

Département de la Vendée

Enquête publique portant sur la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ancienne Communauté des communes du Canton de Rocheservière

du 21 mars au 7 avril 2023



I^{ère} partie : Rapport d'enquête

Commissaire enquêteur : M. AMAT
mai 2023

Généralités

Objet de l'enquête

La procédure de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUC (urbanisation à long terme) de 4,66 ha sur le site de la ZAC de la Caillonnière sur la commune de Rocheservière, pour la réalisation de ses tranches 6 et 7. Le classement sera modifié en 1AUC, ce qui l'ouvrira à urbanisation.

Contexte réglementaire

La procédure de modification du PLUi relève de l'application des articles L 153-36 à L 153-44 du code de l'urbanisme.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération du conseil municipal le 27 juin 2012.

Au regard de l'article L122-4 du code de l'environnement et parce que le territoire concerné par la modification de PLUi est de faible superficie, l'autorité environnementale est consultée au titre du cas par cas pour déterminer s'il est nécessaire de faire une évaluation environnementale de la procédure ou pas. Celle-ci, dans son avis conforme n°2022ACPD3/PDL-2022-6507 du 12 décembre 2022, a estimé qu'il n'était pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

Quelques éléments essentiels du dossier d'enquête

La commune de Rocheservière fait partie de Terres de Montaigu, communauté d'agglomération créée le 1^{er} janvier 2022 qui est issue de Terres de Montaigu, communauté de communes de Montaigu-Rocheservière, créée le 1^{er} janvier 2017, issue elle-même de la fusion de 2 anciennes communautés de communes : Terres de Montaigu et Canton de Rocheservière (communes de Rocheservière, Saint-Philbert-de-Bouaine, Montréverd et l'Herbergement). Chaque ancienne intercommunalité dispose de son propre PLUi.

Le PLUi de l'ex communauté des communes du canton de Rocheservière a été approuvé le 14 octobre 2019. Il est compris dans le SCoT¹ du Pays du Bocage Vendéen approuvé le 29 mars 2017.

Entre 2008 et 2018, l'évolution démographique de la commune a été de 1,72 % par an, soit 3347 habitants en 2019. La population à l'horizon 2032 est estimée à 4167, l'objectif du SCoT étant de 4440 avec un besoin de 26 logements par an pour 77 habitants supplémentaires.

Le gisement au sein de l'enveloppe urbaine est faible et estimé à 18 logements, dont 9 en renouvellement urbain. Il faudra donc 242 logements en dehors de l'enveloppe urbaine pour la période 2022-2032, soit 24 logements par an. Ce besoin foncier est équivalent à environ 12 ha, si l'on applique la densité prévue au SCoT de 19 logements/ha. Etant donné qu'il n'y a plus de zone

1 SCoT : Schéma de Cohérence Territorial

1AUC au PLUi, il faut donc ouvrir cette zone 2AUC pour pouvoir y construire de nouveaux logements.

La ZAC de la Caillonnière en extension du bourg, se situe au sud-est de la commune et a vocation à mettre en œuvre le projet urbain de la commune de Rocheservière, dont une partie a déjà été réalisée, notamment celle concernée par un établissement pour personnes âgées et une gendarmerie. D'une superficie d'environ 37 ha, elle est composée de plusieurs tranches :

- la tranche 1 qui a été réalisé en 2012 (30 logements)
- la tranche 2, mise en œuvre en 2016 (34 logements)
- la tranche 3 qui est en cours d'aménagement pour 33 logements
- la tranche 4 qui est en cours de construction (41 logements) et la 5 qui est construite (22 logements)
- les tranches 6 et 7 d'une superficie de 4,66 ha, objet de la présente enquête, permettront d'accueillir environ 90 logements et 220 habitants supplémentaires.

Les tranches 6 et 7 font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le PLUi en vigueur mais celle-ci devra être modifiée car elle ne prévoyait que des logements individuels alors que la commune souhaite diversifier l'habitat qui sera composé de logements individuels, de l'individuel groupé et des logements intermédiaires tout en offrant davantage de mixité sociale et générationnelle. Il est également prévu des logements locatifs sociaux à hauteur de 12 % minimum. Les éléments de paysage existants tels que les haies, zones humides à l'ouest et zone N au nord-est seront préservées et valorisées. Un schéma de composition de l'OAP figure au dossier (voir page de garde de la 2ème partie de ce rapport et mémoire en réponse en annexe) et donne les grandes lignes en matière d'habitat, dessertes routières, liaisons douces, spécificités paysagères. L'insertion du secteur d'urbanisation future sera réalisé en cohérence avec le tissu urbain existant, notamment les secteurs résidentiels alentour.

Le site est concerné par une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA) et des fouilles prospectives ont déjà été réalisées. La commune a décidé d'exclure une partie de la zone sud-ouest lors de l'aménagement de l'OAP et devra déposer un dossier à la DRAC qui statuera s'il est nécessaire ou non de réaliser des fouilles préalables. Cela a réduit le projet initial.

La STEP sera en mesure de traiter les effluents supplémentaires générés par les futurs habitants du projet.

Le territoire de la commune n'est par ailleurs pas concerné par une zone Natura 2000, ni par des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF). Le site n'est pas situé au sein d'un corridor écologique identifié ou d'un réservoir de biodiversité.

