de jeunes ménages que pour les populations plus âgées.

Un pôle économique déconnecté

Le secteur de Beaupuy traversé par la D743 est un pôle stratégique vendéen. Il y a relativement peu de connexions entre les habitants du bourg et les actifs de cette zone.

Des emplois et des actifs, mais pas les mêmes.

La commune dispose de 2288 emplois et de 2128 actifs ayant un emploi, mais seulement 18% des actifs travaillent sur la commune. Cela engendre des déplacements, essentiellement en voiture.

Une urbanisation récente.

La politique d'aménagement pensée dès les années 80 et formalisée dans le Plan d'Occupation des Sols a voulu privilégier le développement du centre bourg. Pour cela le choix a été fait de ne pas autoriser de constructions en dehors du centre. Le projet politique porté par la commune s'est traduit dans un principe clair : le « Mouilleron rond », c'est-à-dire favoriser un développement à moins d'un kilomètre du cœur de bourg et donc relativement concentrique en préservant l'espace rural pour l'activité agricole.

« Ces différents choix d'aménagement ont permis de regrouper l'ensemble des commerces de la commune sur deux lieux de proximité.² »

² Rapport de présentation Page 6

Un cadre de vie qualitatif

La commune est caractérisée par le paysage du bocage vendéen. Le bourg met également en avant une place du végétal particulièrement marquée qui participe au cadre de vie apprécié des habitants.

4.3.2 L'étude environnementale

➤ Articulation avec les autres plans et programmes.

Le PLU de Mouilleron-Le-Captif est compatible avec les plans et programmes suivants :

le SCoT Yon et Vie dont la révision a été approuvée le 11 février 2020,

le PLH de la Roche sur Yon Agglomération,

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2016-2021, adopté le 18 novembre 2015,

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Lay, approuvé le 4 mars 2011,

le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2016 – 2021

➤ Incidence du PLU sur l'environnement.

Les incidences sur l'environnement sont bien identifiées pour les différents secteurs, les ZNIEFF et zones Natura 2000, les OAP, le règlement, avec à chaque fois une balance entre incidences négatives et incidences positives.

Les zones humides sont bien identifiées dans le règlement graphique. Des mesures de compensation sont prévues quand des zones humides sont détruites par des aménagements ne pouvant être évités. Le règlement précise que chaque m² supprimé nécessite la création de 2m² de zone humide à proximité.

Les surfaces boisées protégées passent de 20,3 ha à 65,3 ha.

Un problème majeur est signalé : la rapide saturation des équipements d'assainissement à un horizon de 4 à 5 années. Des discussions sont en cours avec la Roche sur Yon Agglomération, le Poiré sur Vie (Beignon Basset) pour solutionner ce problème.

Pour assurer l'évolution du projet, pour chaque item, une série d'indicateurs de suivi a été retenue.

4.3.3 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Tout naturellement, il a été choisi de valoriser les atouts de la commune, de corriger les discordances, tout en respectant les prescriptions nationales.

- Agir sur la démographie par la diversification du parc résidentiel.

Densifier et développer le renouvellement urbain.

Assurer une production adaptée au marché avec de petits logements pour les ménages les plus sensibles. Programmer 30% de logements sociaux.

- Valoriser la place de la nature en ville.... Et la qualité de l'espace agricole et naturel.

Préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue. Maintenir la nature dans l'agglomération et la connecter avec les espaces de campagne. Valoriser le caractère rural de la commune et les espaces agricoles en limitant l'étalement urbain et la consommation d'espace

- Penser les connexions du territoire pour limiter l'usage de la voiture.

Développer les liaisons douces que ce soit en connexion avec La Roche sur Yon ou à l'intérieur de la commune.

Favoriser l'usage des transports en commun.

- Conforter le cœur de ville et un cadre adapté aux équipements et services.

Permettre le développement commercial et de services dans la centralité.

Assumer un statut de « petite ville » par une ou plusieurs opération(s) de renouvellement urbain de grande échelle.

- Assurer un développement économique au service du projet.

Permettre l'arrivée de nouveaux artisans et l'évolution de l'artisanat en place

Assurer une vision long terme du développement de la zone d'activités de Beaupuy

Accompagner le développement des activités agricoles et faciliter le développement des circuits-courts par des espaces adaptés

4.3.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Il y a 2 OAP thématiques :

Thématique A : « Qualité et optimisation du foncier » Elle vise à définir des objectifs à rechercher pour accompagner l'évolution des zones urbaines et à urbaniser dans un souci de qualité et d'optimisation du foncier.

Il s'agit d'éviter que des terrains stratégiques partent en un seul lot et de privilégier une réflexion globale et concertée sur l'aménagement.

Thématique B : « Cheminements ». Elle vise à révéler et garantir un maillage de liaisons douces fonctionnelles dans l'ensemble de la commune.

Il y a 7 OAP sectorielles :

- 3 OAP logement en extension

Secteur	Superficie	densité	logements	Locatif social	Phasage	Hauteur
Rue de Beaupuy	7,2ha	28 log/ha	185	30%	4 à 10 ans	R+1 à R+2+attique
La Grimoire	13,5ha	20 log/ha	260	25%	4 à 12 ans	7m et 10,5m égoût du toit
Les Nouettes	2,2ha	Pôle medico-social avec un EHPAD				

- 2 OAP en renouvellement urbain

Secteur	Superficie	densité	logements	Locatif social	Phasage	Hauteur
Cœur de bourg	2,8 ha	40 et 25 log/ha	A -40 B- 25	45%		Zone urbaine UA 9,5m égout du toit
Rue de la Roche	1,6 ha	40 et 25 log/ha	A -40 B- 25	45%		

- 2 OAP activités en extension

Secteur	Superficie	type	Phasage	Hauteur
Saint Eloi	2,8 ha	Vocation artisanale	Au fur et à mesure	Secteur UE Sans objet
Beaupuy	7,0 ha	Développement économique diversifié		

4.3.5 Le règlement

4.3.5.1 Le règlement littéral

Il se décompose en 3 grandes parties complémentaires.

La première comprend les dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme.

La deuxième contient les dispositions applicables à l'ensemble des zones. Elle comprend notamment les règles liées aux prescriptions apparaissant sur le document graphique du règlement.

La troisième comprend les règles spécifiques à chaque zone et secteur définis sur le document graphique selon les quatre types prévus par le code de l'urbanisme :

- Les zones Urbaines (U)
 - Ua Zone urbaine centrale
 - Ub Zone urbaine résidentielle
 - Ue Zone d'activités économique
 - Ui Zone d'équipements et de service
 - Up Secteur Patrimonial de Beaupuy
- Les zones A Urbaniser (AU)
 - Aub Zone de la Grimoire
 - Auc Zone de la rue de Beaupuy
 - Aue Zone à vocation économique
 - AUI secteur à vocation médico-sociale (EHPAD)
- Les zones Agricoles (A).
 - Secteur A activités agricoles
 - Secteur Ap a proximité du tissu urbanisé du bourg
 - Secteur Ae STECAL
- Les zones Naturelles et forestière
 - Secteur N
 - Secteur Nc STECAL
 - Secteur Ngv STECAL

4.3.5.2 Le règlement graphique

Les choix d'aménagement décidés il y a plusieurs décennies apparaissent clairement sur la carte. Le « Moulleron rond » concentre la plus grande partie de l'habitat. Les extensions (zone Ub) sont concentriques autour du centre ancien (Zone Ua).

Dans la commune, il y a 3 STECAL Ils correspondent à des activités déjà existantes :

- La discothèque ; zone Ae
- le camping ; zone Nc
- l'aire des gens du voyage ; zone Ngv

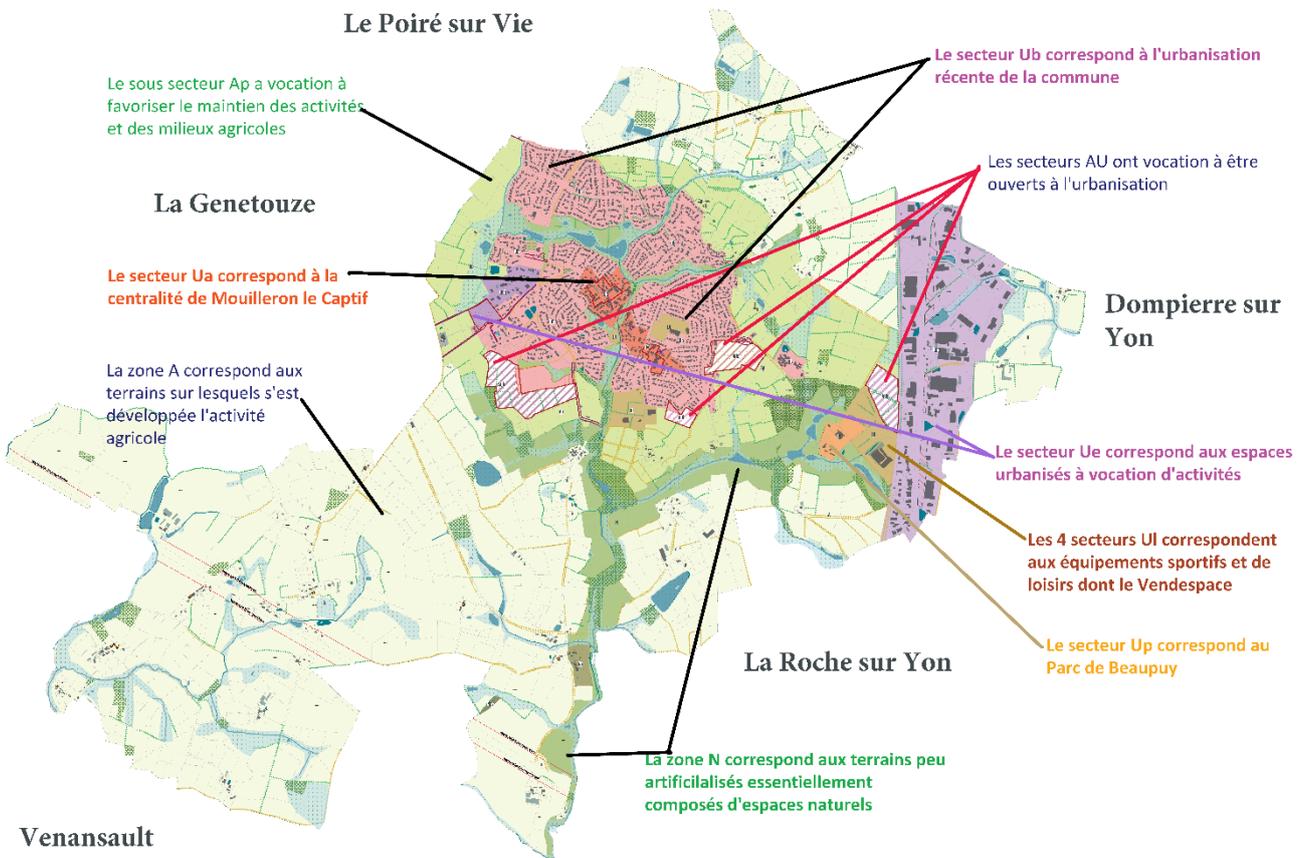
Il n'y a aucun STECAL habitat.

