Communauté de Communes du Pays des Herbiers

Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Les Epesses.
- LOT N°1 : volet urbanisme/planification –

Procès-Verbal
Réunion du 03.11.2020

Réunion d'examen conjoint

Étaient présents :

Nom	Fonction / Organisme	Adresse Mail + N° Téléphone
Monsieur Guillaume JEAN	Pays du Bocage	
Madame Christelle LABBE	Animatrice SCoT	
Monsieur Francois-Xavier PELLETIER	DGS Les Epesses	
Monsieur David PIERRE	DREAL Pays de la Loire	
Monsieur Jean Francois FRUCHET	Maire de Chanverrie	
Monsieur Guillaume de COURCY	Paysagiste-urbaniste / Le Puy du Fou	
Monsieur Damien BOTTON	Directeur technique/ Le Puy du Fou	
Madame Natacha JEANNEAU	Chambre d'agriculture 85	
Monsieur Christian RICHARD	Correspondant local CA 85	
Monsieur Aymeric COLETTA	CdC Pays des Herbiers	
Madame Anaïs DEBOISE	Eau Méga	
Madame Nathalie RAUD COHEN	Atelier Urbanova	

SAS d'Architecture au capital de 10 000 euros - Inscription au Tableau de l'Ordre des Architectes n° S18030 - RCS NIORT 817742232
2 Impasse de Rocan, 79260 La Crèche • n.raudcohen@atelierurbanova.fr • tél 05 49 04 63 67 • mobile 06 74 92 57 74

En préalable, Mr Coletta informe que la DDTM est excusée, elle a par ailleurs mentionné sur son mail qu'« *après analyse du dossier, joint au courrier, elle n'a aucune observation à formuler sur ses attentes et sur les réponses apportées aux remarques de la MRAe* ».

Suite à la présentation d'une synthèse des documents faisant l'objet de la consultation, certaines questions et observations sont abordées sur les thématiques suivantes :

La gestion du stationnement

La chambre d'agriculture évoque la question du stationnement et des chiffres présentés qui ne reflètent pas l'adaptation à l'évolution pressentie du nombre de visiteurs d'autant que ces chiffres restent proches de la capacité maximum prévue pour 2025.
Il est répondu qu'en tout premier lieu des actions d'optimisation des parcs de stationnement sont prévues car certains espaces gagneraient à être mieux organisés et structurés.
Par ailleurs l'objectif est de mettre en place des lignes depuis la gare et l'aéroport de Nantes et depuis la gare d'Angers, de renforcer la capacité hôtelière qui peut aider à réduire les déplacements quotidiens et dont les parkings permettent d'absorber une partie du stationnement « à la journée ».
La construction de silos (démontables) pourrait être imaginée, mais elle ne résoudrait pas forcément les problématiques d'imperméabilisation du sol. Aujourd'hui les zones de stationnement en terre-pierre sont globalement assez vertueuses en la matière.

Le choix du site et l'insertion paysagère

Mr Jean exprime une inquiétude quand au choix de ce site qui semble très exposé à la vue du fait des déclivités : cet espace est très sensible d'un point de vue paysager, il faudra donc apporter une attention particulière à l'insertion du projet et à la perception lointaine du futur volume.

Mme Labbé remarque que l'OAP préserve bien la zone humide et mentionne l'obligation de maintenir 80% les arbres. Elle fait cependant remarquer que si cette volonté quantitative est louable, il est également nécessaire d'avoir des ambitions en matière de qualité végétale, ce volet n'est pas abordé alors que la compensation en termes de replantation pourrait évoquer cette question. De plus certains sujets de qualité pourraient être repérés pour être protégés.
Mr de Courcy explique que quelques arrachages seront effectivement nécessaires, par exemple pour le tunnel. Mais la Charte Paysagère du Parc veille à la qualité des essences et à la programmation des plantations en fonction des ambiances paysagères souhaitées. Par ailleurs, un repérage des éléments à protéger a déjà été effectué sur l'ensemble du site, le but étant d'ajuster les projets architecturaux en fonction de leur présence, mais également de compléter, de redensifier et revaloriser les espaces verts existants.

En ce qui concerne le choix du site, il est d'abord lié au fait qu'aucune dent creuse n'est disponible au sein du site historique, beaucoup de projet ont d'ailleurs réaménagé des bâtiments existants afin de limiter les emprises en extension. Cette implantation au sud-ouest a été choisie en cohérence avec la logique du parcours des visiteurs (préserver la continuité, la proximité, ne pas avoir à traverser les zones de stationnement ou des espaces de logistique…). En réponse à la proposition de Mme Jeanneau de mobiliser plutôt l'espace réservé au pôle gare qui est déjà zoné en AUpf, il est répondu que ce site sera mobilisé pour assurer une liaison entre la future gare et le parc, ce afin de limiter les déplacements en voiture, et que ce site est, de toutes façons, bien trop éloigné du Parc.