Concertation

Une concertation a été organisée pendant toute la durée d'élaboration du projet de modification n°2 du PLUi de l'ancienne communauté des communes du canton de Rocheservière, conformément aux modalités définies par arrêté du Président n°ATDMAD_22_O37 en date du 9 septembre 2022 avec une large diffusion de l'information auprès de la population (sites internet de l'agglomération et de la commune, registre de concertation, adresse méil, affiches sur le site du projet).

Une seule observation a été reçue par courriel et concernait le statut de la zone humide, la hauteur des futures constructions et les plans d'implantation des terrains des futures tranches.

Dossier mis à l'enquête

- un registre d'enquête
- le dossier de modification n°2 valant complément au rapport de présentation (92 pp)
- les avis des personnes publiques associées :
 - Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)
 - la Chambre d'Agriculture
 - le Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie
 - le Syndicat Mixte du Pays du Bocage Vendéen
- l'avis conforme de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale
- les pièces administratives :
 - la note de présentation au titre de l'article R123-8 du code de l'environnement
 - l'arrêté de prescription et fixation des modalités de concertation
 - la délibération justifiant de l'ouverture à l'urbanisation
 - la délibération tirant le bilan de la concertation et son annexe
 - la délibération actant l'absence d'évaluation environnementale
 - l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique
 - l'avis d'enquête publique
 - les annonces légales du 3 mars (Ouest France, Vendée Agricole)

Avis des personnes publiques associées

Parmi les PPA qui ont été sollicités pour avis sur la modification n°2 du PLUi de l'ancienne communauté de communes du canton de Rocheservière, seuls ont répondu :

- Le Centre National de la Propriété Forestière qui ne fait aucune observation
- La Chambre d'Agriculture de la Vendée qui indique que le projet n'appelle pas d'observation de sa part. Le projet répond aux objectifs du SCoT du Pays du Bocage et au PLUi en vigueur en termes de densité soit 19 logements à l'ha. Mais elle alerte la communauté des communes sur les futures zones en extension urbaine qui seront encadrées par le ZAN prochainement et conseille donc d'optimiser la densité des tranches 6 et 7 au maximum
- Le Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie a donné un avis favorable en indiquant que le projet de modification est sans incidence sur le SCoT du Pays Yon et Vie
- Le Syndicat Mixte du Pays du Bocage Vendéen qui indique ne pas avoir de remarque technique à apporter concernant le SCoT.

Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale

La MRAe a rendu un avis conforme, daté du 12 décembre 2022, suite à l'examen au cas par cas du projet de modification n°2 du PLUi de l'ancienne communauté de communes du canton de Rocheservière.

Elle indique que la modification n°2 du PLUi n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ni 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 qu'il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

L'enquête

Désignation

Le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Mme Mireille AMAT en tant que commissaire enquêteur pour la présente enquête dans sa décision E22000206/85 datée du 6 janvier 2023.

Réunion avec le maître d'ouvrage

Le commissaire enquêteur a rencontré M. le maire de Rocheservière, M. Dabreteau, M. Grasset vice président en charge de l'urbanisme et Mme Leauté, chargée de planification, afin d'échanger sur le projet de modification n°2 du PLUi de l'ancienne communauté de communes du canton de Rocheservière.

A l'issue de cette réunion, le commissaire enquêteur a visité les lieux de la modification afin de prendre la mesure des enjeux.

L'arrêté d'ouverture d'enquête

L'arrêté du président de la communauté des communes Terres de Montaigu n°ARRAE_2023_006 a défini les modalités de l'enquête :

- elle aura lieu du 21 mars au 7 avril, soit une durée réduite de 18 jours consécutifs, le projet n'étant pas soumis à évaluation environnementale
- il y aura deux permanences, une à l'ouverture de l'enquête le 21 mars et une à la fermeture le 7 avril
- publicité pour l'enquête : conformément à la réglementation, l'avis d'enquête paraîtra dans la presse locale (Ouest France et Vendée Agricole) par deux fois, dans les 15 jours précédant l'enquête et dans les 8 jours de son ouverture. Par ailleurs, il paraîtra sur les sites internet de la commune et de la communauté des communes. L'avis d'enquête (affiches jaunes format A3) sera placardé sur la vitre à l'entrée de la mairie ainsi qu'au niveau des axes routiers majeurs de la commune de Rocheservière et en plusieurs points sur le lieu concerné par l'enquête. L'accomplissement de l'affichage sera certifié par le maire de Rocheservière et par le Président de Terres de Montaigu, communauté d'agglomération
- le siège de l'enquête est fixé à Mon Espace Habitat, Terres de Montaigu (communauté d'agglomération) à Montaigu et les permanences seront tenues en mairie de Rocheservière, commune du projet. Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier sera disponible aux deux sites aux jours et heures d'ouverture au public et le public pourra déposer ses observations sur le registre d'enquête, ou par courrier au siège de l'enquête, ou par courriel à l'adresse plui@terresdemontaigu.fr. Le dossier ainsi que les observations seront également en ligne sur les sites de Terres de Montaigu et de la commune de Rocheservière pendant toute la durée de l'enquête.

Les permanences et observations

Les permanences ont pu se dérouler conformément au texte de l'arrêté de l'ouverture d'enquête dans la salle du conseil municipal de la mairie, aisément accessible aux personnes à mobilité réduite. L'accueil du personnel de la mairie a été très appréciable.

