

Département de la Vendée
Communauté de communes Vendée Grand Littoral

**Enquête Publique du 4 aout 2023 au 25 aout 2023,
relative au projet de modification du Plan Local
d'Urbanisme (PLU)
de la commune de Moutiers-les-Mauxfaits**



PARTIE 2 :
Conclusions motivées et avis

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Bruno RIVALLAND

Table des matières.

1 . Cadre réglementaire et contextuel de l'enquête	3
2. Présentation générale du projet	4
2.1 Objectifs globaux du projet présenté par le porteur du projet	4
2.2 Objectifs particuliers du projet au regard du contexte local	4
3. Enquête	8
3.1 Déroulement de l'enquête	8
3.2 Participation et observations du public	8
4. Avis et observations des Personnes Publiques Associées	9
5. Synthèse des observations du public et des PPA	10
6. Mémoire en réponse	11
7. Avantages et difficultés du projet soumis à enquête	16
8. Bilan des enseignements de l'enquête	19
9. Conclusions motivées et avis	20

1 Cadre réglementaire et contextuel de l'enquête

Le cadre réglementaire de cette enquête publique s'articule à partir du code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants, le code de l'urbanisme, les décrets n° 20056935 du 2 août 2005 et les listes départementales d'aptitude aux fonctions de Commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023.

La Communauté de communes Vendée Grand Littoral porte ce projet qui concerne la première demande de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Moutiers-les-Mauxfaits. Plus précisément, le dossier d'enquête publique présenté a pour objet de modifier le règlement graphique (zonage), le règlement écrit ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Il s'agit d'une procédure de Modification et non d'une procédure de Révision. La modification « classique » du PLU (aussi appelée « modification de droit commun ») est une procédure rapide du PLU. Cette modification permet donc de faire évoluer le règlement (écrit et graphique) et les OAP du PLU. La modification ne peut toucher les orientations générales du PADD, la réduction significative d'une zone Agricole (A) ou Naturelle (N), une disposition de protection de l'environnement ou aggraver un risque de nuisance. Dans le cas contraire, c'est une procédure de révision du PLU qui doit être engagée. Les Personnes Publiques Associées (PPA) sont consultées et apportent leur avis, conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme. Le PLU ou sa modification est approuvé par le conseil communautaire, ceci après remise du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur et analyse des avis.

L'ensemble du dossier d'enquête publique présenté par la Communauté de communes Vendée Grand Littoral et finalisé en décembre 2022, l'arrêté communautaire AR 2023 12 PR en portant ouverture et la décision n° E 23000099/85 du Président du Tribunal de Nantes du 22 juin 2023 pour désignation du Commissaire enquêteur autorisent la mise en œuvre de cette enquête publique.

Les avis fournis par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), la Chambre d'Agriculture Vendée, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat Pays de Loire Vendée et le Syndicat mixte Vendée Cœur Océan participent à cerner les données qui entourent le projet porté par la Communauté de communes Vendée Grand Littoral.

Les délibérations du Conseil communautaire du 19 octobre 2022 ont fait l'objet de décisions sur la justification d'une ouverture à l'urbanisation de la zone dite des « Roches Bleues », sur le fait d'engager la procédure de modification n°1 du PLU de Moutiers-les-Mauxfaits, sur l'intérêt d'approuver les modalités prévues pour la concertation relative au projet et de donner délégation et tous pouvoirs à son Président pour mener à bien l'ensemble de la procédure.

Les délibérations du Conseil communautaire du 12 avril 2023 ont fait l'objet de décisions qui retiennent le contenu du bilan de la concertation, à savoir que toutes les modalités de concertation ont été respectées et ainsi le bilan de cette concertation permet de poursuivre la démarche, de préciser que la procédure se poursuit et enfin de procéder à la publicité de la délibération concernée.

2 Présentation générale du projet

- 2.1 Objectifs globaux du projet

Les quatre sous projets présentés précisément dans le sous chapitre suivant et qui constituent dans son ensemble le projet de modification du PLU de Moutiers-les-Mauxfaits s'articulent à partir d'un constat global qui retient le dynamisme de la commune, son attractivité et en déclinaison sa démographie positive. Cet ensemble de données amène la Communauté de communes Vendée Grand Littoral porteuse du projet au regard de ses prérogatives à proposer des évolutions du PLU.

Le Commissaire enquêteur fait le choix d'aborder les objectifs particuliers du projet soumis à enquête publique en les repositionnant dans le contexte local et en toute logique aux regards des objectifs du PLU existant qui s'inscrit en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Schéma de Cohérence territoriale (SCoT).

- 2.2 Objectifs particuliers du projet de modification du PLU

Le projet de modification du PLU de Moutiers-les-Mauxfaits soumis à enquête publique concerne quatre secteurs de la commune.

- Le point principal du projet de modification est l'ouverture à l'urbanisation de la seconde partie du secteur nommé « Les Roches Bleues ». La première tranche de cette zone est quasi intégralement construite. Cette extension de ce secteur déjà urbanisé pourra recevoir sur une surface de 5,63 ha, 112 logements minimum afin de tenir compte du ratio en terme de densité minimale à savoir 20 logements/ha. Ce dernier ratio est présenté par le Centre d'Etude et Expertise sur les Risques, la Mobilité et l'Aménagement (CEREMA) comme étant la densité des opérations « acceptable », c'est-à-dire qui tend à préserver la qualité de vie et s'articule avec la densité locale.

Cet aspect prépondérant du dossier peut être abordé successivement et synthétiquement à partir de trois approches, à savoir : les données socio-économiques du territoire, les particularités et enjeux environnementaux du secteur et les éléments agricoles impactés.

