

Département
DE LA VENDEE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COMITE SYNDICAL

ARRONDISSEMENT
DES
SABLES D'OLONNE

**SYNDICAT MIXTE
VENDEE CŒUR
OCEAN**

Nombre de délégués
30

Présents/Représentés
19

Suffrages exprimés
18

DATE DE LA
CONVOCAION :
06/06/2023

DATE D'AFFICHAGE :
13/06/2023

DEL 2023-37

OBJET :
AVIS SUR LE
PROJET DE
MODIFICATION DU
PLU DE LA
COMMUNE DE
MOUTIERS-LES-
MAUXFAITS

L'an deux mille vingt-trois, le lundi 12 juin, à dix-huit heures, les délégués composant le Syndicat mixte Vendée Cœur Océan, formé par arrêté de Monsieur le Préfet en date du 10 octobre 2012, régulièrement convoqués par Maxence de RUGY, Président du Syndicat mixte, se sont réunis à La Communauté de Communes de Vendée Grand Littoral, en séance ordinaire.

La séance a été publique.

Etaient présents/représentés : Christian AIME, Lisabeth BILLARD, Michel CHADENEAU, Loïc CHUSSEAU, Sandrine DECROCK, Sonia GINDREAU, Marc HILLAIRET, Mickaël ONILLON, Patrice PAGEAUD, Michel PAILLUSSON, Annick PASQUEREAU, Nicolas PASSCHIER, Jean-François PEROCHEAU, Annie RENOUF, Didier ROUX, Maxence de RUGY, Josette FLORI suppléante de Monsieur Joël MONVOISIN, Gérard JEHU suppléant de Monsieur Jannick RABILLE et Robert THIERRY suppléant de Alain ROCHEREAU.

Etaient excusés/absents : Christian BATY, Marc BOUILLAUD, Joël BRET, Dominique DURAND, Jean FERRAND, Nathalie FRAUD, Bernard GAUVRIT, Daniel NEAU, Catherine NEAULT, Sébastien PAJOT et Michel VALLA.

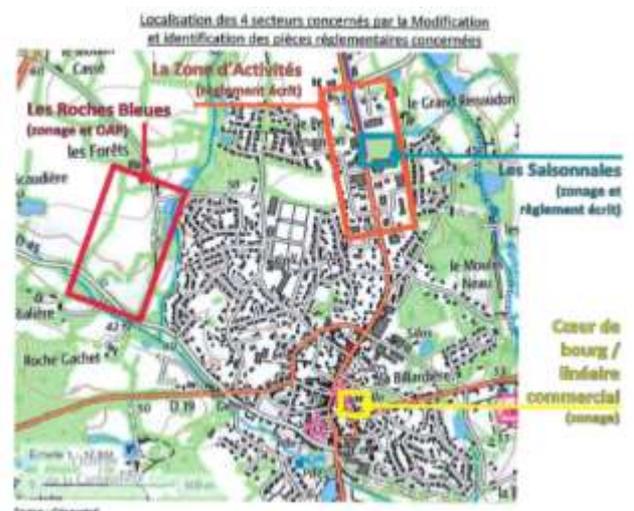
Egalement présents : Astrid CHAPALAIN et Emeline GUY, personnels de Vendée Cœur Océan.

Le quorum est atteint pour délibérer valablement.

Le Syndicat Mixte Vendée Cœur Océan, porteur du Schéma de Cohérence Territoriale du Sud-Ouest Vendéen, a reçu le 16 mai 2023, une demande d'avis de la Commune de Moutiers-les-Mauxfaits concernant le projet de modification de son PLU. Le PLU de la commune a été approuvé le 12 mars 2020.

