

Bureau du Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie
Séance du 16 juin 2021 à 18h00 à la Roche sur Yon

Décision n°1 : avis relatif au PLU arrêté de MOUILLERON LE CAPTIF

Membres présents : Malik ABDALLAH ; Thierry GANACHAUD, Christophe HERMOUET ; Pascal MORINEAU ; Guy PLISSONNEAU ; Françoise RAYNAUD.

Membres excusés ou absents : Luc BOUARD ; Angie LEBOEUF ; Sabine ROIRAND ; Franck ROY

OBJET : avis relatif au PLU arrêté de Mouilleron-Le-Captif.

Éléments de contexte :

Le Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie est personne publique associée à l'élaboration des documents d'urbanisme. Il a reçu le PLU arrêté de la MOUILLERON-LE-CAPTIF le 1^{er} avril 2021, pour avis, dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées. Le Syndicat Mixte a été associé à l'élaboration du PLU tout au long de la procédure dans le cadre des réunions avec les Personnes Publiques Associées. Ce dossier a été étudié par le groupe SCoT/PLU dans sa réunion du 18 mai 2021.

La commune de Mouilleron Le Captif est identifiée dans le SCoT comme un pôle urbain intermédiaire. Le PLU prévoit l'inscription de 1 590 ha en zone A et N ce qui représente 79 % du territoire de l'intercommunalité. Cette part est faible par rapport à l'objectif du SCOT du **maintien d'une part minimale d'espaces naturels, agricoles et forestiers (90%)**. Cependant, il faut noter que cette proportion passe de 76% à 79 % du territoire communal. De plus Mouilleron Le Captif est une commune de petite taille qui offre une part importante de ses espaces aux zones d'activités économiques et zones commerciales : 8% des surfaces de ZAE et ZC du SCOT sont sur la commune de Mouilleron. La commune bénéficie par ailleurs d'une présence significative de zones naturelles dans l'enveloppe urbaine, le classement en zone naturelle au sein de l'enveloppe urbaine permet d'augmenter la proportion et de favoriser la « nature en ville ». L'objectif des 90 % étant recherché à l'échelle du SCOT et compte tenu des éléments ci-dessus, le PLU reste dans un rapport de compatibilité avec le SCOT.

La consommation d'espace établie selon le PLU, en comptabilisant à la fois l'espace consommé dans l'enveloppe urbaine et en extension de l'enveloppe urbaine se répartit comme suit :

- 22.1 ha pour l'habitat dont un potentiel en gisement de 2 ha
- 7 ha pour l'activité économique, le potentiel en gisement n'étant pas précisé
- 1.8 ha pour réalisation d'équipements

Ainsi la consommation d'espace envisagée est de 30.4 ha sur 12 ans soit 2.5 ha/an, ce qui correspond à une réduction de 50 % par rapport à la consommation passée.

Cependant plusieurs espaces n'apparaissent pas consommés à la date d'arrêt du PLU. Ils représentent un total d'environ 24 ha dont 67 % sont dédiés à l'activité économique. En prenant en compte ces espaces, la réduction de consommation n'est plus que de 25 %.

Il est ressorti des discussions qu'un certain nombre de ces espaces étaient en cours de consommation et/ou non disponibles. Des justifications sont à produire dans le PLU sur l'état de ces espaces dans un souci de compatibilité avec les objectifs du SCOT en matière de réduction de la consommation d'espace.

Les densités minimales en extensions et indice d'optimisation fixés par le SCoT (respectivement 18 et 24 logements/ha) sont largement dépassés (22.1 et 27.4 logements/ha). L'inscription de ces densités dans les OAP permet de conforter l'atteinte de ces objectifs, excepté pour l'opération de La Mollerie qui aurait pu faire l'objet d'une OAP.

Le taux de renouvellement urbain atteint (19%) dépasse largement les objectifs du SCOT (15 %).

La zone de centralité est identifiée dans le PLU, au sein de laquelle 2 opérations de renouvellement urbain sont envisagées. Compte tenu de la complexité de ces 2 opérations, cet engagement de la commune confirme la prise en compte des objectifs du SCOT : **développement urbain de proximité et restructuration des espaces urbanisés.**

Le PLU ne prévoit aucun **STECAL** à vocation d'habitat, ce qui est favorable au renforcement des proximités et à l'organisation du développement urbain dans les centralités, en compatibilité avec le SCOT.