Observation n°1 de Mme Julie Boudelier (et M. Mornet), habitant le clos de la Bretinière qui est venue expliquer sa situation et déposer son observation lors de la première permanence le 21 mars. Leur propriété jouxte la future OAP. Ils souhaiteraient qu'il n'y ait pas de maison à étage à côté de leur propriété et qu'un chemin piétonnier borde leur parcelle créant ainsi une zone « tampon » avec les futures habitations.

Observation n°2 déposée sur le registre d'enquête le 25 mars par M. Morgan Soyer et Mlle Amélie Chauvin, habitant le Clos de la Bretinière qui reprennent les propos de l'observation n°1 en précisant que le chemin devrait faire au minimum 1,50 m.

Observation n°3 déposée sur le registre d'enquête le 6 avril par Mme Catherine Gris et M. Richard Gris, du Clos de la Bretinière (parcelle 568) qui reprennent également les propos de l'observation n°1 en spécifiant que le chemin pourrait faire 4 m de large et qui demandent qu'il n'y ait pas de maison à étage le long de leur parcelle.

Mél n°1 reçu à l'adresse internet dédiée de M. et Mme Hibon, propriétaires des parcelles ZE 29, 39 et 41, 67 (bois) qui sont venus à la dernière permanence pour l'expliquer. Leur observation concerne la parcelle ZE 278, classée en 2AUC (*et non concernée par la présente enquête*) qui jouxte le bois sur les parcelles ZE41 et 67 qui leur appartiennent. Ils regrettent la « bétonisation » des espaces agricoles au profit de l'urbanisation dont l'artificialisation des sols conduit à créer des bassins d'orages où proliféreront les moustiques, ragondins etc. Ils soulignent que la proximité de l'élevage de porcs en plein air de la ferme des coquelicots engendre déjà des plaintes des habitants du lotissement le plus proche qui se plaignent des odeurs. Qu'en sera-t-il lorsque la zone 2AUC sera construite avec des habitations encore plus proches. Forcément cela générera des conflits et que deviendra la ferme et ses terres ?

M. et Mme Hibon observent aujourd'hui une augmentation de la circulation sur la route allant de la Caillonnière à la Sauvinière permettant d'éviter les dos d'âne de la rue de l'Abrasève. Cette route est étroite et passe par le bois qui héberge des chevreuils, des sangliers de passage... créant ainsi des conditions accidentogènes. L'augmentation de la population à proximité ainsi que celle des voitures aura un effet délétère sur cette zone refuge de la faune sauvage. Ils se demandent comment seront réalisés les accès aux nouveaux lotissements ?

Ils suggèrent que si le lotissement devait être construit, le bois devra être grillagé afin que les promeneurs ne puissent y aller décharger des déchets. De plus, il faudrait un éloignement de 100 m des premières habitations afin que les travaux ne puissent détruire les racines des arbres.

Ils se demandent comment les artisans locaux pourront faire face à tous ces aménagements faute de personnel qualifié et quels moyens seront développés pour qu'ils puissent le faire.

En conclusion, ils sont attachés à la ruralité de Rocheservière et voudraient y maintenir une activité agricole prépondérante et nécessaire à l'avenir de tous.

Courrier n°1 déposé en main propre de M. Thierry Hermouet exploitant de la ferme des coquelicots, élevage porcin de plein air, habitant la Maison Neuve. Il se désolé que l'urbanisation se fasse au détriment des terres agricoles : 10 % de terres ont été perdues sur la commune en 50 ans et il semble, malgré les annonces faites en 2008, que ce phénomène continue. Les petites exploitations ne semblent pas soutenues face à des exploitations plus importantes dont le siège social n'est même pas sur la commune et qui ont bénéficié de certaines réserves foncières et de financements. Pourtant

ce sont les petites exploitations qui ont participé au développement de la commune, au bien-être de tous et de la profession agricole.

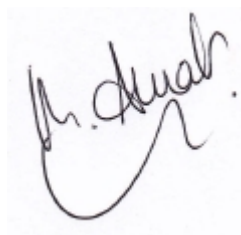
Remise du procès-verbal et mémoire en réponse

Le 12 avril, le commissaire enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse au maître d'ouvrage représenté par M. Dabreteau, maire de la commune de Rocheservière, M. Grasset, vice président en charge de l'urbanisme et Mme Leauté, dans les locaux de Terres de Montaigu, à Montaigu.

Le 27 avril, le mémoire en réponse a été reçu électroniquement, une copie en recommandé avec AR a également été reçu par le commissaire enquêteur le 3 mai 2023. Ces deux documents figurent en annexe de ce rapport.

Les réponses du maître d'ouvrage aux observations du public telles qu'elles paraissent dans son mémoire en réponse sont commentées dans la deuxième partie de ce rapport. L'avis du commissaire enquêteur fait également l'objet de cette II^{ème} partie.

Fait à Saint Gervais, le 5 mai 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Amat', with a stylized flourish at the end.

M. AMAT

Département de la Vendée

Enquête publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ancienne Communauté des communes du Canton de Rocheservière

du 21 mars au 7 avril 2023



Tranches 6 et 7 de la ZAC de la Caillonnière (source dossier)

II^{ème} partie : Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur : M. AMAT
mai 2023

Objet de l'enquête

La procédure de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUC (urbanisation à long terme) de 4,66 ha sur le site de la ZAC de la Caillonière sur la commune de Rocheservière, pour la réalisation des tranches 6 et 7 de cette ZAC. Le classement sera modifié en 1AUC, ce qui l'ouvrira à urbanisation.

