

Monsieur le commissaire-Enquêteur
Pour le Schéma de Cohérence
Territoriale du sud-Ouest Vendéen

Les objectifs définis dans le cadre du SCOT Vendée Cœur Océan, en matière de densité et de mixité sociale sont partagés par tous. Tous, en effet ont la conviction que le foncier est un bien commun qu'il convient de ne pas dilapider. La consommation du foncier à bon escient et dans un esprit d'équilibre s'impose donc à tous. Dans le même esprit, en ce qui concerne la mixité sociale, chacun est conscient que notre territoire tire sa richesse de la diversité de ses populations. Là aussi une règle d'équilibre doit nous guider ; c'est elle en effet, qui dans chacune de nos communes permet de satisfaire l'objectif du « bien vivre ensemble ».

Au-delà des objectifs généraux définis dans la cadre du SCOT qui font l'objet d'un large consensus, leurs déclinaisons sur le terrain sous forme de prescriptions en matière d'aménagement du territoire et de construction de logements méritent un examen attentif.

Pour le cas singulier de la commune de Moutiers les Mauxfaits, il nous semble que le SCOT, notamment à travers son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) ne tient pas suffisamment compte des constats existants sur la commune. Si le choix de classer Moutiers les Mauxfaits en pôle urbain principal est judicieux, dans la mesure où il valide le « statut » de commune centre de vie, sociale et économique, qui correspond à une réalité de terrain, il nous apparaît en revanche dommageable de ne pas considérer Moutiers les Mauxfaits pour son exemplarité en faveur de la mixité sociale et sa politique volontariste au service de la densification de l'habitat.

Sur ces deux points les constats sont clairs :

La mixité sociale

- Moutiers les Mauxfait compte aujourd'hui 111 logements sociaux sur un total de 1100 logements, soit une densité de 10% de logements sociaux. Ce résultat place la commune très au-delà de la moyenne observée au niveau du territoire du SCOT qui s'établit à 3,4%. Il convient d'ajouter que ces dernières années Moutiers n'a pas relâché ses efforts de construction de logements sociaux. En effet au cours des quatre dernières années 30 logements à vocation sociale ont été construits sur la commune.

Compte tenu de ces éléments, et alors que l'objectif affiché dans le SCOT est de produire 7% de logements sociaux à l'horizon 2030 sur l'ensemble du territoire, la prescription assignée à Moutiers les Mauxfaits de construire entre 15% et 25% de logements sociaux sur la durée du SCOT n'apparaît pas pertinente. En effet comment justifier que la commune soit soumise à un taux de construction de logements sociaux parmi les plus élevés alors que dans le même temps elle est celle qui a l'un des parcs d'habitat à vocation social le plus dense du territoire ? En ne tenant pas compte de la spécificité de Moutiers les Mauxfaits, le SCOT s'écarte des objectifs qu'il s'est fixés à lui-même et qui sont résumés dans son PADD sous la formule « faire de l'équilibre territorial le fondement du projet de territoire ». C'est dommageable pour le territoire, tout comme pour Moutiers les Mauxfaits

- Pour le territoire : En négligeant la forte mixité sociale présente sur Moutiers les Mauxfaits, les prescriptions du SCOT aboutissent à toujours plus concentrer sur quelques points du territoire l'habitat social. Ces politiques, nous le savons, à l'aune de nombreux retours d'expérience, sont contre-productives en matière d'intégration sociale et de bien vivre ensemble.
- Pour Moutiers les Mauxfaits : Attachée au bien vivre ensemble la commune entend être attractive pour tous, quel que soit son niveau de revenu et sa condition sociale. Pour atteindre cet objectif il faut s'assurer que la diversité des différents types d'habitat respecte des grands équilibres. Rompre ces équilibres, en concentrant toujours plus certains types d'habitat c'est affaiblir la capacité de Moutiers à accueillir la diversité des populations.

Très « bon élève » en matière de mixité sociale (par rapport à la moyenne du territoire), Moutiers les Mauxfaits ne peut se voir imposé, au même titre que d'autres, un objectif de rattrapage par rapport à un taux de construction de logements sociaux. En revanche un objectif de poursuite et de prolongement de son effort dans ce domaine convient pleinement.

