
COMMUNE DE
LA MOTHE - ACHARD
85150
VENDEE

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
ELABORATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT
DES EAUX PLUVIALES

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
07 NOVEMBRE 2016 – 09 DECEMBRE 2016



RAPPORT ET CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Yves SCHALDENBRAND
12, rue des Temples
85370 Mouzeuil Saint-Martin

SOMMAIRE

1.1 Généralités	2
1.1.1 Présentation de la commune	2
1.1.2 Objet de l'enquête	2
1.1.3 Cadre juridique	2
1.1.4 Composition du dossier et analyse	3
1.1.4.1 – Plan Local d'Urbanisme	3
<i>Analyse du commissaire enquêteur</i>	7
1.1.4.2 – Zonage d'assainissement	8
<i>Analyse du commissaire enquêteur</i>	8
1.1.5 Procédure de notification	9
1.1.6 Réponses des Personnes Publiques Associées	9
1.2 Organisation et déroulement de l'enquête	10
1.2.1 Organisation de l'enquête	10
1.2.1.1 Désignation du commissaire enquêteur	10
1.2.1.2 Modalités de l'enquête	10
1.2.1.3 Information du public	11
1.2.1.4 Publicité légale	11
1.2.2 Déroulement de l'enquête	11
1.2.2.1 Permanences	11
1.2.2.2 Climat de l'enquête	12
1.2.2.3 Clôture de l'enquête	12
1.3 Relation comptable des observations	12
1.3.1 Les Personnes Publiques Associées	12
1.3.2 Les Particuliers	16
1.3.2.1 Observations orales	16
1.3.2.2 Observations écrites	17
1.3.2.3 Courriers	18
ANNEXES	20

RAPPORT D'ENQUETE

1.1 GENERALITES

1.1.1 Présentation de la commune

La Mothe-Achard est une commune à la fois péri-urbaine et rétro-littorale de 2945 habitants, source mairie, d'une surface de 866 ha.

Elle est située quasiment à équidistance de la Roche sur Yon, préfecture de la Vendée et les Sables d'Olonne, sous-préfecture et station balnéaire.

Commune en expansion démographique constante depuis les années 1990, où elle comptait 1918 habitants, on y constate un ralentissement depuis 2011, en raison notamment d'une conjoncture économique peu favorable à l'investissement dans l'immobilier ainsi que des prix plus intéressants dans les communes limitrophes.

La Mothe-Achard est visiblement victime de son succès.

Ses communes limitrophes, en l'occurrence, sont : La Chapelle -Achard, Ste Flaive des Loups, St Georges de Pointindoux et St Julien des Landes.

Elle fait partie du canton de Talmont – St Hilaire et de la Communauté de Communes du Pays des Achards, cette dernière assurant de nombreuses compétences, notamment le service d'assainissement collectif et non collectif des eaux usées, l'aménagement et la gestion des zones d'activités économiques ainsi que le Plan Local de l'Habitat (PLH).

La Mothe-Achard est incluse dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (ScoT) du sud-ouest vendéen en cours d'élaboration qui lui reconnaît un rôle de pôle d'équilibre et avec lequel elle devra se mettre en compatibilité après son approbation.

Le SDAGE « Loire-Bretagne » s'applique sur le territoire communal ainsi que le SAGE « Auzance Vertonne et cours d'eau côtiers ».

Un Plan Local d'Urbanisme est en place depuis le 26 mars 2007. Il a fait l'objet de plusieurs modifications et révisions simplifiées.

L'assainissement collectif des eaux usées est présent sur la commune dans sa partie agglomérée et a fait l'objet d'une révision générale en 2014.

Une révision partielle fait l'objet actuellement d'une enquête publique dont le maître d'ouvrage est la Communauté de communes du Pays des Achards.

D'autre part, la date du 1^{er} janvier 2017 marquera la naissance de la commune nouvelle dénommée « les Achards » qui regroupe La Mothe- Achard et La Chapelle Achard.

1.1.2 Objet de l'enquête

La présente enquête publique a pour objectif la révision générale du Plan Local d'Urbanisme ainsi que l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Elle est réalisée dans le cadre de l'enquête publique unique prévue par les articles L123-6 et R123-7 du Code de l'Environnement.

1.1.3 Cadre juridique

Code de l'Environnement, articles L123-1 et suivants, R123-1 et suivants ;

Code de l'Urbanisme, articles L121-1, R123-2-1, R123-3, R123-3-1, R123-4, R123-13 et 14 ;

Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), articles L2224-10 et R2224-8 ;
 La Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques ;
 La Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;
 La Loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
 Le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
 Délibération du conseil municipal n°D-2015-003 en date du 26 janvier 2015, prescrivant la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de la Mothe-Achard ;
 Délibération n°D-2015-078 en date du 12 octobre 2015 prenant acte du débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
 Délibération n°D-2016-029 en date du 25 avril 2016 prenant acte du débat complémentaire sur les orientations du PADD ;
 Délibération n°D-2016-062 en date du 25 juillet 2016 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;
 Délibération n°D-2016-072 en date du 26 septembre 2016 arrêtant le projet d'assainissement des eaux pluviales et sa mise à enquête publique ;
 Décision de l'autorité environnementale du 12 février 2016 exonérant la commune de La Mothe-Achard de l'obligation d'une évaluation environnementale pour la révision générale du PLU ;
 Décision de l'autorité environnementale du 12 septembre 2016 exonérant la commune de l'obligation d'une évaluation environnementale concernant l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales ;
 Décision n° E16000213/44 du 29 septembre 2016 du président du tribunal administratif de Nantes désignant Monsieur Yves Schaldenbrand en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Michel Evin en qualité de commissaire enquêteur suppléant, pour l'enquête ayant comme objet : la révision générale du plan local d'urbanisme et l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune de La Mothe-Achard (compétence commune) ; la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées sur le territoire intercommunal (compétence Communauté de communes du Pays des Achards) ;
 Arrêté n°URB-182/2016 du 10 octobre 2016 du maire de La Mothe-Achard prescrivant une enquête publique unique relative au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme et à l'élaboration du zonage des eaux pluviales de la commune de La Mothe – Achard ;

1.1.4 Composition du dossier et analyse

1.1.4.1– Plan Local d'Urbanisme

Le dossier soumis à enquête publique a été élaboré par le bureau d'études AGENCE CITTE CLAES, 6, rue Gustave Eiffel case 4005 – 44806 Saint-Herblain cedex, tél. 02 51 78 67 97 ;
 Il comprend les pièces suivantes, contenues dans des chemises et sous-chemises numérotées :

0. Pièces administratives et concertation

0.1 – Pièces administratives

- Décision du Préfet de la Vendée en date du 12 février 2016 indiquant que la révision générale du PLU de La Mothe Achard n'est pas soumise à évaluation environnementale, en considérant notamment que le projet, au vu des éléments disponibles à ce stade, ne peut être considéré comme étant susceptible d'avoir des

incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil ;

- Délibération n° D-2015-003 du 26 janvier 2015 prescrivant la révision générale du PLU ainsi que, notamment, la mise en œuvre des modalités de la phase de concertation publique,
- Informations sur le site internet de la commune (www.lamotheachard.fr) et avis dans la presse ;
- Délibération n° D-2015-078 du 12 octobre 2015 prenant acte du débat sur les orientations du PADD,
- Compte-rendu du débat sur le PADD (5 pages) ;

Délibération n° D-2016-029 du 25 avril 2016 complétant et modifiant certains points du PADD ;

Compte- rendu de la réunion n°10 de la commission du PLU en date du 23 septembre 2015 ;

Compte-rendu de la réunion n°20 de la commission du PLU en date du 07 avril 2016 ;