Le projet mis à l'enquête

Ne possédant plus de terrains urbanisables à court terme (1AUC), la commune de Rocheservière envisage d'ouvrir à l'urbanisation les tranches 6 et 7 de la ZAC de la Caillonière, soit 4,66 ha afin de pourvoir au foncier nécessaire pour accueillir une population de 220 habitants dans environ 100 logements.

Une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) vise à réaliser un aménagement en cohérence avec le tissu urbain existant, qui privilégiera le cadre de vie en préservant les éléments de paysage existants tels que les haies, zones humides à l'ouest et zone N au nord-est. L'habitat sera diversifié : de l'individuel, individuel groupé, logements intermédiaires. Il est également prévu des logements loatifs sociaux à hauteur de 12 % minimum.

Les enjeux environnementaux sont limités, les 4.66 ha étant composés majoritairement d'une prairie artificialisée. Une haie relictuelle sera conservée ainsi que 2 petites zones humides sans rôle biologique.

A noter qu'une concertation a été réalisée en amont de l'enquête publique et a recueilli une seule observation envoyée par courriel.

L'enquête

Par décision n°E22000 le président du Tribunal Administratif de Nantes m'a désignée pour mener cette enquête. L'enquête a pu se dérouler conformément au texte de l'arrêté du président de la communauté des communes Terres de Montaigu n°ARRAE_2023_006 prescrivant l'ouverture de l'enquête, en respectant les jours et heures des permanences. Le public a pu se rendre à la salle réservée à cet effet dans la mairie de Rocheservière.

La publicité a été réalisée conformément à la réglementation : l'avis d'enquête est paru dans la presse locale (Ouest France et Vendée Agricole) par deux fois, dans les 15 jours précédant l'enquête et dans les 8 jours de son ouverture. Par ailleurs, il paraissait sur les sites internet de la commune et de la communauté des communes. L'avis d'enquête (affiches jaunes au format A3) était placardé sur la vitre à l'entrée de la mairie ainsi qu'au niveau des axes routiers majeurs de la commune de Rocheservière et en plusieurs points sur le lieu concerné par l'enquête.

Le dossier, émaillé de nombreux croquis et photos, était aisément compréhensible par le public.

L'enquête a pu se dérouler normalement du 21 mars au 7 avril. Le public a pu se rendre aux 2

permanences (21 mars et 7 avril) ainsi que consulter le dossier à la communauté d'agglomération Terres de Montaigu, siège de l'enquête, et en mairie de Rocheservière où les permanences ont été tenues, en version papier ou numérique. Le dossier était également présent sur les sites internet de Terre de Montaigu et de la commune de Rocheservière.

Un registre papier était disponible en mairie et à la communauté d'agglomération pour y recueillir les observations du public, une adresse internet dédiée permettait de le faire à distance.

Au total 5 observations ont été enregistrées, 3 sur le registre de la mairie de Rocheservière (aucune sur celui de l'agglomération), 1 par courriel et un courrier déposé en main propre. Aucune ne s'oppose au projet.

Les personnes venues aux permanences avaient vu l'avis d'enquête placardé sur les lieux du projet, il s'agit de riverains du projet concernés par la construction des futures habitations mais aussi par l'urbanisation des terres agricoles.

Trois riverains du Clos de la Brétinière demandent que les futures habitations ne soient pas accolées aux leurs, qu'il n'y ait pas de vis à vis, notamment de fenêtres à l'étage, et qu'il y ait une zone tampon tel un chemin piétonnier ou piste cyclable qui séparera leurs habitations des futures constructions. Le maître d'ouvrage indique que l'OAP prévoit une intensité urbaine moins importante aux alentours du clos de la Brétinière tels que les logements individuels, une haie plantée et un chemin piétonnier permettant de créer une zone tampon et une cohérence urbaine et architecturale entre les habitations d'aujourd'hui et de demain. De plus, le règlement du PLUi, dédié aux quartiers pavillonnaires, limite la hauteur des habitations à 6 m (=R+1) ce qui mènera à une cohérence urbaine d'ensemble du site.

La faible densité des habitations auprès du clos de la Brétinière, la limite de hauteur des habitations, la continuité du chemin piétonnier existant, la haie qui longera le clos de la Brétinière (voir schéma de l'OAP en couverture de la 2ème partie de ce rapport et mémoire en réponse du maître d'ouvrage en annexe de ce rapport) pour en faire une zone tampon paysagère, ainsi que la possibilité de compléter le schéma de composition de la ZAC par des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales dans un cahier (CPAUP) tel que l'indique le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse au procès-verbal, devraient rassurer les riverains. Il me semble que ces éléments montrent un effort certain qui vise à préserver le cadre de vie des habitants et assurer une cohérence à l'ensemble du projet.

