

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**



Première partie
Rapport d'enquête
Commissaire enquêteur : Bruno RIVALLAND

Table des matières.

1 .Présentation générale de l'enquête publique	3
1.1 Présentation succincte de la commune de Moutiers-les-Mauxfaits	3
1.2 Contexte de l'enquête.....	3
1.3 Mission et désignation du commissaire enquêteur	5
2. Déroulement de l'enquête	6
2.1 Avant l'ouverture au public.....	6
2.2 Pendant la durée de l'enquête.....	6
2.3 Dans les huit jours après la fin de l'enquête	7
2.4 Publicité et information du public	7
3. Dossier de l'enquête publique	8
3.1 Composition du dossier à la disposition du public	8
3.2 Présentation du dossier	9
3.3 Exposé non exhaustif du projet	10
4. Synthèse des observations et avis	13
4.1 Observations du Commissaire Enquêteur	13
4.2 Avis des Personnes publiques et associées Publiques et Associées.....	13
4.3 Observations du Public.....	15
4.4 Procès Verbale (PV) de synthèse.....	16
4.5 Mémoire en réponse.....	17
4.6 Extrait du PV de synthèse et du Mémoire en réponse	17
4.7 Analyse du commissaire enquêteur sur le Mémoire en réponse	24

Annexes

1 Présentation générale de l'enquête publique

1.1 Présentation succincte de la commune de Moutiers-les-Mauxfaits

La commune de Moutiers-les-Mauxfaits s'étend sur un territoire d'une superficie de 925 hectares dans le département de la Vendée et est par ailleurs membre de la Communauté de Communes Vendée Grand Littoral.

Elle est située dans le triangle des villes de La Roche-sur-Yon, Les Sables d'Olonne et Luçon. Cette commune a également la particularité d'être proche de la façade littorale sud vendéenne.

Il s'agit d'une commune identifiée comme pôle urbain en milieu rural. Le dernier recensement effectué en 2020 donne 2250 habitants et surtout démontre une augmentation régulière du nombre d'administrés de l'ordre de 8% depuis 2014. Ces chiffres tendent à démontrer la réelle attractivité de cette commune, puisque dans un même temps pour le département de la Vendée, la moyenne d'augmentation de la population est de 4,62 %, alors que pour la France elle est seulement de 1,9%. Le tissu commercial de cette commune est dense et notamment au cœur de la commune en toute proximité des halles historiques qui datent de 1765.

1.2 Contexte de l'enquête

De manière générale, la modification du PLU s'insère dans une procédure administrative qui en établit les différentes étapes réglementaires :

- La prescription du PLU qui fixe notamment les conditions de la concertation préalable.
- Les études initiales : le PLU est élaboré en concertation avec la population et les différents partenaires concernés. Dans un premier temps, il s'agit d'établir un diagnostic territorial partagé qui consiste à préciser les données étudiées en ressortant leurs atouts mais aussi leurs faiblesses. A partir de ce premier état des lieux, peuvent en ressortir les principaux enjeux qui participent à définir les grands objectifs. Ces études conduisent à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD).
- Le PADD est la pièce centrale du PLU ou du PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal), ce document établissant les orientations d'urbanisme et d'aménagement de la commune ou de l'intercommunalité.
- Les orientations du PADD sont ensuite traduites de manière réglementaire dans les documents graphiques et écrits qui composent le PLU.
- Le PLU est arrêté par le conseil municipal qui tire le bilan de la concertation.
- La modification « classique » du PLU (aussi appelée « modification de droit commun ») est une procédure rapide du PLU. Cette modification permet de faire

évoluer le règlement (écrit et graphique), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) 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 projet de PLU ou sa modification est soumis à enquête publique organisée selon les dispositions du code de l'environnement.
- Le PLU ou sa modification est approuvé par le conseil municipal de la commune, ceci après remise du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur et analyse des avis.

Plus précisément, à propos du contexte de l'enquête concernée :

- La commune de Moutiers-les-Mauxfaits est dotée d'un PLU, approuvé le 12 mars 2020.
- La procédure du projet de modification de ce PLU est portée par la Communauté de communes Vendée Grand Littoral au titre de sa compétence « planification ».
- Le projet de modification du PLU de Moutiers-les-Mauxfaits s'inscrit dans le processus d'élaboration du PLUi de Vendée littoral qui concerne 20 communes. Après avoir été prescrit par le conseil communautaire le 15 décembre 2021, la démarche d'élaboration du PLUi doit s'étaler de 2022 à 2025.

Le porteur de projet apporte ses arguments contextuels qui ont trait à l'articulation du projet de modification avec les documents, plans et programmes applicables sur le territoire concerné, à savoir :

- Les évolutions envisagées à partir du projet de modification s'inscrivent dans le PADD et particulièrement au regard de l'objectif mentionné de « conforter le dynamisme communal » et de la nécessité de « développement de nouveaux équipements ».
- Le projet de modification du PLU s'articule avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des territoires (SRADDET) en cours qui retient les objectifs comme celui de conforter un maillage fin et équilibré de polarités sur l'ensemble du territoire et de maintenir une présence effective et adaptée des services au quotidien.
- Le PLU de Moutiers-les-Mauxfaits est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Sud Ouest Vendéen approuvé en février 2019. Ce dernier vise à la fois un développement équilibré et diversifié et un développement durable. La modification du PLU proposée ne dérogeant pas au PLU approuvé, il peut être considéré que cette évolution est elle-même compatible avec le SCOT.

- La compatibilité de la modification du PLU ne remet pas en cause les orientations du Schéma Directeur d'aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne. En particulier, concernant les orientations qui abordent la préservation des zones humides et des haies, ces enjeux ont été retenus et évalués, ainsi que ceux qui touchent les problématiques de gestion des eaux pluviales.
- Le schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Lay approuvé en 2011 qui couvre le territoire moutierois relève l'aspect obligatoire de raccordement à l'eau potable pour tout projet construction et celui de la protection des zones humides. Le premier point est obligatoire dans le cadre du projet de modification et le deuxième point ne présente pas un enjeu dans ce cas précis.

Enfin, le porteur de projet se base sur l'article L.153.-38 du Code de l'Urbanisme qui stipule que lorsque le projet de modification d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

1.3 Mission et désignation du Commissaire enquêteur

Selon l'article L 123-1 du Code de l'Environnement : « *L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision* ». Cette disposition s'inscrit dans un processus de démocratisation et d'évolution du droit qui veut que le public soit non seulement informé des décisions qui peuvent toucher l'environnement, mais également invité à participer en recueillant ses observations, suggestions, appréciations qui permettront à Monsieur le Président de la communauté de communes de disposer de tous les éléments nécessaires à son information et à sa prise de décision.

Ainsi à l'issue de l'enquête qu'il a conduite après avoir été désigné par délégation, pour le président, par la Première Vice-présidente du Tribunal Administratif de Nantes, conformément aux textes en vigueur et en exécution de l'arrêté n° AR 2023-12-PR en date du 6 juillet 2023, prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête, il revient au Commissaire enquêteur de rendre compte de la mission qui lui a été confiée. Il s'agit de fournir à Monsieur le Président de la Communauté de communes, après étude des interventions du public et des avis émis en amont et pendant l'enquête, un avis motivé portant sur le projet de Modification du PLU de la commune de Moutiers-les-Mauxfaits du département de la Vendée.

