



MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Les Sables d'Olonne Agglomération

**AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE DE L'ENQUETE PUBLIQUE DU
9/11/2020 AU 11/12/2020 RELATIVE A LA REVISION DU PLU DE
VAIRE (ART R.123-18 DU CE)**

1 Les conditions du déroulement de l'enquête

Pour le commissaire enquêteur, les conditions de conduite de cette enquête, d'une durée de 33 jours, ont été pleinement satisfaisantes. La publicité légale exigée pour ce type d'enquête publique a été respectée et amplifiée par une diffusion numérique. Elle a permis un accès au contenu de ce projet pour toute personne désireuse d'en avoir connaissance. L'information était rendue accessible via des dossiers complets et à la présentation claire. Des dossiers disponibles en mairie sous forme papier aux heures d'ouverture des bureaux durant la période d'enquête et sous forme dématérialisée via les sites Internet de la commune et de l'Agglomération et par l'intermédiaire d'un registre dématérialisé dédié à cette enquête publique.

Les résultats de la fréquentation ont conduit le commissaire enquêteur à recueillir 41 observations. Tous les moyens de communication ont été utilisés pour les lui transmettre. Le site Internet dédié a fait l'objet de 754 visites et 991 téléchargements ce qui a facilité une large diffusion de l'information. Les rencontres avec le commissaire enquêteur, une soixantaine, y ont aussi contribué. Toutes les observations ont été enregistrées dans le registre dématérialisé, ce qui les rendait accessibles en ligne 24 heures sur 24.

Parmi les Personnes Publiques Associées plusieurs d'entre elles ont interpellé le maître d'ouvrage : Le Préfet, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), l'Architecte des Bâtiments de France, le Conseil Départemental, la Chambre d'Agriculture, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, le Centre Régional de la Propriété Forestière, les communes de Vairé et des Sables d'Olonne et le Réseau de Transport et d'Electricité (RTE).

2 Les observations du public

2.1 Observation n°1 par PHILIPPE LEBARON

Doublon avec l'observation n° 14 et un traitement commun.

2.2 Observation n°2 par Pascale LECONTE

Mme Pascale Leconte souligne que ce registre dématérialisé est bien fait, toutefois les observations portées au registre ou adressées par courrier n'y apparaissent pas ; or le principe de l'enquête publique est de partager l'ensemble des observations avec le public intéressé par ladite enquête, qu'il dépose une observation ou pas. La réponse a été donnée en observation n° 5 par le maître d'ouvrage.

Réponse du maître d'ouvrage : réponse apportée sur le registre dématérialisé au cours de l'enquête publique en rappelant que l'ensemble des observations reçues au cours de l'enquête publiques seront centralisées sur le registre dématérialisé.

2.3 Observation n°3 par Clairanne Filaudeau

Mme Clairanne Filaudeau rejoint le commentaire de Pascale Leconte en indiquant que s'il y a des observations écrites, le registre dématérialisé devrait les inclure afin de pouvoir les consulter, à plus forte raison du fait du confinement qui ne permet pas de se déplacer en mairie. La réponse a été apportée dans l'observation n° 5 par le maître d'ouvrage.

Réponse du maître d'ouvrage : cf réponse précédente

2.4 Observation n°4 par Yves Lescouplet

M Yves Lescouplet évoque 3 points avec son observation:

- Il lui paraît dommageable que le Conseil Départemental ne prenne pas en compte le tracé du contournement de l'itinéraire les sables d'Olonne / Challans prévu au PLU, compte tenu des risques que cette voie génère avec la fréquentation de véhicules lourds notamment.

- A propos de la zone Ua, le règlement ne lui assigne pas selon lui un objectif précis. Si par exemple une zone spécifique remarquable du bourg devait être identifiée, ses limites seraient à établir, dans le but de mettre en valeur un patrimoine disposant d'une identité forte. Cette remarque s'accompagne d'une demande de faire passer en zone Ua l'OAP Fronsac. La possibilité d'attique devrait y être interdite du fait que cette caractéristique architecturale n'est pas présente dans le secteur dit ancien.

- Avec l'assainissement des eaux usées il souligne que 3 postes de relèvement sont indiqués rues des Aubépines, Rabelais et de la Fontaine. Il interroge pour savoir si ce ne sont pas plutôt des déversoirs d'orages et à corriger si besoin est.

L'avis du maître d'ouvrage :

▪ **Sur tracé du contournement**

Compte tenu du trafic important de poids-lourd dans le bourg, il est inscrit au PLU de Vairé un tracé de contournement du bourg passant entre le Sud du bourg et la carrière. Ce tracé a pour avantage d'emprunter en grande partie des voies existantes et diffère en effet du tracé de déviation de la R32 proposé par le département. Dans son avis en date du 13 juin 2020, le département de Vendée reconnaît que cette proposition est une alternative intéressante à la déviation envisagée par le département dans la mesure où celle-ci emprunte des voies existantes et permet de limiter les impacts et de faciliter sa mise en œuvre.

Les Sables d'Olonne Agglomération et la commune de Vairé souhaitent poursuivre les échanges avec le Département de Vendée dans le cadre des études complémentaires nécessaires à la réalisation de cette voie.

▪ **Sur zone Ua et OAp Fronsac**

Comme exposé pages 179 et 180 du rapport de présentation, la zone Ua est une zone qui correspond au secteur ancien et à l'intérieur duquel les constructions sont le plus

souvent à l'alignement des voies et en limite séparative. Le périmètre proposé dans le cadre de la révision du PLU de Vairé correspond à cet état de fait et permet le respect de ces implantations qui créent l'esprit de cœur de bourg actuel.