- Les données socio-économiques : les éléments du dossier présentés par le porteur de projet et abordés dans la première partie de ce rapport attestent du dynamisme de la commune et de son attractivité, notamment pour les jeunes actifs et leur famille. La situation de cette localité de 2250 habitants, bien desservie par le réseau routier et

située à la fois à 21 km de la ville de La Roche sur-Yon, 24 km de la ville de Luçon et à 10 km de l’océan Atlantique participe à attirer de nouveaux administrés. La présence sur la commune de deux collèges qui accueillent au total 1200 élèves confirme que ce territoire est en mesure de séduire une population de plus en plus importante, ceci au regard de ce qu’elle est en mesure de lui offrir comme services et équipements. Ce constat conduit la commune de Moutiers-les-Mauxfaits a proposé de nouvelles capacités en logement tout en s’inscrivant dans les orientations du SCoT du Sud Ouest Vendée. Egalement de façon spécifique, le dossier apporte des informations sur la proportion de logements sociaux réalisés et en perspective. Les chiffres énoncés dans le PLU 2020 pour cette commune de moins de 3500 habitants et donc non concernée directement par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 donnent 124 logements sociaux existants sur la commune. Le tableau suivant fourni par les services municipaux à la demande du Commissaire enquêteur précise les perspectives de réalisation concernant directement le projet d’extension de la zone d’habitation existante » Les Roches Bleues ».

existant sur la commune		124
Le Domaine de la source 2		6

Les Roches Bleues

logements sociaux intermédiaires	11
logements sociaux individuels	8
PLSA	4

Sous-total	23
------------	-----------

Extension Les Roches bleues

selon étude de faisabilité

logements sociaux intermédiaires	10
	163
logements intermédiaires	8
logements groupés	13

- Les particularités et enjeux environnementaux : la commune de Moutiers-les-Mauxfaits n'est pas directement concernée par la présence d'une zone naturelle et d'une zone identifiée Natura 2000.

Les éléments spécifiques que doit intégrer l'OAP, concernent le traitement de la limite entre la future zone d'habitations et les espaces agricoles existants. La MRAe retient l'intérêt du maintien des haies bocagères notamment pour leur aspect structurant en limite de l'espace agricole et du secteur résidentiel. Néanmoins, la Chambre d'Agriculture pointe et positionne comme réserve l'obligation d'y établir une zone tampon de 5 mètres pour prendre en compte les Zones de Non Traitement. Cette réserve qui fait l'objet d'un questionnement du Commissaire enquêteur dans le cadre de son Procès Verbal de synthèse est abordée dans les chapitres 4, 5 et 6 de cette partie du rapport. De la même manière les paramètres environnementaux liés notamment à la démarche Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et à la problématique spécifique qui concerne les capacités d'assainissement de la commune sont également repris et développés au niveau des mêmes chapitres.

(Ci-dessous, photo de la délimitation actuelle entre la nouvelle zone constructible projetée et la parcelle agricole cultivée avec du tournesol).



- Eléments agricoles impactés : la seconde phase d'urbanisation du secteur « Les Roches Bleues » va impacter une surface de 5,63 ha de terres agricoles exploitées. Cette nouvelle consommation d'espace est identifiée dans le PLU de 2020. Plus précisément, à ce jour ces terres sont exploitées par un unique agriculteur qui travaille sur environ 190 hectares. La diminution de sa capacité en surfaces agricoles exploitables est de l'ordre de 3%. Le dossier de notification fourni par le porteur de projet mentionne qu'une procédure de compensation pour protéger l'avenir de cette exploitation a été mise en place, à savoir une aide à la réalisation d'un stockage d'eau

pour l'irrigation des autres terres de l'agriculteur. Ces mesures ont été menées en lien avec la Chambre d'Agriculture de Vendée qui le précise dans son avis.

- Le deuxième point consiste au projet d'évolution du règlement de la zone Urbaine à vocation économique et spécialisée dans l'accueil des activités, notamment celles qui sont incompatibles avec la proximité de l'habitat (zone UE). A ce jour le PLU en cours interdit la construction de nouveaux logements et n'autorise pas la possibilité d'effectuer des travaux « de confort » sur les logements déjà construits. L'objectif est de permettre des travaux sur les bâtiments d'habitation en place en ajustant le règlement de cette zone. Néanmoins, il ne s'agit pas de revenir sur l'interdiction de nouvelles constructions pour habitation afin d'éviter le mitage et les problématiques de proximité entre habitat et activités artisanales, notamment pour les nuisances liées au bruit.
- Le troisième élément du dossier concerne l'intégration d'un nouveau linéaire commercial situé en cœur de ville de la commune au sud des halles historiques rénovées en 2006. Plus précisément, il s'agit d'identifier un nouveau rez-de-chaussée commercial au titre de l'article L.151.16 du Code de l'Urbanisme (« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif »). Ce point précis a pour objectif de maintenir la vitalité commerciale du centre en lien avec les prescriptions du SCoT Sud Ouest vendéen qui ambitionne « d'assurer la pérennité et l'efficience des commerces de proximité en incitant leur implantation privilégiée en centre bourg et centre ville ».



- Le dernier point est en lien avec le projet de création d'une structure pour personnes âgées autonomes. La commune de Moutiers-les-Mauxfaits possède une structure de type établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. L'objectif est d'étoffer son offre en direction de cette catégorie de population en l'intégrant dans son dispositif global médico-social qui comprend notamment outre des médecins généralistes, des médecins spécialisés en cardiologie et ophtalmologie.

La parcelle identifiée pour accueillir la construction de cet équipement est actuellement en zone UE qui a pour vocation de recevoir les habitations et leurs dépendances, les commerces, l'artisanat, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat. Le projet de

modification projetée de faire évoluer le zonage en créant un secteur spécifique UH (« zone déjà partiellement construite destinée à un habitat individuel diffus, trouvant place dans un secteur qui ne fait pas l'objet de protection particulière au titre des sites, des paysages, de l'environnement ou de la richesse agricole des terres ») et en parallèle d'établir pour ce secteur un règlement spécifique qui reprendra majoritairement celui du secteur UB qui correspond à l'extension immédiate du centre de la commune en demeurant une zone mixte à dominante d'habitat et de services. Seuls les articles 1 et 2 différeront pour d'une part cadrer les usages et affectations des sols, constructions et activités interdites et d'autre part les types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières (cf. Notice de présentation ; page 21).