2 Déroulement de l'enquête

2.1 Avant l'ouverture au public

Lundi 19 juin 2023 : courriel du Tribunal Administratif proposant l'enquête au Commissaire enquêteur qui l'accepte et transmet par mail en retour sa déclaration sur l'honneur précisant qu'il n'y a pas pour la conduite de l'enquête, d'incompatibilité avec ses fonctions précédentes, ni d'intérêt personnel susceptible de remettre en cause son impartialité.

Mercredi 28 juin 2023 : courriel adressé au Commissaire enquêteur pour sa désignation par le Président du Tribunal Administratif de Nantes sous le numéro E23000099/85.

Mercredi 5 juillet 2023 : première réunion de planification de l'enquête et de ses modalités, en mairie de Moutiers-les-Mauxfaits avec la participation de Monsieur Quentin LATRACE Directeur du pôle aménagement du territoire de la communauté de communes Vendée Grand Littoral et de Madame Marie Pierre DAVID Directrice générale des services de la commune de Moutier-les-Mauxfaits. Cette réunion de travail a également permis au commissaire enquêteur de découvrir les zones et lieux concernés par le projet de modification du PLU et dans un même temps de préétablir les points d'implantation de l'affichage de l'Avis d'enquête sur le territoire de la commune.

Vendredi 14 juillet 2023 : 1^{ère} parution de l'avis d'enquête publique dans le journal « La Vendée agricole ». L'attestation de parution est visible en annexe de ce rapport (A1).

Lundi 17 juillet 2023: 1^{ère} parution de l'avis d'enquête publique dans le journal « Ouest-France ». L'attestation de parution est visible en annexe de ce rapport (A1).

Lundi 31 juillet 2023 : 2^{ème} déplacement sur site du Commissaire enquêteur pour d'une part contrôler l'affichage établi de l'Avis et d'autre part visualiser à nouveau les zones impactées par le projet de modification. Egalement, le Commissaire enquêteur échange avec Monsieur AIME, Maire de Moutiers-les-Mauxfaits, Madame DAVID et Monsieur LATRACE. Cette rencontre permet d'aborder des points spécifiques de l'enquête que le Commissaire enquêteur a relevé suite à sa prise de connaissance du dossier et à un premier travail plus en profondeur. Enfin, à cette occasion, le Commissaire enquêteur prend possession de l'intégralité du dossier sous sa forme papier, afin de pouvoir en considérer le contenu définitif et de procéder à son paraphage.

2.2 Pendant la durée de l'enquête

Vendredi 4 août 2023 : 1^{ère} permanence de 9h à 12h sur le site de la mairie de Moutiers-les-Mauxfaits avec ouverture du registre d'enquête. Le Commissaire enquêteur qui n'a reçu aucune visite au cours de cette permanence constate l'absence d'observation retranscrite sur le registre.

Jeudi 10 août 2023 : parution du deuxième avis de l'enquête publique dans les journaux Ouest France et Le Pays yonnais. L'attestation des parutions est visible en annexe (A1).

Lundi 14 août 2023 : un courrier daté du 10 août 2023 et déposé au siège de l'enquête pour être annexé au registre d'enquête. Ce courrier est adressé au Commissaire enquêteur le 14 août 2023 par mail via les services municipaux de la commune de Moutiers-les-Mauxfaits.

Vendredi 18 août 2023 : 2^{ème} permanence du Commissaire enquêteur de 9h à 12h sur le site de la mairie. Le Commissaire enquêteur constate le courrier du 10 août intégré au registre. Lors de cette deuxième permanence, six personnes se sont déplacées pour mentionner quatre observations. La deuxième observation (R2) n'est pas en lien avec le dossier de l'enquête publique en cours puisque concerne des parcelles hors des secteurs identifiés pour l'enquête et la quatrième observation (R4) est une simple demande d'information sur l'objet de l'enquête publique.

Vendredi 25 août 2023 : 3^{ème} permanence du Commissaire enquêteur de 14h à 17h sur le site de la mairie de la commune.

Le Commissaire enquêteur constate l'absence de courriel et courrier et aucune observation écrite par le public depuis la deuxième permanence. Lors de cette dernière permanence, le Commissaire enquêteur n'a reçu aucune visite.

A 17h, à la clôture de l'enquête, le Commissaire enquêteur comptabilise au total sur le registre, quatre observations écrites plus un courrier intégré à ce même registre.

Pendant toute la durée de l'enquête, le registre, ainsi que le dossier complet de présentation sont restés en mairie, à la disposition du public, aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux.

2.3 Dans les huit jours après la fin de l'enquête

Vendredi 1^{er} septembre 2023 : dans le cadre d'un rendez vous programmé, le Commissaire enquêteur remet son procès-verbal de synthèse en mains propres à Monsieur Quentin LATRACE, Directeur du pôle Aménagement du Territoire de la Communauté de communes Vendée Grand Littoral. Le Commissaire enquêteur invite Monsieur le Président de la Communauté de communes à produire ses observations éventuelles dans un délai maximal de 15 jours.

2.4 Publicité et information du public

Par affichage : comme mentionné dans l'article 6 de l'arrêté du 06 Juillet 2023 signé par Monsieur Maxence de RUGY Président de la Communauté de communes Vendée Grand Littoral, l'affichage doit être opérationnel au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et doit perdurer pendant toute la durée de cette même enquête. En conséquence, l'Avis a été affiché sous format A2 à partir du 19 juillet 2023 jusqu'au 25 août 2023 inclus sur

différents sites de la commune. Précisément, un affichage en mairie de Moutiers-les-Mauxfaits a été installé et cinq supplémentaires complétaient le dispositif en étant prioritairement situés au niveau des sites concernés par le projet de modification. Un dernier affichage était également effectif au niveau du siège de la communauté de communes de Vendée Grand Littoral sur la commune de Talmont-Saint-Hilaire. Le plan fourni en annexe 2 permet de localiser précisément les lieux d'implantation de l'Avis sur le territoire de la commune.

Enfin, à l'initiative de la commune de Moutier-les-Mauxfaits, deux bandeaux lumineux situés en centre bourg et dédiés à l'information locale ont favorisé une communication supplémentaire sur l'enquête publique en cours. Cette dernière a également fait l'objet d'un encart dans le magazine communal en page 10 du n° 46 de juillet 2023 (annexe 3).

Par voie de presse : L'avis d'enquête a fait l'objet des publications légales, au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours du début de celle-ci.

Journaux	1er avis	2 ^{ème} avis
Vendée agricole	14/07/2023	
Ouest France	17/07/2023	10/08/2023
Le pays yonnais		10/08/2023

Par internet : L'ensemble du dossier d'enquête publique a été consultable pendant toute la durée de l'enquête, soit du vendredi 4 août 2023 au vendredi 25 août 2023 inclus sur le site internet de la communauté de communes précisé sur l'avis.

Les permanences : Le Commissaire enquêteur a conduit cette enquête publique pendant 22 jours consécutifs, du vendredi 4 août 2023 au vendredi 25 août 2023 inclus et a tenu trois permanences.

