

**PROJET : Révision Allégée du PLU de La Bernardière**

MOA : Communauté de Communes Montaigu - Rocheservière

REUNION

Objet :  
examen conjoint du  
dossier

Date 23/01/2019

**I. Etaient présents**

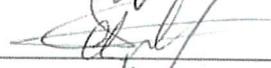
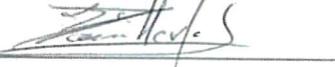
**PROJET : Révision Allégée du PLU**

MOA : Communauté de Communes Montaigu - Rocheservière

FEUILLE DE PRESENCE

Objet Réunion d'examen conjoint

Date 23/01/2019

Nom- Prénom	Qualité / Organisme	Signature
LÉAUTÉ Jean	Communauté de communes terres de Montaigu	
JEANNEAU Natacha	chambre d'Agriculture	
CLAUDE DURAND	Maire de La Bernardière	
BOLZENNEC Ywenn	Futur proche	
CAILLAUD Joël	CCTM Vice Prés	
DOVILLARD Louis	SEA crp Conseiller Municipal	

## II. Objet de la réunion

Réunion des Personnes Publiques associées pour l'examen conjoint de la révision allégée du PLU de La Bernardière.

Les PPA ont été invitées par courrier à participer à cette réunion. Cette invitation était accompagnée de la notice explicative qui sera mise à l'enquête publique.

Les PPA suivantes sont excusées :

La DDTM 85,

CCMA,

CD 85,

CR Pays de La Loire.

Syndicat mixte Pays de Bocage Vendéen

Aucune remarque écrite n'a été transmise par les invités en vue de cette réunion en dehors de la DDTM 85 qui relève que l'appellation OA serait à remplacer par OAP. Il semble toutefois que cet intitulé soit le bon car le PLU de La Bernardière est de première génération (époque où les OA n'étaient pas encore des OAP). **AVIS TRANSMIS PAR MAIL ANNEXE A CE PV.**

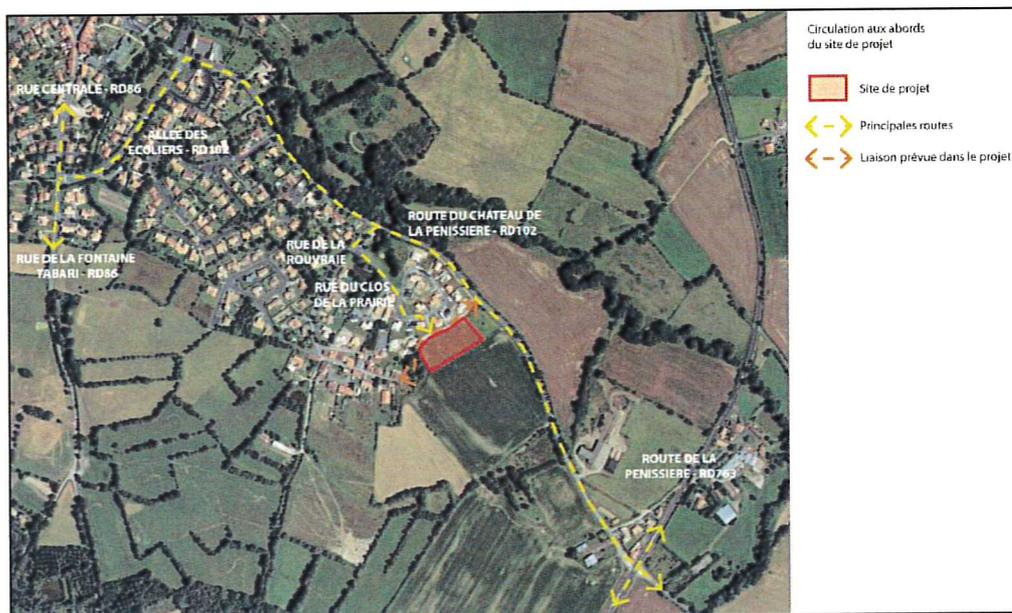
Un support de présentation sous format diaporama joint au présent PV est utilisé pour la présentation du dossier.

Il est rappelé que le PLU de la commune date de 2003. Ce document est le premier PLU de Vendée. Il était d'usage à l'époque d'envisager une zone tampon entre la zone agricole et la zone urbaine. Cette zone est classée en zone N et constitue une ceinture verte autour de la zone urbaine.

Une erreur cartographique est soulignée : la flèche qui figure en page 8 (ci-dessous) sera à supprimer car la liaison piétonne envisagée sur le chemin communal ne débouchera pas sur la RD 102 dans le cadre du projet. Cette carte sera corrigée.

Il en est de même concernant le nom de la rue : il est indiqué « Clos de la Prairie » alors qu'il s'agit du « Clos de Prairie ».