L'avis du Syndicat mixte est sollicité au titre de l'article L132-9 du Code de l'urbanisme :

« Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions : [...] 2° L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ; » Le projet de modification concerne 4 secteurs de la Commune identifiés sur la



cartographie suivante et étudiés successivement dans la présente délibération :

SECTEUR N°1 – Ouverture à l'urbanisation de la partie Ouest du secteur des Roches Bleues

DESCRIPTION DU CONTEXTE ET DU PROJET

Contexte communal :

- Un fort dynamisme de construction :
 - Autorisations d'urbanisme délivrées du 12/03/2020 à début août 2022 : 133 soit 53 logements / an ;
Logements commencés sur la période 2019-2022 : 152 soit 38 logements / an (source CCVGL)
 - Autorisations prévisionnelles prévues par le PLU : 31 logements / an
 - 59 logements supplémentaires devraient être réalisés d'ici fin 2023 (soit un rythme de construction estimé à 51 logements / an à fin 2023)
 - Un gisement foncier dans l'enveloppe urbaine estimé à 34 logements
 - ⇒ Une disponibilité de foncier insuffisante pour poursuivre la création de nouveaux logements
- Des objectifs de densification et renouvellement urbain atteints et dépassés : 73 logements dans l'enveloppe urbaine soit 55%
- Un renforcement du niveau d'équipements de la commune (avec l'accueil d'un centre de santé notamment)
- Une baisse de la vacance et de la proportion de résidences secondaires
- La mise en place d'une fiscalité additionnelle sur les terrains constructibles non bâtis depuis 2018

Présentation du secteur

Secteur des Roches Bleues identifié comme zone d'urbanisation future dans le PLU approuvé en mars 2020

- Partie Est classée en 1AUH > opération d'ensemble à vocation d'habitat en cours de finalisation
- Partie Ouest classée en 2AUH
 - Espace de grandes cultures bordé de haies patrimoniales et structurantes pour les corridors écologiques communaux,
 - En continuité directe de l'urbanisation, à proximité immédiate du secteur de 500 m vis-à-vis du Château de la Cantaudière
 - En cours d'acquisition foncière par la Commune

OBJECTIF DE LA MODIFICATION

- Passage du secteur Ouest des Roches Bleues du zonage 2AUH au zonage 1AUH
- Evolution de l'OAP du secteur des Roches Bleues

L'ouverture à l'urbanisation induira la mise en œuvre d'une nouvelle opération d'ensemble à vocation d'habitat pour environ 112 logements. Cette ouverture à l'urbanisation répondra aux besoins en logements pour environ 2 ans à rythme de construction constant. La consommation d'espace associée sera de l'ordre de 5,6 ha. Les OAP prescrivent une densité moyenne de 20 logements/ha.

Le projet impliquera une consommation d'espace agricole, sur un espace explicitement fléché pour le développement de l'urbanisation dans le PLU, ce qui confère une lisibilité pour l'activité agricole. Par ailleurs, une procédure de compensation a été mise en place par la Commune pour protéger l'avenir de cette exploitation.

L'OAP du secteur intègre des dispositions permettant de protéger/conservier les haies existantes aux franges et au sein du secteur. Situé en continuité immédiate de l'urbanisation, l'urbanisation de ce secteur ne contribuera pas au mitage du paysage.

Par ailleurs, les enjeux écologiques identifiés lors des investigations de terrain sont pleinement pris en compte par application de l'OAP déjà en vigueur dans le PLU approuvé en 2020.

La station d'épuration a été considérée en mars 2020 comme adaptée au développement futur de la commune.

Le projet ne génère pas d'autre incidence notable sur l'environnement.

PRESCRIPTIONS DU SCOT DU SUD OUEST VENDEEN

Dans son PADD, le SCoT porte notamment les ambitions suivantes :

- « Favoriser l'accueil de populations variées sur le territoire » notamment par le « maintien du rythme de la construction neuve » tout en gardant un objectif de « maîtrise de la croissance démographique »
- « Afin de garantir une répartition équilibrée de l'effort de production de logements, le SCoT Sud-Ouest Vendéen s'appuie sur son armature territoriale. »
- « Diviser par deux la consommation d'espace agricole et naturel à vocation résidentielle par rapport à la période passée et mobilise en conséquence deux leviers d'action :
 - Mettre en oeuvre une politique globale de renouvellement urbain. [...]
 - Adapter les objectifs de densités bâties à chaque commune et à ses singularités. »
- « Privilégier la réalisation d'opérations urbaines d'ensemble à vocation résidentielle et mixte en veillant à mieux les intégrer à leur environnement. »
- « Prendre en compte systématiquement la notion d'intégration paysagère au sein des projets urbains »
- « Favoriser le maintien et la restauration des continuités écologiques terrestres et aquatiques [...] » et notamment « maintenir et reconstituer la densité du réseau bocager, matrice écologique et paysagère du territoire. »
- « Garantir la préservation des outils et ressources agricoles en particulier le capital foncier et paysager (haies bocagères notamment). »
- « Donner de la visibilité sur le devenir du foncier agricole à moyen terme au sein des documents d'urbanisme locaux. »