Les coupures vertes sur les grands axes routiers définies dans le SCoT sont prises en compte dans le PLU par des zonages A ou N. La zone AUe de Beaupuy s'inscrit sur une ancienne zone 2AU du PLU en limite de laquelle était inscrite la coupure verte.

Sur la commune de Mouilleron, peu de **patrimoine** bâti est présent. Seul le château de la Rafraire fait l'objet d'une protection, ainsi que le parc de Beaupuy. Les granges présentant un intérêt architectural et susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiées.

Le patrimoine naturel a fait l'objet de repérages, cependant l'identification des arbres isolés ou des alignements aurait pu être renforcée en zone U. Pour les arbres identifiés, le règlement prévoit leur conservation, sauf abattage motivé.

Le lien entre TVB du PLU et TVB du SCOT est à conforter et justifier cf. notamment le réservoir de biodiversité de La Grimoire. Par ailleurs certains repérages dans le zonage ou dans les OAP restent limités, particulièrement dans la zone urbaine. Des éléments complémentaires mériteraient d'être apportés sur ce point (zone de La Grimoire).

Concernant la **protection de la ressource en eau**, la réalisation d'un schéma directeur d'assainissement est en cours. La capacité de la station d'épuration actuelle semble insuffisante, il convient de décrire les solutions envisagées et leurs échéances. La question du schéma directeur eaux pluviales n'est pas abordée. Une règle en zones UA et UB a pour objectif le maintien de 50 % des surfaces non bâties en non imperméabilisées. Cette mesure doit permettre de limiter l'imperméabilisation des sols mais nécessite pour sa mise en œuvre quelques précisions (modalités de décompte...).

Plusieurs dispositions permettent la prise en compte des risques dans le PLU. Les secteurs inondables sont repérés dans un plan annexé au zonage.

Le développement de **l'économie circulaire** est abordée dans le PLU, plus particulièrement sous l'angle de la gestion des déchets dans les annexes sanitaires.

Concernant **l'activité économique**, en premier lieu le règlement des centres urbains (UA et de manière plus restrictive en UB) autorise les activités, sous réserve de ne pas produire de nuisances pour l'habitat ce qui est compatible avec le SCoT.

Le fait d'autoriser l'artisanat commercial et le commerce de détail dans la zone UEa est compatible avec le SCOT. En revanche, la zone AUe ne peut autoriser ces 2 usages car il s'agit d'une zone d'activité et non d'une zone commerciale. Ce point nécessite une rectification car le SCOT prescrit « interdire l'implantation de tout nouveau commerce de détail et prestation de service à caractère artisanal dans les zones d'activités en dehors des zones commerciales dédiées ».

Concernant l'organisation des sites d'activité et la stratégie d'accueil des activités économiques, ce point est insuffisamment développé. Une analyse des capacités de densification, requalification des zones existantes, besoins à échéance du PLU, d'autant qu'une extension de la zone de Beaupuy est prévue et que certains potentiels existants ne semblent pas pris en compte. Cette analyse doit permettre de mettre en évidence :

- Une stratégie de développement des ZA périphériques pour ne pas créer de concurrence avec les dynamiques d'animation et d'attractivité du centre urbain
- Une stratégie à l'échelle de l'agglomération

Concernant **l'activité agricole**, le PLU prévoit un zonage Agricole protégé (Ap) pour limiter la constructibilité de bâtiments agricoles et ainsi limiter les conflits d'usage avec les zones d'habitat proches. D'autre part, il autorise les constructions liées à la mise en place de circuits courts. La question de l'installation de dispositifs de mise en œuvre d'énergie renouvelable pourrait être développée. L'impact du développement de l'urbanisation sur l'activité agricole est peu développé.

Concernant **le commerce**, aucune nouvelle zone commerciale n'est prévue dans le PLU, comme le prescrit le SCoT. La mise en place d'une protection du linéaire commercial permet préserver les capacités d'accueil de commerces dans le centre urbain. Pour la zone UEa identifiée comme une zone commerciale dans le PLU, le PLU doit préciser que les commerces autorisés doivent avoir des surfaces de plancher supérieures à 300 m². Cf. également les remarques sur les zones d'activités économiques ci-dessus

Concernant **la croissance démographique et la production de logements**, le PLU prévoit la construction de 504 à 624 logements neufs sur 12 ans.