La densification de l'habitat

- Au cours de ces dernières années plusieurs programmes de construction à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ont été engagés ayant pour caractéristiques une densité forte de logements :
 - La résidence Gustave Delhumeau – 12 logements au-dessus du pôle santé et des micro-crèches avec une densité de 146 lgts/Ha
 - La résidence Albert Deman en cœur de bourg – 10 logements avec une densité de 68 Lgts/Ha
 - Lotissement des Midinettes 15 lots avec une densité de 31 lgts/Ha

D'autres programmes répondant à la même logique, actuellement en cours ou sur le point d'être engagés sont également à mentionner :

- Lotissement le domaine de la Source : 28 lots avec une densité de 21 LGTS/ha
- Lotissement les Blés d'or : 29 logements avec une densité de 22 Lgts/Ha et 10 logements sociaux

Ces différentes réalisations montrent que Moutiers les Mauxfaits s'inscrit par anticipation dans le respect du critère de 20, voire 22 logements/hectare intégré dans le DOO en matière de densification de l'habitat. Dans ces conditions et dans une logique de bon sens qui consiste à ne pas pénaliser Moutiers les Mauxfaits pour « avoir eu raison trop tôt », il serait pertinent d'intégrer aux calculs de densité moyenne de l'habitat, auxquels Moutiers sera confronté pour vérifier son respect ou non des prescriptions du SCOT, les derniers programmes de construction et ceux en cours de réalisation.

Moutiers les Mauxfaits veut poursuivre, continuant en cela la politique de ces dernière années, un objectif de densification. C'est à ce titre d'ailleurs que la Commune a institué dès 2017, faisant alors figure de pionnière, la majoration de la valeur locative des terrains constructibles, dans le but de dégager des gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine. Cependant Moutiers fait aussi le constat qu'elle reste une commune rurale et que ceux qui souhaitent s'y établir veulent un type d'habitat qui ne soit pas de type urbain. En d'autres termes si la commune de Moutiers ne rechigne pas à pratiquer de fortes densités dans l'enveloppe urbaine, elle constate l'impossibilité de tenir du 20 logements/hectare (qui plus est du 22

logements/hectare) en dehors de l'enveloppe urbaine. Au quotidien on observe sur Moutiers que les jeunes ménages, ceux notamment en cours de constitution d'une cellule familiale, renoncent trop souvent à faire l'acquisition de parcelles qu'ils jugent trop étroites et ne leur offrant pas suffisamment de perspectives d'avenir. La mixité intergénérationnelle (trop peu évoquée dans le SCOT) est un objectif de Moutiers les Mauxfaits. Au même titre que d'autres générations, la population jeune est essentielle à l'équilibre de Moutiers, notamment pour maintenir le dynamisme de l'offre scolaire qui structure la commune.

Une prise en compte des actions déjà engagées (et qui se poursuivent) sur Moutiers pour une densification renforcée est demandée. Le desserrement de la contrainte de 20 logements/hectare en dehors de l'enveloppe urbaine vers un objectif de 17 logements/hectare est ainsi souhaité. C'est la condition pour permettre à Moutiers de poursuivre un développement équilibré.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à la situation de Moutiers-les-Mauxfaits, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de notre considération distinguée.

Pour le conseil municipal
Le Maire,
Christian AIMÉ



MOUTIERS LES MAUXFAITS

Densité des pôle de logements collectifs ou intermédiaires

Année	Opération	Nbre de logements	Surface du site en m ²	lgt/ Ha
1975	Rés. du Point du Jour	38	6725	57
1988	résidence les Charmilles	10	2055	49
1988	29 rue des Sables	1	280	36
1993	résidence les Charmilles	6	1525	39
1993	5 rue de L'Ermitage	1	214	47
1996	rue des Tilleuls	2	661	30
1996	impasse des Genets	4	1143	35
2005	rue des Nouettes - Vendée logement	2	889	22
2005	rue Jacques Yves Cousteau - Vendée logement	2	594	34
2007	Résidence les Sansonnets rue du Goupil	4	1258	32
2009	Résidence Les Magnolias	7	1333	53
2010	rue de l'Espéranto	4	1432	28
2015	Rés. Gustave Delhumeau	12	824	146
2018	Rés. Albert Deman	10	1467	68
2018 -2019	Rés. Simone Veil	8	2413,8	33

111

2016 - 2019	30 logements construits
2019	10 en projets
40 logements au total	densité moyenne : 64