3 Enquête

- 3.1 Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 4 août 2023 au 25 août 2023 conformément aux dates mentionnées au sein de l'Avis en faisant publication. Trois permanences se sont tenues au siège de l'enquête publique c'est-à-dire dans les locaux de la mairie de la commune de Moutiers-les-Mauxfaits. Le Commissaire enquêteur a reçu toute l'aide nécessaire de la part des professionnels chargés du suivi de l'enquête au niveau de la communauté de communes Vendée Grand Littoral et de la commune de Moutiers-les-Mauxfaits pour mener à bien sa mission. Pour prendre connaissance plus directement de certains aspects qui entourent le projet de modification et avoir ainsi un éclairage particulier sur des données spécifiques de la modification envisagée, le Commissaire enquêteur a rencontré le Monsieur Christian AIME Maire de Moutiers-les-Mauxfaits. En aval de l'enquête publique et durant celle-ci, le Commissaire enquêteur s'est déplacé deux fois sur la commune de Moutiers-les-Mauxfaits afin d'en visualiser les sites pour une approche plus complète du projet et également en appréhender plus objectivement les enjeux. Le chapitre 3 de la première partie de ce rapport aborde et détaille les éléments constitutifs du déroulement de cette enquête.

- 3.2 Participation et observations du public

→ Approche comptable des observations :

- Observations inscrites au registre : 4
- Observation par courrier : 1
- Observation par courriel : 0

→ Approche qualitative des observations : le Commissaire enquêteur retient que l'enquête qui s'est déroulée sur le mois d'août n'a pas été l'occasion d'une forte expression du public.

Deux des quatre observations écrites sur le registre et le courrier intégré à ce même registre constituent néanmoins un apport supplémentaire qualitatif vis-à-vis du contenu initial du dossier présenté.

Le contenu de ces observations et du courrier est repris et soumis à un questionnement au porteur de projet dans le cadre du procès verbal de synthèse. La Communauté de communes Vendée Grand Littoral apporte des réponses via son Mémoire en réponse.

4 Avis et observations des Personnes Publiques Associées (PPA)

Les avis sont présentés par date de parution au sein du tableau suivant.

Instances consultées	Dates	Avis	Recommandations et Observations
Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)	06/03/2023	Le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale	Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la communauté de communes Vendée Grand Littoral rendra une décision dans ce sens.
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	09/06/2023	Avis favorable.	La Chambre des Métiers et de l'Artisanat reste vigilante sur les possibilités d'implantation et de développement des activités artisanales et le libre exercice de ses artisans.
Syndicat mixte Vendée Cœur Océan	16/06/2023	Avis favorable.	Le Syndicat mixte Vendée Cœur Océan autorise son Président à signer toutes les pièces relatives à cette décision et notifie la présente décision à Monsieur le Président de la Communauté de

			communes Vendée Grand Littoral.
Chambre Agriculture Vendée	26/06/2023	Avis favorable sous réserve de l'intégration d'une bande tampon de 5 mètres au sein du périmètre du projet des Roches Bleues afin d'assurer la prise en compte des zones de non traitement.	En préfigurant cette bande tampon au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

5 Synthèse des observations du public et des PPA

En premier lieu, il faut constater qu'aucune observation que cela soit de la part du public ou des PPA ne s'oppose directement au projet de modification du PLU. Des souhaits d'évolutions et des propositions de réajustements ainsi que des demandes de clarification sont formalisées par le public. Pour les PPA, la réserve inscrite par la Chambre d'Agriculture sur la zone tampon de 5 m pour délimiter le secteur d'habitation les Roches bleues et la parcelle agricole est l'élément principal.

→ Précisément, concernant le public, on observe une demande de concertation avec les riverains potentiellement impactés notamment autour des questions de voirie et de trafic liés à l'augmentation des déplacements des nouveaux habitants. Egalement sur le secteur des Roches bleues les questions de bornage des parcelles sont abordées.

Le public évoque aussi les questions environnementales et sanitaires à partir de différents items. Il interroge notamment sur la capacité de l'usine d'épuration de la commune à assimiler une augmentation du volume des eaux usées à traiter, en inscrivant cette possible problématique au niveau intercommunal au regard de nouveaux projets de logements sur la Communauté de communes. Pour le secteur les Roches bleues, des propositions de voies douces comme des allées piétonnes délimitées par des haies sont mentionnées. A propos de la localisation de la future structure d'hébergements temporaires pour personnes âgées, sa proximité avec une blanchisserie occasionne une remarque sur des risques liés aux émanations des produits de lavage. Plus globalement, le cadrage réglementaire initié par de nouveaux apports législatifs comme les récentes lois « Climat et résilience » et « 3DS » est aussi énoncé en regrettant que les évolutions qui en découlent ne soient pas intégralement intégrées au niveau de la modification du PLU, tout en émettant le souhait que le futur PLUi de la Communauté de commune Vendée Grand Littoral en tienne compte. Pour le projet de modification qui concerne la zone d'activité, le public demande à ce que le terme confortation des habitations existantes soit précisé en introduisant dans le projet de modification des indications sur la nature et les dimensions des travaux nouvellement autorisés. Enfin sur le projet d'un nouveau linéaire commercial à protéger, le public propose d'étendre cette possibilité à d'autres commerces.

→ Les PPA, à l'instar du public vont également dans le sens de ne pas s'opposer au projet soumis à enquête. La Chambre de Métiers et de l'Artisanat tout en disant demeurer vigilante par rapport aux activités qui la concernent directement émet un avis favorable. La MRAe après avoir considéré d'une part les données spécifiques du projet de modification, d'autre part les caractéristiques des zones impactées et les possibles répercussions au niveau environnemental et sanitaire retient que cette modification du PLU n'est pas à soumettre à évaluation environnementale. Le syndicat mixte Vendée Cœur Océan à partir d'un descriptif du contexte de chaque zone concernée et en reprenant dans un deuxième temps les objectifs recherchés dans les quatre secteurs tout en rappelant le cadrage réglementaire en cours formule un avis favorable. Enfin si la Chambre d'Agriculture émet aussi un avis favorable, elle formalise néanmoins une réserve qui concerne l'intégration d'une bande tampon de 5 mètres pour assurer la prise en compte des zones de non traitement.

Pour conclure cette synthèse des avis des PPA, comme observé dans le cadre de l'observation C1, il est à noter l'absence de réponse de la part de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et de l'Agence Régionale de Santé.