Délibération n°D-2016-062 du 25 juillet 2016 tirant le bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU qui sera transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi qu'à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;

0.2.1 – Concertation

- Ouverture du registre d'observations du public le 02 février 2015
- Exposé du projet de PLU dans le bulletin municipal de juin 2015
- Informations sur le site internet de la commune
- Réunion publique le 03 novembre 2015 consacrée à la présentation du PADD
- 5 encarts dans la presse quotidienne locale
- Compte-rendu du débat complémentaire sur le PADD dans le bulletin municipal de juin 2016
- Réunion publique le 28 juin 2016 consacrée à la présentation du projet de zonage et de règlement du PLU
- Document d'information rédigé par les bureaux d'études AETHIC et CITTE CLAES sur le contexte environnemental, socio-économique, paysager et urbain ainsi que sur le PADD du projet de révision du PLU
- Compte-rendu de la réunion n°1 de la commission du PLU en date du 04 décembre 2014 ;
- Compte-rendu de la réunion publique du 03 novembre 2015
- Compte-rendu de la réunion publique du 28 juin 2016
- Bilan de la concertation publique

A noter qu'aucune observation n'a été portée sur le registre de concertation publique

1. Rapport de présentation (143 pages + annexes -inventaire des zones humides et patrimoine)

Document comprenant 4 parties + un préambule.

Le préambule rappelle l'objet de la révision du PLU, son cadre juridique, son contenu et son contexte d'élaboration.

La 1^{ère} partie décrit l'état initial de l'environnement :

le contexte physique, l'analyse paysagère, urbaine et agricole, les risques, nuisances et pollutions, la biodiversité et le patrimoine naturel, d'autres informations dont les sites archéologiques et les diverses énergies renouvelables

La 2^{ème} partie pose le diagnostic du territoire :

Les équipements de la commune, une analyse sociodémographique, les besoins communaux, principes généraux, projections sociodémographiques et besoins en espace, enjeux urbains et environnementaux, traduits notamment sous la forme d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;

La 3^{ème} partie présente la justification du projet de PLU et notamment :

- Le volet du Projet d'Aménagement et de Développement Durable(PADD)
- Les dispositions générales et particulières de chaque zone, urbaine, agricole et naturelle
- Le règlement
- Les boisements, espaces boisés classés et espaces boisés remarquables
- Les emplacements réservés, au nombre de 2
- Les autres éléments graphiques tels que : zones humides, mares et plans d'eau, cours d'eau à préserver, zone restrictive de la station d'épuration (STEP), patrimoine bâti à protéger,
- Le droit de préemption urbain (DPU)
- Un tableau des superficies approximatives des zones du PLU
- L'évaluation des incidences du projet sur l'environnement et mesures prises pour sa préservation
- La carte détaillée des divers lotissements
- Les divers impacts du projet, risques et nuisances et leur prise en compte
- Les indicateurs de suivi du PLU qui feront l'objet d'une analyse, notamment concernant l'environnement, dans un délai de 6 ans à partir de son approbation.

La 4^{ème} partie est un résumé non technique du rapport de présentation qui synthétise les 3 premières parties

L'annexe n° 1, comprend 2 cartes des zones humides de la commune

L'annexe n° 2, situe avec photos, le patrimoine bâti remarquable, essentiellement des granges ;

2.1 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Il s'articule autour de trois axes :

- Valoriser le cadre de vie mothais par la préservation du patrimoine, des paysages et des espaces naturels du territoire
- Organiser un développement urbain harmonieux concentré dans l'enveloppe agglomérée
- Conforter le rôle de pôle d'attractivité économique du territoire

2.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Elles sont au nombre de 5 et situées sur les sites suivants :

Secteur du Plessis-Landry – Secteur commercial du Plessis – Secteur de la Durandière – Secteur des mares – Secteur du cœur d'îlot –

Elles sont opposables en terme de compatibilité, ce qui signifie sur les autorisations d'occupation du sol et opérations d'urbanisme délivrées par la commune ne doivent pas remettre en cause ces orientations.

3. Règlement (59 pages) comprenant :

Titre 1. Dispositions générales comprenant 10 articles dont un glossaire s'appliquant en tout ou partie aux différents zonages

Titre 2. Dispositions relatives aux zones urbaines comprenant chacune 16 articles :

Zone Ua, secteurs anciennement urbanisés. Constructions en majorité en ordre continu et à l'alignement des voies. Zone à vocation principale d'habitat mais comprend également des commerces, services et équipements.

Zone Ub, extension immédiate du centre ancien, caractérisée par un bâti peu dense à dominante d'habitat, établi en retrait des voies.

Zone Ue, réservée à l'implantation de constructions à vocation industriel, artisanal, commercial ou des services.

Zone Ul, comprenant les activités de sport, loisirs tourisme, enseignement, formation, camping ainsi que les constructions ayant un rapport direct avec ces activités ainsi que les équipements publics.

La zone Ul comprend un sous-secteur Ulc correspondant à l'emprise du terrain de camping.

Titre 3. Dispositions relatives aux zones à urbaniser ;

Zone 1AU, secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. Ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Secteur 1AU, urbanisation à court terme, à vocation principale d'habitat

Secteur 1AUa, en cours d'aménagement (lotissement de la Vallée du Plessis, lotissement La Durandière)

Secteur 1AUd, en cœur de bourg prévu en habitat dense

Zone 2AU, secteurs à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en fonction de l'évolution du PLU,

Titre 4. Dispositions relatives aux zones agricoles ;

Zone A, à potentiel agronomique, biologique ou économique à protéger et à valoriser.

Destinée à l'accueil des activités agricoles et leurs infrastructures, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comprend un sous-secteur An dans lequel la construction de bâtiments agricoles est interdite dans l'optique de la préservation de la sensibilité naturelle du site.

Titre 5. Dispositions relatives aux zones naturelles ;

Zone N, zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux naturels, intérêt des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit du caractère d'espace naturel ;

La zone N comprend un secteur Ni, concerné par l'Atlas des Zones Inondables (AZI)

Zone Nf, zones forestières soumises à plan simple de gestion ;

Zone Nl, mêmes caractéristiques que la zone N mais dans laquelle sont admis des équipements légers de loisirs, publics ou collectifs.

La zone Nl comprend un secteur Nli concerné par l'atlas des zones inondables (AZI)

Zone Np, sites de valeur patrimoniale et identitaire au titre du paysage naturel et architectural. Ils ont vocation à évoluer vers de l'habitat, hébergement lié aux loisirs, tourisme, hôtellerie ou restauration ;

Le règlement est un document opposable aux tiers.

4. Zonage

Il est composé de 2 documents graphiques :

1. Le territoire de la commune à l'échelle 1/4000
2. Le bourg à l'échelle 1/2000

Y figurent notamment les différentes zones et sous-secteurs définis dans le règlement, les emplacements réservés, les espaces boisés classés et remarquables, le patrimoine bâti à préserver, les zones humides et restrictives (STEP), les plans d'eau, les OAP, les haies à préserver, les sites archéologiques.

Le plan de zonage est opposable aux tiers.