L'OAP de Fronsac est en Uab afin de s'inscrire dans le respect de ces règles d'implantation mais aussi pour permettre des programmes un peu plus haut afin d'optimiser l'utilisation du foncier. L'autorisation de l'attique sur cette zone n'est pas contradictoire avec le reste du bourg car cette zone est en retrait des voies et dans un espace « confidentiel » centré sur lui-même.

Le projet défini dans l'OAP va être précisé dans le cadre d'une étude urbaine menée en lien avec l'EPF Vendée et les Sables d'Olonne Agglomération. Dans ce cadre, le programme de construction et les modalités d'implantation seront précisées et présentées aux habitants de la commune.

- **Sur l'assainissement et les eaux usées**

Concernant cette remarque une vérification est en cours par le service assainissement de l'agglomération et le délégataire. En fonction du retour les annexes du dossier d'approbation seront modifiées en conséquence. A priori il s'agit de déversoir.

2.5 Observation n°5

Avec cette observation, le représentant du maître d'ouvrage a simplement voulu rappeler les avantages offerts par le registre dématérialisé. Ceci afin d'éviter des confusions exprimées dans 2 observations précédentes (n° 2 et 3).

2.6 Observation n°6

Cette observation a été déposée de façon anonyme. Il y est mentionné que les OAP de La Brosse Maçon et du Moulin l'Abbé sont incluses dans l'enveloppe urbaine. A ce titre, leur densité minimum devrait être revue à la hausse pour atteindre un minimum de 20 logements/ha.

L'avis du maître d'ouvrage : Comme exposé des pages 132 à 138 du rapport de présentation, la densité moyenne à respecter est de 18 logt/ha. La collectivité a fait le choix, dans le respect des indications faites par la DDTM représentant du Préfet lors des réunions des PPA, de moduler la densité en fonction des secteurs d'OAP et de leur environnement. Celles de la Brosse Maçon et du Moulin l'Abbé correspondent à une densité cohérente en termes d'insertion dans le tissu environnant.

Une étude urbaine va être engagée avec l'EPF de Vendée courant 2021. Cette étude pourra également préciser les densités acceptables en terme d'insertion dans le tissu existant et d'économie du projet, étant rappelé que la densité de 18 logt/ indiquée dans l'OAP est un minimum à atteindre.

2.7 Observation n°7 par Emmaüs

Le coprésident de la Communauté d'Emmaüs des Essarts en Bocage et du Pays des Olonnes se réfère à la délibération du conseil municipal de Vairé du 22 septembre 2020. Une délibération qui remet en cause le projet d'implantation d'une résidence sociale sur le site d'Emmaüs au lieu-dit la Forterie. Le projet d'une construction de 30 logements pour y loger autant de personnes est en effet reconsidéré par la Collectivité Territoriale locale qui suggère de le limiter à 6. Pour la Communauté d'Emmaüs une telle option condamne son projet. Et de plus, cette délibération est jugée incompréhensible. Car, avec 6 ou 30 logements, l'impact sur le foncier reste le même, sans aucune conséquence particulière pour le secteur primaire dont les biens n'ont pas de vocation agricole. Des acteurs publics donnent leur aval à ce projet accompagné aussi sur le plan financier.

Pour convaincre de la bonne fin d'une telle opération, la Communauté d'Emmaüs installée en Vendée présente ses objectifs et moyens d'action. Elle est particulière car régie par le statut des Organismes d'Accueil Communautaire et d'Activités Solidaires (OACAS). Les personnes accueillies sont logées sans condition de durée et intégrées dans un processus d'activités solidaires sur leur lieu de vie. L'ambition vise à rendre les compagnons de cette Communauté acteurs de leur vie et à s'insérer si possible dans la société. C'est une approche qui repose sur l'autonomie économique par l'activité. Selon le coprésident de cette Communauté son chiffre d'affaires de l'année 2019 a atteint 1.500K€ et l'association équilibre ses budgets de fonctionnement sans aucune subvention. Emmaüs fait de la collecte, du réemploi et de la revente d'objets usagés, l'activité de base de ses communautés et de ses chantiers d'insertion. C'est à ce titre qu'il coopère avec Trivalis, l'ADEME ou d'autres acteurs associatifs de l'économie circulaire.

Aux Essarts l'activité connaît un développement croissant avec de nouveaux investissements immobiliers pour mieux répondre aux besoins de ce secteur géographique. L'autre étape pour accompagner cette évolution est constituée par le projet de construction de 30 logements de compagnons sur le site de Vairé avec un bâtiment commun pour la cuisine, la restauration et des locaux sociaux. 10 emplois à plein temps sont jugés nécessaires à Vairé et pour un poste de travail il est nécessaire de compter 2 compagnons dans la Communauté. Ces 10 emplois sont actuellement pourvus avec le déplacement quotidien d'autant de personnes en provenance des Essarts où elles sont actuellement hébergées.

La reconnaissance du logement des compagnons comme résidence sociale autorise sa réalisation par un bailleur social, la Communauté devenant locataire. Cette situation permet d'intégrer cet habitat dans les obligations en matière de logement social pour la Collectivité territoriale. Et le respect d'une réserve préfectorale de 30% de logements à la disposition du service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) conduit

à la justification du besoin des 30 logements qui sous-tendent le projet d'Emmaüs à Vairé.