6 Mémoire en réponse

Réponses apportées par la Communauté de communes Vendée Grand Littoral porteuse du projet de modification du PLU de la commune de Moutiers-les-Mauxfaits, aux sept questions posées par le Commissaire enquêteur dans le cadre de son Procès Verbal :

Réponse 1 :

En parallèle de la modification du PLU de Moutiers-les-Mauxfaits, la communauté de communes Vendée Grand Littoral a prescrit l'élaboration de son PLUi le 15 décembre 2021. Antérieurement à la prescription, il a été entendu avec les élus du territoire de Vendée Grand Littoral, qu'il n'était pas question de mettre à l'arrêt les documents locaux et qu'il fallait permettre certaines évolutions, dans la mesure où une procédure d'élaboration d'un PLUi est longue. Ainsi, lors du comité de pilotage du PLUi du 09/12/2021, un certain nombre de procédures « partielles » dont celle de Moutiers-les-mauxfaits ont été validées.

La loi « Climat et Résilience » de 2021 a pour objectif le zéro artificialisation nette en 2050. Toutefois, la première échéance porte sur une réduction de 50 % de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier (ENAF) d'ici 2031 (2021-2031) par rapport à la consommation foncière de la période 2011 et 2021. Il s'agit d'une réduction progressive. Il est également à souligner que le SCoT Vendée Cœur Océan de 2019 prévoit une réduction de la consommation ENAF de 44 % par rapport au 10 ans le précédent. Le PLU de Moutiers est compatible avec le SCoT. Ainsi, la commune est déjà inscrite dans une démarche de réduction de la consommation foncière.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Vendée Grand Littoral, le choix de renforcer les centralités du territoire (Talmont-Saint-Hilaire et Moutiers-les-Mauxfaits) a été affirmé (proximité des services, position géographique...). Au regard du rythme de la production de logements sur Moutiers-les-Mauxfaits depuis 2019 et de la saturation de ses capacités foncière (cf justification de la procédure de modification), notamment en enveloppe urbaine, l'ouverture à l'urbanisation est justifiée et fait partie des choix stratégiques de la communauté de communes. De plus, la réduction de la consommation foncière (ENAF) est portée à l'échelle de Vendée Grand littoral. Ainsi, le projet entrera dans la consommation foncière 2021-2031, sans remettre en question les objectifs de réduction de consommation foncière à faire sur cette période, et ce, dans l'enveloppe globale de Vendée Grand Littoral.

La loi 3DS est venue modifier le calendrier relatif à la mise en œuvre de la traduction des objectifs du zéro artificialisation nette. La loi permet également la possibilité de demander au Préfet une « prise de position formelle » relative à l'intégration des objectifs de la loi « Climat et résilience » dans les PLU. Comme indiqué plus haut, les objectifs prévus par la loi Climat seront portés dans le cadre du PLUi. Ainsi, les dispositions législatives de la loi 3DS n'ont pas à être développées ici

En conclusion de la réponse à cette première question, le projet de modification s'inscrit bien dans le respect de la loi Climat.

Réponse 2 :

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas la prise en compte des zones de non traitement (ZNT) dans les documents d'urbanisme. Il s'agit ainsi d'un arbitrage entre l'autorité compétente en charge du document d'urbanisme et la chambre d'agriculture. La communauté de commune n'est pas rentrée dans la phase de rédaction réglementaire et sa transcription graphique. De ce fait, le sujet n'a pas été débattu par les élus. En l'espèce, l'espace tampon sera porté dans le cadre du projet du permis d'aménager (matérialisé dans le document graphique) au sein de son périmètre en limite séparative avec les cultures. Cet élément sera porté à la connaissance des riverains dans le cadre de la vente des terrains. Le projet d'aménagement est un projet communal.

En ce qui concerne la charte portant Engagements Des Utilisateurs Agricoles De Produits Phytopharmaceutiques, celle-ci est portée à l'échelle départementale et est signée par le Préfet. *« Celle-ci vise à favoriser le dialogue entre les habitants, les travailleurs, les élus locaux et les agriculteurs et à répondre aux enjeux de santé publique liés à l'utilisation de produits phytopharmaceutiques en agriculture, particulièrement à proximité des zones d'habitation, des zones accueillant des groupes de personnes vulnérables et des lieux accueillant des travailleurs présents de façon régulière. »*

Son objectif est aussi de formaliser les engagements des agriculteurs de la Vendée à respecter des mesures de protection des personnes habitant ou travaillant régulièrement à proximité des parcelles lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques en agriculture, en réponse au nouveau contexte légal et réglementaire et dans ce cadre uniquement, en se limitant aux mesures prévues par le Code Rural et de la Pêche Maritime.

La charte précise notamment les distances de sécurité et les mesures apportant des garanties équivalentes en matière d'exposition des habitants, des groupes de personnes vulnérables et des travailleurs présents de façon régulière. Elle définit également des modalités d'information préalable à l'utilisation de produits phytopharmaceutiques. »

Les éléments de concertation et d'information des riverains sont également prévues dans cette charte et semble portées par la Chambre d'Agriculture ([https://pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr/fileadmin/user_upload/Pays de la Loire/022 Inst-Pays-de-la-loire/RUBR-Agriculture-pdl/CHARTE ENGAGEMENT PHYTOS 85.pdf](https://pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr/fileadmin/user_upload/Pays_de_la_Loire/022_Inst-Pays-de-la-loire/RUBR-Agriculture-pdl/CHARTE_ENGAGEMENT_PHYTOS_85.pdf))

En conclusion de cette réponse, la zone tampon sera portée au sein du projet, en phase opérationnelle (permis d'aménager), les riverains seront tenus informés dans le cadre de la commercialisation des terrains.

La charte évoquée, a une portée plus large (échelle départementale), dont les éléments de connaissance sont tenus par la chambre d'agriculture.

Réponse 3 :

La modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation. La question anticipe sur le parti pris d'aménagement. Pour rappel, Moutiers est une commune compacte à échelle humaine. Le projet reste à proximité du centre bourg (environ 850 mètres).