5. Annexes

Annexes sanitaires : eau potable – rapport de zonage pluvial – déchets – service public d'assainissement non collectif (SPANC) rapport annuel 2013- Rapport de synthèse 2015 sur la station d'épuration de la commune;

Servitudes : Tableau de synthèse des servitudes d'utilité publique – Plan des servitudes exhaustif et légendé ;

Divers : zonage archéologique de la commune – Atlas des zones inondables – carte du classement sonore des infrastructures terrestres – ZNIEFF de type 2 (Bocage à chêne tauzin entre les Sables d'Olonne et la Roche sur Yon) – Descriptif détaillé édité en février 2015

***Analyse du commissaire enquêteur :** le dossier d'enquête tel qu'élaboré par le bureau d'études est conforme à la législation en vigueur dans sa structure et son contenu. Dans le détail, dans le sous-dossier 0.1, on remarque que la date de la signature figurant à la fin de la délibération prescrivant la révision du PLU indique le 26 janvier 2014 alors qu'il s'agit du 26 janvier 2015. Dans le rapport de présentation 1. page 4, 2^{ème} ligne, il est indiqué « depuis l'approbation du dernier POS » au lieu de PLU.*

La surface de la commune varie selon les pages du document, de moins de 870 ha, page 10, à 866 ha page 21 et 126, et 873 ha page 31.

Comme souvent dans les rapports de présentation, les données cartographiques sont complètement illisibles de par leur réduction, on le constate encore dans le chapitre IV.

Agriculture communale, pages 33 à 36.

A l'instar des cartes de zonage, il serait judicieux d'éditer des cartes en format A0 qui pourraient regrouper sur un même document diverses données actuellement éparpillées sur des documents inexploitable.

Dans la rubrique sur les sites archéologiques auraient pu figurer les informations annexées à la carte dans le sous-dossier 5.3. Divers.

Page 100, dans la rubrique Zones à vocation agricole, est indiquée une zone Ab qui en fait n'existe pas, il s'agit plutôt de la zone An ou « la construction de nouveaux bâtiments agricoles est interdite pour préserver la sensibilité naturelle du site », comme il est indiqué page 40 du Règlement dans les dispositions applicables aux zones agricoles A.

Page 143, une erreur de « copier-coller » du bureau d'études indique : Rapport de présentation de Saint Mars de Coutais, au lieu de La Mothe Achard.

Sur cette même page, V. Indicateurs de suivi du PLU, il est indiqué dans le 1^{er} paragraphe : « le PLU devra faire l'objet.....à l'expiration d'un délai de 6 ans ». Il s'agit en réalité d'un délai de 9 ans.

En annexe, les 2 cartes de zones humides indiquent un certain nombre de sites intitulés MOT suivi d'un chiffre. La signification de cette abréviation n'est précisée nulle part.

Dans le sous-dossier 2.2 OAP, aucune surface n'est indiquée dans les 5 secteurs concernés et donc le nombre potentiel de logements à réaliser.

Dans le Règlement, page 20, Article 10 – UB, il est indiqué d'une part une hauteur de construction maximum de 6 mètres à l'égout, et d'autre part, en cas d'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure à 9 mètres à l'égout.

Cette erreur devra être modifiée par l'indication d'une hauteur supérieure à 6 mètres.

Page 36 du Règlement, dans le paragraphe caractère de la zone, on lit : les zones à urbaniser sont des secteurs à caractère naturel, fermés l'urbanisation et destinés à être ouverts à l'urbanisation suite à l'évolution du PLU ; la formulation et la syntaxe laissent un peu à désirer.

A la demande du commissaire enquêteur, les deux cartes de zonage 4.1 et 4.2, intitulées par erreur : Commune de la Mothe Achard, département de Loire atlantique ont été modifiées par le bureau d'études.

Par contre la demande de faire figurer les noms des voies principales de la commune n'a pas reçu de suite favorable pour des raisons « techniques. »

On peut, à ce propos, rappeler d'expérience que les personnes qui viennent consulter le dossier ou voir le commissaire enquêteur sont souvent très en peine de situer leur habitation ou terrain par manque d'indication sur les cartes.

Les cartes graphiques ne contiennent pas les noms des lieudits, amorces de limites de communes ni le nom des communes limitrophes à celle concernée par l'enquête publique.

Dans les annexes, le rapport de zonage pluvial est en format A5, donc pas très pratique pour la consultation.

La carte des servitudes d'utilité publique (doc.5.2) a également été intitulée par erreur :

« département de Loire-Atlantique » ; cette erreur a été corrigée par le bureau d'études à la demande du commissaire enquêteur.

1.1.4.2 – Zonage d'assainissement des eaux pluviales

Le dossier mis à l'enquête comprend :

- Délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2016 adoptant le projet de schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales
- Décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) en date du 12 septembre 2016, dispensant d'évaluation environnementale l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune de La Mothe – Achard,
- Rapport de zonage pluvial de juillet 2016 établi par EF Etudes, 4 rue Galilée – BP 4114 à 44341 Bouguenais Cedex (78 pages + cartes et annexes)

Analyse du commissaire enquêteur : le dossier mis à l'enquête est complet, la carte n°3 (Résultats de la simulation en situation actuelle pour une pluie décennale) qui était manquante a été ajoutée, à la demande du commissaire enquêteur.

Il est conforme à la législation en vigueur, essentiellement la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales

Le rapport de zonage pluvial est exhaustif et présente les différents aspects et options possibles pour l'établissement d'un schéma directeur.

Sont bien développés l'état initial et le contexte actuel – le plan du réseau avec les dysfonctionnements notables – la situation des secteurs à enjeu compte tenu de l'urbanisation future – les différents types de mesures compensatoires – les propositions d'aménagement – l'évaluation de l'incidence qualitative des rejets pluviaux futurs –

Enfin, une synthèse contenant une proposition d'assainissement pluvial, les moyens de surveillance des ouvrages et l'estimatif des dépenses.

Sur un plan plus général, on peut rappeler qu'il n'y a pas d'obligation générale de collecte ou de traitement des eaux pluviales, de même qu'il n'y en a pas non plus pour le raccordement des constructions existantes ou futures aux réseaux publics d'eaux pluviales.

1.1.5. Procédure de notification

Conformément aux dispositions des articles L123-6 et L129-9 du Code de l'Urbanisme, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme a été notifié par courrier en date du 1^{er} août 2016 aux destinataires suivants :

Monsieur le Préfet de la Vendée,
 Monsieur le Directeur de la DDTM de la Vendée,
 Monsieur le Président du Conseil Régional des Pays de la Loire,
 Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Vendée,
 Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie,
 Monsieur le Président de la Chambre des Métiers,
 Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture,
 Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays des Achards,
 Monsieur le Président du Syndicat mixte du ScoT du Sud-Ouest Vendée,
 Monsieur le Maire de La Chapelle – Achard,
 Monsieur le Maire de Saint-Georges de Pointindoux,
 Monsieur le Maire de Sainte-Flaive des Loups,
 Monsieur le Maire de Saint-Julien des Landes,
 Monsieur le Président de Vendée Eau,
 Monsieur le Président du SydEV,
 Monsieur le Président du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF),
 Monsieur le Directeur de l'INAO,

1.1.6. Réponses des Personnes Publiques Associées

Les courriers suivants, reçus avant le début de l'enquête ont été versés au dossier, les autres destinataires n'ont pas donné de réponse :

- La Préfecture de la Vendée, par courriers (2) du 26 octobre 2016 (ses observations sont traitées spécifiquement dans la suite du rapport d'enquête)
- La DDTM – CDPENAF, par courrier du 10 octobre 2016 (ses observations sont traitées spécifiquement dans la suite du rapport),
- La Région Pays de la Loire, par courrier du 12 septembre 2016 n'a pas d'observation particulière à formuler,
- Le Conseil Départemental de la Vendée, par courrier du 12 octobre 2016 (ses observations sont traitées spécifiquement dans la suite du rapport),
- La Chambre d'Agriculture de la Vendée, par courrier du 23 septembre 2016 (ses observations sont traitées spécifiquement dans la suite du rapport)
- Le Syndicat Mixte du ScoT du Sud-Ouest Vendéen, par courrier du 04 novembre 2016 (ses observations sont traitées spécifiquement dans la suite du rapport),
- Vendée Eau, par courrier du 24 août 2016 n'a pas d'observation particulière à formuler,
- Le CRPF, par courrier du 16 septembre 2016 n'a pas d'observation particulière à formuler,
- GRT Gaz, par courrier du 8 août 2016 (ses observations sont traitées spécifiquement dans la suite du rapport),