Vendredi 4 août 2023	9H/12H	Mairie de Moutiers-les-Mauxfaits
Vendredi 18 août 2023	9H/12H	Mairie de Moutiers-les-Mauxfaits
Vendredi 25 août 2023	14H/17H	Mairie de Moutiers-les-Mauxfaits

3 Dossier de l'enquête publique

3.1 Composition du dossier à la disposition du public

Le dossier d'enquête pour la demande de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Moutiers-les-Mauxfaits côté et paraphé par le Commissaire enquêteur est détaillé dans le tableau ci-après. Les différentes pièces du dossier sont présentées par ordre chronologique suivant la date d'émission des différentes parties :

Désignation Pièce	Date d'émission	Nombre de Pages
Délibération du Conseil communautaire Vendée Grand Littoral	19 octobre 2022	4
Notice justificative (annexe à la délibération du 19/10/2022)	24 octobre 2022	14
Dossier de notification : notice de présentation	Décembre 2022	35
Avis Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)	6 mars 2023	4
Délibération du Conseil communautaire Vendée Grand Littoral	12 avril 2023	2
Délibération du Conseil communautaire Vendée Grand Littoral	12 avril 2023	3 pages + annexes
Avis Chambre de Métiers et de l'Artisanat	9 juin 2023	1
Avis du Syndicat Mixte Vendée Cœur Océan	12 juin 2023	7
Désignation du Commissaire enquêteur par Tribunal Administratif	22 juin 2023	2
Avis Chambre Agriculture Vendée	26 juin 2023	1
Arrêté. AR 2023 12 PR	6 juillet 2023	3
Avis d'enquête publique	19 juillet 2023	1
Registre d'enquête	4 août 2023	32

3.2 Présentation du dossier

Pièces maîtresses du dossier :

● Le dossier de notification comme notice de présentation : pour la modification du PLU est conçu par Le bureau d'études **Ouest Am 1 rue des Cormiers 35651 LE RHEU**.

Il aborde successivement les éléments de contexte, la portée de la modification, le lien avec le projet d'aménagement et de développement durable du PLU, l'articulation avec les documents, plans et programmes applicables sur le territoire et l'analyse des incidences sur l'environnement suivants les secteurs et zones concernées et en annexe à la délibération du 19 octobre 2022, une étude des capacités d'urbanisation.

● Les délibérations du Conseil communautaire Vendée Grand Littoral qui reprennent le contexte et les modalités de la concertation, le détail des actions réalisées, une synthèse des expressions du public et le bilan de concertation.

● Une notice justificative présentée comme annexe à la délibération du Conseil communautaire Vendée Grand Littoral du 19.10.2022 qui aborde le contexte local lié à l'urbanisation .

● L'avis Délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays de Loire qui dans sa conclusion précise que le projet de modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et qu'en conséquence il n'est pas utile de le soumettre à évaluation environnementale.

● La délibération du Conseil communautaire Vendée Grand Littoral qui prend acte de la non réalisation d'une évaluation environnementale.

● Les avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, du Syndicat Mixte Vendée Cœur Océan et de la Chambre Agriculture Vendée qui émettent des avis favorables (avec une réserve pour la Chambre d'Agriculture concernant l'intégration d'une zone tampon de 5 mètres pour le projet d'habitat des Roches bleues).

3.3 Exposé non exhaustif du projet

De part sa situation géographique au sein du département de la Vendée, mais aussi parce qu'est présent sur son territoire une offre appréciable en termes de propositions médicales, paramédicales, scolaires et commerciales, la commune de Moutiers-les-Mauxfaits est une commune qui attire un grand nombre de personnes pour s'y installer. Le premier effet est un rythme de construction intense supérieur à celui envisagé dans le PLU approuvé en 2020. Les autorisations d'urbanisme délivrées de mars 2020 à août 2022 sont de 133 soit 53 logements à l'année. Les logements commencés sur la période 2019/2022 sont de 152 soit 38 logements par an. Les prévisions en termes d'autorisations prévues par le PLU ne sont que de 31 logements par an. Le rythme de construction estimé à 51 constructions de logements à l'année à la fin 2023 intègre les 59 logements supplémentaires qui devraient être réalisés d'ici fin 2023. Le gisement foncier sur le territoire communal estimé à 34 logements ne peut répondre à la demande de création de nouvelles habitations. Le projet de modification tend principalement à répondre à cette forte demande, tout en en retenant les orientations et objectifs du SCOT qui recommande de réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un même secteur et d'un seul tenant, sur une zone urbaine de plus de 1ha.

D'autre part, pour pérenniser et conforter son activité artisanale, mais aussi pour tenir compte de la réalité de l'occupation actuelle de sa zone Urbaine d'Équipement (UE), la modification envisagée intègre une évolution du règlement de ce périmètre. Cet ajustement tient compte des directives du SCOT du Sud Ouest vendéen qui au niveau orientations et objectifs indiquent l'intérêt de maîtriser et encadrer l'évolution des zones résidentielles notamment aux abords des zones d'activités économiques.

Egalement, toujours pour protéger, voire accroître le tissu commercial présent au cœur de la commune, il s'agit de faire évoluer le règlement du PLU pour prioriser l'intégration d'un nouveau linéaire commercial. Ce changement s'inscrit dans les recommandations du SCOT qui prône de mettre en œuvre les outils réglementaires et opérationnels pour tendre à

redynamiser le commerce de proximité et pour cela, mener une réflexion sur la préservation des linéaires de commerce.

Enfin, le dernier point concerne le projet pour la commune de permettre la réalisation d'une structure privée destinée au suivi des personnes âgées. Ce futur équipement à la fois résidence autonomie d'hébergement temporaire et service d'aide et d'accompagnement au domicile complétera l'offre déjà présente sur le territoire au niveau équipements santé et d'accompagnement du vieillissement de la personne.

→ Approche zonale et réglementaire des quatre secteurs impactés par le projet de modification.



(Plan issu de la notice de présentation du dossier)

Identification du secteur.	Définition du secteur et description de son contexte spécifique.	Objectif du projet de modification et mesure prise.
1 ^{er} secteur : les Roches Bleues.	Etat des lieux : une zone d'urbanisation future dans le PLU approuvée en 2020 <ul style="list-style-type: none"> - Partie Est : secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation (1AUH) → en cours de finalisation. - Partie Ouest : secteur à caractère naturel non équipée destinée à l'urbanisation future (2AUH). 	Afin de répondre aux besoins en logements : <ul style="list-style-type: none"> - Faire évoluer la partie Ouest en zonage 1AUH - Faire évoluer les OAP pour ce secteur en définissant qualitativement les ambitions et la stratégie de la commune, à savoir une ouverture supplémentaire à l'urbanisation pour 112 logements environ sur 5,6 ha soit 20 logements /ha.

		<p>L'OAP retient des mesures de protection et de conservation des haies au sein et aux limites du secteur concerné. Plus globalement les enjeux écologiques identifiés sont considérés à partir du PLU en cours. Egalement, la consommation de terres agricoles nécessaire à la réalisation de cette nouvelle zone d'urbanisation est compensée à partir de dispositions en faveur du maintien de l'activité agricole.</p>
<p>2^{ème} secteur : zone d'activités (UE).</p>	<p>Etat des lieux : existence d'habitations d'artisans autorisées antérieurement en zone Urbaine à vocation Economique (UE). 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.</p>	<p>Afin de permettre des travaux sur les bâtiments d'habitation en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ajuster le règlement de la zone UE. <p>Le réajustement proposé ne revient pas 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.</p>
<p>3^{ème} secteur : nouveau linéaire commercial au centre du cœur historique.</p>	<p>Etat des lieux : le PLU approuvé en 2020 préserve les linéaires commerciaux pour plusieurs rez-de-chaussée commerciaux du cœur de la commune. Un nouveau rez-de-chaussée non protégé est identifié au sud des halles historiques.</p>	<p>Pour tendre à pérenniser et maintenir la dynamique des commerces de proximité en préservant la possibilité d'installation de ce type d'activité au cœur de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégrer un nouveau linéaire commercial au titre de l'article L 151-6 du code de l'urbanisme qui indique que les orientations d'aménagement et de programmation comprennent en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports.