L'avis du maître d'ouvrage : Suite à l'analyse de la CDPENAF en date du 2 juillet 2020, le maître d'ouvrage s'est engagé lors de la réunion de la CDPENAF en date du 8 septembre 2020 à revoir le dimensionnement des STECALs d'Emmaüs et de la Chauserie dans un souci de limiter l'extension de l'urbanisation dans ces secteurs excentrés du bourg et préserver les espaces naturels et agricoles.

Après analyse de l'avis de la CDPENAF, il est en effet apparu que la création de 30 logements dans un secteur excentré du bourg n'est pas conforme aux objectifs inscrits dans le PADD du PLU de Vairé visant à développer le logement dans le centre-bourg ou en continuité directe de celui-ci. Toutefois, considérant l'existence du local économique et dans un souci de permettre la poursuite des activités en limitant l'impact sur le foncier agricole et naturel, la commune de Vairé a accordé un permis de construire en date du 17/09/2020 pour l'extension du magasin et la création d'une aire de vente sur l'emprise de la zone Ue existante au PLU en Vigueur.

Dans son avis en date du 22 septembre 2020, la CDPENAF a bien pris en considération la réduction de 30 à 6 logements pour le projet EMMAÜS.

Ce principe a été validé par le conseil municipal de Vairé en date du 22 septembre 2020. Au vu de ces éléments, il est donc proposé de revoir au dossier d'approbation le périmètre du STECAL et limiter le projet à la création de 6 logements dans le respect du principe du PADD et en conformité avec l'avis de la CDPENAF.

2.8 Observation n°8 par l'association Histoire du Patrimoine de Vairé

Le président de l'association Histoire et Patrimoine de Vairé observe des oublis dans le règlement graphique avec la liste suivante :

- Le Moulin de la Guyonnière - le Moulin de la Flaivière
- La Croix de la Forterie carrefour, route de Brem-sur-Mer (Année 1866)
- La Croix de la Brosse Masson, angle de la rue Brosse Masson (Année 1864)
- Le Menhir de la Combe, site inscrit
- La Pierre du Diable la Vrignaie, élément de Dolmen

Il demande que cette situation soit régularisée de manière à ce que ces sites continuent d'être protégés.

L'avis du maître d'ouvrage : Les Sables d'Olonne Agglomération prend bien en compte cette observation. Pour le Menhir de la Combe, le classement en site inscrit est bien mentionné en page 91 du rapport de présentation et confirmé dans les annexes (AC1 – servitude de protection des monuments historiques).

La liste du Patrimoine Protégé sera précisée en page 90 du rapport de présentation au chapitre 5.2 relatif au Petit Patrimoine.

La liste prévisionnelle en réponse à l'observation n°8 est annexée au présent mémoire, laquelle sera à confirmer dans le cadre de l'approbation de la révision du PLU de Vairé.

2.9 Observation n°9 par GERARD MOUREUIL

M et Mme Moureuil détiennent 3 parcelles de 8327 m² de superficie globale au 4 impasse Pousse Vieille. Elles forment une unité foncière dont l'une supporte leur domicile. Ils contestent le classement projeté dans le PLU des 2 autres cadastrées AC 53 pour 1833 m² et AC 54 avec 1977 m². Ces parcelles ont toujours été urbanisables classées en Uba. Aujourd'hui ils demandent leur retrait de la zone N du projet de PLU pour qu'elles conservent ce caractère de constructibilité.

Ils fournissent un certain nombre de précisions pour démontrer que le tracé du ru est erroné et surtout ils mettent en avant le fait que des parcelles riveraines constructibles ont des sols de même nature. Il ne s'agit pas d'un terrain marécageux comme le mentionne le projet de PLU. Ils soulignent à cet égard que le règlement graphique du PLU ne correspond pas à celui de la page 19 du PADD. Leurs terrains selon les informations qu'ils avaient recueillies dans le cadre de l'élaboration du SAGE n'étaient pas concernés par une zone humide.

Enfin ils précisent que les parcelles AC 53 et AC 54 sont desservies par tous les réseaux. Viabilisés ces terrains, s'ils devaient être classés en N constitueraient une dent creuse en zone agglomérée avec le risque à terme de devenir un espace hostile par manque d'entretien. Leur argumentation déployée ils formulent leurs conclusions dans les termes suivants : "Notre demande est donc:

- le rétablissement de la réalité sur les parcelles AC 53 et AC 54 par la suppression des signes de boisement et zone humide erronés
 - un tracé du ru plus exact
 - un classement en N pour la partie où coule le ru
 - un classement en Uba pour les parties de AC 53 et AC 54 jouxtantes de AC 55, en cohérence avec les parcelles AC 52 et AD 212 qui leur sont semblables
- Ce n'est que le rétablissement de l'existant et la suppression de réelles erreurs ou injustices...

L'avis du maître d'ouvrage : Le PADD, dans son axe 1, définit une volonté forte de préserver la trame verte et bleue de par sa fonction écologique et sa valeur paysagère. Dans ce cadre, au Nord de la zone agglomérée, a été identifié un corridor qui marque la limite de la zone agglomérée. Ce corridor inclue un ensemble de parcelles dont les parcelles AC 53 et 54. Ce qui implique un classement en zone N, en cohérence avec le principe de corridor affiché au PADD et notamment avec la cartographie en page 18.

La zone N intègre également les secteurs identifiés à l'inventaire des zones humides réalisé sur la commune de Vairé et intégré de manière obligatoire dans le PLU (trame hachurée bleue).