La consommation foncière

Mme Jeanneau interroge sur la méthodologie de calcul des espaces consommés par le futur projet, en effet les 12.41 ha annoncés concernent finalement en grande partie des espaces non artificialisés. Elle s'interroge sur la manière dont la CDPENAF pourrait analyser cette consommation.
Il est rappelé que l'avis de la CDPENAF n'est pas requis mais qu'elle pourrait s'auto saisir.

SAS d'Architecture au capital de 10 000 euros - Inscription au Tableau de l'Ordre des Architectes n° S18030 - RCS NIORT 817742232
2 Impasse de Rocan, 79260 La Crèche • n.raudcohen@atelierurbanova.fr • **tél** 05 49 04 63 67 • **mobile** 06 74 92 57 74

Il est expliqué qu'en effet au nord de la zone, au débouché de la rampe du tunnel piétonnier, c'est un boisement qui sera planté, et que la zone humide sera préservée, le hameau quant à lui est déjà urbanisé. L'espace réellement artificialisé sera donc effectivement bien plus réduit.

Mr Pierre souhaiterait également que ces éléments soient mieux abordés dans la note explicative, et que l'on puisse distinguer à la fois les espaces agricoles naturels et forestiers réellement « perdus » car artificialisés (construits, imperméabilisés…) de ceux d'aspects encore naturel, mobilisés par le Parc pour son activité touristique (espaces verts, boisés, jardins, cheminements...).
Mme Labbé précise que la particularité du Puy du Fou, qui présente une « urbanisation » très végétalisée, est à l'origine (et justifie) les 90 hectares alloués par le SCoT.
Mr Coletta rappelle par ailleurs que ces 90 ha sont à programmer en plus des zones AUpf déjà présentes au zonage actuel, ce positionnement a fait l'objet d'une validation de la part de la DDTM et sera pris en compte dans le gabarit du futur PLUiH en cours d'élaboration.
Il est précisé que les projets élaborés par le Puy du Fou depuis l'entrée en vigueur du SCoT ont tous été réalisés dans les espaces ouverts à l'urbanisation (AUpf existant) et n'impactent pas les objectifs du SCoT qui eux se positionnent donc uniquement hors zones AUpf existantes.
Il n'y a ainsi pas lieu de compléter l'analyse réalisée dans la notice de présentation.

Un bilan de la consommation déjà réalisée depuis l'entrée en vigueur du SCoT (mi 2017) est présent dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe.
Une cartographie accompagnant le tableau serait également souhaitée par Mme Jeanneau. Y seraient représentés les projets déjà réalisés depuis 2017, mais également ceux en cours ou a l'étude, et enfin les réserves foncières pour demain avec les occupations pressenties, le tout distinguant bien l'« artificialisé » du « mobilisé ».
Ces éléments prospectifs seront abordés dans le cadre de l'élaboration du PLUiH en cours. Cependant, une carte complémentaire sera rajoutée afin de compléter le tableau.

Concernant l'impact sur les exploitations agricoles, Mme Jeanneau insiste sur le fait que la chambre d'agriculture sera vigilante si des répercussions étaient constatées sur les terres agricoles. Mr Botton et Mr de Courcy précisent que la zone de culture de foin qui sera perdue pourra être retrouvée ailleurs ou le foin pourra être acheté. Mme Jeanneau souhaite que la note précise où car il est nécessaire de savoir si des terres mises à disposition sont concernées.
Cette information sera donc ajoutée à la note explicative.

La préservation de l'environnement

Mr Pierre interroge sur les effets du changement climatique sur les essences présentes sur le Parc. Mr de Courcy répond que c'est essentiellement le châtaignier qui souffre, et qu'il reste à trouver vers quelles autres essences se réorienter, sachant que l'idée serait de favoriser une mixité des essences.

Le maintien des chemins ruraux

La chambre d'agriculture évoque la nécessité du maintien de l'accès des chemins ruraux aux non-visiteurs et agriculteurs, notamment celui qui est présent aujourd'hui sous forme de contre allée le long de la voie. Ce chemin est en effet assez emprunté, il est important que les continuités soient assurées et qu'il subsiste une largeur de 4 à 5 mètres.
Il est répondu que ce cheminement sera bien maintenu, dans sa configuration actuelle, le long de la route communale.

En l'absence de nouvelles questions, la séance est levée.

SAS d'Architecture au capital de 10 000 euros - Inscription au Tableau de l'Ordre des Architectes n° S18030 - RCS NIORT 817742232
2 Impasse de Rocan, 79260 La Crèche • n.raudcohen@atelierurbanova.fr • **tél** 05 49 04 63 67 • **mobile** 06 74 92 57 74