Les futures zones à urbaniser (Au) en extension viennent dans le prolongement de secteurs déjà urbanisés. On agrandit le « Moulleron rond »

Un sous-secteur Ap entoure le bourg. Il a pour fonction de favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles tout en tenant compte de la proximité du bourg et donc d'éviter des conflits potentiels.

Dans l'est de la commune, le long de l'axe routier Nantes-La Roche sur Yon, une importante zone d'activités industrielle, artisanales et tertiaire s'est développé.

Les grands secteurs du plan de zonage de la commune.



4.3.6 Evolution du PLU par rapport à la précédente version.

Tableau zones / avant-après révision

PLU 2021	Surf ha	PLU 2007	Surf ha	Evolution des surfaces (ha)
Ua	18.2	Ua	10.5	Zones U + 51.7
Ub	194.0	Ub	177.3	
		Ubj	0.8	
		UEa	0.5	
Uea	129.7	UE	120.0	
Ueb	10.3	UEb	11.7	
Ul	24.6	Ul	10.1	
Up	5.9			
Zones U	382.6		330.9	
AUb	13.0	IAUc	19.0	Zones AU -125.5
AUc	6.6	IAUe	4.3	
AUe	7.0	IAUgv	0.6	
AUl	1.8	IAUL	12.2	
		IAULb	58.4	
		IAULc	4.8	
		IAUm	1.9	
		IAUn	1.5	
		IAUr	7.0	
		IIAU	25.7	
		IIAUe	18.6	
Zones AU	28.5		154.0	
A	1176.0	A	1042.0	Zones A +86.8
Ae	0.6			
Ap	223.2	Ap	271.0	
Zones A	1399.8		1313.0	
N	185.1	Nh	46.4	Zones N -13.0
Nc	4.0	Nhc	2.3	
Ngv	0.6	Nhd	2.2	
		Np	71.4	
		Ns	80.4	
Zones N	189.7		202.7	
Total	2000.5		2000.6	= (-0.1)

Les zones A voient leur superficie augmenter de 86,8 ha

Les zones N voient leur superficie diminuer. Cela est dû à la suppression des pastilles constructibles : Nh, Nhc.

5 L'enquête

5.1 Autorité organisatrice de l'enquête

La Roche sur Yon Agglomération en collaboration étroite avec la mairie de Mouilleron-le-Captif.

5.2 Préparation de l'enquête

Le 13 juillet 2021, j'ai été reçu par Coralie Desnoues, responsable du pôle urbanisme de la mairie de Mouilleron-le-Captif. Nous avons défini les modalités de l'enquête.

Les jours suivants, j'ai pris contact avec Marion ROBLES, Responsable du Service Planification et Politique Foncière Direction Aménagement Urbanisme Habitat Hébergement de la Roche sur Yon Ville et Agglo.

J'ai été associé à la rédaction de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

L'arrêté prescrivant la présente enquête publique a été signé le 20 juillet 2021 par Thierry Ganachaud 6^{ème} Vice-Président de la Roche sur Yon Agglomération à l'aménagement du Territoire et l'Urbanisme.

5.3 Visites sur le terrain

Le 23 juillet, j'ai visité la commune. Je suis allé dans les différents secteurs (cœur de bourg, extensions en lotissement, campagne, zone d'activité, Vendéespace...) Je me suis rendu sur chacune des OAP.

Avant ou après les permanences, en fonction des observations reçues, je suis allé sur le terrain aux lieux évoqués par le public :

- Le 4 septembre visite dans le secteur du Moulin Roux.
- Le 10 septembre visite dans le quartier des tonneliers, et dans l'OAP cœur de bourg.
- Le 22 septembre visite dans le quartier des « oiseaux », des « plantes », dans le secteur de l'emplacement réservé n°11 (rue de la rose des vents).
- Le 28 septembre visite dans le secteur de la zone UL prévue pour la construction d'une école et de nouvelle rue de la rose des vents.

5.4 Modalités de l'enquête

5.4.1 Date, durée et siège de l'enquête.

Du lundi 23 août 2021 au mercredi 22 septembre 2021 inclus, soit 30 jours.

Le siège de l'enquête est la mairie de Mouilleron-le-Captif.

5.4.2 Consultation du dossier.

Le dossier était consultable en mairie de Mouilleron-le-Captif en version papier.

Il était aussi consultable et téléchargeable en version numérique :

- soit sur un poste informatique en mairie
- soit par Internet à l'adresse : <https://www.mairie-mouilleronlecaptif.fr/revision-du-plu-plan-local-urbanisme/>

5.4.3 Permanences du commissaire enquêteur.

Lundi 23 août 2021	8h30	12h30	Mairie de Mouilleron-le-Captif
Samedi 4 septembre 2021	9h00	12H00	
Vendredi 10 septembre 2021	14h00	18h00	
Mercredi 22 septembre 2021	15h00	18h00	

5.4.4 Publicité Affichage

L'avis a été affiché plus de quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée :

- En Mairie de Mouilleron-le-Captif
- Dans les 2 sites de la Roche sur Yon Agglomération.
- Aux principales entrées de Mouilleron-le-Captif
- A chaque OAP.

J'ai constaté lors de mes visites sur le terrain, que ces affiches étaient installées de façon à être bien visibles.

Monsieur le Maire de Mouilleron-le-Captif et Monsieur le Président de la Roche sur Yon Agglomération fourniront un certificat d'affichage.

L'avis a été publié dans 2 journaux locaux Ouest-France et Le Pays Yonnais :

- Première parution Ouest France le 02 août Journal du Pays Yonnais le 05 août.
- Seconde parution Ouest France le 24 août Journal du Pays Yonnais le 26 août.

L'enquête est également annoncée sur le site Internet de la commune, sur celui de l'agglomération et sur la page Facebook de la commune.

5.5 Le dossier

Le dossier « Papier » et le dossier en ligne comportent exactement les mêmes documents.

5.5.1 Composition du dossier

1. Rapport de Présentation

- Diagnostic territorial
 - « Le Mouilleron rond », une ville nouvelle et concentrique
 - Contexte socioéconomique
 - Patrimoines et Paysages
- État Initial de l'environnement
 - Préambule
 - Localisation géographique
 - Milieu Physique
 - Milieu Naturel
 - Risques majeurs
 - Nuisances et pollutions
 - Ressources énergétiques
- Notice explicative des choix retenus et Evaluation Environnementale
 - Préambule
 - Notice explicative du projet
 - Justification des dispositions du PLU
 - Evaluation environnementale
 - Résumé non technique
 - Annexe : Inventaire complémentaire des zones humides

2. Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD)

- Préambule
 - Agir sur la démographie par la diversification du parc résidentiel
 - Valoriser la place de la nature en ville.... Et la qualité de l'espace agricole et naturel
 - Penser les connexions du territoire pour limiter l'usage de la voiture
 - Conforter le cœur de ville et un cadre adapté aux équipements et services
 - Assurer un développement économique au service du projet
3. Orientation d'aménagement et de programmation
- Préambule
 - Orientation Thématique A « Qualité et optimisation du foncier »
 - Orientation Thématique b « Cheminements »
 - Orientations Sectorielles
4. Règlement
- Règlement écrit
 - Préambule
 - Dispositions générales
 - Dispositions applicables aux différentes zones
 - En annexe : La liste des bâtiments situés en zone Agricole susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme et La liste des bâtiments d'intérêt patrimonial à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
 - Règlement graphique commune 8000^{ème}
 - Règlement graphique Zoom centre 2500^{ème}
 - Extrait Atlas zones inondables
5. Annexes
- Servitudes d'utilité publique (Tableau et Plan)
 - Annexes sanitaires
 - Plan du réseau des eaux pluviales
 - Plan du réseau d'assainissement
 - Plan d'Alimentation en Eau Potable
6. Avis des Personnes Publiques associées et de l'Autorité Environnementale
- Avis de l'État du 01 juillet 2021
 - Avis de la CDPENAF du 26 mai 2021
 - Avis de RTE du 4 mai 2021
 - Avis de la Roche sur Yon Agglo du 08 juin 2021
 - Avis de la Chambre d'Agriculture de la Vendée du 25 juin 2021
 - Avis du département de la Vendée du 23 juin 2021
 - Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat de la Vendée du 28 juin 2021
 - Avis du Syndicat Mixte Yon et Vie (SCoT) du 16 juin 2021
 - Avis délibéré de la MRAe du 12 juillet 2021
7. Pièces administratives
- Délibérations

- Délibération du Conseil Municipal de Mouilleron le Captif du 02 septembre 2019 prescrivant la révision du Plan d'Urbanisme de la commune.
- Le Débat du Conseil Municipal de Mouilleron le Captif, le 2 décembre 2019 sur les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune.
- Délibération du Conseil Municipal de Mouilleron le Captif du 22 mars 2021 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune et approuvant le bilan de la concertation
 - Le bilan de la concertation
 - L'arrêté n°096-A-2021 de monsieur le Président de La Roche sur Yon Agglomération du 26 juillet 2021 prescrivant la présente enquête publique.

5.5.2 Analyse du dossier.

Le dossier est bien construit. Les pièces règlementaires y figurent. L'effort réalisé pour rendre le règlement écrit plus compréhensible est réel. L'utilisation de pictogrammes pour présenter les principales caractéristiques d'un secteur est judicieuse. Cela permet en un regard d'appréhender la nature d'une zone, et rend ce document plus agréable à lire.

L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone



Exemple ci-contre est extrait du règlement écrit de la zone UA

Par contre, il n'est pas facile de se repérer dans le règlement graphique. L'État dans son avis émet des suggestions pour améliorer la lisibilité du document approuvé :

- Indiquer le nom des communes limitrophes
- Placer quelques noms de lieux-dits sur la carte « commune »
- Placer quelques nom de voies sur la carte « bourg »

Toutes les pièces du dossier sont numérotées et rassemblées dans un classeur avec sur la couverture l'inventaire des documents. Cela rend la consultation plus facile.

3 pochettes sont regroupées avec le registre d'enquête, l'une pour les documents joints aux observations papier, une autre pour les courriers reçus par le commissaire enquêteur, et la dernière pour les courriels reçus à l'adresse dédiée.

Sur le site Internet de la commune, les courriels reçus sont mis en ligne au fur et à mesure de leur arrivée.

6 Déroulement des permanences.

La municipalité a tout mis en œuvre pour que cette enquête se déroule au mieux.

Les permanences se sont principalement déroulées dans la salle des mariages au rez-de-chaussée de la mairie de Mouilleron le Captif. Le samedi 4 septembre, un mariage était célébré. La permanence s'est tenue dans une salle de réunion à l'étage. Un ascenseur permettait l'accès des PMR. Les règles sanitaires dues à l'épidémie de Covid19 ont toujours été respectées.

L'ambiance des permanences a toujours été bonne. Le public a été reçu dans de bonnes conditions. Toutes les personnes qui se sont présentées ont été reçues.

En complément des permanences, j'ai eu un entretien téléphonique, le 14 septembre avec une personne qui réside loin de la Vendée.

7 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'autorité environnementale (MRAe).

7.1 Remise en cause totale du projet.

Personne ne remet en cause le projet dans son ensemble. Si la Chambre d'Agriculture émet un avis défavorable, elle précise qu'il ne s'applique que sur des points précis qui peuvent être levés.