Par ailleurs, des espaces boisés classés ont été repérés comme étant de valeur environnementale forte, et dans le respect de l'évaluation environnementale et des protections afférentes à mettre en place. Il s'agit également de valoriser ces espaces paysagers existants dans ce secteur en lien les uns avec les autres et notamment avec le vallon existant pénétrant la zone agglomérée (cf p 88 du rapport de présentation).

Enfin, la limite des zones urbaines avec les zones naturelles et agricoles s'appuie sur la réalité du terrain en intégrant les constructions existantes et leur jardin d'agrément, en excluant les parcelles non construites. Ainsi, le développement de l'urbanisation, en accord avec les objectifs du PADD, est concentré dans la zone agglomérée qui confère une capacité d'accueil suffisante sans qu'il soit besoin de prendre sur les secteurs de coulée verte et bleue. D'autre part, cet ensemble de parcelles constitue une surface importante qui, à une densité moyenne de 16 à 20 log/ha, donnerait une capacité de construction de nouveaux logements trop importante par rapport à la capacité actuelle.

Au vu de ces éléments, il est donc proposé le maintien de ces parcelles en zone N au dossier d'approbation.

2.10 Observation n°10 par Liopé Jean-Claude

M et Mme Liopé Jean-Claude acquièrent en ce moment une maison avec la parcelle cadastrée AD 120 de 607 m² au 7 rue Richelieu. Ils découvrent que celle-ci fait partie du périmètre de l'OAP voisine dans sa partie Nord. Ils craignent selon la lecture qu'ils font du plan, qu'ils ne leur soient plus possible "sur ce bout de parcelle" d'aménager un accès, clôturer et y construire un garage. Ils précisent vouloir conserver en façade au moins 4 mètres pour être en mesure de rentrer une voiture.

L'avis du maître d'ouvrage : Le périmètre de l'OAP Frontsac a été définie afin d'intégrer l'ensemble de la « dent creuse » existant dans ce secteur et permettre la création d'un réseau viaire et de liaison douce cohérente pour desservir le projet. A ce titre, il est notamment prévu la réalisation d'une voie de passage au niveau de la parcelle AD n°20, conformément à une étude de faisabilité réalisée sur ce secteur. Compte tenu de la configuration des lieux et afin de permettre les manœuvres nécessaires, il sera conservé une largeur de 5 mètres pour la réalisation de cette voie, étant précisé que le règlement du PLU impose une largeur minimale de 4.50 mètres. Dans le cadre de la réalisation des études urbaines, la demande des riverains sera étudiée afin de maintenir un accès à leur propriété.

2.11 Observation n°11 par Robert Giraud

Josette et Robert Giraud sont propriétaires de la parcelle cadastrée C 779. Ils, souhaitent que celle-ci soit classée en 1AU. Cette demande est formulée sans explication particulière.

L'avis du maître d'ouvrage : Cette parcelle est située en plein cœur d'une unité agricole qui ne peut devenir constructible. En effet, le développement de l'urbanisation est concentré dans la zone agglomérée ainsi définie, qui confère une capacité d'accueil suffisante pour les 10 ans à venir. Développer l'urbanisation au-delà de cette limite augmenterait la capacité d'accueil et la consommation d'espace, ce qui n'est pas possible ni conforme aux objectifs de réduction de consommation d'espace.

D'autre part, le PLU ne permet aucune construction en dehors de la zone agglomérée, toujours pour des raisons de maîtrise de la capacité d'accueil et de préservation des espaces naturels et agricoles.

Un classement en zone 1AU serait donc contradictoire aux principes d'urbanisation affichés dans le PADD. Ce même principe est appliqué pour les observations n°13, 17, 21, 27.

2.12 Observation n°12 par Monique Grelier

Mme Monique Grelier soulève 2 points:

1. la Meinche de la Combe ou Menhir n'est pas répertorié sur le fond de carte du PLU. Un oubli déjà signalé selon elle et qui n'aurait pas été réparé!
2. Le tracé figurant en rouge sur la carte lui semble totalement inapproprié en raison des habitations trop proches (seulement à quelques mètres) et de la route communale actuelle desservant les fermes.

L'avis du maître d'ouvrage : Pour le Menhir de la Combe, le classement en site inscrit est bien mentionné en page 91 du rapport de présentation et confirmé dans les annexes (AC1 – servitude de protection des monuments historiques). Cette protection apparaît également au plan de zonage du PLU.

La mise au jour au niveau du cadastre ne relève pas des compétences des Sables d'Olonne Agglomération, ni de la commune de Vairé.

2.13 Observation n°13 par Robert Giraud

Cette observation est émise par les conjoints Giraud, représentés par Robert Giraud. Ils souhaitent que les parcelles cadastrées C211 et C212, dont ils sont propriétaires soient classées en 1AU. Cette demande est exprimée sans fournir d'explication particulière.

L'avis du maître d'ouvrage : Cette parcelle est située en plein cœur d'une unité agricole qui ne peut devenir constructible. En effet, le développement de l'urbanisation est concentré dans la zone agglomérée ainsi définie, qui confère une capacité d'accueil suffisante pour les 10 ans à venir. Développer l'urbanisation au-delà de cette limite augmenterait la capacité d'accueil et la consommation d'espace, ce qui n'est pas possible ni conforme aux objectifs de réduction de consommation d'espace.

D'autre part, le PLU ne permet aucune construction en dehors de la zone agglomérée, toujours pour des raisons de maîtrise de la capacité d'accueil et de préservation des espaces naturels et agricoles.