M. et Mme Hibon, propriétaires de parcelles agricoles et d'un bois (parcelles ZE 29, 39, 41 et 67), soulignent le fait que les nouveaux habitants de la ZAC des tranches déjà construites empruntent la route joignant la Caillonnière à la Sauvinière pour accéder à la route de Vieillevigne, permettant ainsi un gain de temps, alors que cette route rurale est étroite et ne permet pas une circulation importante. Le problème risque d'être accentué lorsque les tranches 6 et 7 seront construites. Se pose donc la pertinence des dessertes prévues pour les nouvelles tranches de la ZAC. Le maître d'ouvrage indique dans son mémoire en réponse, qu'il n'est pas prévu d'aménager la route Caillonnière-Sauvinière afin de ne pas augmenter la fréquentation automobile sur cette route et que

la desserte automobile des tranches 6 et 7 de la ZAC sera étudiée et dotée de gabarits en adéquation avec les flux de circulation liés à l'apport de nouveaux habitants. Ces dispositions devraient en effet limiter l'usage actuel de cette route, au lieu de la rue de l'Arbasève.

Plus généralement, ces personnes craignent la « bétonisation » des espaces agricoles et la mise en danger de leur bois situé à l'extrémité est de la ZAC, zone non concernée par l'enquête. Ces propos sont repris par M. Hermouet, exploitant de la ferme des coquelicots, élevage porcin de plein air.

Conscient de la nécessité de préserver les terres agricoles, l'état à inscrit dans la loi Climat et Résilience du 22 août 2022, un objectif d'artificialisation des sols à l'horizon 2030 de 50 % de celui de la décennie précédente et de 0 % à l'horizon 2050. Le maître d'ouvrage indique que l'objectif de Zéro Artificialisation Nette devra être décliné dans les documents d'urbanisme locaux tels que les PLUi pour le 22 août 2027. Cela aura forcément des conséquences sur la densification de l'habitat, fixé ici à 19 logements/ha (tel que le préconise le SCoT) et sur l'ouverture de zones 2AUC à l'urbanisation. Le maître d'ouvrage indique également que si la zone 2AUC à proximité du bois devait s'ouvrir à l'urbanisation, il sera tenu compte de l'environnement bâti et paysager pour garantir une bonne intégration du projet d'habitat au secteur. Dans l'avis rendu par la Chambre d'agriculture sur le projet de modification n°2 du PLUi, celle-ci conseille à la communauté des communes d'optimiser la densité des tranches 6 et 7 au maximum au regard du ZAN qui encadrera les futures zones en extension urbaine.

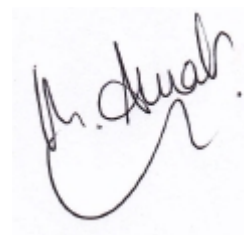
En conclusion, l'ouverture des tranches 6 et 7 de la ZAC aura les spécificités suivantes :

- l'utilisation d'un espace agricole peu ou pas utilisé et de faible intérêt étant donné qu'il s'agit de prairies artificialisées. Aucune espèce d'intérêt faunistique ou floristique n'y a été trouvée, il s'agit de terrains à faible sensibilité écologique
- le schéma de composition de la ZAC indique que la haie existante sera conservée ainsi que les 2 zones humides sans fonctionnalité biologique. L'OAP préconise une intégration paysagère pour maintenir le cadre de vie et une zone tampon entre les anciennes habitations et les futures. Ceci répond aux interrogations des riverains
- le projet ne porte pas atteinte aux orientations définies dans le PADD qui prévoit une production de 134 logements par an pour accueillir 2860 nouveaux habitants d'ici 2029 dans toute la communauté des communes suivant les orientations du SCoT car Rocheservière y est définie comme pôle urbain structurant ; le projet est compatible avec les prescriptions du SCoT, PLH et PLUi
- le projet prévoit une mixité sociale et générationnelle
- la commune est propriétaire des terrains
- la station d'épuration des eaux usées est dimensionnée pour pouvoir subvenir aux besoins de traitement des eaux usées des habitants supplémentaires

Par contre, et à la lumière des préconisations de la chambre d'agriculture de la Vendée, et malgré le fait que l'ensemble du périmètre de la ZAC a été réduit dans le PLUi de l'ancienne communauté de communes du canton de Rocheservière en vue d'une meilleure sobriété foncière, le maître d'ouvrage pourrait davantage densifier l'habitat des 4,66 ha des tranches 6 et 7 afin d'aller au-delà des préconisations du SCoT (19 logements/ha) grâce à la recherche de formes urbaines conciliant économie d'espace et qualité de vie, anticipant ainsi sur les réductions drastiques de consommation de terrains naturels, agricoles et forestiers qui seront mises en œuvre dans le cadre du zéro artificialisation nette.

En tenant compte de la première partie de ce rapport, du mémoire en réponse au procès-verbal du maître d'ouvrage, de mes commentaires et conclusions, j'émet un **AVIS FAVORABLE**, sans réserves, à la modification n°2 du PLUi de l'ancienne communauté de communes du canton de Rocheservière.

Fait à Saint-Gervais, le 5 mai 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Amat', written in a cursive style.

M. AMAT

Annexe : Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse du maître d'ouvrage

MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Enquête publique Modification n°2 du PLUi de l'ancienne Communauté des communes du Canton de Rocheservière 21 mars – 7 avril 2023

Déroulement de l'enquête

L'enquête a pu se dérouler conformément au texte de l'arrêté du président de la communauté des communes Terres de Montaigu n°ARRAE_2023_006 prescrivant l'ouverture de l'enquête, en respectant les jours et heures des permanences. Le public a pu se rendre à la salle réservée à cet effet dans la mairie de Rocheservière.