L'État estime que : « *d'une manière générale, le projet prend en compte de façon satisfaisante les grands enjeux du développement durable* ».

L'Autorité Environnementale écrit : « *Le dossier présenté à l'appui du projet de révision générale du PLU de Mouilleron-le-Captif est de bonne facture et cible de manière adaptée les enjeux du territoire.* »

Pour autant, des interrogations subsistent, des points méritent d'être réinterrogés, des progrès sont à réaliser.

7.2 Etalement urbain.

Plusieurs personnes publiques (Chambre d'Agriculture, État, Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie) invitent la collectivité à consommer les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine avant de se lancer dans des extensions. Les dernières tendances montrent également un ralentissement de la croissance démographique. On invite donc la collectivité à se réinterroger sur le maintien de la totalité des surfaces ouvertes à l'urbanisation.

On demande également de justifier l'extension de la zone de Beaupuy.

Quelle stratégie allez-vous mettre en œuvre pour limiter la consommation d'espace ?

Réponse du Maître d'ouvrage.

Priorisation à la densification : Le potentiel en densification est limité sur la commune mais fait bien l'objet d'une identification et plusieurs grandes opérations en renouvellement urbain sont identifiées et pour certaines déjà engagées (aménagement du secteur de la Mollerie). Les extensions urbaines ne sont pas prévues à la place de la constructibilité dans l'existant mais en complément.

Consommation d'espace : Les efforts de changement de formes urbaines et de renforcement de la densité par rapport à l'existant assurent néanmoins une réduction de la consommation foncière de plus de 50% par rapport à la période 2001-2013 conformément au SCOT et de plus de 28% (3ha/an dans le projet contre 4.2 ha/an) sur les 10 années précédant l'arrêt du PLU.

Tendance au ralentissement démographique : Le développement de la commune étant fortement couplé à l'aménagement de grandes opérations (la ZAC de la Grimoire pour la dernière), l'absence de constructions est liée à une période de « creux » entre deux tranches de la ZAC, non liée au besoin mais à la durée des études et des aménagements.

En effet, les logements des deux dernières tranches ont trouvé preneur très rapidement et le nombre de logements commencés est de 58 pour l'année 2018 et 88 pour l'année 2017, soit plus du double de la moyenne de la décennie.

Extension de la zone de Beaupuy : Le développement de la zone de Beaupuy répond au schéma prospectif du foncier économique de La Roche sur Yon Agglomération qui possède la compétence développement économique. C'est donc au regard des enjeux, besoins et volontés portés par l'agglomération que l'extension de la zone de Beaupuy est inscrite. Une réduction de la surface constructible sera néanmoins prévue au regard des difficultés d'aménagement de la partie sud-est du site.

Position du commissaire enquêteur.

Le projet présente effectivement un effort important par rapport à la période précédente. Pour l'avenir, il faudra s'inscrire dans les perspectives de la Loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 et tendre vers zéro artificialisation nette.

7.3 Densité de logements.

Sur ce point, il est noté que le projet de PLU répond aux prescriptions du SCoT. Mais dans le cadre de l'objectif de tendre vers le zéro artificialisation nette, plusieurs personnes publiques s'attendent à une ambition plus forte de la collectivité.

L'État, la Chambre d'Agriculture et l'Autorité Environnementale considèrent que la densité de logements retenue pour le secteur de la Grimoire (20 log/ha) est insuffisante. L'objectif du PADD « Diversifier le parc résidentiel » n'est pas appliqué dans cette OAP. Des formes urbaines innovantes sont attendues.

Allez-vous augmenter la densité dans le secteur de la Grimoire ? Comment justifier la prise en compte amoindrie des objectifs portés dans le cadre de la révision générale du PLU ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

La ZAC de la Grimoire est engagée depuis de nombreuses années avec de études et acquisition foncière qui ne peuvent être entièrement remis en question. Néanmoins, au regard des enjeux formulés dans le cadre du diagnostic et faisant écho aux défis à relever dans les années à venir les objectifs initiaux de la ZAC ont été fortement revus à la hausse en matière de préservation des terres agricoles et de la biodiversité.

L'effort réalisé dans le cadre de la révision du PLU par rapport au dossier de ZAC initial (moins de 16 log/ha) est poussé à son maximum. La part de logements sociaux et de petits collectifs a été augmentée par rapport au projet de ZAC initial (15% de logements sociaux dans le projet de réalisation) et il y a donc bien une diversification du parc au sein du secteur, même si elle est moindre que route de Beaupuy.

La programmation inscrite dans le dossier pour arrêt n'est pas modifiée.

Position du commissaire enquêteur.

Le maître d'ouvrage dans sa réponse insiste sur l'évolution des indicateurs retenus pour cette OAP. Cette évolution est réelle : la densité de logements est augmentée, le pourcentage de logements sociaux également. Le SCoT est respecté.

La réponse apportée est minimale, mais compatible avec les documents d'ordre supérieur (SCoT, PLH).

7.4 Mixité sociale et logements sociaux.

Les efforts entrepris par la commune pour favoriser la mixité sociale sont soulignés par plusieurs personnes publiques. Mais deux d'entre elles, L'État et l'Autorité Environnementale estiment que le retard accumulé en logement Locatif Social est tel qu'il est nécessaire d'aller plus loin. Le PLH vise un taux de 36%. Le projet prévoit un objectif de LLS de 30% sur le secteur de Beaupuy et de 25% sur la ZAC de la Grimoire.

Allez-vous revoir à la hausse l'objectif de production de logements sociaux ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

La commune dispose d'un parc social faiblement représenté et un rééquilibrage est déjà engagé depuis quelques années. La commune souhaite poursuivre ce rééquilibrage pour répondre aux obligations de la loi SRU d'une part mais surtout pour être en capacité de continuer à accueillir de jeunes ménages ainsi que répondre à des problématiques sociales à venir (accentuation des familles monoparentales vieillissement de la population...).

Toutefois, la commune souhaite assurer une réelle mixité dans les différentes opérations et donc ne pas voir une sur-représentation des logements sociaux dans les nouveaux quartiers (de 25% à 45%).

A noter que la commune respecte les objectifs du PLH sur la période 2017-2022 et que plusieurs opérations sont en cours ou à venir prochainement avec des taux supérieurs à ce qui est inscrit dans le règlement (îlot A et B 29 logements 100% social sur la tranche 3 de la Grimoire, la Mollerie 26 logements sur 42 soit 62%).

En effet, il est rappelé que l'ensemble des règles constitue un minimum et qu'il est probable que la production effective soit supérieure. Il est souhaité maintenir les règles inscrites dans la version du PLU arrêté.

Position du commissaire enquêteur.

Les précisions du maître d'ouvrage rassurent sur le respect du PLH en matière de logements sociaux. Le secteur de la Mollerie aurait pu utilement faire l'objet d'une OAP.

7.5 Développement et assainissement

La MRAe, le Syndicat Mixte du Pays Yon et vie, l'État signalent que « *le projet de PLU prévoit la réalisation d'environ 600 logements nouveaux soit 1440 équivalents-habitants que la STEP n'est pas en mesure de traiter.* ³»

L'État suggère de classer une partie des extensions prévues en 2AU en attente de l'évolution des capacités de traitement.

Comment allez-vous planifier les projets d'extension avec l'évolution du réseau d'assainissement ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

³ Avis MRAe p11

ELEMENTS DE REPONSE DE LA ROCHE-SUR-YON AGGLOMERATION CONCERNANT L'EVOLUTION DE L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES SUR LA COMMUNE DE MOUILLERON-LE-CAPTIF

La station d'épuration de type boue activée nommée La Michelière dispose d'une capacité de traitement de 3 600 équivalents-habitants.

Dans le cadre de l'étude de diagnostic des systèmes d'assainissement communautaire et de l'élaboration du schéma directeur d'assainissement (SDA EU) et du zonage d'assainissement de La Roche-sur-Yon Agglomération réalisé de 2016 à 2020, la capacité de traitement de la station d'épuration est d'environ 80% en nappe haute pour la charge organique et à plus de 100% pour la charge hydraulique (chiffre SDA EU 2019).

Ces données sont corroborées par le bilan annuel produit par le Service de l'Eau du Conseil Départemental de la Vendée avec une charge organique évaluée à 76% et une charge hydraulique de 100% en 2019 (Cf. EIE : 83% en 2018 soit une capacité moyenne restante de 612 équivalents-habitants).

Amélioration de la capacité hydraulique du système d'assainissement de Mouilleron-le-Captif

Dans le cadre du programme d'investissement pluriannuel (PPI) établi dans le SDA EU communautaire, afin de réduire fortement et rapidement les intrusions d'eau claire parasite (ECP) dans les réseaux de la commune de Mouilleron-le-Captif, il est identifié un volume d'investissement supérieur aux autres systèmes d'assainissement de l'agglomération. Le taux de renouvellement est porté à plus de 2% du linéaire par an pendant 5 ans contre 1,3% pour le reste de l'agglomération, ce qui signifie que le renouvellement des réseaux est réduit à moins de 60 ans contre 80 ans pour une durée de vie moyenne des réseaux qui se situe entre 50 à 100 ans (Données du SDA EU communautaire). Au niveau national, le taux moyen de renouvellement des réseaux d'assainissement collectif est de 0,43% en 2018 (Source : Observatoire des services publics d'eau et d'assainissement - Rapport 2018 - eaufrance).

Depuis la finalisation du SDA EU, des travaux ont d'ores et déjà été effectués sur le réseau de la commune.

Ces travaux ont été réalisés rue de la Jolivière (340 ml de réseau EU), quartier de la Vènerie (1 005 ml de réseau), allées des Châtaigniers/de la Vènerie (638 ml de réseau EU) et dans la vallée verte du lotissement Le Miranas (Reprise de 6 regards de visite et 3 branchements très fortement drainants) dans le but de réduire l'apport en eaux claires parasites tant par des opérations globales que des opérations ponctuelles.

De fin 2019 à 2021, plus de 1 983 ml ont été renouvelés selon les priorités fléchées au SDA EU sur 39 km de réseau gravitaire communal, soit près de 2,5% de taux de renouvellement annuel.

D'autres actions sont également programmées et priorisées dans le cadre de l'accord de programmation 2021-2024 avec l'Agence de l'eau Loire-Bretagne pour réduire les apports en eaux claires parasites et supprimer les débordements de réseau. Une reprise d'étanchéité est à l'étude rue de la Chauffetière (330 ml de réseau) pour une mise en œuvre courant 2022 et rue Saint Luc/Rue Saint Nicolas (340 ml de réseau). Une reprise de l'étanchéité est également prévue à La Martinière sur 205 ml pour réduire voire supprimer les débordements sur réseau rue de la Gillonnière. (Cf. annexe : Extrait du programme d'action Mouilleron le Captif).

Le second axe d'intervention permettant d'augmenter la capacité hydraulique du système de traitement consiste à faire évoluer en parallèle le système d'épuration de la commune, ce point est développé dans le paragraphe ci-dessous, celui-ci étant en lien avec la capacité organique.

Amélioration de la capacité organique du système d'assainissement

Afin d'augmenter la capacité de traitement du système d'assainissement de la commune de Mouilleron-le-Captif, 2 scénarios sont proposés dans le SDA EU et évoqués dans l'Etat initial du PLU (Cf. page 80 du rapport de présentation – Etat initial de l'environnement).