Un classement en zone 1AU serait donc contradictoire aux principes d'urbanisation affichés dans le PADD. Ce même principe est appliqué pour les observations n°11, 17, 21, 27.

2.14 Observation n°14 par le camping du Roc

M et Mme Lebaron s'interrogent sur les contraintes nouvelles qu'ils rencontreraient avec le classement proposé dans le projet de PLU. Leur terrain de camping du Roc figure en zone At alors que le PLU en cours le classait en UL. De plus la parcelle jouxtant leur propriété était elle aussi avec le même classement UL, ce qui selon leurs dires leur offrait une éventuelle opportunité de développement. Ce ne serait plus le cas maintenant. Ils complètent leur observation de questions plus précises afin de mettre en exergue les interrogations pour lesquelles ils voudraient obtenir des éléments de réponses que ne leur donnerait pas le projet.

L'avis du maître d'ouvrage : La position du camping au cœur de la zone agricole ne permet pas de le classer en zone U. C'est pourquoi, il a été créé un STECAL s'accompagnant d'un zonage spécifique At pour l'activité de camping. Ceci permet de poursuivre l'activité en place et édifier des constructions en lien avec cette activité.

Le terrain à l'Est n'a pas été maintenu au vu de sa configuration. En effet, la forme triangulaire et la haie à préserver ne permettent de rajouter que 3 ou 4 emplacements alors qu'il faut en supprimer 1 pour créer une voie d'accès.

2.15 Observation n°15 par M et Mme CHARRIER

Mme et M Charrier contestent le classement de la parcelle AH 189 et ils formulent des exigences pour les parcelles AH 182 et 177.

-AH 189: cette parcelle en joute 2 autres les AH 185 et 188 et avec la AH 186 ces 4 parcelles constituent l'unité foncière de leur habitation. Mais seule la parcelle AH 189 est intégrée dans le périmètre de l'OAP des Sarments et ils en demandent l'exclusion pour qu'elle soit classée en Ub comme les autres. Ils ajoutent qu'aujourd'hui le cadastre a changé et les 4 parcelles citées n'en font plus qu'une la AH 419. Cette nouvelle situation cadastrale a été mise en œuvre pour accompagner la donation-partage qui est en cours au profit de leurs 3 enfants.

- AH 182: cette parcelle est au cœur du périmètre de l'OAP des sarments et ils traduisent la volonté d'en conserver la libre destination. Dans le même temps, ils formulent des attentes pour que les parcelles de tiers riveraines de leur habitation actuelle ne soient pas avec des maisons édifiées en mitoyenneté, ni avec un étage...

- AH 177: cette parcelle en vigne à ce jour est classée en Ub avec côté sud un emplacement réservé pour la création d'une liaison douce. Des craintes sont exprimées pour s'opposer à tout retrait d'une bande y compris de quelques mètres en bout de parcelle.

L'avis du maître d'ouvrage : Le périmètre de l'OAP et de la zone 1AUB correspondent à l'unité cultivée et non un parcellaire d'agrément, comme le montre la photo aérienne de l'OAP et du rapport de présentation p.174. Le code de l'urbanisme, dans ses préconisations d'économie de consommation d'espaces, demande que les espaces de ce type soient optimisés en termes d'urbanisation. A ce titre les services d'Etat demandent que les PLU organisent une urbanisation d'ensemble, cohérente et respectueuse de la densité imposée. C'est pourquoi cette unité a été classée dans son intégralité, en zone 1AUB et couverte par une OAP.

L'emplacement réservé sur la parcelle 177 a été placé pour assurer la réalisation d'une liaison douce, et ce dans le cadre du schéma de liaisons douces établies sur le bourg et figurant dans le PADD et l'OAP continuités douces.

2.16 Observation n°16 par M et Mme Thierry CHOTARD et Laurence BLANC

Thierry Chotard et Laurence Blanc acquièrent en ce moment un ensemble immobilier au 9 rue des Douves. Un abri couvert de 84 m² y a été édifié par le vendeur sans avoir sollicité d'autorisation au regard du droit de l'urbanisme. L'implantation de cet abri se trouve à cheval sur 2 zones du projet de PLU en UBa et en N.

Des contacts ont été pris avec les représentants territoriaux par les futurs acquéreurs pour leur soumettre une issue envisageable. Ces derniers veulent régulariser la situation de l'abri en place afin de le conserver en l'état. Pour ce faire, ils demandent qu'une légère modification de la répartition de la parcelle d'une superficie de 6593 m² soit effectuée avec 3.994 m² en UBa au lieu de 3.494 soit plus 500 m² et autant de moins en N. C'est donc ce déplacement de limite de zone qui est demandé sur la parcelle de leur future habitation en voie d'acquisition, parcelle cadastrée AD 199.

L'avis du maître d'ouvrage : Avis favorable à la demande pour ajuster la limite entre les zones U et N, considérant l'impact très négligeable de cette modification. Le plan de zonage sera modifié en ce sens au dossier approuvé.

2.17 Observation n°17 par Jacques RICHARD

M Jacques Richard possède en indivision avec son frère au lieu-dit la Forterie 2 parcelles cadastrées section AC 45 et 46 et dans le PLU actuel en zone UBb. Dans le projet, elles sont proposées en zone A. Ils s'opposent à ce changement.