Ces objectifs se traduisent par différentes prescriptions incluses dans le DOO du SCoT :

- « Créer les conditions dans les documents d'urbanisme des communes de [...] Moutiers les Mauxfaits permettant d'assurer :
 - Le développement d'une offre de logement adaptée à leurs besoins sociodémographiques tout en répondant à la nécessaire maîtrise de la consommation d'espace [...] »
- « Produire 400 logements sur la période 2019-2032 soit en moyenne 29 logements par an »
- « Viser un objectif de 40% de logements à produire en renouvellement urbain à l'échelle du SCoT » adapté à 20% pour la commune de Moutiers-les-Mauxfaits.
- Un objectif moyen de densité bâtie de « 22 logements hectare pour le groupe de Moutiers les Mauxfaits, Jard sur Mer, Longeville sur Mer, Saint Vincent sur Jard et Angles »
=> Soit un maximum de 320 logements à construire en extension et 14,55 ha maximum d'hectares constructibles en extension.
- « Urbaniser prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine par comblement des espaces non bâtis ou reconquêtes des friches urbaines ou encore par opération de démolition reconstruction »
- « Analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis situés dans les enveloppes urbaines des bourgs, des villages et des espaces définis comme Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL). [...] »
- « Justifier l'ouverture à l'urbanisation en extension urbaine, au regard :
 - Des disponibilités foncières dans l'enveloppe urbaine et de la faisabilité opérationnelle de leur valorisation (technique, juridique ou financière) des projets d'urbanisation dans l'enveloppe urbaine,
 - De l'obligation de continuité avec le tissu existant,
 - De l'impact sur l'activité agricole (confère partie suivante)

- Des impacts environnementaux (gestion des eaux pluviales, ensoleillement, etc et écologiques (haies, boisements, etc »

- « Intégrer et anticiper les risques et nuisances actuels ou futurs dans la localisation des zones d'extension à l'urbanisation et la conception des projets urbains ou d'aménagement. »

- « Garantir, en matière de ressources en eau potable, que le projet de développement urbain des communes : soit compatible avec la capacité de la ressource ; cette ressource étant évolutive (développement de nouveaux captages, interconnexions des réseaux...). »

- « Tenir compte, pour le potentiel de développement (scénarios d'aménagement, zone à ouvrir à l'urbanisation, projet d'équipements, projection démographique) identifié par la commune ou l'intercommunalité, des capacités d'accueil du territoire en matière :

- D'équipements et services,
- D'infrastructures routières et de la qualité de la desserte,
- De la sensibilité des milieux naturels,
- De la capacité des milieux récepteurs, en ciblant les zones où l'acceptation du milieu est plus faible
- De l'aménagement numérique,
- Des capacités suffisantes des divers réseaux, existantes ou programmées,
- Du dispositif d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées) qui devront présenter une marge capacitaire suffisante (programmée ou existante) sans compromettre les performances de traitement de l'équipement. »

Enfin, les démarches entreprises par la Commune font également écho aux recommandations suivantes du DOO du SCoT :

- « Mobiliser l'ensemble des outils à disposition des collectivités, afin de mettre en place une stratégie foncière volontariste (majoration de la taxe sur le foncier non bâti, convention avec l'EPF) »

- « Réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour tout secteur de projet d'un seul tenant et de plus de 1 ha classé en zone urbaine (au sens du code de l'urbanisme) »

SECTEUR N°2 – Modification du règlement de la Zone d'Activités (UE)