Scénario 1 : reconstruction des stations d'épuration de Mouilleron-le-Captif (La Michelière) et de La Roche-sur-Yon (Moulin Grimaud).

Scénario 2 : reconstruction de la station de Moulin Grimaud et transfert des effluents de Mouilleron-Le-Captif depuis un poste de refoulement principal vers les réseaux de La Roche-sur-Yon.

La Roche-sur-Yon Agglomération privilégiant le scénario 2 afin d'optimiser son patrimoine et répondre dans les délais aux besoins identifiés, elle va réaliser en 2022 une étude de faisabilité du transfert de tout ou partie des effluents de Mouilleron-le-Captif vers le système d'assainissement de La Roche-sur-Yon et intégrer une mission de maîtrise d'œuvre pour une mise en œuvre des travaux de transfert courant 2023 sous réserve de l'obtention des validations administratives.

A fin 2023, la capacité de traitement organique et hydraulique du système d'assainissement de Mouilleron-le-Captif devrait ainsi permettre le traitement des eaux usées pour une capacité supérieur au 600 équivalents-habitants restants disponible

En parallèle la station d'épuration de La Roche-sur-Yon fait l'objet d'un projet de reconstruction à horizon fin 2026, avec une capacité de traitement intégrant dans son dimensionnement, la totalité des effluents de la commune de Mouilleron-le-Captif avec l'évolution de la population présentée dans le PLU. Cette opération a fait l'objet d'une contractualisation avec l'Agence de l'eau Loire-Bretagne dans le cadre d'un accord de programmation 2021-2024 signé le 17 mai 2021.

La Roche-sur-Yon Agglomération, lors du Conseil d'agglomération du 29 septembre 2020, a retenu le recours à un marché public global de performance (MPGP) pour la construction de la station d'épuration de La Roche-sur-Yon.

Pour ce faire, une consultation pour retenir un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) en charge du suivi de la conception, la réalisation et l'exploitation de la nouvelle station d'épuration communautaire à La Roche-sur-Yon est lancée depuis septembre 2021.

La mission de l'AMO couvre les phases d'études préalables, de conception, de construction et d'exploitation de la nouvelle station d'épuration et l'accompagnement à la déconstruction de l'ancien site.

D'autre part, La Roche-sur-Yon Agglomération réalise un programme d'investissement important sur les réseaux d'assainissement de la Ville de La Roche-sur-Yon. Une modélisation hydraulique en ce sens a d'ailleurs été réalisée en décembre 2018. Cette étude montre la faisabilité de ce transfert, toutefois la reprise de l'étanchéité du réseau structurant permettant la collecte des eaux usées vers la station de La Roche-sur-Yon est nécessaire comme cela est identifié dans le SDA EU. C'est dans ce cadre que des interventions importantes de réhabilitation ont été menées en 2000 et 2021 sur plus de 2,4 km de réseau et du curage et des inspections caméra sur plus de 6 km.

Traduction dans le PLU :

L'OAP de la rue de Beaupuy rappellera dans les éléments du programme que l'aménagement du site, dont le phasage ne le prévoit pas avant 4 ans, sera conditionnée à l'augmentation de la capacité d'épuration de la commune.

Il n'est pas prévu de modification du zonage.

Position du commissaire enquêteur.

La réponse du maître d'ouvrage montre que cette situation est bien connue. La commune et la communauté de communes travaillent activement pour trouver des solutions. Les échéances évoquées pour l'augmentation de la capacité de traitement organique et hydraulique sont compatibles avec le projet de PLU sous condition de réaliser les OAP en plusieurs phases, au fur et à mesure des travaux réalisés . C'est ce qui est prévu.

7.6 OAP de la Grimoire.

Plusieurs PPA déplorent que les principes d'aménagement pour cette opération soient pratiquement inexistant. La MRAe recommande de compléter le dossier des principes

d'aménagement retenus dans le cadre de la ZAC de la Grimoire et d'apporter une justification étayée quant à la prise en compte amoindrie des objectifs portés dans le cadre de la révision générale du PLU.

L'État souhaite que ces principes d'aménagement soient plus incitatifs à l'économie d'espace et à l'intensification urbaine pour traduire les volontés affichées dans le PADD.

Cette interrogation se retrouve dans les observations du public.

Quelle réécriture proposez-vous pour les principes d'aménagement de l'OAP de la Grimoire ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

L'OAP Grimoire sera complétée en s'appuyant sur les plans actualisés (en cours d'échanges avec l'aménageur).

Position du commissaire enquêteur.

Ce travail est nécessaire. Plusieurs points abordés dans ce mémoire fixent le cadre qui guidera cette réécriture.

7.7 Zones de Non Traitement

La Chambre d'Agriculture demande que les Zones de Non Traitement (Arrêté du 27 décembre 2019) soient intégrées à l'intérieur des OAP par la création d'une bande tampon d'au moins 5 mètres. Elle pourrait accueillir les équipements publics en limite des surfaces exploitées.

Pensez-vous suivre la Chambre d'Agriculture dans cette demande ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

L'arrêté du 27 décembre 2019 précise bien que ce sont les agriculteurs, qui doivent respecter les Zones de Non Traitement (ZNT) et adapter leur épandage de produits phytosanitaires et non pas l'aménagement des quartiers en frange d'espaces agricoles.

Néanmoins, sur la question du traitement des franges avec les espaces agricoles, l'ensemble des interfaces entre les quartiers et les espaces agricoles sont composés de bocages existants ou à créer (cf. OAP des secteurs) et les orientations associées précisent notamment que « Les haies existantes doivent être intégrées au sein de l'aménagement. Cela implique que soit conservé, aux pieds des végétaux, un espace de pleine terre suffisant pour garantir leur pérennité et que les bâtiments respectent un recul encore plus important. Le cas échéant, ces éléments peuvent être intégrés dans des emprises foncières en limite séparative (haie de fond de parcelle par exemple). Les talus arborés devront notamment être préservés en s'assurant que les constructions et aménagements situés en bordure ne les impactent pas. »

Position du commissaire enquêteur.

Je prends acte. Dans les OAP en extension « Route de Beaupuy », « Extension de Beaupuy », « Saint Eloi », il est prévu de conserver les haies qui entourent ces secteurs.

Dans la réécriture des principes d'aménagement de l'OAP de la Grimoire, cette question du traitement des franges avec les espace agricoles devra également être traité.

7.8 Haies, zones humides.

L'Autorité Environnementale, l'État, le Syndicat Mixte Yon et Vie, la Chambre d'Agriculture demandent une meilleure prise en compte de ces éléments de la Trame Verte et Bleue dans le dossier. Il est reproché une argumentation insuffisante, un manque de précision et

d'ambition dans d'éventuelles mesures compensatoires. Pour une meilleure lecture par le public, il est demandé d'intégrer ces dispositions dans chacune des zones concernées et non seulement dans les dispositions générales.

Allez-vous suivre ces observations ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Un complément sur la justification de la prise en compte des réservoirs de biodiversité du SCoT sera effectué.

Les zones humides et la protection des haies étant transversales et non pas spécifiques à une zone, il apparaît que les règles relatives à la protection des zones humides et des haies sont bien adaptées dans les dispositions générales.

Par ailleurs, rajouter 3 pages par zone ajouterait 45 pages au règlement, ce qui n'en faciliterai pas la lecture.

Un renvoi aux dispositions générales sera ajouté.

Position du commissaire enquêteur.

La solution proposée par le maître d'ouvrage permet au lecteur de trouver cette information sans alourdir le document.

7.9 Règlement - Logement de fonction en zone Agricole.

L'État et la Chambre d'Agriculture demandent une réécriture du règlement sur ce point.

L'État propose de reprendre la jurisprudence pour justifier la nécessité d'un logement de fonction. Il incite à reprendre la charte GEE qui préconise une surface de 800m² pour ces logements.

La Chambre d'Agriculture souhaite une réécriture des prescriptions concernant l'implantation de ces logements. Elle souhaite le retrait « d'un seul logement de fonction »

Allez-vous réécrire ce point du règlement ? Quelle sera alors la nouvelle écriture ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le projet de PLU arrêté précise que « l'implantation du logement de fonction doit s'effectuer à proximité immédiate du lieu de production, au plus près possible des bâtiments d'exploitation existants ou en cas d'impossibilité en limite d'une zone déjà construite. ». La Chambre d'Agriculture souhaite que soient supprimés les termes « immédiate » et « possible ». Ces termes seront supprimés étant donné le caractère approximatif associé.

La notion de logement de fonction étant liée au besoin d'avoir une personne présente sur le site il ne semble pas pertinent de permettre plusieurs logements de fonctions. Il sera cependant précisé que cette réglementation s'applique par site d'exploitation et non pas par exploitation (ex : cas des GAEC possédant plusieurs sites d'exploitations éloignés)

Position du commissaire enquêteur.

Cette réécriture lèvera des ambiguïtés sans favoriser la multiplication des logements de fonction.

7.10 Règlement – La zone Ap

La zone Ap entoure le bourg de la commune. Elle a vocation à favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles tout en tenant compte de la proximité du tissu urbanisé du

bourg et donc éviter un développement des conflits potentiels. Cette zone est globalement inconstructible.

La Chambre d'Agriculture estime que l'existence de ce zonage n'est pas justifié et que le règlement du PLU est inadapté. Elle rappelle que le règlement sanitaire départemental encadre déjà l'implantation de constructions agricoles. Elle conclut ainsi : « *Les dispositions réglementaires en vigueur et la concertation nous semblent des outils adaptés pour répondre aux enjeux visant à concilier agriculture, développement urbain et environnement et ainsi éviter la mise en place d'un zonage très contraignant* »

Allez vous maintenir le zonage Ap ou le supprimer comme le demande la Chambre d'Agriculture ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le PLU en vigueur dispose déjà d'un tel zonage qui apparaît adapté. Le projet de révision du PLU prévoit une légère évolution de la réglementation applicable afin d'intégrer les contraintes qui ont émergés lors du précédent PLU (serres) et de permettre les petites constructions. Par ailleurs dans le cadre de la concertation agricoles (2 réunions et des échanges spécifiques avec les agriculteurs) le maintien de la zone n'a pas été évoqué comme un problème.

Il est souhaité maintenir ce zonage.

Position du commissaire enquêteur.

Le zonage Ap est judicieux pour limiter les conflits d'usage entre zone Agricole et zone Urbanisée. Il est bon de le maintenir.

7.11 Règlement – Sous-destination en zone agricole.

L'État et la Chambre d'agriculture développent des demandes contradictoires.

L'État estime que la liste des sous destinations en zone Agricole (hôtel, bureaux, ERP, équipements sportifs,...) est contradictoire avec les orientations du PADD.

La Chambre d'Agriculture souhaite, au contraire, que soient rajoutée la possibilité de camping à la ferme jusqu'à 20 campeurs.

Allez-vous modifier la liste des sous destination en zone Agricole, et comment ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Les sous-destinations évoqués concernent le changement de destination des bâtiments repérés. Il vise à valoriser du patrimoine bâti existant. Il apparaît pertinent de permettre une valorisation par des destinations au-delà du simple logement, d'autant que cela ne concerne que 8 bâtiments au maximum et qu'un passage en CDPENAF veillera à la protection agricole. Toutefois, il est souhaité dans la version d'approbation retirer la sous-destination hôtels qui est potentiellement celle susceptible de générer le plus de nuisances.