Publicité

Conformément à la réglementation l'avis d'enquête est paru dans la presse locale (Ouest France et Vendée Agricole) par deux fois, dans les 15 jours précédant l'enquête et dans les 8 jours de son ouverture. Par ailleurs, il paraissait sur les sites internet de la commune et de la communauté des communes. L'avis d'enquête (affiches jaunes) était placardé sur la vitre à l'entrée de la mairie ainsi qu'au niveau des axes routiers majeurs de la commune de Rocheservière et en plusieurs point sur le lieu concerné par l'enquête.

Visite sur site

Je me suis rendue sur le site du projet, préalablement à l'ouverture de l'enquête et une deuxième fois suite aux observations relevées au cours de l'enquête. Cela m'a permis de me rendre compte sur place des enjeux.

Les permanences

Une personne s'est rendue à la première permanence et 3 autres à la deuxième et dernière permanence. Au total, 5 observations ont été enregistrées, 3 inscrites sur le registre, 1 par courriel et un courrier déposé en main propre. Aucune observation n'a été portée sur le registre de Terres de Montaigu à Montaigu.

Observation n°1 de Mme Julie Boudelier et M. Mornet, habitant le clos de la Bretinière et dont la propriété jouxte la future OAP. Ils souhaiteraient qu'il n'y ait pas de maison à étage à côté de leur propriété et qu'un chemin piétonnier borde leur parcelle créant ainsi une zone « tampon » avec les futures habitations.

Observation n°2 déposée sur le registre d'enquête le 25 mars par M. Morgan Soyer et Mlle Amélie Chauvin, habitant le Clos de la Bretinière qui reprennent les propos de l'observation n°1 en précisant que le chemin devrait faire au minimum 1,50 m.

Observation n°3 déposée sur le registre d'enquête le 6 avril par Mme Catherine Gris et M. Richard

Gris, du Clos de la Bretinière (parcelle 568) qui reprennent également les propos de l'observation n°1 en spécifiant que le chemin pourrait faire 4 m de large et qui demandent qu'il n'y ait pas de maison à étage le long de leur parcelle.

Ces 3 observations émanent toutes de riverains de la future OAP qui demandent que les nouvelles habitations ne soient pas accolées aux leurs et qu'il n'y ait pas de vis à vis, notamment des fenêtres à l'éventuel étage des futures maisons. A noter que toutes ces personnes savaient au moment de la construction de leur propre habitation qu'il y aurait une nouvelle OAP voisine ; ils ne rejettent pas le nouveau projet.

Le schéma de composition de la ZAC pour le secteur de la Caillonnière, tel qu'il apparaît dans le document « Complément au rapport de présentation » page 9, est ancien car il date de 2012. Ce schéma a peut-être évolué depuis :

- ***est-il possible d'avoir une actualisation de ce schéma ?***

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

Le schéma de composition de la ZAC figurant en page 9 de la notice explicative, est une pièce composante du dossier de réalisation de la ZAC multisites Les Rochettes – La Caillonnière. Il n'a pas évolué depuis son approbation, en ces termes, du dossier de réalisation de la ZAC, par délibération du conseil municipal du 27 juin 2012.

Le dossier de réalisation de la ZAC définit les projets de programme des équipements publics, de programme global des constructions à réaliser et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, et s'applique sur l'ensemble du périmètre de la ZAC.

Le projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur A du PLUi vient, quant à lui, préciser les principes d'aménagement des futures tranches ouvertes à l'urbanisation prévues dans la présente procédure.

A chaque ouverture à la commercialisation de tranches de la ZAC, un cahier de prescriptions et de recommandations architecturales, urbaines et paysagères (CPAUP) peut fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales pour la réalisation de l'opération.

Ainsi, les futures tranches de la ZAC pourront faire l'objet, en complément des principes inscrits dans l'OAP du PLUi, de la création d'un CPAUP, qui fixera précisément l'aménagement du secteur.

- ***des habitations à plusieurs étages sont-elles prévues et si oui dans quelles zones de l'OAP ?***

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

L'OAP vient détailler les différentes intensités urbaines prévues pour les futures tranches (à partir de la page 43), afin de pouvoir préserver les habitations et les éléments de paysage existants.


Au Nord du Clos de la Brétinière, il est prévu une intensité urbaine moins importante, qui privilégiera des logements individuels. Elle permettra de créer une zone tampon et une cohérence urbaine et architecturale entre les habitations d'aujourd'hui et de demain.

L'ensemble du secteur se verra appliquer le règlement de la zone UC du PLUi, dédié aux quartiers pavillonnaires, qui limite la hauteur des habitations à 6 mètres (soit du R+1). Cette réglementation de la hauteur des constructions s'inscrit en cohérence avec l'ensemble des tranches déjà ouvertes et

construites de la ZAC et permet ainsi une cohérence urbaine d'ensemble du site.