- Réseau de transport d'électricité (RTE), par courrier du 22 septembre 2016, (ses observations sont traitées spécifiquement dans la suite du rapport),
- Orange – Unité pilotage réseau ouest, par courrier du 10 août 2016 (ses observations sont traitées spécifiquement dans la suite du rapport),

1.2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1.2.1. Organisation de l'enquête

1.2.1.1 Désignation du commissaire enquêteur

Décision n°E16000213/44 du 29/09/2016 de M. Le Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant M. Yves Schaldenbrand, fonctionnaire de la Police Nationale en retraite, 12 rue des Temples 85370 Mouzeuil Saint – Martin en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Michel Evin, technicien principal de l'Équipement à la retraite, 26 rue Langevin Wallon 85000 La Roche sur Yon en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

A noter que cette même désignation concerne également une seconde enquête publique ayant pour objet la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées sur le territoire intercommunal du Pays des Achard, dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par le Président de la Communauté de Communes du pays des Achards et dont les permanences dédiées se tiennent au siège de la Communauté de Communes à La Chapelle – Achard.

1.2.1.2 Modalités de l'enquête

Dès réception de la désignation le 04 octobre 2016, contact a été pris avec la Mairie de La Mothe-Achard en vue de se faire adresser le dossier d'enquête. Il a été demandé à ce qu'un exemplaire soit également envoyé au commissaire enquêteur suppléant.

Attache a été prise avec ce dernier pour connaître ses disponibilités en vue de déterminer une rencontre avec le maître d'ouvrage et la fixation des dates des permanences.

Une réunion s'est tenue en mairie le 6 octobre à 10h en présence de M. Daniel Gracineau, Maire de La Mothe- Achard, Madame Claire Brianceau, adjointe à l'Urbanisme, M. Yves-Marie Le Rouzic, responsable de l'urbanisme, M. Jérôme Doucet, responsable des services techniques à la Communauté de commune du Pays des Achards et des deux commissaires enquêteurs.

Elle a permis d'aborder tous les aspects techniques et administratifs, d'en faire préciser certains points, de fixer les dates d'enquête et les permanences.

D'un commun accord, la période d'enquête a été fixée du lundi 7 novembre 2016 à 09h00 au vendredi 9 décembre 2016 à 19h00.

5 permanences ont été prévues :

- Lundi 7 novembre, de 09h00 à 12h00,
- Mercredi 16 novembre, de 14h30 à 17h30,
- Samedi 26 novembre, de 09h00 à 12h00,
- Mardi 29 novembre, de 09h00 à 12h00,
- Vendredi 9 décembre, de 16h00 à 19h00,

Une seconde réunion s'est tenue en mairie, le 24 octobre à 14h30, afin de finaliser les modalités de l'enquête et d'effectuer une visite des lieux qui n'avait pu être faite précédemment.

Cette visite a permis de visualiser les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation, les emplacements réservés, les sites des OAP ainsi que la présence des avis d'enquête disposés aux endroits concernés par la révision du PLU.

Le centre-bourg et des lotissements ont également été visités.

1.2.1.3 Information du public

A partir du 21 octobre 2016 et pendant toute la durée de l'enquête, un avis d'enquête publique au format A2 règlementaire est resté en place en 30 endroits distincts de la commune, visible des voies ouvertes à la circulation.

Les photos des panneaux et une carte des emplacements figurent en annexe du rapport.

Le dossier d'enquête était consultable en mairie aux jours et heures d'ouverture au public, soit :

les lundis et mercredis, de 09h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h30,

Les mardis et jeudis, de 09h00 à 12h30,

Le vendredi, de 09h00 à 12h30 et de 14h00 à 19h 00 ;

Les observations et contre-propositions pouvaient être faites sur le registre d'enquête joint au dossier, par courrier postal adressé ou remis au commissaire enquêteur en mairie et par voie électronique à l'adresse : enquetepublique@lamotheachard.fr

Le dossier d'enquête était consultable sur le site internet de la commune : <http://lamotheachard.com>

Un encart a été publié le 3 novembre 2016 dans la page locale La Mothe Achard du quotidien Ouest France.

Un second encart a été publié dans ce même quotidien le 24 novembre 2016.

1.2.1.4 Publicité légale

Elle a bien été effectuée par deux avis dans deux journaux régionaux ou locaux paraissant dans le département, et dans les délais légaux, à savoir :

OUEST France des 20 octobre et 10 novembre 2016

Le Journal des Sables des 20 octobre et 10 novembre 2016

1.2.2 Déroulement de l'enquête

1.2.2.1 Permanences

Elles se sont tenues :

- Lundi 07 novembre 2016, de 09h00 à 12h00,
- Mercredi 16 novembre 2016, de 14h30 à 17h30,
- Samedi 26 novembre 2016, de 09h00 à 12h00,
- Mardi 29 novembre 2016, de 09h00 à 12h00,
- Vendredi 09 décembre 2016, de 16h00 à 19h00,

Le public a été reçu dans la salle de réunion du conseil municipal, tout à fait adaptée et de plain-pied, indiqué par une affiche « permanence enquête publique – révision générale du PLU – élaboration du schéma d'assainissement des eaux pluviales ».

1.2.2.2 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, toutes les personnes qui se sont présentées ont été reçues.

Aucun incident n'a été à déplorer.

La coopération du personnel communal et des élus concernés a été plus que satisfaisante mais en particulier celle du responsable de l'urbanisme pour sa disponibilité et son efficacité.

1.2.2.3 Clôture de l'enquête

L'enquête s'est terminée le vendredi 09 décembre 2016 à 19h00, à l'issue de la dernière permanence.

Le dossier d'enquête ainsi que le registre d'observations ont été remis au commissaire enquêteur qui les a personnellement clos, par Madame Claire Brianceau, adjointe à l'urbanisme .

Une vérification a permis de constater qu'aucun courrier postal ou électronique n'était en instance.

1.3 RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS

1.3.1 Les Personnes Publiques Associées (PPA)

Dans deux courriers du 26 octobre 2016, les services de l'Etat, dans leur avis de synthèse et annexe technique, relèvent un certain nombre de points méritant, selon eux, soit d'être complétés, soit d'être plus développés, soit soulignent un manque d'indications règlementaires ou techniques dans le dossier de révision générale du PLU ;

Il s'agit notamment, dans l'avis de synthèse :

- Du rapport de présentation qui ne présente qu'une analyse partielle des espaces et pour lequel un bilan complet des 10 dernières années est attendu
- De l'absence d'un diagnostic agricole précis avec incidences et mesures compensatoires
- De fixer un objectif de 20 logements à l'hectare, densité brute globale, dans les zones 1AU et 2 AU
- D'apporter des justifications sur le classement d'une surface de 10,2ha à vocation d'habitat
- D'appliquer à la zone AUd la limite de hauteur des constructions à R+2, limite déjà appliquée en zonage Ua
- D'augmenter de 9,6% à 15% le parc locatif social sur l'ensemble des OAP
- De justifier l'extension de 3ha du secteur de polarité commerciale en zone Ue,
- De justifier du choix du zonage NI dans le secteur du lotissement du Plessis d'Arlanges et du bassin versant des zones de développement urbain du Plessis Landry
- D'affecter des conditions de hauteur aux annexes en zones A et N
- De l'absence du rapport d'inventaire des zones humides
- De justifier la diminution des Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, de 42,3ha à 33,9ha
- De prévoir la protection des immeubles patrimoniaux au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, plus cohérent et plus « souple » plutôt que « au nom du cadre de vie »
- D'indiquer les tracés des bandes de danger de la canalisation de transport de gaz naturel, sur les documents graphiques.

Réponse du maître d'ouvrage : contenue dans le mémoire en réponse annexé au présent rapport ; tous les points soulevés font l'objet d'une réponse appropriée, le dossier sera amendé afin d'apporter les justifications complémentaires attendues. Le futur PLUi permettra, par ailleurs un nouveau questionnement sur le développement global mais à l'échelle de l'intercommunalité.

Commentaire du commissaire enquêteur : *Je prends acte de la réponse favorable apportée par la commune aux observations des services de l'Etat auxquelles je souscris et qu'elle s'engage à suivre*

Il s'agit notamment dans l'annexe technique :

- De rectifier de 6 ans à 9 ans, le délai fixé pour l'analyse des résultats de l'application du PLU
- De justifier les emplacements réservés (ER) délimités au plan de zonage, dans le rapport de présentation
- De retranscrire également dans le Règlement et les documents graphiques, l'obligation de logements sociaux aidés (cf. Art. L123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme)
- De corriger dans les plans de zonage et rapport de présentation, les références suivantes au Code de l'urbanisme : Espaces Boisés Remarquables : Art.L123-1-5 III 2° - Patrimoine bâti : Art.L123-1-5 II 6° alinéa 6 – Secteurs de diversité commerciale : Art.L123-1-5 II 5°
- Dans l'article 2 Ub, supprimer le terme « inacceptable » dans la locution « interdiction de nuisances inacceptables »
- D'ajouter dans l'article 4 rubrique « Eau », « En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise, sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- D'ajouter un paragraphe concernant la desserte en eau potable dans l'article 4 NI
- De supprimer dans l'article 2 du règlement des zones A, Nf et Np la disposition limitant l'emprise au sol « des abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole »
- De changer l'intitulé du titre du chapitre IV du règlement (page 56) : indiquer zones « naturelles » au lieu de zones « agricoles »

Les services de l'Etat émettent un AVIS FAVORABLE sous réserve de la prise en compte de l'ensemble de leurs remarques.

Commentaire du Commissaire enquêteur : *Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage ne mentionne pas les observations contenues dans l'annexe technique des services de l'Etat. Pour autant, elles devront faire l'objet d'un examen attentif et être suivies d'effet.*

Dans un courrier du 10 octobre 2016, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) demande :

- D'intégrer dans le dossier de révision du PLU le bilan complet de la consommation d'espaces des 10 dernières années
- D'augmenter la densité de logements dans les secteurs de « la Durandière » et « la vallée du Plessis », de 15 à 20 logements à l'hectare et en général la même densité dans les opérations en cours d'aménagement
- De définir un pourcentage maximal de surface de plancher et d'emprise au sol autorisée, concernant les extensions des habitations existantes dans les zones A et N, tout en limitant la surface de plancher totale de la construction
- Des dispositions plus restrictives dans le Règlement concernant l'absence de limitation de la surface de plancher et la hauteur autorisée trop importante pour les annexes

- Que la question des compensations agricoles suite à la délivrance des permis d'aménager soit étudiée dans le cadre de la révision du PLU, sans attendre le futur PLUi

La CDPENAF émet un AVIS FAVORABLE avec la prise en compte des demandes précitées et un AVIS DEFAVORABLE pour l'absence de définition des conditions d'emprise et de densité des extensions des habitations en zone A et N ainsi que pour l'absence de précisions quant aux surfaces de plancher et hauteur autorisée à réduire pour les annexes.

Réponse du maître d'ouvrage : la commune connaît actuellement une progression de la densité des opérations (de 9 logements à l'hectare pour l'Eco-quartier à 16logt/ha pour la vallée du Plessis) pour atteindre à terme un objectif de 20 logt/ha dans les opérations futures. Le rapport de présentation (RP) affichera cet objectif global dans les zones de développement futur.

Les secteurs du cœur d'îlot et des Mares ont fait l'objet d'études de faisabilité urbaine introduisant du R+1 et des formes urbaines denses que les OAP pourront citer en exemple.

Concernant l'absence d'alternative à l'urbanisation du secteur du Plessis, le RP sera complété et il sera précisé que la zone humide est en zone 2AU et que l'aménagement de cette zone fera l'objet d'une étude complémentaire ;

Le RP comprendra une analyse de la consommation des espaces des 10 dernières années, distinguant la vocation des espaces.

Suite à l'avis de la chambre d'agriculture, le changement de destination au sein des exploitations agricoles ne sera pas autorisé. De plus, certains des éléments patrimoniaux maintenus au zonage pouvant changer de destination, seront plutôt à vocation d'annexes ou d'accueil touristique (selon leur position) ce qui limite la capacité d'accueil à vocation de logement à 2 ou 3 potentiels.

La surface des annexes est limitée à 40m², la hauteur sera discutée et revue.

Le règlement sera complété avec une règle précisant des limites en matière d'extension : 50m² maximum pour les logements inférieurs à 100m² de surface de plancher et 30% maximum pour les logements supérieurs à 100m² de surface de plancher.

Commentaire du commissaire enquêteur : Je prends acte des intentions du maître d'ouvrage qui vont dans le bon sens en réponse aux observations de la CDPENAF auxquelles je souscris.

Dans un courrier du 12 octobre 2016, le Conseil Départemental de la Vendée, indique :

- Une future connexion à la zone économique du Plessis par un giratoire existant
- Le respect des règles de visibilité minimum dicté par les guides dédiés
- Une erreur de dénomination de la RD 760 injustement dénommée RD2160

Réponse du maître d'ouvrage : Le rapport de présentation sera corrigé et complété

Commentaire du CE : Je prends acte de la réponse favorable aux desiderata du Conseil Départemental

Dans un courrier du 23 septembre 2016, la Chambre d'Agriculture de la Vendée demande :

- Le retrait dans le règlement, zone A article 2 rubrique condition ainsi que dans le rapport de présentation (page 97) de la justification d'un zonage An par la présence d'une ZNIEFF et de zones humides et donc de « l'inconstructibilité » dans ces secteurs.
- De revoir les surfaces d'urbanisation future en les adaptant en regard des besoins et augmenter leur densité, dans certains secteurs
- Sur les plans de zonage, de retirer l'étoile placée sur les granges des sièges d'exploitation encore en activité
- De corriger l'incohérence entre les chiffres du périmètre de la zone Ue dans le rapport de présentation et de justifier le besoin d'extension de ladite zone
- La réécriture des conditions de délivrance des permis d'aménager (page 118 du rapport de présentation)

- De rajouter dans la liste des indicateurs de suivi du PLU, (p.121 du RP) la consommation de surface agricole
- La suppression de la construction de boxes à chevaux à destination du loisir en réf. à l'art. R151-23 du CU

La Chambre d'Agriculture émet un AVIS FAVORABLE sous réserve d'apporter des réponses aux remarques formulées

Réponse du maître d'ouvrage : la justification de la zone An sera amendée tout en conservant la notion de sensibilité environnementale

La vocation de la zone 2AU pouvant potentiellement devenir à vocation commerciale, la surface des zones à urbaniser ne sera pas diminuée. Le PLUi en phase de lancement sera amené à reposer la question de la vocation de ce secteur en lien avec le ScoT en phase finale.

Le plan de zonage sera modifié pour répondre à cette demande (retrait de l'étoile sur les granges des sièges d'exploitations encore en activité)

Le rapport de présentation sera modifié (incohérence des chiffres du périmètre de la zone Ue)

Le rapport de présentation sera modifié (réécriture des conditions de délivrance des permis d'aménager (PA))

La consommation foncière est déjà un indicateur de suivi du PLU. Il pourra être précisé par la notion de consommation d'espace agricole.

Cette notion sera supprimée du règlement (boxes à chevaux à destination du loisir)

Commentaire du commissaire enquêteur : *A l'exception de la demande de revoir les surfaces d'urbanisation future au regard des besoins, le maître d'ouvrage prendra en compte les demandes de la Chambre d'agriculture.*

Concernant les surfaces d'urbanisation future, je souscris aux raisons motivant la non-prise en compte de la demande de la Chambre d'agriculture.

Dans un courrier du 04 novembre 2016, le syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT) du sud-ouest vendéen demande :

- A ce que soit augmentée à 20 logements à l'hectare, la densité prévue dans les secteurs d'urbanisation future

Le ScoT émet un AVIS FAVORABLE avec la réserve précitée.

Réponse du maître d'ouvrage : -voir page 1 de l'annexe au courrier de réponse au Procès-verbal de synthèse annexé au présent rapport –

Commentaire du CE : *la commune indique actuellement une progression de 9 à 16 logements à l'hectare pour atteindre à terme les 20 logements préconisés, elle va donc dans le sens de la demande, ce qui est très positif.*

GRT Gaz, par courrier du 8 août 2016 indique :

- L'absence du tracé des bandes de Servitude d'Utilité Publique des ouvrages dans les documents cartographiques
- L'absence de mention des servitudes d'implantation sur la liste des servitudes du PLU
- Les servitudes d'utilité publique sont mentionnées mais incomplètes
- L'adresse des services de GRTgaz pour les consultations est erronée

GRTgaz émet un AVIS DEFAVORABLE dans l'attente de la prise en compte des correctifs mentionnés.

Réponse du maître d'ouvrage : le plan des servitudes et le listing seront amendés

Commentaire du CE : *Je prends acte de cette décision que j'approuve.*

Réseau de transport d'électricité (RTE), par courrier du 22 septembre 2016, indique :

- Concernant le plan des servitudes, la « symbologie » est inexacte au regard du standard CNIG
- L'appellation des ouvrages n'est pas indiquée sur le plan des servitudes
- L'absence du niveau de tension du poste de La Mothe -Achard (90kV) sur la liste existante

Réponse du maître d'ouvrage : le plan des servitudes et le listing seront amendés

Commentaire du CE : Je prends acte de cette décision que j'approuve

Orange – Unité pilotage réseau ouest, par courrier du 10 août 2016, rappelle :

- Que le choix de la technique de raccordement des réseaux lui incombe en tant qu'opérateur en charge du service universel
- Que la légalité de l'obligation d'enfouir les réseaux, dictée sur le Règlement d'un PLU, est contestable

Réponse du maître d'ouvrage : la commune souhaite encourager l'amélioration du cadre de vie par l'enfouissement des réseaux.

Commentaire du CE : Je constate un désaccord entre Orange et la commune qui est récurrent dans toutes les élaborations et révisions de PLU.

Tant que seuls les sites bénéficiant d'une protection particulière pourront comporter une obligation d'enfouissement, cet état de fait va perdurer.

Commentaire général du Commissaire enquêteur : On constatera à la lecture détaillée des réponses fournies par le maître d'ouvrage, que certaines d'entre répondent aux mêmes questions posées par plusieurs Personnes Publiques Associées.

La commune est visiblement disposée à apporter une réponse appropriée aux demandes émanant des diverses PPA.

1.3.2. Les Particuliers

Cette enquête a fait l'objet de :

- 8 observations orales
- 3 observations écrites
- 7 courriers

1.3.2.1 Observations orales

8 personnes se sont présentées au cours des 5 permanences afin de se renseigner sur les détails de l'enquête publique et se faire préciser certains points du dossier susceptibles de les concerner.

O1. M.GIRAUD Louis, les petites mares à La Mothe-Achard, pose la question de savoir si le zonage de ses parcelles (A 196 et 231) d'environ 7000m², autorise la construction de nouvelles habitations.

Commentaire du Commissaire enquêteur : la réponse est affirmative ;

O2. M.HECHT Bruno, 53bis, rue de la Vertonne à l'Ile d'Olonne, propriétaire de la parcelle A21 (890m²) au lieudit « la Forêt » à La Mothe Achard demande si sa parcelle est constructible.

Commentaire du Commissaire enquêteur : la réponse est affirmative ;

O3. Mme et M. AUGIZEAU Rémy, 3 rue Antoine de la Bassetière à La Mothe Achard, propriétaires d'un jardin situé dans le périmètre de l'OAP « cœur d'îlot » demandent des précisions sur l'opération immobilière envisagée.

Commentaire du CE : je leur ai donné les réponses connues à ce stade du projet.

O4. Madame MORISSET Paule, 38, place de l'Hôtel de ville à La Mothe Achard, propriétaire des parcelles 280,281 et 282, situées dans le périmètre de l'OAP « cœur d'îlot », venue se renseigner sur le devenir de ses parcelles et les possibilités de construction, lotissement privé ou communal.

Commentaire du CE : je lui ai communiqué les réponses connues à ce stade du projet.

O5. M. LUCEREAU Stéphane, 4, rue Victor Hugo à La Mothe Achard qui nous informe de la situation du mur de clôture de sa propriété, actuellement en partie frappé d'alignement. Il souhaite connaître la suite donnée aux engagements verbaux des maires successifs quant à la suppression de cet alignement. Il va adresser un courrier détaillé au commissaire enquêteur.

Commentaire du CE : un courrier numéroté C5, daté du 26/11/2016 a effectivement été adressé au commissaire enquêteur. Les élus sont conscients du problème et leur réponse est traitée dans la partie courrier du rapport.

O6. M. DURAND Luc, agriculteur, 89, le moulin des Landes à La Chapelle-Achard, exploitant agricole à la Ferme de La Patère à La Mothe Achard est venu se renseigner sur l'impact du PLU et du Zonage d'assainissement des eaux pluviales sur sa ferme et les terres exploitées.

Commentaire du CE : je l'ai renseigné sur les points évoqués.

O7. Madame ROBIN Odile, 20, rue Florent Tessier à Fontenay le Comte, propriétaire de la parcelle AB63 (2000m²), rue des Pétrilles à La Mothe Achard, souhaiterait que sa parcelle devienne constructible ; elle est actuellement en zone A mais située entre deux constructions existantes.

Réponse du maître d'ouvrage :

Cette demande correspond à une extension linéaire de l'urbanisation dans un secteur situé en dehors du profil de l'enveloppe agglomérée. Les parcelles sont intégrées dans une unité agricole exploitée.

La parcelle ne répond pas aux principes de développement de l'urbanisation mentionnés dans le PADD et ne peut donc pas être constructible.

Commentaire du CE : Je partage l'avis du maître d'ouvrage mais comprends également le point de vue de Madame Robin concernant le fait que sa parcelle est au milieu de deux parcelles construites. Dans le cadre d'un futur PLUi, rien ne l'empêche de réitérer sa demande, le cas échéant.

O8. M. CHAIGNEAU Bernard, 229, avenue Georges Clémenceau à La Mothe Achard, venu visualiser le plan de zonage du PLU révisé

Commentaire du CE : Dont acte.

1.3.2.2 Observations écrites

3 observations écrites figurent sur le registre d'enquête ;

R.1 M. MERCIER Jean-Luc, 6, rue de Bel Air à La Mothe - Achard, pose la question suivante : qu'est-il prévu pour l'évacuation des eaux pluviales du futur lotissement du secteur

des Mares. Si cette évacuation se déverse dans la mare attenante, cette dernière pourrait-elle évacuer la quantité d'eau supplémentaire produite par l'augmentation de l'imperméabilisation due au lotissement ?

Réponse du maître d'ouvrage : la gestion des eaux pluviales fera l'objet d'une étude spécifique à l'occasion de l'urbanisation du secteur.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Chaque OAP prévue au PLU fait l'objet d'une étude préalable de gestion des eaux pluviales, ce sera bien entendu le cas de l'OAP des Mares et l'inquiétude légitime de M. Mercier peut être calmée.

R.2 M. Y.A. de SAINT- HAOUEN, mandataire de l'Indivision Louis de la Bassetière, remarque que le plan de zonage présenté à l'enquête publique n'est pas à jour. La parcelle 400 située dans le périmètre de l'OAP dit du secteur du Plessis sur laquelle a été construit un rond-point est toujours leur propriété. Il indique avoir demandé plusieurs fois la régularisation de cette situation et pose la question de la responsabilité en cas d'accident mortel à cet endroit. Il ajoute que sur le plan de zonage présenté à l'enquête publique, le rond-point n'est pas mentionné, ce qui, selon lui peut conduire à des interprétations diverses...

Réponse du maître d'ouvrage : la demande de régularisation du cadastre est en cours auprès des services concernés.

Commentaire du CE : *M. de Saint-Haouen a la réponse à sa demande qui lui permettra de dégager sa responsabilité éventuelle en cas d'accident*

R.3 Mmes TROUSSIOT Michelle et CHAIGNEAUD Brigitte, propriétaires de la parcelle 292, section AP, située en partie dans l'emprise de l'OAP du Cœur d'Ilot, indiquent que la parcelle 292 existante (contiguë aux parcelles 290 et 291) comprend une construction située en partie nord et qui fera l'objet d'une division au milieu de cette construction. Elles demandent à ce que le projet d'urbanisation future prévoie un nouvel accès à l'ouest de la parcelle 292, le long de la parcelle 290 qui donne sur la rue Antoine de la Bassetière.

Réponse du maître d'ouvrage : l'OAP et les réflexions d'aménagement du Cœur d'Ilot vont dans le sens d'une possibilité de construction sur la parcelle concernée.

Le projet de construction devra respecter le passage d'une rue à terme en limite de site.

Commentaire du CE : *la demande de Mesdames Troussiot et Chaigneaud ne porte pas sur la possibilité d'une nouvelle construction mais simplement d'un accès par l'ouest de la parcelle AP292, cette dernière devant faire à terme, l'objet d'une division.*

Je souscris à cette demande qui ne devrait pas poser de problème dans le cadre de l'aménagement de l'OAP du Cœur d'Ilot.

1.3.2.3 Courriers

7 courriers ont été adressés ou remis au Commissaire-enquêteur en mairie.

Les courriers C.1 et C.6 sont adressés à M. le Maire mais ont été remis au commissaire enquêteur par le service Urbanisme, pour information et avis dans le cadre de l'enquête publique.

C.1 et C.6 M. CHIRON Denis, route de la Durandière à La Mothe Achard, demande le classement en zone Ub de la parcelle ZB 6, de 2725 m², prévue en zonage A dans le projet de révision. Elle est actuellement en zone Nh, non constructible.

A l'appui de sa demande, M. Chiron fait valoir que son terrain est directement accessible par la route de La Durandière et que sa constructibilité se justifie par la proximité du lotissement de la Durandière au nord et celui des Piéris à l'est.

Il souhaiterait diviser son terrain en plusieurs lots mais reconnaît que son projet nécessiterait une extension du zonage d'assainissement collectif, non présent actuellement.

Réponse du maître d'ouvrage : les deux maisons de ce secteur sont intégrées dans le profil de l'enveloppe agglomérée et sont en projet de raccordement à l'assainissement collectif par le biais du lotissement en cours de la Durandière.

Il apparaît donc logique de rattacher ces parcelles à la zone urbaine Ub.

Commentaire du CE : *m'étant rendu sur place je suis tout à fait d'accord avec le point de vue du maître d'ouvrage, je fais la même analyse.*

C.2, C.3 et C.4 M. MERCIER Jean-Luc, 6, rue de Bel Air à La Mothe Achard, concernant le projet de l'OAP du Secteur des Mares propose, schéma et photographies à l'appui (jointes au PV de synthèse), d'utiliser l'accès actuel du champ sur lequel doivent être édifiées les constructions, comme entrée et sortie du futur lotissement.

Réponse du maître d'ouvrage : La remarque concernant les accès est jugée pertinente et sera intégrée dans la réflexion de l'aménagement. L'OAP sera modifiée pour permettre cette évolution.

Commentaire du CE : *je suis d'accord avec le maître d'ouvrage concernant la pertinence des accès et souscris à la proposition de M. MERCIER, dont le schéma et les photographies prises sur les lieux sont jointes au PV de synthèse*

C.5 M. LUCEREAU Stéphane, 4, rue Victor Hugo à La Mothe Achard, réitère, à l'occasion de la présente révision du PLU, sa demande quant à la suppression de la servitude d'alignement impactant la parcelle n° 308 (côté sud) qui n'a plus lieu d'être, suite à la création d'un trottoir et la mise en sens unique de la rue, élargie grâce à la démolition d'une maison située de l'autre côté.

Réponse du maître d'ouvrage : la modification d'une servitude d'alignement fait l'objet d'une procédure spécifique. Cette procédure sera effectuée prochainement pour la portion de rue concernée et traduite dans le document d'urbanisme par la suite.

Commentaire du CE : *la demande de M. Lucereau est totalement fondée et visiblement le maître d'ouvrage en a pris conscience et va faire le nécessaire.*

C.7 M. Y.A de SAINT HAOUEN, pour l'indivision L. de la BASSETIERE, la Brazilière, 85150 Saint-Julien des Landes, qui, dans un courrier adressé au Maire de la Mothe Achard avec copie au commissaire enquêteur, attire son attention sur la présence, parcelle AL 5, d'une maison ancienne ainsi qu'une grange et une bergerie. Cette maison située 5 rue du Plessis était en location jusqu'en septembre 2014, puis vacante en raison d'importants travaux à réaliser qui n'ont pu l'être par manque de trésorerie. Cette maison est à nouveau louée depuis mai 2016, le locataire désirant la rénover. Il indique avoir appris que cette maison pourrait être détruite, sur décision du conseil municipal, pour supprimer un virage à l'équerre sur la route du Plessis. Il ajoute que cette maison présente les caractéristiques d'un bâtiment patrimonial et il serait donc regrettable de la faire disparaître.

Il suggère de la contourner en créant un passage par le sud évitant ainsi le virage à angle droit.

Réponse du maître d'ouvrage : Etant données les contraintes environnementales présentes autour du site, la déviation par le sud proposée par le requérant n'est pas réalisable. La commune souhaite maintenir l'emplacement réservé qui permettrait de sécuriser ce virage.

Commentaire du CE : *Pour m'être rendu sur place, emplacement réservé n°2 sur la carte graphique, et compte tenu de l'urbanisation prévue dans le secteur, je ne peux que souscrire au*

maintien de cette parcelle en emplacement réservé. Le virage est à angle droit et la construction existante cache toute visibilité. Quant à l'hypothétique passage à créer au sud de la maison, il serait aménagé dans une zone humide.

Aucune observation n'a été adressée par voie électronique.

Sont joints à ce rapport, en documents séparés, les conclusions motivées de l'enquête publique sur la révision générale projetée du PLU et sur celles de l'élaboration du schéma directeur de l'assainissement des eaux pluviales, ainsi que l'avis du commissaire enquêteur, conformément aux termes de l'article R123-7 du Code de l'Environnement.

Fait à Mouzeuil Saint – Martin

Le commissaire enquêteur



Le 19 décembre 2016

Yves Schaldenbrand

Liste des annexes au rapport d'enquête

* Pièces retournées en mairie de La Mothe - Achard

Document	Date	Numéro	Nombre de pages
* Dossier d'enquête PLU	25/07/2016	1	499
* Dossier d'enquête élaboration Zonage EP	07/2016	2	288
Arrêté municipal de prescription de l'enquête publique	10/10/2016	3	3
* Registre d'enquête + courriers annexés	07/11/2016	4	
Avis d'enquête publique affiché (format A2)	21/10/2016	5	1
1 ^{er} Avis d'enquête publique Ouest France	20/10/2016	6	1
1 ^{er} Avis d'enquête publique Le Journal des Sables	20/10/2016	7	1
2 ^{ème} Avis Ouest France	10/11/2016	8	1
2 ^{ème} Avis Journal des Sables	10/11/2016	9	1
Certificat d'affichage public	09/12/2016	10	1

* Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)		11	
Préfet de la Vendée	26/10/2016	11.1	5
Préfet de la Vendée (Annexe technique)	26/10/2016	11.2	5
CDPENAF	10/10/2016	11.3	3
Région Pays de la Loire	12/09/2016	11.4	1
Conseil départemental de la Vendée	12/10/2016	11.5	2
Chambre d'Agriculture de la Vendée	23/09/2016	11.6	1
Syndicat mixte du ScoT du Sud-Ouest vendéen	03/11/2016	11.7	2
Vendée eau	24/08/2016	11.8	3
Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF)	16/09/2016	11.9	1
GRTgaz	08/08/2016	11.10	12
Réseau de Transport d'Electricité (RTE)	22/09/2016	11.11	8
Orange	10/08/2016	11.12	3
Procès-verbal de synthèse	10/12/2016	12	6
Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	19/12/2016	13	8
Carte des lieux d'affichage de l'avis au public et photographies des 30 emplacements	09/12/2016		9

COMMUNE DE
LA MOTHE – ACHARD
85150
VENDEE

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
07 NOVEMBRE 2016 – 09 DECEMBRE 2016



CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Yves SCHALDENBRAND
12, rue des Temples
85370 Mouzeuil Saint-Martin

1. CONCLUSIONS

Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme

1.1 Rappel du projet

Dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Mothe- Achard, une délibération du conseil municipal a été prise le 26 janvier 2015 afin de la prescrire.

L'actuel PLU a été approuvé le 26 mars 2007.

Depuis son approbation, il a fait l'objet de deux modifications, une modification simplifiée et trois révisions simplifiées, les deux dernières en date du 13 janvier 2014. Cette révision générale devrait être la dernière avant la prochaine prescription d'un PLUi par la Communauté de Communes du Pays des Achard (CCPA), vers le 20 janvier 2017, après un transfert de compétence en matière d'urbanisme.

A l'issue des différentes phases de la procédure, concertation, réunions publiques, arrêt du projet, consultation des personnes publiques associées (PPA), intervient l'enquête publique pour laquelle une demande de désignation d'un commissaire enquêteur a été effectuée.

Le Président du tribunal administratif de Nantes a désigné, par décision n° E16000213/44 en date du 29/09/2016, M. Yves Schaldenbrand en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Michel EVIN, en tant que suppléant.

A noter que cette même désignation inclut une seconde enquête publique découlant d'un projet de révision partielle du zonage d'assainissement des eaux usées par la Communauté de Communes du Pays des Achards (CCPA).

L'élaboration du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune de La Mothe Achard étant également soumis à enquête publique, un arrêté du 10 octobre 2016 de M. le Maire de La Mothe Achard a prescrit une enquête publique unique.

Le dossier mis à l'enquête comprend, outre les pièces administratives et le bilan de la concertation, un dossier technique établi par le bureau d'études, AGENCE CITTE CLAES à Saint-Herblain (44)

1.2 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sur une durée de 33 jours, du lundi 07 novembre 2016 à 09h00 au vendredi 09 décembre 2016 à 19h00.

L'information du public a été effectuée conformément à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'arrêté municipal, soit :

- Par la publication d'un avis d'enquête, 15 jours au moins avant son début, en l'espèce le 20 octobre 2016 et dans les 8 premiers jours de l'enquête, soit le 10 novembre 2016, dans les journaux Ouest France et Le Journal des Sables.
- Par un affichage en format A2 réglementaire sur tous les sites impactés par la révision, les édifices recevant du public ainsi que les entrées de commune et routes menant vers les hameaux et lieudits, soit 30 emplacements.

En outre, l'annonce de l'enquête publique était également diffusée sur un panneau lumineux situé en centre-bourg

Les cinq permanences prévues ont été assurées et se sont déroulées sans incident dans un local adapté.

Le 12 décembre 2016, j'ai rencontré M. Daniel Gracineau, Maire de La Mothe Achard et lui ai remis le procès-verbal de synthèse, comprenant les observations et réserves des personnes publiques associées ainsi que les observations et contre-propositions de particuliers.

Je lui ai demandé de se prononcer sur les points relevant de sa compétence et sa responsabilité.

Le 20 décembre 2016, j'ai reçu le mémoire en réponse du maître d'ouvrage qui prenait en compte les observations et réserves émises par les Personnes Publiques Associées et répondait aux remarques des particuliers.

A l'issue de cette enquête, j'ai rédigé un rapport dans un premier document comprenant la synthèse et l'analyse du dossier, le déroulement et les modalités de l'enquête, les observations faites par les personnes publiques associées et leur analyse ainsi que les réponses du maître d'ouvrage, les observations de particuliers avec leur analyse et la réponse de la commune.

Mes conclusions motivées ainsi que mon avis figurent dans le présent document. Ces deux documents ainsi que les conclusions de l'enquête publique sur le zonage d'assainissement des eaux pluviales seront remis dans le délai réglementaire de un mois après la clôture de l'enquête à M. le Maire de La Mothe – Achard.

1.3 Rappel des observations recueillies

Cette enquête a fait l'objet de 8 observations orales, 3 observations écrites et 7 courriers qui portent essentiellement sur la constructibilité de parcelles.

1.4 Examen de l'intérêt du projet

Avantages :

- Une densification importante dans la zone agglomérée de la commune notamment par le biais des OAP,
- Le comblement des « dents creuses »
- Une limitation du développement de l'habitat dans les hameaux au profit de la zone agglomérée
- Une maîtrise du mitage de l'espace agricole
- Une augmentation non négligeable de la zone agricole (+ 47,8 ha)
- Le renforcement du rôle de pôle économique sur le territoire des Achards induisant une offre d'emplois supplémentaire

Inconvénients :

- La densité des secteurs de développement connus reste en deçà de ce qui aurait pu être prévu
- La mobilité, au sens large, aurait mérité un traitement plus approfondi et prospectif.

On peut donc conclure que l'intérêt général du projet est avéré.

2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

VU :

Le contenu du dossier soumis à enquête publique,
Le déroulement de l'enquête,
Les avis favorables des services de l'Etat et autres personnes publiques associées,
Le rapport d'enquête, la nature et l'analyse des observations recueillies
L'intérêt général du projet

CONSTATANT QUE :

Le dossier présenté à l'enquête publique est conforme à la réglementation en vigueur,
après rectifications demandées
Qu'une information suffisante a été donnée aux habitants de la commune, avant et
pendant l'enquête,
Que la commune a bien pris en compte les observations et les réserves justement
formulées et leur donnera une suite favorable,

J'émet un

AVIS FAVORABLE

Au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de
La Mothe- Achard – 85150 -

Fait à Mouzeuil Saint- Martin

Le commissaire enquêteur



Le 20 décembre 2016

Yves Schaldenbrand