Position du commissaire enquêteur.

Je prends acte de cette évolution.

7.12 Règlement – Implantation de commerce en zone AUe

Le syndicat Mixte Yon et Vie, l'État, demandent une rectification, car le SCoT prescrit « interdire l'implantation de tout commerce de détail et prestation de service à caractère artisanal dans les zones d'activités en dehors des zones commerciales dédiées ».

Quelle réponse faites-vous à cette demande ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Effectivement, il n'est pas pertinent de permettre le développement commercial sur le secteur AUE. L'article 1 de la zone AUE sera modifié et la destination « artisanat et commerce de détail » sera supprimée.

Position du commissaire enquêteur.

Je prends acte de cette évolution.

7.13 Qualité du règlement graphique.

L'État estime que les plans de zonages sont peu lisibles. Pour lire les numéros de parcelle, l'utilisation d'une loupe est indispensable. Le public lors des permanences s'est plaint de ne pas réussir à s'orienter.

En précisant le nom des lieux-dits, des communes voisines, des axes principaux, il serait beaucoup plus facile de se repérer. Ces documents sont des outils de communications qui vont vous servir pendant toute la durée de vie du PLU.

Allez-vous améliorer la qualité des plans de zonage pour la version approuvée ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le plan de zonage sera complété avec des éléments facilitant le repérage.

Position du commissaire enquêteur.

Ces compléments aux plans de zonage faciliteront sa lecture pour le public dans les années à venir.

7.14 Remarques techniques

L'État, RTE émettent tout un ensemble de remarques techniques qu'il sera bon de suivre pour le document approuvé.

8 Les observations du public

8.1 Observation du public analyse quantitative

Le public s'est bien déplacé pour l'enquête publique. Que ce soit pendant toute la durée de l'enquête pour consulter le dossier papier en mairie. Toutes les personnes qui ont souhaité rencontrer le commissaire enquêteur ont pu le faire.

Personnes reçues par le commissaire enquêteur : téléphonique.	45 dont 1 par entretien
Nombre d'observations sur le registre papier :	11
Nombre de courriers reçus :	14 dont 2 pétitions
Nombre de courriels reçus :	17
Total des observations :	42

8.2 Tableau récapitulatif des observations recueillies.

Indice R pour Registre

Indice C pour Courrier

Indice E pour Email (Courriel)

Indice	Nom	Zonage	Règlement	OAP rte Beaupuy	OAP Grimoire	OAP Cœur bourg	Zone UL	Espaces verts	Chang. Dest.	Zones humides	L.L.S.
C01	M Mme Verdon Jacques			X							
C02	Collectif quartier Tonneliers 50 signatures							X			
C03	Buton - Hascoët							X			
C04	M Mme Chauvet Gilles			X							
C05	M Mme Bretocheau Jean Maurice							X			
C06	Mme Barraud Nathalie							X			
C07	M Geay Franck							X			
	M Mme Chabanne						X			X	
C09	M Mme Geligne Maurice										
C10	Vendee habitat	X								X	X
C11	M Guillou Jean Paul	X									
C12	M Mme Butreau Michel							X			
C13	Mme Moriniere Marie Christine									X	
C14	M. Delaire Mathis								X		
E01	Mme Nathalie Seguin	X									
E02	Mme Brière Claire	X	X								
E03	M Mme Rimbaud Olivier	X									
E04	Barr Daniel Mark Roland										
E05	Mme Trotignon Laurence	X									
E06	M Chatenet Steve		X								
E07	M Bonnin Laurent	X									
E08	Collectif quartier Tonneliers doublon							X			
E09	M Rusig Jean Yves							X			
E10	M Pallier Ludovic							X			

Indice	Nom	Zonage	Règlement	OAP rte Beaupuy	OAP Grimoire	OAP Cœur bourg	Zone UL	Espaces verts	Chang. Dest.	Zones humides	L.L.S.
E11	Collectif ZAC Grimoire 34 signatures				X						X
E12	M Delaunay Brice Mme Carre Julie				X						X
E13	Consorts Nicou		X	X							
E14	Mme Hivert Nicole						X				X
E15	M GuilletDavid Mme Mousset Aurelie				X						
E16	Mme Rivalin C. M Chopot D.										
E17	M Mme Giraud							X			
R01	Martineau			X							
R02	M Mme David					X					
R03	M Mme Roux Yannick	X									
R04	M Thibaud Joseph		X								
R05	M Martinez Louis						X			X	
R06	M Mme Robin Mme Bobinet M Mme Chauvet							X			
R07	Bohy										
R08	Moinardeau	X									
R09	Phelippon pour Bizet	X									
R10	Phelippon pour Bretaudeau	X									
R11	Pouliquen						X			X	
	TOTAL	11	4	4	3	1	4	11	1	5	4

Ce sont les items **Modification de zonage** et **Espaces verts** qui recueillent le plus d'observations.

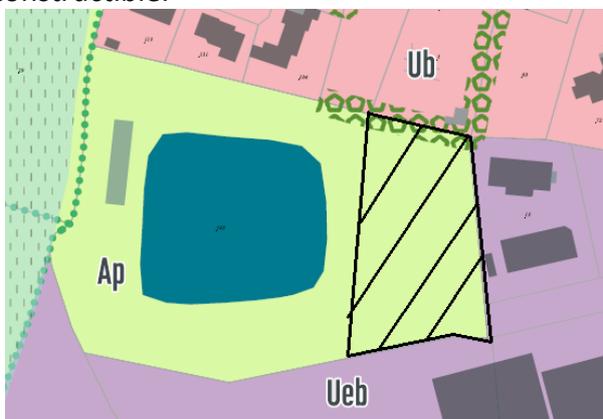
Les items **Espaces verts** et **OAP Grimoire** sont concernés chacun par une pétition.

8.3 Observations du public analyse thématique.

8.3.1 Demandes de modification de zonage (règlement graphique).

➤ Secteur de la Roseraie.

Madame Seguin souhaite que le terrain référence AH 143 puisse devenir partiellement constructible.



La zone hachurée correspond à la demande, elle se situe dans le prolongement de la parcelle n°AH 96

Envisagez-vous de rendre cette parcelle constructible ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Il apparaît que le terrain en question, avec la présence d'un plan d'eau et le fait d'être cadré par un bocage de toutes parts représente un caractère naturel et paysager qu'il est souhaitable de conserver. Le développement d'une zone d'habitat à proximité de bâtiments professionnels pourrait être affectée par les nuisances de la zone d'activité économique. La localisation de cette emprise à caractère naturelle entre des espaces résidentiels et d'activités participe également à une bonne gestion des transitions d'usage. Il n'est pas souhaité modifier le zonage.

Position du commissaire enquêteur.

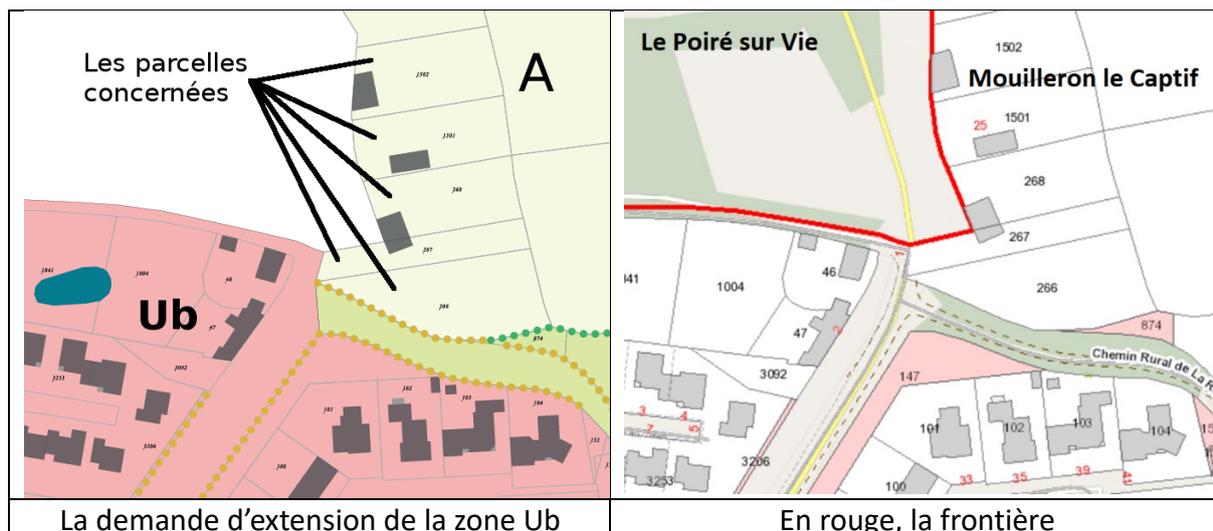
Je prends acte.

➤ Secteur de Moulin Roux.

- Laurent Bonnin Parcelles A 1501 et A 1502
- Laurence Trotignon Parcelles Aa 266, a 267 et A 268

Plusieurs propriétaires de ce secteur demandent que leurs parcelles actuellement classées Agricoles soient intégrées à la zone Ub proche. Des maisons existent déjà sur ces terrains. Ils argumentent en précisant que leurs projets permettront de densifier l'habitat, que tous les réseaux sont installés, et qu'ils sont proches du centre ville. C'est le chemin de la Rochette qui sépare ce quartier des lotissements de la zone UB

Il faut signaler que ces terrains sont à cheval sur deux communes : Mouilleron le captif et le Poiré sur Vie.



Allez-vous donner une suite favorable à ces demandes ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le PLU du Poiré-sur-Vie approuvé le 20 septembre 2021, zone le devant de ces parcelles en A, il apparait pertinent de conserver le zonage en A.

Position du commissaire enquêteur.

La cohérence nécessaire avec le PLU du Poiré sur vie ne rend pas possible le changement de zonage dans ce secteur.

➤ Rue de la Chauffetière.

Monsieur et Madame Rimbaud demandent qu'une petite parcelle de 4m² référencée AS 0159 soit zonée Ub. Cela permettrait de réaliser plus facilement une construction.

Pensez-vous pouvoir effectuer cette modification ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Il s'agit effectivement d'une parcelle de taille très réduite constituant déjà un accès au terrain, elle sera intégrée à la zone UB pour régularisation.

Position du commissaire enquêteur.

Je prends acte.

➤ Quartier de la Mollerie

Vendée Habitat demande que le secteur concerné par son projet soit zoné UB3. Car cela permet de majorer de 35% le volume constructible pour les Logement Locatif Sociaux (LLS). Il pourrait ainsi densifier l'habitat.

Allez-vous modifier le zonage dans ce secteur ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Il n'y a pas de « zone UB3 », le n°3 fait référence à l'article 3 de la zone UB. La majoration possible concerne les secteurs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitat.

Le secteur de la Mollerie sera concerné par la zone de majoration possible mais une OAP sera ajoutée sur le secteur et précisera que la hauteur sera limitée à R+1+Attique et sur une partie identifiée du site afin de gérer la bonne intégration paysagère.

Le glossaire du règlement ajoutera la définition de l'attique.

Position du commissaire enquêteur.