Extrait de l'OAP modifiée (secteur A) à partir de la page 47 du dossier de modification :

Orientations d'aménagement :

	INTENSITE URBAINE ET SPECIFICITES PAYSAGERES
<p>Une opération d'habitat à l'intensité urbaine différenciée en fonction des secteurs et de leurs spécificités paysagères</p>	
<p>La densité brute de l'opération sera au minimum de 19 logements/ha.</p> <p>Les typologies d'habitat seront variées et leur localisation sera fonction du tissu urbain environnant et des éléments de paysage à valoriser et à préserver :</p> <ul style="list-style-type: none">✓ la zone N située au Nord-Est de l'opération,✓ les deux zones humides situées à l'Ouest de l'opération,✓ la future haie à maintenir au centre de l'opération. <p>Ainsi, selon le principe présenté dans le schéma de l'OAP, trois secteurs présenteront des intensités urbaines différentes et complémentaires permettant d'optimiser le foncier tout en préservant le cadre de vie des habitants d'aujourd'hui et de demain :</p> <ul style="list-style-type: none">➔ Le long des secteurs d'habitat existants au Nord et à l'Ouest de l'opération, l'opération présentera l'intensité urbaine la moins importante et privilégiera les logements de type individuels.➔ En limite Est de l'opération, le long de la tranche 5 de la ZAC, l'opération présentera une intensité urbaine cohérente avec les futures constructions de la tranche 5 et privilégiera les logements de type individuels et/ou individuels groupés.➔ En limite Nord-Est, le long de la zone naturelle préservée identifiée en N, l'opération présentera l'intensité urbaine la plus élevée et privilégiera les logements intermédiaires. <p>L'impact du gabarit des constructions, plus important sur ce secteur sera adouci par la présence du poumon vert.</p> <p>Les pièces de vie des futures constructions seront orientées vers la zone N.</p> <p>L'opération privilégiera la mitoyenneté des constructions afin de réduire les consommations énergétiques.</p>	






SCHEMA DE L'OAP







----- Périimètre OAP






VOCATIONS & INTENSITE URBAINE

-  Dominante résidentielle
-  Intensité urbaine la moins importante de l'opération
-  Intensité urbaine la plus importante de l'opération
--> Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou petits collectifs

DESSERTE, ACCESSIBILITE DE L'OPERATION

-  Voie structurante à créer
-  Accès principal à créer
-  Accès secondaire à créer
-  Liaison douce à créer ou à aménager

SPECIFICITES PAYSAGERES & TRAITEMENT DES LIMITES

-  Zone naturelle à préserver
-  Haie ou alignement d'arbres à maintenir (perçements pour accès autorisés)
-  Haie ou alignement d'arbres à créer
-  Zone humide à préserver
-  Frange et transition paysagère à aménager

Toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur un ensemble foncier suffisamment conséquent pour permettre de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte de l'opération et permettant au reste de la zone de s'urbaniser correctement, notamment au regard des contraintes de gestion hydraulique présentes sur le site.

- ***il semble y avoir sur ce schéma une allée qui borde les parcelles évoquées dans les observations ci-dessus côté est, est-il possible de le prolonger afin qu'elle borde également la partie nord de ces parcelles si un tel aménagement est toujours d'actualité ?***

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

Une haie est prévue d'être créée le long du Clos de la Bretonnière pour assurer une zone tampon paysagère entre les habitations d'hier et d'aujourd'hui. Dans la partie Sud du Clos de la Brétinière, des zones humides figurant dans l'OAP seront préservées et dépourvues de tout aménagement.

Néanmoins, le cheminement doux (linéaire jaune dans le schéma de l'OAP) est prévu d'être assuré dans la continuité de celui qui existe déjà, depuis le Quartier de la Martinière (tranche 1 de la ZAC). Il contribue à atténuer les covisibilités et doit donc être préservé.

Mél n°1 reçu à l'adresse internet dédiée de M. et Mme Hibon, propriétaires des parcelles ZE 29, 39 et 41, 67 (bois) qui sont venus à la dernière permanence pour l'expliquer. Leur observation concerne la parcelle ZE 278, classée en 2AUC (*et non concernée par la présente enquête*) qui jouxte le bois sur les parcelles ZE41 et 67 qui leur appartiennent. Ils regrettent la « bétonisation » des espaces agricoles au profit de l'urbanisation dont l'artificialisation des sols conduit à créer des bassins d'orages où proliféreront les moustiques, ragondins etc. Ils soulignent que la proximité de l'élevage de porcs en plein air de la ferme des coquelicots engendre déjà des plaintes des habitants du lotissement le plus proche qui se plaignent des odeurs. Qu'en sera-t-il lorsque la zone 2AUC sera construite avec des habitations encore plus proches. Forcément cela générera des conflits et que deviendra la ferme ?

M. et Mme Hibon observent aujourd'hui une augmentation de la circulation sur la route allant de la Caillonnière à la Sauvinière permettant d'éviter les dos d'âne de la rue de l'Arbrasève. Cette route est étroite et passe par le bois qui héberge des chevreuils, des sangliers de passage... créant ainsi des conditions accidentogènes. L'augmentation de la population à proximité amplifiera ce phénomène et aura un effet délétère sur cette zone refuge de la faune sauvage. Ils se demandent comment seront réalisés les accès aux nouveaux lotissements ?

Ils suggèrent que si le lotissement devait être construit, le bois devra être grillagé afin que les promeneurs ne puissent y aller décharger des déchets. De plus, il faudrait un éloignement de 100 m des premières habitations afin que les travaux ne puissent détruire les racines des arbres.

Ils se demandent comment les artisans locaux pourront faire face à tous ces aménagements faute de personnel qualifié et quels moyens seront développés pour qu'ils puissent le faire.