Toutefois, il peut déjà être indiqué qu'un aménagement de giratoire est projeté, rue des Forêts pour réguler la circulation venant du contournement et les sorties-entrée du lotissement (au nord). Une sortie sera prévue en concertation avec le département au sud du lotissement.

Un aménagement déjà partiellement réalisé permettra aux piétons et cyclistes de rejoindre les établissements scolaires, les équipements sportifs ou le centre-bourg en sécurité.

Une demande d'étude est lancée pour un itinéraire vélo domicile-travail à partir de Moutiers, au nord vers la ZA de l'Épinette et au sud vers Pont-Rouge.

La question portée sur les limites de propriété semble renvoyer au bornage qui est une procédure encadrée par un Géomètre-Expert qui ne concerne pas la procédure de modification.

En conclusion, la mobilité sous ses différentes formes est bien prise en compte dans le futur projet d'aménagement.

Réponse 4 :

Certaines maisons d'habitation se retrouvent dans le tissu économique de la commune de Moutiers-les-Mauxfaits. Elles se retrouvent couvertes réglementairement par la zone Ue et n'ont aucune possibilité en matière de travaux, si ce n'est la possibilité de réaliser des modifications d'aspect extérieur sans création de surface. La notion de confortation de l'existant vient corriger un petit oubli réglementaire, à savoir la possibilité pour ces habitations de pouvoir réaliser des travaux (extensions ou annexes). Il n'est pas question d'ouvrir droit à de nouvelles constructions de type maisons individuelles ou création de nouveaux logements.

Le deuxième point porte sur l'interdiction par le règlement du PLU en zone ue de dépôt de véhicules et la présence d'un garage. Il faut ici faire une distinction entre l'activité du garage, où le dépôt des véhicules est lié à son activité économique (stationnement stockage, le temps de la réparation ou des ventes), et l'interdiction d'utiliser un terrain nu en vue de stocker de manière « sauvage » des véhicules sans être soumis au régime du stationnement de caravanes etc...

En conclusion, la confortation renvoie ainsi à la prise en compte des habitations dans le zonage Ue sans pour autant remettre en cause le caractère économique du tissu. Pour le stockage de véhicule, il faut donc dissocier le garage existant et son activité économique à l'utilisation d'un terrain pour du dépôt de véhicules sans activité économique.

Réponse 5 :

Dans le PLU une protection a été posée sur les commerces essentiels : boucherie – boulangeries – épicerie et tabac-journaux – une protection sur tous les commerces peut amener, à terme des locaux commerciaux vides qui seraient préjudiciables à la dynamique du cœur de bourg.

L'extension au commerce de la place des Halles est motivée par l'emplacement qui est exceptionnel pour une activité jouxtant les halles où se déroule le marché et par une incertitude sur les projets du propriétaire.

L'outil qui nous est désormais offert par la réglementation de « sanctuariser » des emplacements, voire des linéaires entiers, dédiés au commerce est un moyen d'action intéressant et très puissant mais qui doit être utilisé avec mesure. Un bourg c'est à la fois un ensemble d'activités qui s'y implantent et s'y développent et assurent son attractivité et aussi une géographie qui propose une répartition et une mixité des différents fonctions (habitat, commerce, service, artisanat...). Mais un bourg ne peut avoir une configuration figée, il a vocation à évoluer dans le temps au gré de nouveaux besoins ou contraintes. Ainsi il faut à la fois veiller au maintien d'un « volume » d'activité qui assure le rayonnement

général de la commune et du bourg, à la préservation d'un équilibre harmonieux entre les différents usages de l'immobilier notamment dans le cœur de bourg et aussi ne pas empêcher des évolutions nécessaires pour permettre au bourg de garder sa dynamique en s'adaptant et en répondant à de nouveaux besoins.

Réponse 6 :

Le projet des « Saisonales » nécessite une modification de zonage comme indiqué dans le projet de modification afin de permettre la création d'hébergement. Le dossier indique que le règlement reprend le règlement de la zone Ub sauf en ce qui concerne les deux premiers articles qui portent sur l'occupation des sols. A ce titre, le projet sera encadré par les règles de prospecte identiques à la zone Ub.

En ce qui concerne, les potentiels nuisances, l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme dispose que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Le Code de l'Urbanisme permet donc de prévenir les risques dans le cadre des projets d'urbanisation. De ce fait, dans la phase projet, le risque de nuisance sera obligatoirement pris en compte sous peine d'entacher la décision d'illégalité.

Au-delà de l'aspect réglementaire, aucune nuisance n'a été relevée aujourd'hui par l'entreprise de blanchisserie.

En conclusion, le projet bénéficie d'un cadre réglementaire posé et les risques potentiels de nuisance seront obligatoirement traités en phase permis de construire.

Réponse 7 :

En 2022, 53 % de la capacité hydraulique de la STEP a été mobilisée en moyenne et 41% sur la charge organique. Le raccordement du projet HOTEL Park est estimé à 500 EH (maximum) supplémentaires sur un ouvrage qui a une capacité de traitement de 3100 EH.

En période estivale la STEP est aujourd'hui à 50 % de sa capacité de traitement soit environ 1500 EH disponibles. Parallèlement, les zones AU (dont les 2AU) ont bien été intégrées au dimensionnement de la STEP de Moutiers.

A titre d'illustration, il est présenté ci-dessous, le dernier rapport annuel sur la STEP de Moutiers les Mauxfaits.

		2018	2019	2020	2021	2022
Charge hydraulique (m ³ /j) (D'après les données d'autosurveillance)	min	206	212	162	235	92
	max	1220	1697	1473	1456	1447
	moy	443,95	446,68	475,94	437,56	402,15
	% capacité hydr.	58,8	59,16	63,04	57,95	53,26
Charge organique (kg DBO ₅ /j)	min	52,95	75,89	39,69	65,04	45,37
	max	131,1	133,48	125,29	122,22	101,74
	moy	85,18	99,82	79,34	93,81	77,09
	% capacité orga.	45,8	53,67	42,66	50,43	41,45

Ainsi, le projet d'ouverture à l'urbanisation en parallèle du projet d'HOTEL Park est compatible avec la capacité de la station d'épuration de Moutiers-les-Mauxfaits.