La décision de rajouter une OAP pour le secteur de la Mollerie est une très bonne chose. Elle lèvera des ambiguïtés tant pour le pourcentage de logements sociaux que pour les caractéristiques architecturales et paysagères.

➤ **Rue de la Roche**



Monsieur Roux 11 rue de la Roche afin de régulariser sa situation souhaite sur son terrain une inversion de parties constructible et non constructible à superficies égales. Il joint ce croquis.

Pouvez-vous répondre à sa demande ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

La partie garage déjà construire sera inscrite en U mais pas le nord de la parcelle et l'accès sera maintenu pour partie en U.

Position du commissaire enquêteur.

La réponse du maître d'ouvrage permet de régulariser la situation sans donner de droits à construire. C'est très bien.

➤ **Rue de Hersey**

Monsieur Guillou demande que son terrain parcelle AC 148 soit intégrée dans la zone UB. Il est viabilisé, et proche du centre bourg.

Allez-vous modifier le zonage dans ce secteur ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le développement n'est pas souhaité dans cette direction. Pas de modification.

Position du commissaire enquêteur.

Je prends acte.

➤ **Secteur de la Gilonnière.**

Monsieur Phellipon pour monsieur Bizet déplore que en zone Ap, les jardins situés en AC 48 et autres n'aient pas été retenus pour une OAP. Ce secteur peut être considéré comme une dent creuse.

Allez-vous modifier le zonage dans ce secteur ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le développement n'est pas souhaité dans cette direction. Pas de modification.

Position du commissaire enquêteur.

Je prends acte.

➤ **Secteur de la ferme du Pli.**

Monsieur Phellipon pour monsieur Bretaudeau et le SCI Bretim regrette que le projet proposé d'un complexe hôtelier complémentaire du Vendespace n'ait pas été retenu. Le zonage actuel ne permet pas de réaliser ce projet. Un classement AUL ou un STECAL l'aurait permis.

Allez-vous modifier le zonage dans ce secteur ?

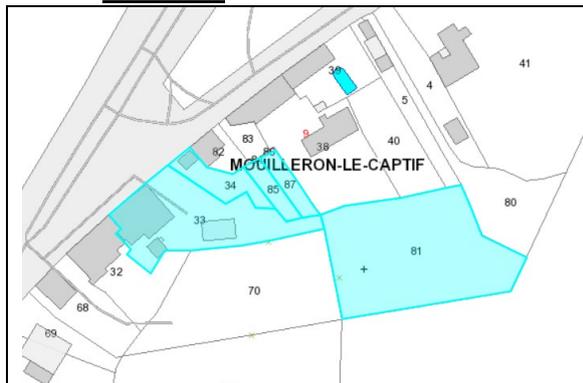
Réponse du Maître d'ouvrage :

Pas de modification.

Position du commissaire enquêteur.

Je prends acte.

➤ **La Douve**



Monsieur Moinardeau souhaite que les parcelles ZE 33- ZE 34- ZE 85- ZE 87 et ZE 81 à la Douve deviennent constructibles pour permettre la construction d'un logement pour un handicapé. Ces parcelles sont en zone Agricole.

Pouvez-vous donner satisfaction à cette personne ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Les nouvelles constructions dans l'espace rural ne sont pas possibles mais les extensions des constructions existantes sont possibles sous conditions de taille. Pas de modification.

Position du commissaire enquêteur.

Ce secteur est loin du bourg. Il est normal qu'il soit zoné Agricole.

8.3.2 Demande concernant l'OAP cœur de bourg.

Monsieur et madame David contestent le périmètre de cette OAP. La parcelle n°AE 0390 dont ils sont propriétaires est un parc végétalisé avec un rôle bénéfique pour la biodiversité. Ils s'opposent à sa vente.

Quelle est la place de la nature dans cette OAP ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

L'essentiel des espaces naturels situés dans le bourg sont protégés par un classement en N ou des protections spécifiques (protection des haies, de boisements...)

La densification est souhaitée par les différentes lois. La localisation du secteur fait qu'il est pertinent pour faire l'objet d'une opération d'aménagement.

En revanche, le PLU n'impose pas sa vente.

Une orientation sur la place du végétal au sein de la future opération sera ajoutée dans l'OAP.

Position du commissaire enquêteur.

Cette OAP « Cœur de bourg », en renouvellement urbain, permet de densifier l'habitat, évite de consommer des terres agricoles. Elle permettra la réhabilitation du secteur. De par sa situation en hypercentre, elle est stratégique pour développer une offre d'habitats diversifiés et adaptés.

Comme le souligne le maître d'ouvrage, le PLU n'impose pas la vente. Ce n'est pas une Déclaration d'Utilité Publique.

8.3.3 Demande concernant l'OAP de la Grimoire

➤ Les Logements Locatifs Sociaux (LLS)

Madame Carre et monsieur Delaunay s'interrogent sur la hauteur des bâtiments dans l'ilôt B de la ZAC de la Grimoire. Pour les LLS, la hauteur maximum à l'égout du toit passe de 7 m à 10,5 m. Ils estiment que des bâtiments R+2 ne s'intégreraient pas dans le quartier. Cela leur ferait subir « Un préjudice visuel ». Ils estiment la densité de logement suffisante.

Ils demandent « *de supprimer, sur le plan de zonage, la motion « secteur de majoration des logements locatifs sociaux » pour la tranche 3 de la ZAC de la Grimoire.* »

Si cela n'est pas possible, il est demandé un aménagement paysager afin de limiter le préjudice visuel.

Plusieurs personnes affirment que la commune respecte déjà le pourcentage de logements sociaux prévu par la loi ALUR et qu'il n'est pas nécessaire d'en construire d'autres.

Que répondez-vous sur cette problématique des logements sociaux ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Il est rappelé que l'Etat souhaiterait qu'il y ait davantage de logements locatifs sociaux (LLS) programmés et que contrairement à ce que « plusieurs personnes » affirment, les objectifs SRU ne sont pas atteints pour la commune. Pas de modification des objectifs LLS.

Par ailleurs, au-delà du PLU, un travail sur la plantation d'arbres est réalisé dans le cadre de l'opération « 100 000 arbres » portée par l'agglomération. Dans ce cadre des plantations pourraient être envisagées sur ce secteur.

Position du commissaire enquêteur.

Effectivement, pour atteindre les objectifs du PLH, il n'est pas possible de diminuer le nombre de Logements Locatifs Sociaux dans le secteur de la Grimoire.

Comme indiqué dans la réponse du maître d'ouvrage, l'aménagement paysager de cette OAP devra être réalisé en tenant compte de cette mixité sociale.

➤ **Emplacement réservé n°11**

Un collectif de riverains des tranches 1b et 3 de la ZAC de la Grimoire a déposé une pétition avec 34 signatures pour protester contre cet emplacement réservé. Plusieurs personnes se sont associées à cette demande par des observations individuelles

Comme le soulignent déjà plusieurs Personnes Publiques associées (PPA), le descriptif de cette OAP manque cruellement de principes d'aménagement. Rien sur les accès et la desserte de quelques 260 logements. Seuls des emplacements réservés indiquent ce qui pourrait être envisagé.

Ils craignent que le trafic dans la rue Rose des Vents devienne insupportable avec pollution et insécurité.

Ils précisent que la rue de la Rose des Vents est une voie secondaire, de 5m de large contrairement à une voie primaire qui elle ferait 5,5m.

Ils craignent également pour la biodiversité.

Qu'avez-vous prévu pour l'accès et la desserte de cette OAP ?

Pouvez-vous rassurer ces personnes ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

L'emplacement réservé n°11 sera supprimé, l'accès s'effectuera bien vers la route de la Chauffetière. Ces éléments devront être reprecisé dans l'OAP.

Position du commissaire enquêteur.

Je prends acte.

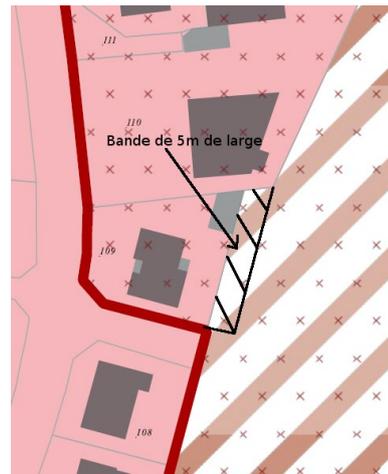
Cette modification sera prise en compte lors de l'écriture des principes d'aménagement de l'OAP.

8.3.4 Demandes concernant l'OAP de la route de Beaupuy

➤ **Rue Sainte Lea**

Monsieur et madame Verdon 11, rue sainte Lea s'inquiètent des conséquences de la création de l'AOP n°1. Ils demandent

- Pouvoir acquérir une bande de 5 m de large contenant actuellement un buisson. Ainsi, son terrain serait dans le prolongement de celui de son voisin.
- De ne pas utiliser l'impasse actuelle comme voie d'accès automobile pour l'AOP. Elle est trop étroite. Cela rendrait difficile la sortie de son propre terrain.



Réponse du Maître d'ouvrage :

Le PLU ne gère pas les propriétés, il ne donne donc pas de « pouvoir d'acquisition ». En revanche, il est possible d'identifier une bande de 5m dans l'OAP pour imposer un traitement végétal. L'OAP sera modifiée avec ce principe.

Concernant l'impasse, il n'est pas prévu que cela soit une voie principale, mais il est souhaité conserver la possibilité d'une desserte secondaire sur une seule voie. Cela sera précisé dans l'OAP.

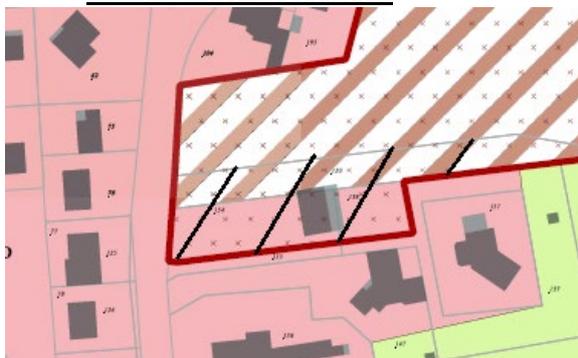
Position du commissaire enquêteur.

Je prends acte.

M & Mme Chauvet 15, rue Sainte Lea dans leur courrier demandent également que cette impasse ne devienne pas un accès routier. Ils proposent de l'utiliser comme voie douce. Une « coulée verte » passant derrière leur propriété pourrait relier la route de Beaupuy à la piste cyclable de la maison de santé.

Monsieur et madame Martineau 19 rue Sainte Léa reprennent cette demande.

➤ Dans le futur accès sud



Les propriétaires en indivision des parcelles AO120, AO154, AO158 voient leur propriété incluse dans l'OAP. Un bâtiment existe déjà.

Vu la forme très allongée du terrain les prescriptions de cette OAP leur semblent impossibles à mettre en œuvre (Accès, densité,...)

Qu'avez-vous prévu pour adapter l'organisation de cette OAP avec les riverains ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

L'intégration dans l'OAP implique un aménagement cohérent avec l'opération d'ensemble. Ainsi, l'accès principal qui servira à l'opération pourra être utilisé par les parcelles de l'indivision pour assurer leur desserte vers le nord.

Position du commissaire enquêteur.