<p>4^{ème} secteur : Construction d'une structure privée d'hébergement temporaire (Les Saisonnales)</p>	<p>Etat des lieux : la construction de la structure est envisagée à proximité des commerces et services, sur une friche non exploitée par l'agriculture mais située en zone UE. Cette zone Urbaine d'Equipement n'autorise pas l'Hébergement.</p>	<p>Pour rendre possible la réalisation de cette structure en sachant que ce nouvel équipement peut participer à conforter le rôle prépondérant de la commune dans l'accompagnement des personnes âgées sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Créer un nouveau zonage UH (zone urbanisée partiellement construite) en place de la zone UE. - Etablir un règlement spécifique à cette zone UH qui reprendra celui du secteur UB hormis les articles 1 et 2, sachant que ce dernier secteur correspond à une extension immédiate du centre de l'agglomération.
---	---	--

4 Synthèse des observations et avis.

4.1 Observations du Commissaire enquêteur.

Ce dossier relatif à la demande de modification du PLU en cours sur la commune de Moutiers-les-Mauxfaits, s'inscrit dans ce que doit être une démarche d'aide à la décision en amont de la phase opérationnelle, de manière à identifier les possibles conséquences du projet proposé sur le contexte local et son environnement. Egalement, à partir de ce dossier d'enquête, le public doit pouvoir accéder à une information la plus large possible et compréhensible par le plus grand nombre, ceci pour une bonne appréciation des enjeux, même si certains aspects spécifiques et réglementaires peuvent demeurer complexes.

4.2 Avis des Personnes publiques et associées.

→ **MRAe** : l'Autorité environnementale s'est positionnée au regard des caractéristiques du projet de modification du PLU concernant les quatre secteurs et objectifs décrits dans le tableau du paragraphe précédent et en prenant en considération les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine. La MRAe retient principalement que le PLU en vigueur a fait l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale en 2019, que le SCOT Sud Ouest a été approuvé également en 2019 et que le territoire communal n'est pas directement concerné par la présence d'une zone naturelle d'intérêt écologique comme un site Natura 2000. Ces éléments structurants et réglementaires sont respectés dans le cadre du projet de

modification et s'inscrivent en cohérence avec les équipements et le tissu actuel de la commune en s'appuyant sur les projections envisagées notamment au regard du dynamisme observé. Au regard de ce constat, la MRAe rend l'avis suivant : « Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Moutiers-les-Mauxfaits, 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 ».

→ **Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de Loire** : cet établissement public qui est chargé de défendre et promouvoir l'Artisanat émet un avis favorable.

→ **Chambre d'Agriculture Vendée** : cet établissement public chargé d'accompagner les agriculteurs, par la recherche et le développement, la formation, le conseil et la gestion de projets et de défendre leurs intérêts au niveau du département observe que les 5,63 ha de projet sur le secteur des Roches bleues impacte bien des terres agricoles. Néanmoins la définition des modalités de compensation agricoles a bien été réalisée par la collectivité. Les autres modifications projetées n'ayant pas d'incidence pour l'activité agricole, la Chambre d'Agriculture émet « un avis favorable sous réserve de l'intégration d'une zone tampon de 5 mètres au sein de l'OAP afin d'assurer la prise en compte des zones de non traitement ».

→ **Syndicat mixte Vendée Cœur Océan** : les missions clefs de ce syndicat mixte qui intervient pour la Communauté de Communes Vendée Grand Littoral sont d'élaborer et de suivre au niveau urbanisme le SCOT, de concevoir et de mettre en œuvre les programmes de financement européens et conduire des projets de développement territorial. Ce syndicat se positionne sur les quatre secteurs impactés par le projet de modification.

Plus précisément pour le secteur 1 des roches bleues il considère que le projet vise à favoriser l'accueil de populations tout en restant vigilant vis-à-vis des données environnementales et sans pénaliser l'activité agricole, le tout en respectant le cadrage du SCOT et ceci malgré le constat d'une consommation précoce de l'enveloppe attribuée à la commune vis-à-vis des réflexions menées autour des perspectives Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Pour le secteur 2, le syndicat mixte retient que la modification envisagée participe à l'encadrement des zones d'activité, tout en respectant l'environnement.

Sur le secteur 3, l'évolution programmée dans le projet est un paramètre qui s'inscrit dans la dynamique portée par le PLU en vigueur et celles du SCOT, pour conforter le tissu commercial présent et cela sans aucune atteinte à l'environnement.

Pour le secteur 4, le projet de construction d'une structure destiné aux personnes âgées complétera la possibilité d'accompagnement de la population vieillissante au sein du pôle principal du territoire.

Au regard de ce positionnement général, le syndicat mixte émet un avis favorable à ce projet de modification du PLU.

4.3 Observations du public

- Données quantitatives par modalités utilisées

Les observations inscrites par le public dans le registre : 4

Les observations du public reçues par courriel : 0

Les observations du public reçues par courrier : 1

- **Observations**

Par courrier :

→ **C 1 Jeudi 10 août 2023 ; observation de Monsieur Bernard ALEXANDRE (annexe 4)**

L'observation écrite par Monsieur ALEXANDRE questionne le dossier d'enquête de façon globale et de façon particulière à partir des quatre secteurs impactés par le projet de modification.

- Globalement: après une observation sur la période retenue pour l'enquête publique, l'avis de la MRAE qui dispense d'évaluation environnementale est questionné ainsi que l'absence d'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) et l'Agence Régionale de Santé (ARS). Egalement, cette observation resitue ce projet de modification du PLU en cours daté de 2020, par rapport aux évolutions législatives en faisant référence à la loi « Climat et Résilience » de 2021 et la loi « 3DS » relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale. Constatant l'absence de référence à ces textes de loi, l'auteur du courrier émet l'hypothèse que le futur PLUi de la communauté de communes intégrera ces nouvelles dispositions.
- Spécifiquement:
 - Pour le secteur des Roches Bleues et son intérêt en terme de potentialité pour répondre à la croissance de la population de Moutiers-les-Mauxfaits, il y est regretté une absence d'information sur les capacités d'accueil des autres territoires de la Communauté de communes. Des questions sont aussi posées sur les déplacements des futurs habitants et sur la gestion de la voirie en conséquence. L'aménagement au niveau des espaces verts et des voies piétonnières est également abordé.

- Concernant la modification du règlement de la zone d'activité, des éléments de précisions sont suggérés, avec un questionnement particulier vis-à-vis d'un commerce d'automobiles.
- A propos du projet de modification qui concerne l'intégration d'un nouveau linéaire commercial, le contenu de l'observation incite à inclure d'autres commerces de la commune.
- Au sujet du projet de construction d'une structure d'hébergement temporaire pour personnes âgées obligeant à modifier le zonage d'une partie de la surface nécessaire, le contenu de l'observation interroge sur la définition et l'aménagement de la zone impactée, ainsi que sur les possibles risques sanitaires en lien avec l'activité de la blanchisserie située en toute proximité.