Ce point sera corrigé (pages 8, 10, 11, 13, 33 et 38)



Les réactions des PPA suite à la présentation du projet :

La Chambre d'Agriculture 85 :

Demande pourquoi ne pas être allé jusqu'à la route pour cette extension urbaine ?

- Le Maire souligne que le projet est calqué sur la propriété foncière publique (communale) afin de s'assurer de la faisabilité et de la relative rapidité de la mise en œuvre du projet. Cette parcelle n'est pas exploitée aujourd'hui.
- En outre, le secteur situé à l'Est est de taille assez réduite (environ 1000 m<sup>2</sup>) et situé en Zone Humide).

La Chambre d'Agriculture signale qu'une zone humide ne signifie pas interdiction de tout projet. Il faut tenir compte de la fonctionnalité de chacune qui est très variable.

Monsieur le Maire indique que l'urgence nécessite d'aller vite et de s'en tenir aux parcelles déjà détenues par la commune. Si ce projet avait pu attendre, il aurait été décidé d'attendre l'approbation du PLUI (en cours d'élaboration). Cependant, l'absence totale d'autre solution a conduit la commune à privilégier ce site et cette emprise contenue et qui ne nécessite pas de compensation au titre de la destruction d'une zone humide.

La commune s'est dotée d'une réserve foncière d'une trentaine d'hectares au cours des décennies. Cette réserve permet de compenser les projets par des échanges, des cessions avec les agriculteurs. Dans l'attente ces parcelles sont exploitées via des baux précaires. Pour mémoire, sur la commune la moyenne est de 80 ha par exploitant et de plus de 100 ha par exploitation, ce qui en fait l'une des communes ayant des exploitations aux plus grandes surfaces du département.

Le Maire indique que c'est cette politique foncière qui permet à la commune d'envisager et de conduire ce projet.

Pour ce projet, en compensation l'exploitation (l'un de ses membres du GAEC de la Corderie) va acheter 4 ha qu'elle exploite déjà.

Il est souligné que le chemin qui borde le site au Nord et reliant la RD102 est un chemin communal et non un chemin d'exploitation. Sa partie terminale permettra de continuer à desservir la parcelle située à l'Est qui n'est pas incluse au projet.

Ce chemin communal n'a pas vocation à permettre une desserte automobile. Il continuera à pouvoir être utilisé par les piétons.

#### **Orientation d'Aménagement (car il s'agit d'un PLU de première génération, les OAP ayant été introduites postérieurement).**

La Chambre d'Agriculture 85 demande comment est envisagé à ce stade la traduction de la « transition à assurer avec l'espace agricole ».

M. le Maire indique qu'il est envisagé une haie buissonnante dans l'enveloppe de la propriété communale qui fait l'objet du projet. Il semble qu'une clôture doublée de végétaux puisse constituer une bonne réponse. Cela reste à confirmer à ce stade car nous sommes dans le cadre d'une procédure de planification et non opérationnelle.

#### **Incidences du projet sur l'environnement.**

La Chambre d'Agriculture souligne positivement la densité retenue (17 logements à l'hectare).

La Chambre d'Agriculture souhaite que soit retiré de la notice la mention d'un éventuel usage de produit phytosanitaire en page 38 et 41 de la notice.

La Chambre d'Agriculture souhaite que soit retiré de la notice la mention selon laquelle le secteur est actuellement exploité pour une culture agricole intensive. Il s'agit de remplacer cette mention par « une culture agricole raisonnée » pages 36 et 40.

Ces corrections seront faites en vue de l'approbation de la révision allégée.

**Mesures pour éviter, réduire et compenser.**

La Chambre d'Agriculture souligne que par ce projet on n'évite pas de soustraire des surfaces à l'activité agricole. Le projet cependant « répare le préjudice agricole ». Sur ce point, il réduit les conséquences pour l'activité.

Le maire souligne que la démarche communale s'inscrit dans une volonté de juste redistribution des terres.

### III. Suite à donner

- Etablissement du PV de cette réunion puis signature de ce PV par Joël Caillaud Vice-Président de la CCTM.

Ce PV sera joint au dossier qui sera soumis à Enquête Publique.

Cette dernière est prévue du 19 février 2019 au 23 mars 2019.

Des modifications limitées pourront être faites au dossier en vue de son approbation. Les points motivant ces modifications auront été soit soulevés par les PPA soit au cours de l'enquête publique. Les modifications ne pourront remettre en cause l'économie générale de cette révision allégée.

### IV. Prochaines réunions.

Sans objet.

### V. Signature

A :

Le :

Joël CAILLAUD  
Vice-Président  
Communauté de  
Communes Terres de  
Montaigu-Rocheservière



Annexe :

- diaporama de présentation utilisé lors de la réunion d'examen conjoint.
- Avis de la DDTM 85 en vue de cette réunion transmis par mail.