Un travail de coordination avec les riverains s'impose pour définir avec précision les accès à cette OAP.

8.3.5 Contestation de la zone UL au centre du bourg.

Ce secteur anciennement zoné Np accueille des terrains de pétanque. Il est destiné à la création d'une école. Il se situe le long du cours d'eau qui traverse la commune. Il est entouré de zones humides.

Plusieurs personnes contestent ce zonage, ils souhaitent conserver leurs terrains de boules, mais surtout, ils craignent que des constructions dans ce secteur aient un impact sur l'écoulement des eaux. Souvent l'hiver, le terrain est recouvert d'eau. Le risque inondation leur semble sous estimé.

Ils s'inquiètent également des nuisances que cette école va apporter : Bruit des enfants, circulation importante, problème de stationnement.

Pouvez-vous rassurer ces personnes ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le terrain n'est pas recouvert d'eau en hiver et n'est pas inondable. La zone UL ne concerne pas les zones humides.

Par ailleurs, un projet d'équipement devrait nécessairement faire l'objet d'une étude spécifique sur la gestion des eaux pluviales.

Position du commissaire enquêteur.

Je prends acte.

8.3.6 Demandes concernant le règlement écrit.

➤ Zone Uea



Monsieur et madame Thibaud installés depuis longtemps 12 impasse mon Désir, maintenant dans la zone de Beaupuy souhaitent :

- rendre constructible leur parcelle pour l'habitat (partie hachurée)
- Interdire les bâtiments de grande hauteur près des habitations existantes.

Pouvez-vous répondre favorablement à leurs demandes ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

La commune ne souhaite pas développer les habitations dans le secteur. Pas de modification

Position du commissaire enquêteur.

Je prends acte.

➤ Caractéristique architecturale en zone Ub.

Monsieur Chatenet (Lot 3.15 Zac de la Grimoire) souhaite couvrir sa maison avec des tuiles de couleur noire. Dans le projet de règlement concernant la zone Ub, il est écrit, « le choix des couleurs s'orientera majoritairement vers des teintes claires, naturelles et sobres ».

Envisagez-vous de modifier le règlement pour autoriser cette couleur dans les toitures ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Il sera précisé qu'il s'agit des couleurs des façades.

Par ailleurs il est précisé que dans la ZAC de la Grimoire d'autres réglementations peuvent s'ajouter et qui ne concernent pas le PLU.

Position du commissaire enquêteur.

Je prends acte.

8.3.7 Densification de l'habitat en utilisant les espaces verts.

Pendant l'enquête publique des opposants ont mené une intense campagne de communication pour alerter sur le projet de densification de l'habitat en utilisant les espaces verts comme des dents creuses.



Des représentants de différents quartiers se sont manifestés et plusieurs observations ont été recueillies sur ce sujet.

L'argumentation développée s'articule sur plusieurs points :

- Une réflexion sur «les qualités recherchées des logements individuels (intimité, espace de vie, jardin.. ... avec une valorisation du cadre de vie urbain et naturel »
- La nécessité de maintenir dans le bourg des « poumons verts » à la fois cheminement doux, lieux de détente et de promenade.
- Le respect du SCoT qui invite à valoriser le cadre de vie urbain et naturel
- Le respect du PADD qui dit : « peut être plus que par le passé, il sera nécessaire dans les années à venir de maintenir une place importante pour la végétation dans le bourg, la construction de nouveaux logements dans le tissu existant doit pouvoir s'effectuer en s'accompagnant d'une certaine forme de densification du végétal pour conserver des espaces de respiration afin de maintenir des masses arborées assurant, outre le rôle d'acteur de la biodiversité, une fonction de préservation des espaces intimes, en limitant les vis-à-vis ».

- **Un collectif de riverains du quartier des tonneliers**

Des représentants de ce collectif ont exposé oralement lors d'une permanence et par courriels leur opposition à ce projet de la commune. Par la suite, une pétition avec 50 signatures a été jointe à un courrier à destination du commissaire enquêteur.

Plusieurs observations individuelles sont venues compléter cette pétition.

- **Secteur Rue du Lorient – impasse des hirondelles.**

Plusieurs propriétaires s'opposent à ce que la partie haute de la parcelle 185 devienne constructible. Ils sont riverains et craignent pour leur environnement. Ils signalent que le terrain est très humide, souvent inondé. Des véhicules d'entretien s'y sont d'ailleurs embourbé. Ils affirment que l'endroit est inadapté à la construction. Leurs propres maisons situées un peu plus haut ont dû être bâties sur pilotis. La partie basse de cette parcelle cadastrale comprend une zone humide.



La partie concernée est hachurée.
Il est demandé qu'elle soit classée N comme le reste de la parcelle.

○ **Secteur de la rue des Campanules, des jonquilles et des anémones**

Plusieurs propriétaires demandent le maintien de leurs espaces verts et proposent de repérer sur le plan de zonage les espaces verts de façon à les protéger.

Quelle réponse donnez-vous à toutes ces personnes bien inquiètes ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Il y a une recherche d'équilibre qui est portée dans le projet entre optimisation d'une part et préservation des grands espaces publics naturels. Les secteurs évoqués représentent une faible proportion des 28ha d'espace publics et jardins situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Si les projets voient le jour, un travail sur l'intégration paysagère et environnementale sera recherché.

Position du commissaire enquêteur.

Je prends acte.

Un équilibre doit être recherché entre densification de l'habitat et aménagement paysager.

8.3.8 Changement de destination

Monsieur Delaire Mathis demande que la grange située à la Paquitière sur la parcelle ZD 0082 soit repérée comme pouvant changer de destination.

Quelle réponse allez-vous donner à sa demande?

Réponse du Maître d'ouvrage :

La grange est située à proximité immédiate des bâtiments d'une exploitation en cours de reprise. Conformément au positionnement de la chambre d'agriculture, il n'est pas souhaité permettre son changement de destination pour un tiers.

Sous réserve du respect du règlement du PLU, la transformation de la grange en logement de fonction pour un agriculteur peut être possible.

Position du commissaire enquêteur.

Je prends acte.

8.3.9 Contestation de zones humides

○ Quartier de la Mollerie



Vendée Habitat va aménager un important quartier d'habitation dans ce secteur. Il conteste l'inventaire des zones humides qui impacte le périmètre de ce projet. (entouré en rouge)

Il a fait procéder à une analyse hydraulique par l'entreprise Geouest. A la suite de cette étude, il demande la mise à jour du périmètre de la zone humide.

Quelles réponses allez-vous donner à cette demande ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

L'analyse fine réalisée par l'entreprise Geouest sera intégrée et les zones humides modifiées.

Position du commissaire enquêteur.

Je prends acte.

○ Allée des cerisiers et route de la Cave



Madame Morinière conteste l'existence de zone humide sur des parcelles lui appartenant : AM148 et AM149. Elle a fait procéder à une analyse par l'EURL Nicolas Heriault. Pour la parcelle AM 148, l'étude est complète (floristique et pédologique) pour la AM 149 seule l'étude floristique a été menée. Dans les deux cas, l'analyse conclut à l'absence de zone humide.

Elle demande d'abord la suppression des zones humides identifiées sur ses parcelles et ensuite de rendre constructible les dites parcelles. Ceci afin de pouvoir densifier l'habitat dans ce secteur.

Quelles réponses allez-vous donner à ces demandes ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

L'analyse fine réalisée par l'entreprise EURL Nicolas Heriault sera intégrée et les zones humides modifiées.

En revanche, il est souhaité conserver une vocation naturelle des parcelles au regard de la continuité écologique et la gestion des abords du ruisseau. Pas de modification de la zone N.

Position du commissaire enquêteur.

Il y aura donc une modification de la zone humide. Cela facilitera l'urbanisation du secteur Ub

8.3.10 Les Tiny houses.

Madame Claire Bière souhaite s'installer dans une tiny house. Dans son courriel, elle vante les qualités de ce mode de vie. Une Tiny-house utilise peu de matériaux, est peu énergivore. Par ses dimensions elle limite la consommation d'objets divers. C'est un mode d'habitat qui respecte l'environnement.

Elle demande qu'un STECAL habitat soit ajouté au PLU pour l'installation de ce type de logement.

L'actuel règlement ne régleme pas les tiny-house. En zone U est mentionnée l'interdiction des habitations et constructions de loisir parmi lesquelles les maisons mobiles. Est-ce que cela concerne les tiny-house ? On ne trouve rien dans le chapitre « Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère » qui puisse s'appliquer à ce type d'habitat.

Pensez-vous créer un STECAL habitat pour tiny-house ?

Allez-vous compléter le règlement pour clarifier les possibilités d'installation de tiny-house

Réponse du Maître d'ouvrage :

Il n'est pas souhaité créer de nouveau STECAL qui irait à l'encontre de la politique portée par la commune depuis de nombreuses années.

Les Tiny-house qui constitue l'habitat permanent de leur occupant ne sont pas des habitations de loisir et leur implantation est donc possible en zone U sous réserve d'une bonne intégration architectural et du respect de la réglementation du PLU.

Position du commissaire enquêteur.

La réponse du maître d'ouvrage apporte une précision importante sur la possibilité d'installer une Tiny -house en zone U.

8.3.11 Observation hors délai

Le 28 septembre, jour de la remise du PV de synthèse, une observation a été reçue sur l'adresse courriel mise à disposition de l'enquête.

Reçue hors délai, elle n'a pas été traitée.

9 Remise du Procès-verbal de synthèse des observations.

Le procès verbal de synthèse a été remis en mairie de Mouilleron le Captif le 28 septembre 2021 à partir de 14h30, en présence de monsieur le Maire, monsieur le Maire adjoint chargé de l'urbanisme et de madame la responsable du pôle urbanisme.

Ce procès-verbal a été édité en deux exemplaires; un exemplaire signé a été remis à monsieur le Maire, le commissaire enquêteur a conservé le deuxième exemplaire signé. Selon l'article R.123-18 du code de l'environnement, le maître d'ouvrage dispose d'un délai de 15 jours à dater de cette rencontre, pour produire un mémoire en réponse à ce procès-verbal de synthèse de l'enquête publique.