Jacques Richard évoque la vocation constructible de ce terrain. Pour lui, il constitue une dent creuse car des habitations sont d'ores et déjà implantées aux abords de son périmètre. Il fait état de démarches antérieures engagées en vue d'un projet d'aménagement et se dit prêt à le soumettre aux attentes du porteur du projet du PLU. En conséquence il demande donc le maintien en zone urbaine des 2 parcelles qu'il détient en indivision. Il souligne aussi les nuisances liées à une activité agricole du fait de l'urbanisation de ce secteur de la commune.

L'avis du maître d'ouvrage : Le PADD, dans son axe 1, définit une volonté forte de préserver la trame verte et bleue de par sa fonction écologique et sa valeur paysagère. Dans ce cadre, au Nord de la zone agglomérée, a été identifié un corridor qui marque la limite de la zone agglomérée. Ce principe est inscrit au PADD.

De plus conformément aux principes inscrits dans le PADD, le développement de l'urbanisation est concentré dans la zone agglomérée ainsi définie, qui confère une capacité d'accueil suffisante pour les 10 ans à venir. Développer l'urbanisation au-delà de cette limite augmenterait la capacité d'accueil et la consommation d'espace, ce qui n'est pas possible ni conforme aux objectifs de réduction de consommation d'espace.

D'autre part, le PLU ne permet aucune construction en dehors de la zone agglomérée, toujours pour des raisons de maîtrise de la capacité d'accueil. C'est pourquoi, le secteur de la Forterie n'est pas maintenu constructible.

Un classement en secteur constructible serait donc contradictoire aux principes d'urbanisation affichés dans le PADD. Ce même principe est appliqué pour les observations n°11, 13, 21, 27.

2.18 Observation n°18

Cette observation est déposée par une personne restée anonyme qui déclare habiter le lotissement des aubépines. Elle souhaite un contournement au plus près de la carrière en précisant avec une route surplombant la partie de la carrière qui est comblée. Elle ajoute qu'un axe routier évitant les poids lourds dans le bourg serait envisageable pour la sécurité des habitants et des enfants qui vont à l'école.

L'avis du maître d'ouvrage : L'emplacement réservé n°1 inscrit au plan de zonage répond à cette demande. En effet, Compte tenu du trafic important de poids-lourd dans le bourg, il est inscrit au PLU de Vairé un tracé de contournement du bourg passant entre le Sud du bourg et la carrière.

2.19 Observation n°19 par Yannick et Clairanne Biron-Filaudeau

M et Mme Biron-Filaudeau interviennent sur plusieurs aspects du projet de PLU:

- Le hameau des Chasnières et son chemin de randonnée: Leur protection, selon eux, pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques prévue au PLU actuel ne le serait pas dans le projet, ce qui constitue à leurs yeux une régression. Le chemin longe une zone humide répertoriée et le hameau prolonge le corridor écologique du nord de la commune. Ils soulignent l'importance du maintien de ce secteur en zone N jusqu'au hameau. L'interruption de ce même zonage sur les parcelles A660 et A 661 traversées par le ruisseau leur semble incompréhensible. Les zones contenues dans l'enveloppe urbaine en aval comme toute la zone humide en amont sont bien protégées. Ils demandent l'intégration de ces 2 parcelles en N et la préservation du chemin.
- Le Moulin des Chasnières: ils relèvent une curiosité avec une étoile qui mentionne sa présence sur le plan alors qu'il ne figure dans aucun inventaire. Et ils suggèrent de compléter la légende du plan qui fait abstraction de ce symbole.
- Divers points: la mise en place d'un cahier de recommandations en matière de prescriptions architecturales est exprimée. Ils avancent aussi d'autres propositions pour une meilleure protection du château de la Flavière, des haies et boisements et une réglementation en matière de pollution lumineuse. Ils traduisent aussi leur opposition à la création d'un STECAL en bordure d'un site Natura 2000, il s'agit pour eux d'une urbanisation qui ne dit pas son nom.
- Une anomalie de procédure: est ainsi qualifiée la référence à la réunion du conseil municipal du 18 décembre 2018 dans la délibération du conseil communautaire du 6

mars 2020. Ils ajoutent que le 20 décembre 2018 ce même conseil municipal n'a pas traité du PADD, son compte-rendu n'y ferait pas référence.

L'avis du maître d'ouvrage :

- 1) La demande sur la préservation des zones humides nécessite une étude plus fine par l'environnementaliste en lien avec les pratiques agricoles et à laquelle il est par conséquent difficile de répondre dans les 15 jours impartis à la collectivité pour répondre au procès-verbal du commissaire enquêteur. Ce point sera étudié préalablement à l'approbation du dossier.
- 2) En lien avec l'observation n°8, la liste du patrimoine protégée sera précisé en page 90 dans le chapitre Petit Patrimoine du rapport de présentation. Cette liste à valider par le conseil communautaire est annexée au présent mémoire.
A noter qu'une erreur matérielle est apparue sur le plan de zonage soumis à enquête publique avec disparition de la légende relative à la protection du patrimoine. Cette légende sera rétablie au dossier d'approbation et telle qu'elle apparaissait au dossier d'arrêt.
- 3) Sur les haies et les boisements, le PLU prévoit une protection des boisements, haies et arbres remarquables au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- 4) Sur la règlementation en matière de pollution lumineuse, ce point relèvera du règlement local de publicité intercommunal, dont l'élaboration a été prescrite par délibération en date du 31 janvier 2020. Ce point est également un enjeu en matière de transition énergétique, sujet sur lequel l'agglomération des Sables d'Olonne est engagée avec l'élaboration du PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial).
- 5) Sur la création d'un STECAL à proximité des zones Natura 2000, cette demande est en partie prise en compte avec la réduction importante du STECAL de la Chausserie.
- 6) Sur l'anomalie de procédure, il est bien confirmé que le conseil municipal de Vairé a débattu du PADD en sa séance du 18 décembre 2018 et a été actualisé en séance du 19 décembre 2020.