DESCRIPTION DU CONTEXTE ET DU PROJET

- Création de logements de fonction d'artisans autorisée au sein de la Zone d'Activité par le passé > quelques habitations actuellement localisées en zone UE du PLU
- Restriction des possibilités et interdiction des habitations par le PLU en 2020 afin d'éviter le mitage et les problématiques de proximité entre habitat et activités potentiellement sources de nuisances
- Impact : les habitations existantes ne peuvent plus faire l'objet d'une confortation

OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Ajustement du règlement de la zone UE (zone urbaine à vocation économique) afin d'autoriser la confortation d'une habitation existante, sans création de nouveau logement. Ce projet ne génère pas d'indidence notable sur l'environnement.

PRESCRIPTIONS DU SCOT DU SUD OUEST VENDEEN

Le DOO du SCoT inclut la prescription suivante :

- « Maîtriser et encadrer l'évolution des zones résidentielles aux abords des zones de risques naturels, de zone d'activités économiques, d'infrastructures routières et de manière générale de toute source potentielle de nuisance et/ou de risque »

SECTEUR N°3 – Création d'un nouveau linéaire commercial

DESCRIPTION DU CONTEXTE ET DU PROJET

- Existence d'un tissu commercial dense dans le cœur historique de la commune
- Mise en place d'une préservation des linéaires commerciaux pour plusieurs rez-de-chaussée commerciaux (68m linéaires) en mars 2020
- Identification d'un rez-de-chaussée commercial complémentaire au sud des Halles

OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Intégration d'un nouveau linéaire commercial par identification au titre de l'article L151-6 du Code de l'urbanisme

Les règles de protection appliquées aux linéaires identifiées en 2020 s'appliqueront alors à ce nouveau linéaire. Ce projet ne génère pas d'indidence notable sur l'environnement.

PRESCRIPTIONS DU SCOT SUD OUEST VENDEEN

Dans son PADD, le SCoT porte notamment l'ambition suivante : « le SCoT Sud-Ouest Vendéen souhaite assurer la pérennité et l'efficience des commerces de proximité en incitant leur implantation privilégiée en centre-bourg et centre-ville. »

Ces objectifs se traduisent par différentes prescriptions incluses dans le DOO du SCoT :

- « Créer les conditions dans les documents d'urbanisme des communes de [...] Moutiers les Mauxfaits permettant d'assurer :

- [...] La couverture des besoins commerciaux grâce à une offre diversifiée »

- « Les pôles urbains principaux constituent les moteurs de l'attractivité commerciale. Ils permettent de couvrir l'ensemble des besoins et de limiter l'évasion commerciale, c'est pourquoi, au sein d'une centralité, les pôles urbains principaux veilleront à :

- Favoriser le regroupement autour de l'appareil commercial existant dans le but de le conforter [...]
- Accueillir (créer et étendre) de manière préférentielle les commerces de proximité et les commerces d'envergure

Enfin, ce projet fait directement écho aux recommandations suivantes du DOO du SCoT :

- « Mettre en oeuvre des outils réglementaires et opérationnels en faveur de la redynamisation du commerce de proximité »

- « Mener une réflexion sur la préservation des linéaires de commerce »

SECTEUR N°4 – Accueil d'une structure privée d'hébergement temporaire sur la commune

DESCRIPTION DU CONTEXTE ET DU PROJET

- Une commune particulièrement bien pourvue en termes d'équipements de santé et d'accompagnement du vieillissement
- Proposition d'un porteur de projet d'implanter une offre d'hébergement complémentaire et pouvant conforter le rôle de centralité de la commune : projet de structure privée d'hébergement temporaire avec un double statut (résidence autonomie d'hébergement temporaire et service d'aide et d'accompagnement au domicile)
- Localisation prévisionnelle du projet à proximité des commerces et services, sur une friche non exploitée par l'agriculture mais zonée en UE
- Hébergement non autorisé en zone UE

OBJECTIF DE LA MODIFICATION

- Création d'un nouveau zonage UH au niveau d'un secteur classé en zone UE
- Création d'un règlement spécifique à la zone UH

Le secteur UH projeté :

- S'inscrit dans le tissu urbain contemporain de la commune
- Est un secteur périphérique à vocation principale d'hébergement

- Est doté d'équipements publics présentant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le règlement du secteur UH reprendra celui du secteur UB hormis les articles 1 et 2, spécifiques (interdictions et usages soumis à conditions particulières).