10 Mémoire en réponse.

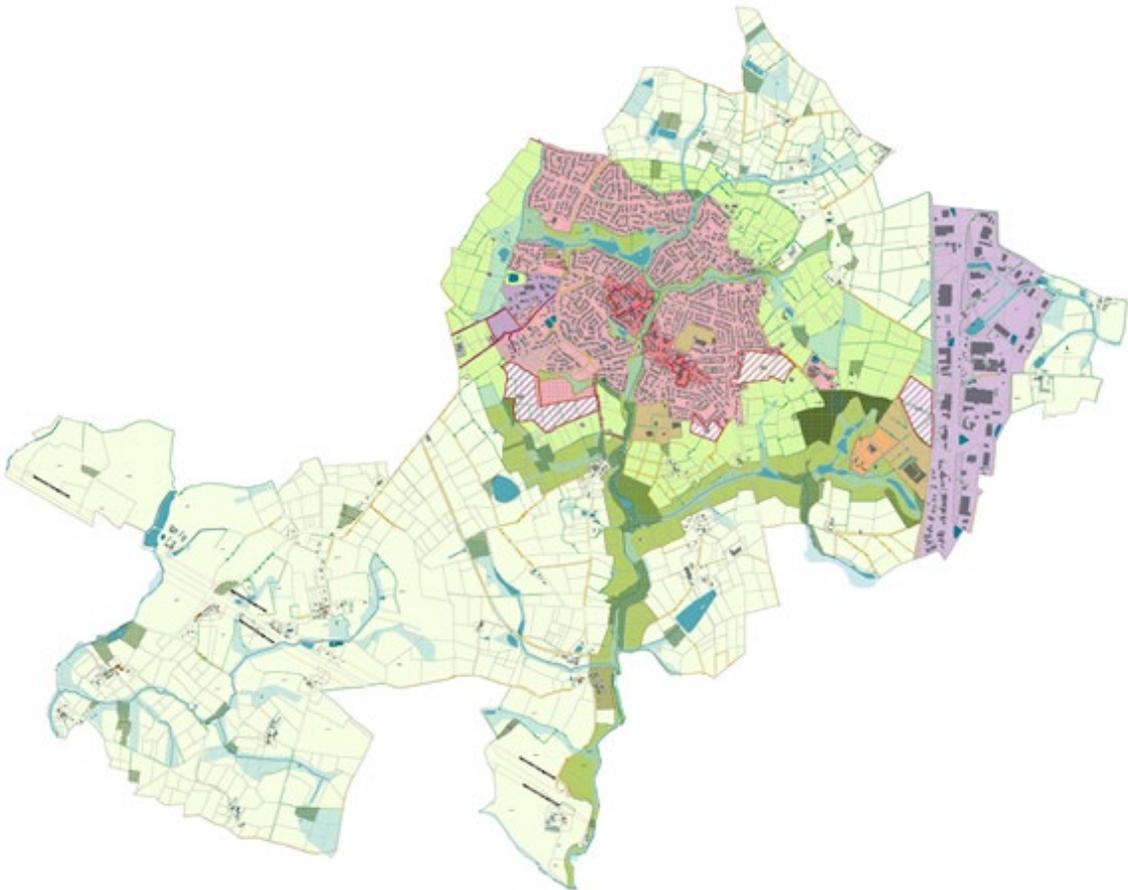
Le maître d'ouvrage a adressé son mémoire en réponse au commissaire enquêteur le 14 octobre 2021 en version « numérique ». La version « papier a été reçue le mardi 19 octobre 2021.

Fait au Perrier le 20 octobre 2021

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned centrally on the page.



Commune de Moulleron-le-Captif



Conclusions motivées et avis

Enquête publique

du 23 août 2021 au 22 septembre 2021

Commissaire enquêteur : Jacques Dutour

11 Rappel du projet.

L'actuel Plan Local d'Urbanisme de Mouilleron le Captif date de 2007. La commune a donc prescrit sa révision en septembre 2019. Le projet a été arrêté le 22 mars 2021.

Cette commune a bénéficié de la proximité de la roche sur Yon dans son développement :

- Une importante zone d'activités industrielle, artisanale et commerciale s'est développée le long de la route de Nantes (RD763).
- Une croissance démographique soutenue, toutefois un peu moins rapide ces dernières années.
- La population se caractérise par une sur-représentation des catégories socio-professionnelles ayant des revenus plus élevés.
- Un parc composé de 8% de logements locatifs sociaux alors que la commune est assujettie à une obligation de tendre vers 20%.

Le développement de la commune depuis plusieurs décennies s'effectue de façon concentrique autour du bourg ancien. Il n'y pas de villages le long des routes. Le projet actuel reprend les orientations précédentes en rajoutant des objectifs de développement durable.

- Réduction des surfaces urbanisables autour du bourg et dans la zone de Beaupuy.
- Abandon des zones 2AU
- Intégration des quelques pastilles Nh (constructibles) dans la zone A
- Création de plusieurs projets de renouvellement urbain.
- Augmentation de la proportion de logements sociaux.
- Limitation du nombre de STECAL. Aucun pour l'habitat.
- Développement de liaisons douces.
- Renforcement de l'attractivité de la centralité.
- Assurer développement économique harmonieux entre les enjeux locaux et ceux du territoire.

Il est prévu 7 OAP sectorielles :

- 2 en renouvellement urbain.
- 2 en extension pour l'habitat
- 3 pour l'activité économique dont un EHPAD

L'État estime que : « *d'une manière générale, le projet prend en compte de façon satisfaisante les grands enjeux du développement durable* ».

L'Autorité Environnementale écrit : « *Le dossier présenté à l'appui du projet de révision générale du PLU de Mouilleron-le-Captif est de bonne facture et cible de manière adaptée les enjeux du territoire.* »

12 Conclusions motivées

12.1 L'enquête

Elle s'est déroulée du lundi 23 août 2021 au mercredi 22 septembre 2021, soit pendant 30 jours :

L'affichage et la publicité ont été réalisés conformément à la réglementation.

Le commissaire enquêteur a effectué plusieurs visites sur le terrain.

Le dossier a été mis à disposition du public en version papier à la mairie de Mouilleron le Captif, et en version numérique sur le site www.mairie-mouilleronlecaptif.fr/ et sur un ordinateur en mairie de Mouilleron le Captif

Le public pouvait déposer ses observations sur le registre papier, par courrier, ou par courriel.

Le commissaire enquêteur a reçu le public en mairie de Mouilleron le Captif lors de 4 permanences : Le lundi 23 août 2021 de 8h30 à 12h30, le samedi 4 août 2021 de 9h00 à 12h00, le vendredi 10 septembre de 14h00 à 18h00 et le mercredi 22 août 2021 de 15h00 à 18h00.

Les permanences se sont déroulées sans problème et toute personne qui souhaitait rencontrer le commissaire enquêteur a pu le faire. Les PMR pouvaient accéder aux salles de permanence.

L'ENQUETE S'EST DEROULEE DANS DE BONNES CONDITIONS DANS LE RESPECT DE LA LEGISLATION ET DE LA REGLEMENTATION.

12.2 La concertation préalable

Elle s'est déroulée pendant la phase de préparation.

Une exposition permanente s'est tenue en mairie.

Une page dédié sur le site Internet de la commune a rassemblé tous les documents.

Un registre a été mis à disposition du public en mairie.

Une première réunion publique a rassemblé 200 personnes.

La seconde s'est tenue en vision conférence avec une centaine de connexion. Une connexion pouvant concerner plusieurs personnes.

Les bulletins municipaux ont longuement évoqué cette révision de PLU.

Les remarques émises ont été prises en compte.

LES MODALITES DE LA CONCERTATION ONT PERMIS AU PUBLIC D'ACCEDER AUX INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET ET DE FORMULER DES OBSERVATIONS ET DES PROPOSITIONS.

12.3 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le projet politique et territorial de la commune se décline selon 5 grands axes :

- Agir sur la démographie par la diversification du parc résidentiel.
- Valoriser la place de la nature en ville.... Et la qualité de l'espace agricole et naturel.
- Penser les connexions du territoire pour limiter l'usage de la voiture.
- Conforter le cœur de ville et un cadre adapté aux équipements et services.
- Assurer un développement économique au service du projet.

Sur chaque point, il développe l'argumentation et fixe les objectifs.

**LE PADD FIXE DES OBJECTIFS VERTUEUX SUR LE SUJET DES MOBILITES, SUR LA
LIMITATION DE LA CONSOMMATION DE TERRE AGRICOLE**

12.4 Prise en compte de l'environnement.(1)

Le projet cible bien les enjeux du territoire, parmi lesquels : le Grenelle de l'environnement, la maîtrise de l'étalement urbain, l'inventaire de la trame verte et bleue.

L'objectif de tendre vers zéro artificialisation nette aurait pu être évoqué, même si la traduction législative, la loi « climat et Résilience », est postérieure à l'arrêt du projet. L'Autorité Environnementale écrit : « *Le dossier présenté à l'appui du projet de révision générale du PLU de Mouilleron-le-Captif est de bonne facture et cible de manière adaptée les enjeux du territoire.*

**L'ETUDE D'IMPACT EST DE BONNE QUALITE ET LA PRISE EN COMPTE DE
L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET EST SATISFAISANTE.**

12.5 Prise en compte de l'environnement (2)

L'étude d'impact montre que les capacités d'assainissement des eaux usées que ce soit sur l'aspect organique ou sur l'aspect hydraulique ne sont pas suffisantes pour le développement prévu de la commune.

La commune et la communauté de communes ont conscience de cette situation. Une réflexion a été menée et des investissements ont été programmés pour augmenter ces capacités d'assainissement.

Les échéances prévues pour la réalisation de ces travaux sont compatibles avec le phasage des OAP.

Fin 2023 - 600 équivalents-habitants de plus par transfert d'effluents vers le réseau de la Roche sur Yon.

Fin 2026 - une nouvelle station d'épuration. Projet déjà contractualisé avec l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne.

**LES TRAVAUX PREVUS SUR LES RESEAUX D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES
SONT COMPATIBLES AVEC LE PROJET DE PLU.**

12.6 Compatibilité avec des documents de rang supérieur.

Le PLU intègre les objectifs du SCoT du Pays Yon et Vie, notamment les objectifs d'optimisation de l'espace :

- Densité en extension supérieur à 18 log/ha
- Densité moyenne supérieure à 24 log/ha
- Production en renouvellement urbain supérieure à 15%

Le PLU respecte les orientations du PLH de la Roche sur Yon Agglomération notamment en ce qui concerne la programmation de 30% de logements sociaux sur l'offre nouvelle.

Le PLU est également compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne, Le sage du Lay et la PGRI Loire-Bretagne

LE PLU EST COMPATIBLE AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS : SCOT DU PAYS YON ET VIE, PLH DE LA ROCHE SUR YON AGGLOMERATION, SDAGE LOIRE-BRETAGNE, SAGE DU LAY, PGRI DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE

12.7 L'OAP de la Grimoire.

Les principes d'aménagement de cette OAP sont très peu détaillés dans le projet. La commune va compléter ce document en collaboration avec l'aménageur. Elle a donné dans son mémoire en réponse les indications qui vont guider ce travail : En ce qui concerne les franges agricoles, la densité de logements, les logements sociaux, l'aménagement paysager et surtout l'accès routier.

L'accès prévu dans le projet a été fortement critiqué par les riverains du secteur. La commune a modifié son projet. L'emplacement réservé N°11 est supprimé et un accès routier par la rue de la Chauffetière sera créé.

LES PRINCIPES RETENUS POUR LA REECRITURE DE CETTE OAP SONT COMPATIBLES AVEC LES OBJECTIFS DU PADD

12.8 Conclusion

Le projet permet d'assurer le développement de Mouilleron le captif tout en respectant les objectifs de développement durable et de transition énergétique.

La maîtrise de l'enveloppe urbaine se concrétise par une réduction des zones ouvertes à l'urbanisation, et par la mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain.

LE PROJET DE PLU EST VERTUEUX, RESPECTUEUX DES ORIENTATIONS NATIONALES. IL PERMETTRA UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DE LA COMMUNE.

13 Avis

J'émet **un avis favorable** sans réserve au projet révision du PLU de la commune de Mouilleron le captif

Fait au Perrier le 20 octobre 2021

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, abstract shape.

14 Annexes

- Le Procès Verbal de synthèse des observations
- Le Mémoire en réponse de la commune de Mouilleron le Captif