Sur le registre:

→ R1 Vendredi 18 août 2023; observation de Monsieur CHARLES Jean-François (Annexe 5)

La visite de cette personne concerne son questionnement vis-à-vis d'éventuelles modifications ou autres aménagements de voirie au niveau du secteur « les Roches bleues ». Etant riverain de ce secteur, il souhaite que des temps de concertation soient mis en place avec le porteur de projet.

→ R3 Vendredi 18 août 2023; observation de Monsieur DUPONT Robert (Annexe 6)

Cette observation du public a pour objet de questionner sur la capacité de l'usine dépuracion vis-à-vis des futurs logements envisagés. Monsieur DUPONT apporte de plus un nouvel élément, à savoir que selon ses informations un projet de construction de logements de loisir sur la commune voisine du Bernard serait raccordé au réseau d'assainissement des Moutiers.

4.4 Procès Verbal (PV) de synthèse

Le PV de synthèse comprenant,

- Les avis des Personnes publiques associées
- Le courrier adressé au Commissaire enquêteur (C1)
- Les quatre observations R1, R2, R3 et R4 écrites dans le registre

a été remis en mains propres le 1^{er} septembre 2023 par le Commissaire enquêteur à Monsieur Quentin LATRACE Directeur du pôle aménagement du territoire de la Communauté de communes Vendée Grand Littoral représentant Monsieur le Président de la Communauté de communes Vendée Grand Littoral qui disposait de quinze jours pour présenter ses observations éventuelles.

4.5 Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse apporté au PV de synthèse par Monsieur Maxence de RUGY Président de la Communauté de communes Vendée Grand Littoral a été réceptionné par le Commissaire enquêteur, dans les délais impartis, le 8 septembre 2023 par courriel et par courrier recommandé le 12 septembre 2023.

4.6 Extrait du PV de synthèse et du Mémoire en réponse

Question du Commissaire enquêteur	Réponse du porteur de projet
<p>1/ Le Syndicat Mixte Vendée Cœur Océan émet un avis favorable sur ce projet de modification N°1 du PLU de la commune de Moutiers-les-Mauxfaits. Pour le secteur 1 qui concerne l'ouverture à l'urbanisation de la partie ouest des Roches Bleues, cet établissement public argumente en autre sa position en affirmant que le cadre général posé par le SCoT en termes de production de logements est respecté, ceci 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 (ZAN).</p> <p><i>Comme énoncé en amont, le Commissaire enquêteur prend acte de la position de cet établissement public qui a été émis le 12 juin 2023. Depuis, la Loi ZAN du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols est venue notamment encadrer le double objectif de tendre à la sobriété foncière tout en permettant le développement des territoires. Dans le cadre de ce PV de synthèse, avec pour visée de tendre à compléter les éléments constitutifs du dossier et l'information du public, le Commissaire enquêteur interroge le porteur de projet notamment sur les avancées au niveau du territoire en termes de réflexion sur la démarche « ZAN ». Cette première question est également à mettre en lien avec la réflexion énoncée dans l'observation C1 du public qui évoque</i></p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

<p><i>les évolutions législatives en faisant d'une part référence à la loi « Climat et Résilience » de 2021 qui fixe comme objectif une réduction progressive des surfaces artificialisées. D'autre part dans l'observation C1 est aussi mentionné la loi « 3DS » relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale.</i></p> <p><i>Cet ensemble peut nécessiter de la part d'une collectivité, une proposition de modification de son PLU, afin de permettre au préfet de prendre position sur l'analyse de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement.</i></p> <p><i>Une réponse de la part du porteur de projet sur l'ensemble de la thématique abordée en l'appréciant au regard des textes de lois énoncés tout en l'inscrivant dans le contexte du PLU de la commune de Moutiers-les-Mauxfaits, mais aussi du futur PLUi de la communauté de communes Vendée Grand Littoral permettra d'appréhender de manière significative les perspectives de la commune et de la communauté de communes à laquelle elle appartient ?</i></p>	<p>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.</p> <p>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 portées dans le cadre du PLUi. Ainsi, les dispositions législatives de la loi 3DS n'ont pas à être développées ici</p> <p>En conclusion de la réponse à cette première question, le projet de modification s'inscrit bien dans le respect de la loi Climat.</p>
<p>2/ La Chambre d'agriculture émet un avis favorable avec une réserve. Cette dernière concerne les évolutions envisagées sur le secteur Les Roches Bleues. La Personne Publique Associée demande à ce que soit intégré dans l'Opération d'Aménagement et de Programmation une bande tampon de 5 mètres afin d'assurer la prise en compte des Zones de Non Traitement (ZNT). L'état a adopté en décembre 2019 un cadre réglementaire pour la mise en place des ZNT. Ce dispositif prévoit, à proximité de zones habitées, des distances minimales sans application de produits phytopharmaceutiques qui doivent être respectées par les agriculteurs en fonction</p>	<p>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</p>

<p>du type de culture et du matériel qu'ils utilisent. Il prévoit également l'élaboration au niveau local de chartes dont l'objectif est de créer un dialogue entre riverains et agriculteurs, permettant aux acteurs d'échanger sur les enjeux liés à l'utilisation des pesticides. En continuité, les conclusions de la consultation publique nationale menée sur cette problématique du 21 décembre 2021 au 11 janvier 2022 préconisent également que ces chartes doivent permettre de s'adapter aux caractéristiques de chaque territoire tout en étant conforme au code de l'environnement (art.L.123-19-1). Enfin, le décret n° 2022-62 du 25 janvier 2022 relatif aux mesures de protection des protections des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques à proximité des zones d'habitation aborde également dans son article 1 les modalités d'information et les projets de chartes d'engagements au niveau départemental. <i>Afin de forger ses conclusions motivées avant avis et également dans le souci de clarifier objectivement et qualitativement cet aspect du dossier d'enquête, le Commissaire enquêteur questionne le porteur de projet sur d'une part les potentielles perspectives d'élaboration de charte et plus globalement sur les modalités envisagées pour la concertation et l'information des futurs riverains. D'autre part quelles sont, sur ce point précis, les garanties réglementaires et les précisions que peut apporter la communauté de communes en lien avec la commune de Moutiers-les-Mauxfaits ?</i></p>	<p>est un projet communal.</p> <p>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. <i>« 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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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. »¹</i></p> <p>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)</p> <p>En conclusion de cette réponse, la zone</p>
---	---

	<p>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.</p> <p>La charte évoquée, a une portée plus large (échelle départementale), dont les éléments de connaissance sont tenus par la chambre d'agriculture.</p>
<p>3/ En lien avec les problématiques de voirie et de cheminement : différents aspects et questions sont abordés dans les observations sur ce sujet, à savoir des potentielles difficultés concernant le trafic de voitures provoqué par les trajets des futurs habitants du secteur Les Roches Bleues et les possibilités en termes de voies douces comme les chemins piétonniers. Egalement une question sur la programmation des bornages de propriété est posée. Enfin une demande de concertation sur l'ensemble de ces sujets est exprimée.</p> <p><i>Le porteur de projet peut il d'une part préciser l'aménagement programmé au niveau de la voirie que cela soit pour les déplacements motorisés, à pied et voire à vélo ? D'autre part envisage-t-il une nouvelle concertation avec les riverains qui pourrait en outre concerner la traçabilité des limites de propriété ?</i></p>	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>Un aménagement déjà partiellement réalisé permettra aux piétons et cyclistes de rejoindre les établissements scolaires, les équipements sportifs ou le centre-bourg en sécurité.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>En conclusion, la mobilité sous ses différentes formes est bien prise en compte dans le futur projet d'aménagement.</p>
<p>4/ En lien avec la zone d'activité et le projet d'évolution du règlement écrit de la zone UE qui la concerne.</p> <p><i>Le porteur de projet projette de faire</i></p>	<p>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,</p>