7 Avantages et difficultés du projet soumis à enquête

Le Commissaire enquêteur fait le choix de traiter les avantages et difficultés du projet de modification du PLU, en l'abordant dans un premier temps de façon générale et dans un deuxième temps, par secteur identifié et concerné par la modification, à l'identique du tableau proposé dans le sous chapitre 3.3 de la première partie de ce rapport.

LES AVANTAGES	LES DIFFICULTES
<p>→Ce projet de première modification du PLU de Moutiers-les-Mauxfaits qui est porté par la Communauté de communes Vendée Grand Littoral est également largement approuvé par la commune concernée.</p> <p>→Les avis formulés par les PPA sont favorables au projet excepté la réserve formulée par la Chambre d'Agriculture concernant une zone tampon pour le secteur les Roches Bleues.</p> <p>→Le dossier initial de l'enquête complété va dans le sens d'affirmer que la station d'épuration de Moutiers a la capacité d'effectuer les traitements des eaux usées, ceci en tenant compte de l'augmentation programmée de la population, de la</p>	<p>Ce projet de première modification du PLU de Moutiers-les-Mauxfaits est présenté par le porteur de projet comme « une procédure partielle » en amont du futur PLUi de la Communauté de communes dont l'élaboration a été prescrite en 2021. Comme précisé dans les avantages, la commune de Moutiers-les-Mauxfaits appuie ce projet. Néanmoins à ce stade d'élaboration du PLUi, il n'existe pas une réelle visibilité sur la mise en cohérence des possibles cumuls de modification de documents locaux sur les différentes communes qui composent la Communauté.</p> <p>→ L'augmentation de la population générée par la proposition de nouvelles possibilités d'installation sur la commune influe sur le volume à traiter par les équipements d'assainissement de la commune. De plus, l'enquête publique a mis en évidence</p>

<p>présence d'élèves dans les établissements scolaires installés sur la commune.</p>	<p>l'existence d'un projet de construction de logements de loisir sur une commune voisine. Ce nouvel équipement touristique serait raccordé au réseau de Moutiers.</p>
<p><u>1^{er} secteur : les Roches Bleues :</u> L'ouverture d'une nouvelle zone d'urbanisation dans ce secteur en prolongement de celle existante, répond aux réels besoins identifiés sur la commune en termes de nécessité de mise à disposition de nouvelles parcelles constructibles. La position géographique de Moutiers-les-Mauxfaits et ses équipements au sein de la Communauté de communes en font un pôle central au côté de l'autre commune majeure à savoir Talmont-Saint Hilaire.</p> <p>→ Pour répondre à la réserve émise par la Chambre d'Agriculture sur la zone tampon de 5 mètres, le porteur de projet dans son Mémoire en réponse précise d'une part que cet espace se situera au sein du périmètre du permis d'aménager en limite séparative avec la zone cultivée et d'autre part que les riverains en seront informés.</p> <p>→ Le porteur de projet évoque un projet de construction d'un giratoire au nord du lotissement pour répondre à l'augmentation du passage de véhicules.</p> <p>→ Le nouveau projet d'urbanisation demeure en proximité du centre bourg de la commune ce qui peut faciliter les mobilités douces vers le centre bourg et les différents équipements communaux à partir d'aménagements en cours de réalisation.</p>	<p><u>1^{er} secteur : les Roches Bleues :</u> → D'ici 2031, au regard de la loi « Climat et résilience » de 2021, les collectivités devront réduire de 50% la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour atteindre zéro artificialisation nette en 2050. Cette réduction de la consommation foncière se fera à l'échelle de la Communauté de communes et non pas au niveau de la seule commune de Moutiers-les-Mauxfaits au regard de sa production de logements depuis 2019.</p> <p>→ La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable avec une réserve concernant l'intégration dans l'OAP d'une bande tampon de 5 mètres entre la zone urbanisée et la zone agricole. Si le porteur de projet répond à cette réserve, il renvoie cette question dans le cadre d'un futur arbitrage avec la Chambre d'Agriculture et ne mentionne pas la notion des 5 mètres.</p> <p>→ Du nombre croissant de la population dans ce secteur découle une augmentation des déplacements motorisés.</p>
<p><u>2^{ème} secteur : zone d'activités (UE) :</u></p> <p>→ Le projet d'ajustement du règlement de la zone urbaine à vocation économique doit permettre des améliorations dit de confort sur les habitations existantes sans remettre en cause les interdictions de construction de nouveaux logements.</p>	<p><u>2^{ème} secteur : zone d'activités (UE) :</u></p> <p>→ Le dossier d'enquête fourni par le porteur de projet évoque exclusivement la notion de confortation à propos des habitations existantes sans apporter de données plus précises. Dans son Mémoire en réponse si le porteur de projet précise qu'il s'agit de</p>

<p>→ Une potentielle contradiction avait été observée au niveau de règlement de cette zone concernant une activité commerciale occasionnant du dépôt de véhicules. Le porteur de projet établi une argumentation qui argue clairement la différence entre du stationnement lié directement à une activité commerciale et une forme de dépôt « sauvage » de véhicules.</p>	<p>pouvoir réaliser des travaux pour extensions ou annexes, il n'apporte aucune limite au niveau des dimensions de ces agrandissements.</p>
<p><u>3^{ème} secteur : nouveau linéaire commercial au centre du cœur historique</u></p> <p>Ce point particulier du projet de modification va dans le sens de maintenir la présence de commerces au cœur de la commune où se situe en outre le bel édifice des halles. Le porteur de projet argumente dans son Mémoire en réponse sur la priorité donnée à un unique linéaire en mettant en avant l'importance de la nature des commerces essentiels (boucherie, boulangerie...). Dans un même temps, la Communauté de communes ne veut prendre le risque de voir des locaux commerciaux vides qui seraient des freins à la dynamique du centre ville.</p>	<p><u>3^{ème} secteur : nouveau linéaire commercial au centre du cœur historique</u></p> <p>Comme relevé dans une observation du public, d'autres bâtiments centraux accueillant des commerces pourraient bénéficier de cette mesure de protection.</p>
<p><u>4^{ème} secteur : Construction d'une structure privée d'hébergement temporaire (Les Saisonnales)</u></p> <p>→ La construction d'une structure d'hébergement temporaire pour personnes âgées viendra étoffer un dispositif médical et social déjà bien fourni au niveau de la commune avec la présence sur ce territoire de médecins généralistes, mais aussi de médecins spécialisés en cardiologie et ophtalmologie. Ce projet d'établissement pour personnes autonomes vient également en complément de la résidence EHPAD présente sur la commune.</p>	<p><u>4^{ème} secteur : Construction d'une structure privée d'hébergement temporaire (Les Saisonnales)</u></p> <p>→ Une observation du public relève la présence en proximité du projet l'existence d'une blanchisserie. Une possible problématique de nuisances provoquées par les émanations de cette activité spécifique est questionnée.</p>

<p>→ Pour une approche strictement urbanistique, le projet consiste pour ce secteur en proximité immédiate du centre bourg à adapter le classement de la zone identifiée pour construire la nouvelle structure en modifiant sa définition et en adaptant son règlement.</p>	
---	--

8 Bilan des enseignements de l'enquête

Le projet de modification du PLU de Moutiers-les-Mauxfaits est porté par la Communauté de communes Vendée Grand Littoral selon ses prérogatives. Le premier constat est que la commune concernée approuve et soutient les réajustements envisagés au sein du dossier. Ces évolutions du PLU interviennent en amont du futur PLUi de la Communauté de communes dont l'élaboration a été prescrite en 2021 pour une finalisation programmée pour 2025. Ce calendrier de façon générale s'inscrit dans une certaine logique et autorise jusqu'à 2025, au niveau des différentes communes qui composent la Communauté, des procédures qualifiées de partielles par le porteur de projet. Néanmoins ces dispositions peuvent potentiellement occulter une approche globale garante de prises de décision complémentaires et cohérentes. Le comité de pilotage du PLUi mentionné dans le Mémoire en réponse du porteur de projet se doit donc d'être « la sentinelle » qui veille à la concordance et à l'adéquation des différentes transformations projetées par chaque commune.

Le Mémoire en réponse fourni par le porteur de projet participe à démontrer que celui-ci a pris en considération la réserve et les observations formulées qui sont reprises au sein du Procès Verbal. De plus les réponses apportées tendent à rendre plus compréhensibles les modifications prévues en les situant dans le contexte réglementaire et local du projet.

L'enquête publique sur ce projet de Modification du PLU n'a pas suscité un nombre important d'observations de la part du public. Toutefois, la pertinence du contenu de certaines observations a permis au Commissaire enquêteur d'appréhender plus qualitativement le dossier d'enquête, notamment en le mettant d'une part en perspective par rapport au PLUi et d'autre part en le situant plus précisément au regard des textes de lois qui encadrent ce projet.

Egalement, à partir des observations du public, le Commissaire enquêteur a pu solliciter auprès du porteur de projet des éclairages sur des questions plus particulières comme en outre les potentiels risques d'émanations inhérents à la présence d'une blanchisserie en proximité du futur établissement pour personnes âgées et la présence d'une activité commerciale pour automobiles qui aurait pu ne pas répondre à la réglementation de la zone concernée. Aussi, le porteur de projet dans son Mémoire en réponse a répondu à des demandes de précisions concernant le terme utilisé à savoir la notion de confortation, sans

toutefois apporter des informations sur les superficies et dimensions autorisées. Ce dernier point fait en conséquence l'objet d'une recommandation.

Les avis des PPA vont aussi dans le sens d'approuver les modifications proposées. Seule, la réserve formulée par Chambre d'Agriculture sur l'intérêt d'une zone de non traitement de 5 mètres dite zone tampon entre le secteur urbanisé et les terres agricoles pondère ces orientations. A partir de son Mémoire en réponse, le porteur de projet signifie qu'il retient cet élément tout en renvoyant les décisions à propos de cette réserve à un futur arbitrage avec la Chambre d'Agriculture et en ne reprenant pas la notion de 5 mètres bien précisée par la PPA. Le Commissaire enquêteur intègre les explications administratives et réglementaires données par le porteur de projet pour argumenter sa position et retient que cet aspect spécifique sera porté à connaissance des futurs riverains. Nonobstant, ne pouvant anticiper sur l'appréciation qui sera faite sur ce sujet au cours du futur arbitrage, ce point particulier fera l'objet d'une recommandation dans le cadre de ce rapport.

9 Conclusions motivées et avis

A l'issue des 22 jours d'enquête, après la prise de connaissance du dossier et des éléments complémentaires apportés par les parties prenantes du projet, dont le mémoire en réponse du porteur de projet, après l'analyse des avis des instances consultées et suite aux observations collectées auprès du public, j'ai acquis la conviction que ce projet de première modification du PLU de Moutiers-les-Mauxfaits porté par la Communauté de communes Vendée Grand Littoral qui de plus est en adéquation avec les attentes de la municipalité de la commune concernée répond aux objectifs identifiés et développés dans le dossier d'une part. D'autre part, ce projet s'inscrit dans le cadrage réglementaire pour ce qui de la définition et du respect du code de l'urbanisme. Enfin, pour ce qui est du respect du cadrage législatif et plus précisément de la Loi Climat et résilience de 2021, je prends acte que le porteur de projet dit satisfaire aux exigences légales. Cependant, je retiens que cette conformité sera définitivement obtenue dans le cadre du futur PLUi et non au sein du PLU en cours. Le porteur de projet pour compléter son argumentaire évoque la Loi 3DS qui offre des réponses et des outils pour mettre en œuvre les politiques publiques dans les territoires et répondre aux attentes des élus locaux, avec pour objectifs de donner aux collectivités la souplesse nécessaire pour adapter leur action aux particularités et aux attentes de leur territoire, de faire confiance aux élus locaux pour relever dans la proximité les grands défis du pays et de rapprocher l'Etat du terrain en soutien des collectivités. Pour conclure, le porteur de projet évoque au sein de cette Loi 3DS, la possibilité de demander au préfet une « prise de position formelle » relative à l'intégration des objectifs de la Loi « Climat et Résilience ». L'ensemble de ces données me conduit à avoir une appréciation majoritairement positive du projet.

Mes conclusions à l'issue de la procédure d'enquête publique s'appuient notamment sur les points suivants :

- la conformité de l'enquête avec l'arrêté. AAR 2023-12- PR prescrivant l'enquête ;
- le contenu du dossier initial présenté à l'enquête ;
- la qualité du Mémoire en réponse ;
- la perception favorable sur les objectifs de ce projet partagée par la majorité des avis et observations exprimés, tout en tenant compte de la réserve formulée par la Chambre d'Agriculture et les différentes interrogations reprises par le public;
- les informations complémentaires et les explications fournies en cours d'enquête par Monsieur LATRACE représentant du porteur de projet, les éléments contextuels apportés par Monsieur AIME Maire de la commune de Moutiers-les-Mauxfaits et Madame DAVID la Directrice Générales des Services de cette même commune ;

Ceux-ci participent à étayer et à éclairer mon avis qui va se décliner suivant les secteurs impactés par le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Moutiers-les-Mauxfaits.

Compte tenu de l'exposé des analyses et commentaires qui précèdent et des éléments énoncés pour conforter mon appréciation, j'émet :

•Un avis favorable concernant l'ouverture à l'urbanisation avec un changement de zonage (passage de 2 AUH à 1 AUH) pour la seconde phase du secteur les Roches Bleues, impliquant l'évolution du règlement graphique et de l'OAP correspondante assorti de deux observations et d'une recommandation.

→ Cet avis favorable est déterminé par l'utilité du projet au regard de la nécessité d'accompagner le développement de la commune par une offre d'habitats supplémentaires pour répondre à la demande importante de logements du fait notamment de son statut de commune centrale et donc attractive au sein de la Communauté de communes.

→La première observation concerne le fait que la cadence des nouvelles constructions depuis 2019 est supérieure aux prévisions mentionnées dans le PLU. Tenant compte de la Loi « Climat et résilience » de 2021, qui précise que les collectivités devront réduire de 50% la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour atteindre zéro artificialisation nette en 2050, le porteur de projet s'engage à respecter les objectifs de la Loi dans le cadre de son PLUi.

→ La deuxième observation ne concerne pas exclusivement le secteur des Roches bleues, puisqu'elle se rapporte de façon plus générale à la capacité de traitements des eaux usées de Moutiers-les-Mauxfaits. Cette observation est certes en lien avec l'augmentation de la population générée par l'apport de nouveaux logements, mais aussi elle tient compte

notamment de la nouvelle donnée apparue en cours d'enquête à propos du projet Hotel Park sur la commune voisine Le Bernard avec la création de logements de loisir. Ces derniers seront raccordés au réseau d'assainissement de Moutiers-les-Mauxfaits. Face à ce nouvel élément, le porteur de projet a apporté au sein de son Mémoire en réponse des éléments chiffrés qui veulent démontrer que la station d'épuration est en capacité de répondre à ce nouveau besoin que cela soit au niveau charge hydraulique ou au niveau charge organique.

→La recommandation se rapporte à la « zone tampon » en tant que distance de sécurité entre le côté nouvellement urbanisé et le côté demeuré comme terres agricoles cultivées. Cet espace de non traitement qui fait l'objet d'une réserve émanant de la Chambre d'Agriculture n'est pas à ce stade du projet clairement identifié et déterminé dans ses dimensions. Le porteur de projet argumente dans son Mémoire en réponse que cet aspect du dossier sera traité dans le cadre d'un futur arbitrage avec la Chambre d'Agriculture et qu'il sera identifié dans le cadre du projet du permis d'aménager. En conséquence, j'enregistre d'une part que le porteur de projet de par ses écrits entérine la mise en place du futur arbitrage et que d'autre part celui-ci se fera avec la PPA compétente ayant formulée la réserve initiale. Cet engagement devra être tenu.

→Enfin, je retiens d'une part qu'aucun avis défavorable à propos des aspects environnementaux, y compris de la MRAe ne vient freiner ce projet et que d'autre part des éléments de précisions sont apportés par le porteur de projet à propos des problématiques éventuelles de déplacements motorisés et également concernant les formes de mobilités durables.

●Un avis favorable concernant l'évolution du règlement de la zone d'activité UE accompagné d'une recommandation.

→ Cet avis favorable se base sur le fait que l'évolution du règlement de la zone concernée a pour objectif de permettre d'effectuer des travaux exclusivement sur les habitations existantes pour en améliorer le confort.

→Le porteur de projet a dans son Mémoire en réponse apporté des précisions tant à la nature des améliorations acceptées. La recommandation est en rapport avec l'intérêt de compléter le règlement avec des dimensions des surfaces et hauteurs maximales des extensions ou annexes pour éviter de possibles contournements du règlement et en conséquence de son objectif premier.

● Un avis favorable concernant l'intégration d'un nouveau linéaire commerciale en centre bourg.

→ Le porteur de projet a argumenté sur le choix fait par rapport à ce linéaire commercial en s'appuyant sur la nature des commerces et leur localisation notamment vis-à-vis de la proximité des halles centrales tout en recherchant un équilibre qui tend à éviter l'existence de locaux commerciaux vides, ce qui serait contre productif.

● **Un avis favorable concernant la création d'un nouveau zonage pour permettre la construction d'une structure destinée à l'accompagnement des personnes âgées.**

→Ce nouvel équipement vient compléter un dispositif au niveau de la commune dont l'objectif est de répondre pleinement aux besoins de la population dans le domaine de la santé et du social.

→Au niveau zonage urbanistique, la création d'un secteur UH de 0,8 hectares sur une surface classée UE n'impacte pas les données foncières, le domaine de l'agriculture et le milieu naturel du secteur. Egalement, tant qu'aux activités situées en proximité, comme celle de la buanderie citée dans le cadre d'une observation du public, le porteur de projet s'appuie sur le code de l'urbanisme qui a notamment pour objectif de prévenir les risques dans le cadre des projets d'urbanisation. Sachant qu'actuellement aucune nuisance n'est identifiée, cette éventuelle problématique serait obligatoirement reconsidérée au cours de la phase projet pour ce nouvel équipement.

Fait aux Sables d'Olonne, le 20 septembre 2023

Bruno RIVALLAND

Commissaire enquêteur