En conclusion, ils sont attachés à la ruralité de Rocheservière et voudraient y maintenir une activité agricole prépondérante et nécessaire à l'avenir de tous.

*Bien que la parcelle 2AUC dont il est question dans cette observation est non concernée par l'enquête en cours, l'observation de M. et Mme Hibon pose néanmoins des questions intéressantes, notamment concernant la route joignant la Caillonnière à la Sauvinière. On peut supposer que l'augmentation de la circulation qui résultera de la construction des habitations des tranches 6 et 7 ne fera qu'accroître la circulation ainsi que l'usage de cette route permettant de rejoindre la route de Viellevigne plus rapidement et plus facilement. **Quels accès sont prévus pour les habitations de***

l'OAP ? Ya t-il moyen d'éviter l'utilisation de cette route pour accéder à la RD753 ?

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

Les entrées/sorties principales, ainsi que la desserte automobile des futures tranches seront travaillées et dotées de gabarits en adéquation avec les flux de circulation lié à l'apport de nouveaux habitants dans la ZAC. La principale voie de circulation automobile empruntée (rue de l'Arbrasève) a été aménagée de manière à répondre aux besoins de circulation des habitants de la ZAC et à sécuriser les différents espaces desservis en raison de la multiplicité des usages du quartier (plateau de sécurisation devant l'EHPAD).

La route de campagne qui relie la ZAC et le village de la Sauvinière pour rejoindre la RD753, sert principalement pour les déplacements agricoles. Ainsi, il n'est pas prévu que la commune revoie l'aménagement de cette voirie, afin de ne pas accentuer la fréquentation automobile sur cette voie.

Courrier n°1 déposé en main propre de M. Thierry Hermouet exploitant de la ferme des coquelicots, élevage porcin de plein air, habitant la Maison Neuve. Il se désolé que l'urbanisation se fasse au détriment des terres agricoles : 10 % de terres ont été perdues sur la commune en 50 ans et il semble, malgré les annonces faites en 2008, que ce phénomène continue. Les petites exploitations ne semblent pas soutenues face à des exploitations plus importantes dont le siège social n'est même pas sur la commune et qui ont bénéficié de certaines réserves foncières et de financements. Pourtant ce sont les petites exploitations qui ont participé au développement de la commune, au bien-être de tous et de la profession agricole.

Cette observation rejoint celle de M. et Mme Hibon en ce qui concerne la préservation des terres agricoles face à l'urbanisation. La chambre d'agriculture dans son avis lors de la consultation des PPA indique « ... nous tenons à vous alerter sur les futures zones en extension urbaine qui seront encadrées par le zéro artificialisation nette (ZAN) demain. Nous ne pouvons donc que vous conseiller d'optimiser la densité des tranches 6 et 7 au maximum ».

Pensez-vous que le ZAN aura un impact sur les projets de la commune et notamment l'utilisation des zones 2AUC ? Pensez-vous augmenter la densité des logements au-delà des 19 logements/ha préconisés par le SCoT et prévus dans l'OAP ?

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

L'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est fixé pour 2050 par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et doit être décliné dans les documents d'urbanisme locaux, dont les PLUi, pour le 22 août 2027.

Pour être ouverts à l'urbanisation, les secteurs classés en zone à urbaniser à long terme (2AU) doivent faire l'objet d'une procédure de modification du PLUi et d'une justification de l'utilité de cette ouverture par délibération de l'EPCI (article L153-38 du Code de l'urbanisme).

Le présent projet d'ouverture à l'urbanisation pour la réalisation des futures tranches de la ZAC affiche une densité minimale de construction de 19 logements à l'hectare dans l'OAP. Cet objectif est minimal et respecte celui du SCoT du Pays du Bocage Vendéen repris dans le PLUi, tout en permettant une constructibilité raisonnée et cohérente par rapport aux particularités urbaines, architecturales et paysagères du secteur.

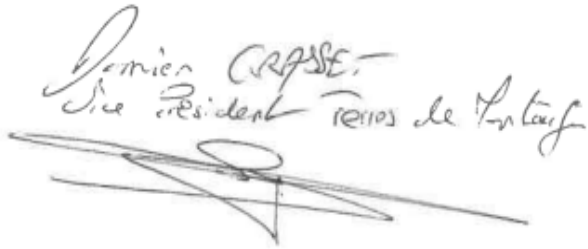

Si la zone 2AUC devait être construite, sera-t-il possible d'éloigner les futures constructions du

bois ?

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

La zone à urbaniser à long terme (2AUC) située dans la partie Est de la ZAC n'entre pas dans la procédure d'ouverture à l'urbanisation actuellement menée. A ce stade, aucune étude n'a donc été menée pour son aménagement. Néanmoins, celui-ci devra tenir compte de l'environnement bâti et paysager pour garantir une bonne intégration du projet d'habitat au secteur.

Conformément à l'article 7 de l'arrêté n°ARRAE_2023_006 prescrivant l'enquête publique, je vous serai reconnaissante de bien vouloir m'adresser dans les 15 jours un mémoire en réponse à ce procès-verbal.

Remise du PV de synthèse le 12 avril 2023,	
Vice-président en charge de l'Aménagement, Damien GRASSET	Commissaire enquêtrice, Mireille AMAT
	 M. AMAT
Envoi du mémoire en réponse au PV de synthèse le 26 avril 2023,	