<p><i>évoluer les articles 1 et 2 pour tenir compte de l'existant et permettre ainsi la confortation des habitations déjà construites tout en évitant un possible mitage de la zone d'activité par de nouveaux logements. L'observation C1 suggère de compléter les évolutions envisagées en introduisant des limites en termes de surface habitables et de limitation en hauteur en outre. Enfin l'auteur de l'observation C1 relève le cas particulier d'un garage automobile qui de part la nature de son activité est conduit à stocker des véhicules. Cet état de fait s'oppose à l'interdiction de dépôt de véhicules mentionné dans l'article 1 du règlement dans sa sous partie 1.1 ; point 3.</i></p> <p><i>Quelles réponses peuvent être apportées vis-à-vis des deux questions posées par le public pour cette zone, sachant que le Commissaire enquêteur suggère également que le terme « confortation » peut nécessiter des précisions ?</i></p>	<p>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.</p> <p>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...</p> <p>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.</p>
<p>5/ En lien avec le projet d'intégration d'un nouveau linéaire commercial.</p> <p><i>L'observation C1 ne remet pas en cause le projet de protection pour maintenir une activité commerciale au sud des halles situées au cœur de la commune, mais au contraire interroge sur l'intérêt d'étendre cette mesure à d'autres commerces notamment ceux situés sur les places De Gaulle et de la Comédie, ainsi que rue Des Sables. Dans son dossier de présentation, le porteur de projet insiste sur l'importance du tissu commercial de la commune. En</i></p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>L'outil qui nous est désormais offert par la réglementation de « sanctuariser » des</p>

<p><i>cohérence avec sa position, la communauté de communes de Vendée Grand Littoral peut elle apporter ses arguments qui expliquent son choix qui vont dans le sens de prioriser un linéaire précis ?</i></p>	<p>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 différentes 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.</p>
<p>6/ En lien avec le projet de construction d'une structure d'hébergement pour personnes âgées.</p> <p><i>Précisément l'observation C1 interroge d'une part sur la définition de la zone concernée au niveau urbanisme et sur sa réglementation. D'autre part, elle soulève la question de la proximité d'une blanchisserie en proximité de la future construction « les Saisonales » et des possibles enjeux sanitaires provoqués par les émanations des produits de lavage.</i></p> <p><i>Sur ces deux aspects, quel éclairage peut apporter le porteur de projet ?</i></p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

	<p>d'illégalité.</p> <p>Au-delà de l'aspect réglementaire, aucune nuisance n'a été relevée aujourd'hui par l'entreprise de blanchisserie.</p> <p>En conclusion, le projet bénéficie d'un cadre réglementaire posé et les risques potentiels de nuisance seront obligatoirement traités en phase permis de construire.</p>																																																									
<p>7/ L'observation R3 interroge sur la capacité de l'usine d'épuration de la commune de Moutiers-les-Mauxfaits vis-à-vis de l'augmentation de logements programmée sur le secteur « Les Roches bleus ». De plus, une information complémentaire est apportée, cette dernière étant que la presse locale aurait fait état d'un projet de construction d'hébergements de loisir sur la commune voisine du Bernard. Ce projet situé dans un parc privé serait raccordé au réseau d'assainissement de la commune des Moutiers-les-Mauxfaits. Le porteur de projet a confirmé oralement cette nouvelle donnée auprès du Commissaire enquêteur.</p> <p>La problématique du traitement des eaux usées est abordée dans le dossier présenté par le porteur de projet. Il y est précisé que les infrastructures actuelles y compris la station d'épuration dispose d'une capacité dite satisfaisante pour accueillir un volume complémentaire de logements. La MRAe aborde également cette thématique en précisant en outre qu'au stade de l'élaboration du PLU en mars 2020 l'assainissement collectif est conforme en équipement et en performance.</p> <p>Enfin, cette thématique a été évoquée lors du rendez vous du 31 juillet lors de la phase préparatoire de l'enquête publique (cf sous chapitre 1.1 Chronologie des événements précédents l'enquête). Le Commissaire enquêteur propose au porteur de projet de revenir sur ce sujet</p>	<p>7/ En 2022, 53 % de la capacité hydraulique de la STEP a été mobilisée en moyenne et 41% sur la charge organique.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>A titre d'illustration, il est présenté ci-dessous, le dernier rapport annuel sur la STEP de Moutiers les Mauxfaits. Ainsi, le projet d'ouverture à l'urbanisation en parallèle du projet HOTEL PARK est compatible avec la capacité de la station d'épuration de Moutiers.</p> <table border="1" data-bbox="799 1355 1423 1953"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">Charge hydraulique (m³/j) <small>(D'après les données d'autosurveillance)</small></td> <td>min</td> <td>206</td> <td>212</td> <td>162</td> <td>235</td> <td>92</td> </tr> <tr> <td>max</td> <td>1220</td> <td>1697</td> <td>1473</td> <td>1456</td> <td>1447</td> </tr> <tr> <td>moy</td> <td>443,95</td> <td>446,68</td> <td>475,94</td> <td>437,56</td> <td>402,15</td> </tr> <tr> <td>% capacité hydr.</td> <td>58,8</td> <td>59,16</td> <td>63,04</td> <td>57,95</td> <td>53,26</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">Charge organique (kg DBO₅/j)</td> <td>min</td> <td>52,95</td> <td>75,89</td> <td>39,69</td> <td>65,04</td> <td>45,37</td> </tr> <tr> <td>max</td> <td>131,1</td> <td>133,48</td> <td>125,29</td> <td>122,22</td> <td>101,74</td> </tr> <tr> <td>moy</td> <td>85,18</td> <td>99,82</td> <td>79,34</td> <td>93,81</td> <td>77,09</td> </tr> <tr> <td>% capacité orga.</td> <td>45,8</td> <td>53,67</td> <td>42,66</td> <td>50,43</td> <td>41,45</td> </tr> </tbody> </table>			2018	2019	2020	2021	2022	Charge hydraulique (m ³ /j) <small>(D'après les données d'autosurveillance)</small>	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
		2018	2019	2020	2021	2022																																																				
Charge hydraulique (m ³ /j) <small>(D'après les données d'autosurveillance)</small>	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																																																				

<p>spécifique.</p> <p><i>Il s'agit d'apporter des éléments concrets qui précisent ce qu'est notamment l'estimation « d'une capacité satisfaisante » en 2023. Pour cela, un apport chiffré et actualisé de la capacité maximale de traitement de la station d'épuration mis en corolaire avec les variations de la population provoquées notamment par la présence d'environ 1500 élèves sur la commune en période scolaire et la présence de touristes en période estivale permettra de mieux appréhender ce que sont les capacités réelles au niveau des équipements du traitement des eaux usées. Enfin, la Communauté de communes Vendée Grand Large peut elle confirmer dans son Mémoire en réponse, l'information donnée dans l'observation R3 concernant le projet de création d'hébergements de loisir sur un parc de loisir privé de la commune du Bernard (commune intégrée à la communauté de communes Vendée Grand Littoral) et si oui, quelles seraient les incidences éventuelles sur le réseau et les équipements d'assainissement existants ?</i></p>	
--	--

4.7 Analyse du Commissaire enquêteur sur le Mémoire en réponse

Les conclusions motivées et avis du Commissaire enquêteur sont abordés de façon distincte dans une 2^{ème} partie de ce rapport d'enquête.