178 logements sociaux seraient produits soit environ 30 % de la production de logements neufs, ce qui respecte les objectifs du SCOT. Le nombre de logements attendu et la part de locatifs sociaux ou autres types de logements sont fixés dans les OAP (excepté pour la zone de la Mollerie) ce qui conforte l'atteinte des objectifs. Une règle de production de 30 % de logements sociaux pour les programmes supérieurs à 5 logements ou de plus de 500 m² de surface de plancher s'impose en zone UA et UB, ce qui confirme le souhait de garantir la mixité sociale.

Sur **la mobilité pour tous**, le PLU prévoit un développement urbain qui tient compte du potentiel en transport en commun et de la proximité du bourg et des zones d'activités pour favoriser les déplacements doux, ce qui répond aux objectifs du SCOT.

En outre plusieurs mesures contribuent au respect des objectifs du SCOT en matière de mobilité :

- Présence d'une aire de covoiturage
- L'aménagement de liaisons douces est prévu dans les OAP des futurs projets.
- Inscription d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une liaison piétonneou cyclables dans le centre urbain

Les règles qui concernent le stationnement pourraient être plus favorables au renforcement des modes actifs : mutualisation des places, minimum de places 2 roues en zones d'activité.

Le PLU aborde la question des enjeux du **territoire à énergie positive pour la croissance verte** presque exclusivement au travers des mobilités. Le PADD ne contient pas d'autres objectifs dans ce domaine. Le développement des énergies renouvelables (éolien, photovoltaïque, méthanisation...), n'est pas abordé. Le règlement ne fait pas obstacle aux constructions plus écologiques et aux énergies renouvelables, mais il ne prévoit pas de disposition favorisant ou incitant à la mise en œuvre de dispositif de production d'énergie renouvelable.

Ce point mériterait d'être argumenté.

Quelques erreurs matérielles ont été relevées et mériteraient des corrections ou ajustements avant approbation du PLU :

- P5 pièce 1.1 : indiquer que la « révision extension » a été approuvée en février 2020
- P59 pièce 1.3 : la zone AUe de Beaupuy, n'était pas en A dans le PLU précédent mais en 2AUe
- P61 pièce 1.3 : « Le secteur UI est... », il s'agit du secteur AUI

- P3 pièce 4.1 : le plan présenté n'est pas le bon
- P82 pièce 4.1 : la zone AUe est indiquée à l'Est de la ZA de Beaupuy, alors qu'elle est à l'Ouest

Après discussion :

Vu les articles L.153-16 et suivants du Code de l'Urbanisme,
Vu la délibération du Comité Syndical du 11/02/2020 approuvant le SCoT du Pays Yon et Vie,
Vu la notification du projet d'arrêt du PLU de la commune de Mouilleron-Le-Captif, reçue le 1^e avril 2021,

Vu l'avis émis par le groupe SCoT/PLU en date du 18/05/2021, qui est favorable assorti de propositions d'amélioration de l'argumentaire sur la compatibilité du PLU avec les objectifs du SCoT,

Le Bureau Syndical décide :

- de proposer les suggestions suivantes permettant de conforter la compatibilité du PLU avec les objectifs du SCoT et de renforcer l'argumentaire :
 - o pointer les différents espaces qui semblent encore disponibles mais non comptabilisés en gisement afin d'expliquer pourquoi ils ne constituent pas un potentiel urbanisable, particulièrement en zone d'activité
 - o renforcer l'argumentation sur la prise en compte de la Trame Verte et Bleue du SCOT
 - o mettre en évidence les mesures de préservation de la Trame Verte et Bleue dans le secteur de La Grimoire (OAP)
 - o préciser les solutions envisagées pour augmenter les capacités épuratoires, la station d'épuration arrivant à saturation,
 - o afin de justifier l'extension de la zone de Beaupuy, présenter un argumentaire sur l'organisation des sites d'activité et la stratégie d'accueil des activités économiques, en lien avec la remarque ci-dessus, sur les justifications à produire sur les gisements potentiels
 - o rectifier le règlement de la zone AUe pour interdire l'implantation de tout nouveau commerce de détail et prestation de service à caractère artisanal,
 - o préciser en zone UEa que les commerces autorisés doivent avoir des surfaces de plancher supérieures à 300 m²,
 - o rectifier quelques erreurs matérielles.
- **d'émettre un avis favorable sur la compatibilité du dossier de PLU arrêté de la commune de Mouilleron-Le-Captif avec le SCoT opposable du Pays Yon et Vie,**
- d'autoriser Monsieur le Président à signer tous les documents liés et nécessaires à la mise en œuvre de cette décision.

Le Bureau Syndical, après avoir délibéré, adopte cette question à l'unanimité des présents.

Christophe HERMOUET



Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie