



La Mothe Achard

Commission : Plan Local de l'Urbanisme

Réunion n°10 en date du 23 septembre 2015

Compte-rendu

Heure : 9H30

Lieu : Mairie

Ordre du jour : **Présentation du PADD aux PPA**

Maître d'ouvrage : Commune

Membres présents :

M. Gracineau Daniel, Maire

M. Gaudin Gilbert

M. Valla Michel

Mme Pintaud Colette

Mme Guilloteau Christine

Membres excusés ou absents :

M. Retailleau Didier

M. Piveteau Vincent

M. Panier Nicolas

Etaient également présents :

M. Yves-Marie Le Reouzig, service urbanisme

Mme Corinne Duclos, Directrice Générale des Services

M. Mongeaud, AETHIC Environnement

Mme Floczek, DDTM Challans

Mme Meneu, CCI Vendée

M. Suaud, St Georges de Pointindoux

Etaient également excusés :

M. Guéguen, STAP Vendée

Mme Menoret, Conseil Régional

Mme Brochard, CMA Vendée

Mme Droulin, ARS Pays de la Loire

M. Bret, St Julien des Landes

M. le Maire apporte quelques précisions à la présentation de la synthèse du diagnostic et du PADD.

Le diagnostic du SDAP est terminé. La commune transmettra les éléments à l'Agence CITTÉ CLAES et AETHIC.

Toute la zone économique sur la Mothe Achard comme sur la Chapelle Achard a fait l'objet de fouilles archéologiques. La suspicion de richesse archéologique est donc levée sur ce secteur.

M. le Maire précise que le taux de mortalité est accentué par la présence de l'EHPAD sur le territoire.

La commune va avoir un recensement en 2015 qui permettra d'avoir des chiffres officiels de population.

La commune a déjà commencé à réaliser plusieurs liaisons douces dans la partie Est de la zone agglomérée, notamment en lien avec la réalisation du deuxième collège et la piscine.

Les derniers comptages routiers montrent que sur les 10 000 v/j traversant le bourg, 600 sont des poids-lourds. Donc des réflexions sont en cours pour assurer une déviation des flux du poids-lourds du centre-ville. Un plan de circulation sera mis en place. Parallèlement, la commune veut



être vigilante car la densification ne doit pas oublier d'être associée à une réflexion sur les stationnements et sur l'organisation des voiries avec notamment une hiérarchisation et l'aménagement de voiries principales, structurantes ayant une largeur suffisante pour permettre à la fois les circulations des engins de réputation et les voies vélos.

Avis de la CCI

Comment la commune va-t-elle assurer la complémentarité (et non concurrence) entre les deux polarités commerciales ?

Il y a actuellement deux demandes pour le site face au centre commercial actuel :

- le lidl, qui ne peut se développer à son emplacement actuel, recherche un espace plus grand, plus facilement accessible et plus visible ;
- une clinique vétérinaire cherche à s'implanter dans ce secteur.

De plus, dans le centre, il n'y a plus de pas de porte à proposer. Le secteur sud pourrait accueillir des commerces complémentaires type ameublement, habillement...

La CCI confirme qu'il y aura très certainement des glissements des répartitions, notamment avec le phénomène de la commune nouvelle. En effet, cela va faire évoluer les centralités : les bourgs deviennent des quartiers avec du commerce alimentaire, des zones commerciales d'équipement qui vont drainer davantage que le seul quartier voisin. Certains SCoT définissent les types de commerces par polarité et limitent la taille des surfaces commerciales, par exemple en limitant à 300 m² minimum. Mais ceci n'est plus judicieux car il y a de plus en plus de redécoupage des surfaces commerciales qui travaillent par juxtaposition de petites surfaces. De plus, les logiques d'implantation des commerces ne se font plus forcément par polarité mais plutôt par flux de circulation.

Au-delà du PLU, il y a une question de fond à se poser : quelle politique de long terme doit-on mettre en place pour permettre de s'adapter à l'évolution de la situation sur le long terme, pour ne pas figer les choses tout en évitant les concurrences entre centre-ville et zone commerciale.

Avis de la DDTM

Si la compétence PLUi doit être prise pour la fin de l'année, et que la prescription du PLUi est lancée avant fin 2015, la commune a jusqu'à 2019 pour le réaliser.

Il faut alors faire un point sur le côté administratif pour identifier les conséquences sur la procédure de PLU de :

- la prise de compétence PLU par l'intercommunalité ;
- la fusion possible en une commune nouvelle de trois communes ayant chacune un PLU.

Par ailleurs, il faut aussi regarder quelle conséquence aura le départ de la commune de St Mathurin de l'intercommunalité sur le lancement du PLUi.

La DDTM insiste sur la nécessité de bien détailler les calculs de consommation des espaces par rapport à la progression de la population. En effet, ceci sera visé par la CDPENAF qui émettra un avis sur ce point.

D'autre part, il y a une densité moyenne affichée dans le PADD. Par contre, il faudra exposer qu'il y a bien des secteurs dans lesquels la densité sera supérieure. La commune doit afficher un réel effort de ce point de vue-là. Il faut bien justifier l'existant et les calculs et les localiser, notamment la question de la différence entre la densité brute et la densité nette avec les reculs par rapport aux voies, les bassins d'orage...



Par ailleurs, la rédaction du PADD devra être complétée pour incorporer quelques notions de constats ce qui permet de justifier les choix présentés.

Le PADD devra aussi être plus précis sur les risques existants et leur prise en compte.

Enfin, la loi ETP est passée obligeant le PADD à contenir la notion de réseaux d'énergie.

Concernant le projet de déplacement du Lidl, une modification du PLU pourra résoudre le problème : il n'est pas nécessaire de prendre une délibération pour engager l'étude. La délibération actant la modification devra, par contre, comprendre une justification du besoin, une évaluation du résiduel en dent creuse et des zones AU, une évaluation des impacts sur l'environnement.

Suite du dossier

Le débat du PADD est maintenu ainsi que la réunion publique dont la présentation évoluera selon les décisions prises relatives au PLUi. La réunion du prézonage est pour l'instant maintenue.

La demande de cas par cas sera bien envoyée pour éviter de perdre du temps.

Dates des prochaines réunions			
Dates	Heures	Lieu	Objet
Lundi 12 octobre 2015	20H	Mairie	Débat du PADD au Conseil Municipal
Mercredi 21 octobre 2015	9H30	Mairie	Présentation du pré-zonage
Mardi 03 novembre 2015	19H	Espace culturel	Réunion publique



La Mothe Achard

Commission : Plan Local de l'Urbanisme

Réunion n°20 en date du 07 avril 2016

Compte-rendu

Heure : 9 H 30	Lieu : Mairie
Ordre du jour : Présentation du projet de zonage et règlement aux Personnes Publiques Associées	Maître d'ouvrage : Commune
Membres présents : M. Gracineau Daniel, Maire	Mme Brianceau Claire
Membres excusés ou absents : M. Retailleau Didier M. Piveteau Vincent M. Valla Michel	M. Panier Nicolas Mme Pintaud Colette Mme Guilloteau Christine M. Gaudin Gilbert
Etaient également présents : M. Yves-Marie Le Rouzic, service urbanisme M. Simmonet, Chambre d'Agriculture	Mme Floczek, DDTM 85 M. Jourdain, SCoT SOV M. Chaigneau, ARS M. Choisy, Adjoint La Chapelle Achard
Invités excusés : Mme Licot, Chambre des Métiers Mme Meneu, Chambre de Commerce M. Bousseau, Communauté de Communes M. Mahé, Département de Vendée M. Pierre, DREAL	M. Hautier, Sous- préfecture Mme Bazo, Education Nationale Mme Le Boulch Villers, Région des Pays de la Loire M. Lesueur, Direction départementale de la Cohésion Sociale M. Pageaud, Maire Ste Flaive des Loups

La présentation du projet de traduction règlementaire du PADD amène quelques remarques et réactions des personnes présentes.

Interrogations de la commune

Au sud du site des équipements sportifs et du collège public, la commune réfléchit encore au devenir de la zone AU. Pour le moment, elle est affichée à vocation d'équipements (plutôt pour permettre un projet en rapport avec l'EPHAD). Mais la commune n'est pas sûre de maintenir ce projet.

Il y a deux solutions :

- soit le zonage passe en 2AU, le PLU doit alors justifier que finalement ce secteur est insuffisamment desservi, pourquoi le projet n'est plus le même, aussi présent...

- soit la commune rebasculer la zone en A. Dans ce cas, il faut justifier de l'abandon complet du projet d'équipement et pourquoi il n'y a plus besoin ni de l'équipement ni de la disponibilité foncière.

A posteriori, il est plus simple de laisser cette zone affichée en équipement au PADD et en 2AU au PLU que de rebasculer la zone A et de risquer d'être bloquer en cas de projet.

La zone 2AU du Plessis : une portion sud-ouest est sans doute en zone humide au titre de la loi sur l'eau. Mais les études plus fines ne sont pas encore faites, il est donc difficile de réduire la zone 2AU à ce jour.



La commune souhaite ouvrir la zone **2AU du secteur des Mares** au nord. La Chambre d'Agriculture précise qu'il y a déjà 180 logements potentiels en zone ouverte U et 1AU, soit 6.5 ans de capacité d'accueil ce qui est déjà beaucoup. Il ne faut donc pas ouvrir les zones 2AU proposées. Un PLU est censé assurer la maîtrise et l'étalement de l'urbanisation, cela ne peut fonctionner si les 2/3 des secteurs à urbaniser sont ouverts.

La commune expose sa crainte : les lotisseurs attendent d'atteindre une commercialisation à hauteur de 30% pour lancer les aménagements. Ce phénomène peut provoquer un blocage de la construction pendant plusieurs années. A contrario, la zone 2AU au nord est propriété communale. La commune pourrait donc réaliser cette opération rapidement. Parallèlement, elle ne peut juridiquement refermer les zones 1AU. Inversement avoir plusieurs zones ouvertes dont une opération réalisée par la commune peut permettre de détendre les prix du marché.

A posteriori, il est décidé d'ouvrir la zone à l'urbanisation sous les justifications suivantes :

- la zone est considérée comme équipée,
- la zone est sous maîtrise foncière communale,
- cette zone représente le seul potentiel de lots commercialisables par la commune,
- il existe un risque de blocage des autres projets en raison de la lenteur de leur commercialisation.

La mise à jour du zonage d'assainissement se fait d'habitude en même temps que PLU afin de mener l'enquête publique en parallèle. Toutefois, le zonage d'assainissement intercommunal a été mis à jour l'année dernière. Il n'est donc pas totalement en cohérence avec le zonage de PLU projeté : le secteur de l'écoquartier de la Forêt a été mis en autonome alors qu'il est desservi par le réseau collectif et certains secteurs sont prévus en collectif alors que le projet de PLU ne les rend finalement pas urbanisables.

La DDTM et l'ARS ne sont pas gênés de cet état puisqu'il s'agit d'une réduction des surfaces et non l'inverse. Il ne semble pas y avoir d'obligation légale juste une recommandation forte de mettre le zonage à jour.

Ainsi, le rapport de présentation devra argumenter la non mise à jour du zonage par le fait qu'il a été établi en 2015, que le PLUi devrait être réalisé prochainement et qu'enfin le projet de PLU réduit les zones à urbaniser par rapport à ce que le zonage d'assainissement prévoit.

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales est mené en parallèle et passera à l'enquête publique en même temps que le PLU.

Remarques des PPA

Le site d'exploitation du Village Fleuri : la Chambre d'Agriculture trouve dangereux de mettre un potentiel patrimonial sur les bâtiments car ceci peut compromettre la reprise de l'exploitation par une plus-value sur le bâti patrimonial.

La DDTM remarque que **la densité** de 15 logt/ha semble trop faible pour une commune comme la Mothe Achard. Il faudrait passer à 18 voire 20 logt/ha de densité brute. Ceci économiserait 1ha5 soit la frange sud-ouest de la 2AU du Plessis. M. le maire précise que suivant des études menées par la SAFER, la commune de la Mothe Achard est une des communes de Vendée qui connaît une bonne densification. Pour la DDTM il faut bien afficher **le taux d'effort** fait par la commune en termes de réduction de consommation d'espace.

La commune précise que la densité pratiquée sur les deux derniers lotissements est de 14.9 logt/ha, les autres lotissements étaient à 11 logt/ha. D'autre part, la zone 2AU du Plessis intègre deux éléments à déduire des calculs de densité : le bassin de rétention hydraulique qui est dimensionné afin de récupérer tout le bassin versant et la voie structurante qui doit avoir une largeur suffisante. Cette voie, qui utilise partiellement des voies existantes, permettra de contourner le centre bourg pour les véhicules légers. Cet aménagement évitera ainsi la création complète d'une voie nouvelle et ainsi la consommation des surfaces agricoles.

Comme le rappelle la DDTM, le dossier sera jugé par la CDPENAF en densité brute.

La Chambre d'Agriculture précise qu'il faut afficher la question du bassin et de la voie de transit dans les explications pour justifier les calculs. En parallèle, la densité moyenne brute doit être de 18 logt/ha.



La Chambre d'Agriculture n'est pas favorable à la zone An. Elle souhaite que ce soit de la zone A, sans contrainte. La commune souhaite que la zone An du sud-ouest soit en zone agricole inconstructible pour éviter les conflits d'usage en laissant une bulle A autour des exploitations existantes. La zone An change donc de vocation : elle devient une zone de transition entre zone urbaine et zone naturelle. La Chambre d'Agriculture souhaite supprimer la zone An à l'est. L'Agence Cité Claes rappelle que cette zone An correspond à la prise en compte de la présence de la ZNIEFF sur le territoire et permet donc de préserver le caractère environnemental sensible de ce secteur sans pour autant porter préjudice à l'activité agricole.

La DDTM expose que le principe du nouveau règlement est de ne pas écrire ce qui n'est pas à régler. Exemple :

- en 1AU, on ne met plus de recul dans le règlement puisqu'ils sont donnés par l'OAP,
- l'OAP peut comprendre des schémas d'illustration de la règle en lieu et place du règlement.

De même, le nouveau règlement permet d'utiliser les nouvelles définitions des 5 destinations et 8 sous-destinations (le décret paraît cet été pour donner la définition de chaque destination et sous-destination). Du coup, le règlement de stationnement s'appuiera sur ces destinations et sous destinations.

La DDTM conseille de partir sur l'ancienne version du code si le PLUi arrive d'ici peu. Ce dernier sera fait en nouvelle version. Après discussion la commune choisit de rester sur l'ancienne version du règlement.

Le règlement de la zone A devra préciser la limite des extensions des constructions d'habitation (les extensions d'annexes sont interdites) par rapport aux surfaces existantes à la date d'approbation du PLU. La Chambre d'Agriculture demande à ce que les abris pour animaux soient interdits en zone A. En effet, lorsque des terrains comprenant des abris pour animaux sont mis en vente, ils sont considérés comme à vocation de loisirs et ne peuvent donc faire l'objet de préemption au titre des espaces agricoles.

Dans le rapport de présentation, il faudra bien préciser que les dents creuses représentent le réel potentiel urbanisable, la cartographie devra être accompagnée d'une légende et les plans devront comporter des repères (noms de rues, de secteurs) afin de faciliter leur lecture et la compréhension des justifications associées. Une synthèse claire et précise des calculs pourra aussi être faite pour conclure les justifications des besoins. Les calculs devront être bien explicités (notamment l'hypothèse de stabilité de la taille des ménages qui justifie l'absence de logements à créer au titre du desserrement des ménages).

L'ARS interroge la commune sur la capacité de la STEP. Celle-ci est suffisante depuis que les rejets de la zone industrielle ont été basculés sur la STEP de la Chapelle Achard, libérant ainsi de la capacité pour le développement de l'habitat.

La commune précise les raccordements des réseaux et le tracé de la voirie réalisée au niveau du secteur du futur Lidl. En termes d'équipements sportifs et éducatifs, la commune est bien dotée également et répond à sa vocation de commune-centre vis-à-vis de l'intercommunalité. L'ancien Lidl va être repris pour être transformé en salle de sport, ce qui évite de consommer de l'espace agricole.

L'ARS n'a pas d'autres remarques.

Le SCoT n'a pas de remarques particulières. Le PADD du SCoT a été débattu en février dernier. La densité attendue est de 15 logt/ha minimum sur certaines communes et de 17 logt/ha en moyenne sur le territoire.

Pour la DDTM, la Mothe Achard est un pôle urbain donc la densité doit y être plus forte que dans les autres communes rurales tout en restant inférieure à ce qui est attendu sur les communes littorales. Comme ces définitions sont en cours, il vaut mieux parler de taux d'effort que de densité pure.

Le SCoT reconnaît le pôle la Mothe/la Chapelle.

La Chambre d'Agriculture précise que doit être affiché l'impact du projet de PLU sur chaque exploitation avec les modalités de compensation. Mais comme la commune le souligne, ce n'est pas au PLU de régler cette question de compensation. La Chambre demande donc à la Commune, indépendamment du PLU, d'afficher sa volonté de ne



délivrer des permis d'aménager qu'après validation par les différentes parties des études ad hoc en matière de compensations.

Suite du dossier

Sur le plan de la procédure, le PLU devrait être arrêté dans la deuxième quinzaine de juillet. La DDTM précise que le délai de 3 mois de consultation des PPA débute à la date de validation de réception du dossier complet (avec délibération) en préfecture.

La prochaine réunion de PLU sera planifiée à la suite de la réunion sur le SDAEP afin d'intégrer les notions abordées sur les eaux pluviales aux différentes pièces du PLU.