2.20 Observation n°20 par Clairanne Filaudeau

Il s'agit d'une précision apportée à l'observation n°19 et prise en compte dans celle-ci.

2.21 Observation n°21 par Jérôme TESSIER

M Tessier est propriétaire de la parcelle cadastrale 1153 au lieu-dit L'HILLAIRIERE. Son observation consiste à demander son classement en zone constructible.

M Tessier relate les conditions qui fondent sa demande. Elles reposent sur les relations étroites qu'il y eut entre lui et le maire. Elles l'ont conduit à céder une partie de sa propriété afin de rendre possible la mise en place du réseau d'assainissement collectif. M Tessier a tenu ses engagements pour faciliter des travaux d'intérêt général. Il regrette amèrement que les propos tenus par le représentant de la Collectivité n'aient

pas ensuite été concrétisés et surtout qu'ils ne le soient pas maintenant dans le projet de PLU.

Aujourd'hui son terrain est bien viabilisé. Il aimerait que sa parcelle 1153 soit intégrée et reclassée constructible dans le PLU 2020 comme cela lui a été promis

L'avis du maître d'ouvrage : Dans le cadre de son projet de territoire, la collectivité a l'obligation de commencer par contenir son développement dans l'enveloppe agglomérée du bourg. Puis, si celle-ci ne permet pas une capacité de production de logement suffisante, elle procède à des extensions d'urbanisation. Le développement de l'urbanisation est donc concentré dans la zone agglomérée définie au PADD. Or, ceci lui confère une capacité d'accueil suffisante pour les 10 ans à venir. Développer l'urbanisation au-delà de cette limite augmenterait la capacité d'accueil et la consommation d'espace, ce qui n'est pas possible ni conforme aux objectifs de réduction de consommation d'espace.

C'est pourquoi, le PLU concentre son développement dans l'enveloppe agglomérée et ne permet aucune construction en dehors de la zone agglomérée, toujours pour des raisons de maîtrise de la capacité d'accueil et de limitation de la consommation d'espaces.

Un classement en secteur constructible serait donc contradictoire aux principes d'urbanisation affichés dans le PADD. Ce même principe est appliqué pour les observations n°11, 13, 17, 27.

2.22 Observation n°22 par Mélanie Bahuon

Mélanie Bahuon exprime sa grande inquiétude concernant le projet de PRL sur le site de la Chausserie. Elle s'interroge sur les notions d'éco-tourisme et de re-naturalisation concernant un espace déjà naturel, boisé et en bordure d'une zone Natura 2000.

Elle considère irréaliste l'ambition affichée du porteur de ce projet de recréer des zones naturelles. L'ampleur des travaux à effectuer exigerait une destruction importante de cet espace et interroge sur son devenir. Le public familial comme cible commerciale avec la présence d'animaux qui est mis en avant ne change rien pour Mme Bahuon. Ce projet agresse la nature ce qui la conduit à se demander comment l'accepter dans le contexte actuel du dérèglement climatique ?

L'avis du maître d'ouvrage : Cette observation est à mettre en lien avec l'avis de la CDPENAF. Conformément aux engagements de la collectivité auprès de la CDPENAF et avis du conseil municipal de la commune de Vairé, le périmètre du STECAL de la Chausserie sera réduit au dossier d'approbation, notamment afin d'exclure la partie boisée et limiter les impacts sur l'environnement. Il sera également étudié la possibilité d'inscrire une OAP au dossier d'approbation.

2.23 Observation n°23 par Jean-Yves Bourcereau

M Jean-Yves Bourcereau est résident secondaire sur Brem sur mer à proximité de la commune de Vairé. Il joint sa voix à celles qui contestent le projet de PRL de la Chausserie, car sans le citer, sa description conduit à son identification. Il conteste l'artificialisation des sols dans un secteur riverain d'une zone Natura 2000. Un tel aménagement est pour lui un non-sens écologique et une régression du droit à l'environnement. Il demande le retrait de cet aménagement.

L'avis du maître d'ouvrage : id réponse observation n° 22

2.24 Observation n°24

Cette observation déposée anonymement ne précise pas le projet auquel il pourrait être fait référence. Il s'agit d'une remarque très générale. Elle traduit une insatisfaction en matière de protection de l'environnement.

2.25 Observation n°25 par Michel Chailloux

M Michel Chailloux attire l'attention sur une erreur d'appréciation concernant la parcelle sur laquelle sa maison est édifée. Elle concerne une partie celle-ci cadastrée sous le n° 35 au 3 rue de Gaulle. Elle est classée en "espace boisé remarquable" dans le projet de PLU. Il fait remarquer avec l'aide d'une photo aérienne que ce classement n'est pas justifié. Il demande qu'il soit effacé ou réduit à l'emprise arborée existante, la majeure partie de ce terrain étant nue.

L'avis du maître d'ouvrage : Cette parcelle n'est pas concernée par un espace boisé classé mais par la protection des éléments de bâtis et urbain identifiés en application de l'article L.151-9 du code de l'urbanisme. De manière générale, cette protection permet l'évolution du bâti existant sous réserve de respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel il s'insère.