Fait aux Sables d'Olonne, le 20 septembre 2023.

Bruno RIVALLAND
Commissaire enquêteur

Annexes

A1 : attestation de parution de l'Avis (1^{ère} et 2^{ème} publications)

ACCUSE DE RECEPTION Cet accusé de réception vous est transmis suite à la validation de votre demande de publication. Après traitement et vérification par nos services, Médialex vous adressera une attestation de parution confirmant la date de parution possible dans le ou les supports demandés. De la part de : Medialex Identifiant annonce : 21517543 / Zone 20 Rennes, Le 07/07/2023 17:09 Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital de 480 000 Euros, représentée par son Directeur, Vincent TOUSSAINT, déclarons avoir reçu ce jour par voie électronique de : QUENTIN LATRACE COMMUNAUTE DE COMMUNES VENDEE GRAND LITTORAL le texte d'annonce légale ci-dessous : COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE VENDÉE GRAND LITTORAL - TALMONT-MOUTIERS COMMUNAUTÉ Enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Moutiers-les-Mauxfaits Par arrêté n° 2023-12-PR du 06/07/2023, le Président de la Communauté de Communes de Vendée Grand Littoral a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Moutiers-les-Mauxfaits, du Vendredi 04 août 2023 à 9h00 au vendredi 25 août 2023 à 17h inclus, soit pendant 22 jours. A cet effet, Monsieur Bruno RIVALLAND, cadre supérieur de santé à la retraite, a été désigné par le Président du Tribunal Administratif de Nantes en qualité de commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Moutiers-les-Mauxfaits 25 Av. Georges Clemenceau : Vendredi 04/08 1ère permanence de 9h 00-12h00 Vendredi 18/08 2ème permanence de 9h à 12h00 Vendredi 25/08 3ème permanence de 14h00-17h00 Le dossier relatif à l'enquête prescrite sera tenu à la disposition du public pendant la durée de l'enquête en mairie de Moutiers-les-Mauxfaits (format papier et en version dématérialisée sur ordinateur) à l'horaire d'ouverture. Pendant ce délai, le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations sur le registre d'enquête publique, aux lieux précités, ou par courrier à : Monsieur le commissaire Enquêteur Enquête publique Modification du PLU Mairie de Moutiers-les-Mauxfaits 25 Av. Georges Clemenceau Page 1/3 Edité le 07/07/2023 à 17:09:35 85540 MOUTIERS-LES-MAUXFAITS Le public pourra également consulter le dossier complet sur le site : <https://www.vendeegrandlittoral.fr/plan-local-durbanisme/> Et formuler ses observations par courriel à l'adresse suivante : enquete-publique.Moutiers-lesMauxfaits@vendeegrandlittoral.fr Les observations et propositions du public transmises par voie électroniques seront consultables dans les meilleurs délais sur le site de la communauté de communes. Des demandes d'informations peuvent être formulées auprès de Monsieur Quentin LATRACE, responsable du pôle Aménagement du Territoire de la communauté de communes Vendée Grand Littoral au 02 51 207 207 ou par mail à : qlatrace@vendeegrandlittoral.fr Dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur devra transmettre, à l'autorité compétente, le registre d'enquête ainsi qu'un exemplaire du dossier d'enquête comportant le rapport d'enquête du commissaire enquêteur et ses conclusions motivées. A l'issue de l'enquête publique, le projet de Modification du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié des résultats de l'enquête, sera soumis à la décision du conseil communautaire. Toute personne intéressée pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, en préfecture, à la CC de Vendée Grand Littoral, sur le site de la CC de Vendée Grand Littoral et en mairie de Moutiers, pendant un an à compter de la réception du rapport et des conclusions du commissaireenquêteur. Cet aperçu est donné à titre purement indicatif. Il ne reflète pas forcément la composition de

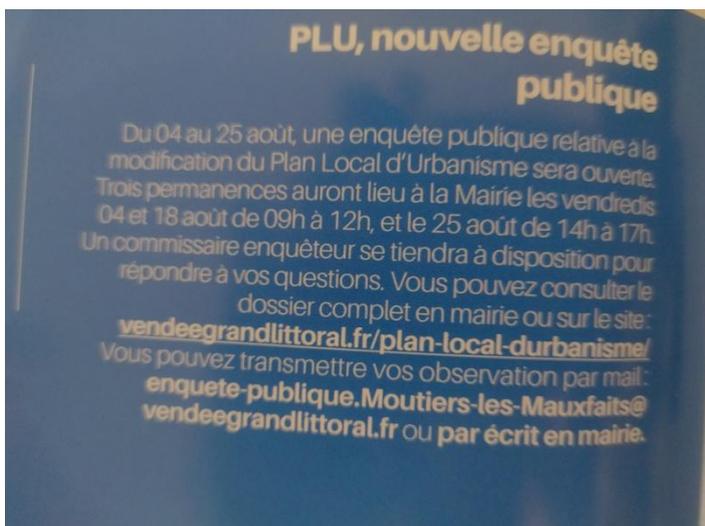
l'annonce telle qu'elle sera publiée. Cette annonce enquête publique 1er avis a été reçue pour une demande de publication dans : Date Support Département Le 17 juillet 2023 (date définie sous réserve) Ouest-France (support papier) 85 - VENDEE Le 14 juillet 2023 (date définie sous réserve) Vendee Agricole (support papier) 85 – VENDEE

Cette attestation vous est adressée sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure. Médialex peut être amené à vous adresser une attestation de parution modifiée après vérification de vos données saisies (modification de date de parution, de journal en cas d'habilitation partielle mal renseignée, de périodicité du journal ...). De la part de : Marine Deceroit Identifiant annonce : 21539361 / Zone 20 Numéro d'ordre : 7337359101 Rennes, Le 01/08/2023 Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital de 480 000 Euros, représentée par son Directeur, Vincent TOUSSAINT, déclarons avoir reçu ce jour par voie électronique de : COMMUNAUTE DE COMMUNES VENDEE GRAND LITTORAL le texte d'annonce légale ci-dessous : Communauté de communes Vendée Grand Littoral MODIFICATION DU PLU DE MOUTIERS-LESMAUXFAITS Deuxième avis Par arrêté n° 2023-12-PR en date du 6 juillet 2023, Monsieur le Président de la Communauté de communes Vendée Grand Littoral, responsable du projet, a ordonné l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique sur la modification des dispositions du Plan Local d'Urbanisme de Moutiers-les-Mauxfaits. A cet effet Monsieur Bruno RIVALLAND a été désigné par M. le Président du Tribunal Administratif en tant que Commissaire Enquêteur. L'enquête publique se déroule du 04 août 2023 à 9h00 au 25 août 2023 à 17h00 à la mairie de Moutiers-les-Mauxfaits. Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Moutiers-les-Mauxfaits 25 Av. Georges Clemenceau : 1ère permanence vendredi 04/08 de 9h 00 - 12h 00 2ème permanence vendredi 18/08 de 9h 00 - 12h 00 3ème permanence vendredi 25/08 de 14h 00 - 17h 00 Le dossier d'enquête publique est consultable à la mairie de Moutiers-les-Mauxfaits et sur le site <https://www.vendeegrandlittoral.fr/plan-local-durbanisme/> Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier du Plan Local d'Urbanisme et consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur à la mairie de Moutiers-les-Mauxfaits 25 Av. Georges Clemenceau ou par voie électronique à l'adresse suivante : enquete-publique.Moutiers-lesMauxfaits@vendeegrandlittoral.fr Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront transmis à Monsieur le Président de la Page 1/2 Edité le 01/08/2023 à 10:45:02 Communauté de communes Vendée Grand Littoral dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête et tenus à la disposition du public à la Communauté de communes Vendée Grand Littoral et sur le site internet de la celle-ci pendant une durée d'un an à compter de la date de la clôture de l'enquête. A l'issue de la procédure et au vu des conclusions émises par le commissaire enquêteur la communauté de communes organisatrice sera amenée à se prononcer par délibération sur la modification du Plan Local d'Urbanisme. Cet aperçu est donné à titre purement indicatif. Il ne reflète pas forcément la composition de l'annonce telle qu'elle sera publiée. Cette annonce d'enquête publique 2ème avis paraîtra : Date Support Département Le 10 août 2023 Ouest-France (support papier) 85 - VENDEE Date Support Département Le 10 août 2023 Journal du Pays Yonnais (support papier) 85 - VENDEE Vincent TOUSSAINT Directeur