Du fait de sa localisation en zone UE et de son usage actuel (friche), ce projet ne génère pas d'indidence notable en termes de consommation d'espace agricole ou de protection des paysages et de l'environnement.

PRESCRIPTIONS DU SCOT SUD OUEST VENDEEN

Dans son PADD, le SCoT porte notamment l'ambition suivante : « Les pôles urbains [...] bénéficieront de l'accueil privilégié d'équipements et services d'influence intercommunale ».

Cet objectif se traduit par différentes prescriptions incluses dans le DOO du SCoT :

- « Créer les conditions dans les documents d'urbanisme des communes de [...] Moutiers les Mauxfaits permettant d'assurer :
 - o L'accueil préférentiel des activités tertiaires et de service liées »
- « Accueillir préférentiellement les équipements et services d'envergure, à savoir ceux de rayonnement intercommunal, au sein des pôles principaux, secondaires et littoraux » et notamment « Tout équipement et service relatif à la santé et au soin à la personne maisons pluridisciplinaires, etc »

Vu l'article L132-9 du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération du Comité syndical du 07 février 2019 approuvant le SCoT Sud Ouest Vendéen,

Vu la demande d'avis reçue le 16 mai 2023,

Considérant que le projet de modification du PLU – secteur 1 :

- Favorise l'accueil de populations sur le territoire,
- Vise la réalisation d'une opération urbaine d'ensemble à vocation résidentielle, avec une vigilance sur son intégration environnementale et paysagère,
- Etait planifié au sein du PLU et prévoit des dispositifs de compensation pour l'activité agricole,
- Respecte le cadre général posé par le SCoT en termes de production de logements (400 logements sur la période 2019-2032, dont un maximum de 320 logements en extension urbaine ou 14,55 ha), malgré une moyenne annuelle élevée et une consommation précoce de l'enveloppe attribuée à la Commune, dans un contexte de réflexion sur le Zéro Artificialisation Nette,
- Verra s'appliquer une OAP qui devrait respecter une densité de 22 logements par hectare pour être conforme au DOO du SCoT,

Considérant également les efforts réalisés jusqu'à présent par la Commune dans un objectif de densification, de renouvellement urbain et de production de logements sociaux,

Considérant que le projet de modification du PLU – secteur 2 :

- Préserve la maîtrise et l'encadrement de l'évolution des zones résidentielles au sein de la Zone d'Activité,
- Ne porte pas atteinte à l'environnement et au paysage,

Considérant que le projet de modification du PLU – secteur 3 :

- Contribue à pérenniser le tissu commercial du centre-bourg de la Commune,
- Est volontariste au regard des recommandations émises par le SCoT en la matière,
- Poursuit la dynamique engagée lors de l'approbation du PLU (mars 2020),
- Ne porte pas atteinte à l'environnement et au paysage,

Considérant que le projet de modification du PLU – secteur 4 :

- Contribue à consolider la commune de Moutiers-les-Mauxfaits identifié comme Pôle urbain principal du territoire,

- Vise à étoffer l'offre de services du territoire en matière d'accueil et d'accompagnement de la population, notamment âgée ou vieillissante,
- Ne porte pas atteinte à l'environnement et au paysage,

Après en avoir délibéré, le Comité Syndical, à l'unanimité :

DECIDE

- 1/ d'**EMETTRE** un avis favorable sur ce projet de modification n°1 du PLU de la Commune de Moutiers-les-Mauxfaits ;
- 2/ d'**AUTORISER** Monsieur Le Président à signer toutes les pièces relatives à cette décision ;
- 3/ de **NOTIFIER** la présente délibération à Monsieur le Président de la Communauté de Communes Vendée Grand Littoral.

Pour extrait conforme au registre

Le Président du Syndicat Mixte Vendée Cœur Océan

Maxence de RUGY