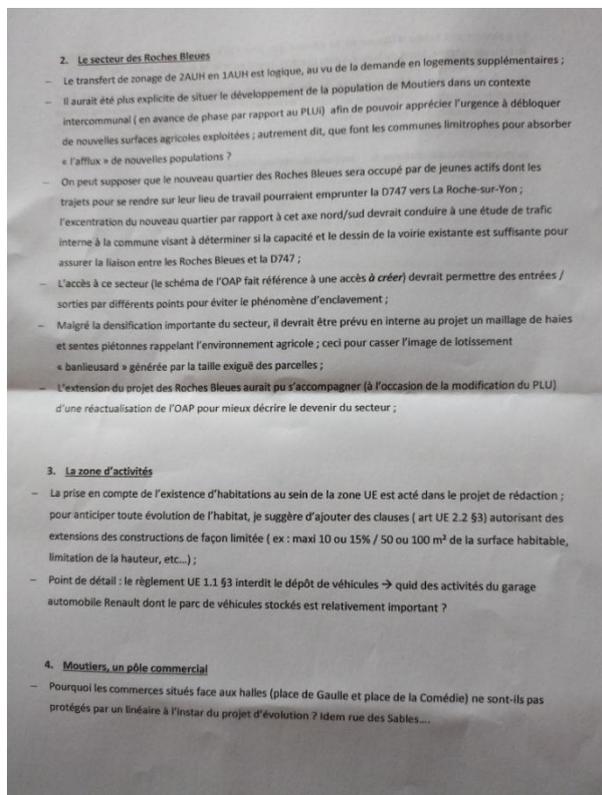
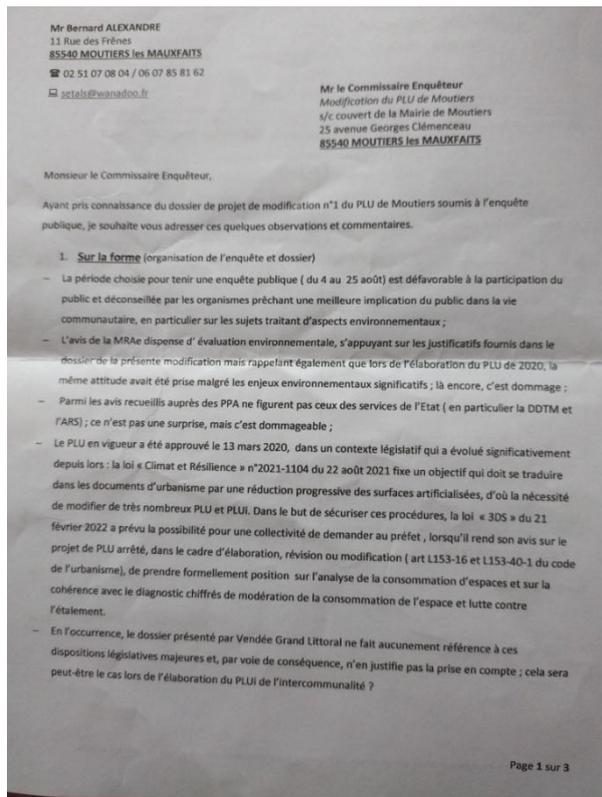
A 2 : plan localisation affichage de l'Avis.



A 3 : extrait magazine municipal n°46



A 4 : observation par courrier de Monsieur Bernard ALEXANDRE



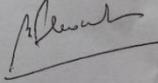
5. Moutiers, un pôle d'équipements

- La création d'une résidence temporaire pour personnes âgées correspond bien à une offre des services rare sur le territoire national ; le tout étant de rédiger un règlement de zone strict (voire vertueux) adapté aux objectifs : il serait souhaitable de permettre l'insertion de cette résidence ou sein d'une zone d'activités par le biais d'un environnement verdoyant et boisé, d'accès aisé (ne serait-ce que pour les déplacements piétons vers le centre-ville) ;
- Ceci devrait être reflété dans le règlement de la zone UH (dont seuls les articles 1 et 2 sont disponibles dans le dossier d'enquête...);
- Je note que la DREAL n'identifie pas d'enjeux à la proximité de la blanchisserie mitoyenne ... un avis complémentaire de l'ARS serait le bienvenu (sensibilité aux émanations des produits de lavage...);
- Enfin, il conviendrait que cette résidence soit exclusivement dédiée aux personnes âgées ayant besoin d'une période de repos, à l'exclusion de toute autre hébergement « temporaire »...

Dans l'espoir que ces quelques idées et commentaires servent à compléter votre analyse personnelle et permettent l'enrichissement du projet de la commune, je reste à votre disposition lors d'une prochaine permanence, si nécessaire.

Recevez, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes salutations distinguées.

Fait à Moutiers le 10 août 2021



A 5 : observation de Monsieur CHARLES

Vendredi 18 août 2023 → 2^e permanence 9h → 12h
Le commissaire enquêteur constate 1 courrier annexé
(c1) au registre.

→ Observation de Monsieur CHARLES Jean-François :
32 rue des Forêts 85540 Nouviers-les-Nouveaux
02-51-98-93-32

→ Monsieur CHARLES réside en face la nouvelle zone
d'habitation "Les Roches Bleues".

→ Et habitant se soucie d'éventuelles modifications
de zone et souhaite qu'une concertation avec les
mairies soit organisée, notamment en matière
de limites de propriété (absence de bornage).

J.F. Charles

A6 : observation de Monsieur DUPONT

R3 N° DUPONT Robert 5 rue des Nouvelles
85540 Nouviers-les-Nouveaux

Au regard de l'extension de la zone d'habitation
côtes Roches Bleues → et de l'augmentation des logements
programmés et tenant compte des extensions précédentes
depuis le PLV 2020 (environ 54 logements par an) et
après avoir pris connaissance par la presse d'un
projet de résidences locatives sur le parc "India Forest"
(commune limitrophe du Bernard) qui prévoit une
capacité de 300 équivalents habitants, ma question
est la suivante : la capacité de la station de traitement
actuelle prévue pour environ 3000 équivalents habitants
sera elle suffisante à terme ?

DUPONT Robert