Cette demande sera étudiée dans la cadre de la finalisation du dossier d'approbation afin de s'adapter au mieux à l'espace planté.

2.26 Observation n°26 par Georges Rousseau

M Georges Rousseau attire l'attention sur un secteur de la commune à l'Ouest en bordure de l'Auzance et du ruisseau de la Corde. Il décrit la richesse biologique avec une faune très dense de ces vallées. Il se dit concerné par la zone viticole dans laquelle il loue 5 ha à un producteur. Il regrette la présence de friches très présentes car l'espoir pour les propriétaires d'obtenir le caractère de constructibilité reste toujours présent.

Il suggère de renforcer avec le PLU la protection de ces zones naturelles et agricoles afin de rendre très perceptible leur vocation qui condamne toute autre destination.

L'avis du maître d'ouvrage : Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU fixe les objectifs de développement pour la commune de Vairé, lesquels sont traduits notamment dans le plan de zonage. Le premier axe du PADD met en avant la prise en compte et la préservation de la trame verte et bleue dans le projet de développement de la commune de Vairé dans un souci de préserver le fonctionnement des écosystèmes et la trame paysagère existante.

Dans ce même axe, le PADD affiche la volonté des élus de concentrer l'urbanisation dans la zone agglomérée afin de limiter la consommation d'espaces et préserver les espaces naturels et agricoles.

Il apparaît donc la préservation des espaces naturels et agricoles en dehors de la zone agglomérée est clairement exprimé dans les documents du PLU et traduit dans le plan de zonage.

Cette volonté sera confirmée dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration et en lien avec le Plan Forêt Climat 2050 votée par l'agglomération en septembre 2020.

2.27 Observation n°27 par Claudine Daviet

Mme Claudine Daviet sollicite un changement pour la destination de sa parcelle cadastrée A 672 classée en Ai dans le PLU actuel et en A dans le projet. Elle demande à ce qu'elle soit constructible et classée en U dans le futur PLU.

L'avis du maître d'ouvrage : Dans le cadre de son projet de territoire, la collectivité a l'obligation de commencer par contenir son développement dans l'enveloppe agglomérée du bourg. Puis, si celle-ci ne permet pas une capacité de production de logement suffisante, elle procède à des extensions d'urbanisation. Le développement de l'urbanisation est donc concentré dans la zone agglomérée définie au PADD. Or, ceci lui confère une capacité d'accueil suffisante pour les 10 ans à venir. Développer l'urbanisation au-delà de cette limite augmenterait la capacité d'accueil et la consommation d'espace, ce qui n'est pas possible ni conforme aux objectifs de réduction de consommation d'espace.

C'est pourquoi, le PLU concentre son développement dans l'enveloppe agglomérée et ne permet aucune construction en dehors de la zone agglomérée, toujours pour des raisons de maîtrise de la capacité d'accueil et de limitation de la consommation d'espaces.

Un classement en secteur constructible serait donc contradictoire aux principes d'urbanisation affichés dans le PADD. Ce même principe est appliqué pour les observations n°11, 13, 17, 21.

2.28 Observation n°28 par Clairanne Filaudeau

Doublon avec le n° 19.

2.29 Observation n°29 par Michelle Lambert

Mme Michelle Lambert exprime une opinion générale sur la protection de l'environnement. Une telle observation ne cible pas un objet particulier du projet.

2.30 Observation n°30 par Christine Bérodiér

Mme Christine Bérodiér s'étonne que des projets qui artificialisent les sols puissent encore voir le jour. La Nature doit être considérée comme un atout essentiel et non comme une contrainte dans chaque commune. Elle interroge sur le fait qu'on puisse, en ces temps d'urgence climatique et écologique, bétonner des zones à la biodiversité si riche ? La destruction d'habitats et de niches écologiques dans un lieu, pour les restaurer dans un autre préalablement détruit, est pour elle, totalement incohérent. Seules des friches industrielles devraient pouvoir être réhabilitées pour de tels projets. Cette expression demeure générale sans cibler un point précis du PLU.

2.31 Observation n°31 par Michel Chailloux

Le Maire de la commune prend soin d'indiquer qu'un nouvel examen des haies à préserver a été effectué avec les agriculteurs acteurs au premier chef de leur développement et entretien. Le règlement cartographique du projet de PLU subirait ainsi des adaptations. Il est souligné que le bilan global final du linéaire à protéger après correction demeure équivalent à celui du départ. Et il répond mieux selon le maire aux situations observées concrètement sur le terrain. Une proposition cartographique des changements a été effectuée.

L'avis du maître d'ouvrage : Considérant de la nécessité de justifier précisément toute modification qui serait apportée au linéaire de haie inscrit au dossier d'arrêt et soumis à enquête publique, il est proposé de ne pas modifier le linéaire de haie. Néanmoins ce travail sera poursuivi dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

2.32 Observation n°32 par Michel Chailloux

Le Maire de la commune fait savoir que des modifications sont proposées concernant la liste des 17 bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur agricole. Il précise qu'ils répondent à la demande du Syndicat des exploitants agricoles de Vairé. Il traduit cette demande d'un retrait de la liste figurant au règlement écrit de 3 bâtiments. Il s'agit des numéros 10 L'Orfrère, 14 Le Petit Poiré et 16 La Rousselière.

L'avis du maître d'ouvrage : En lien avec l'avis de la chambre d'agriculture, ce point sera étudié et précisé dans le cadre de l'approbation de la révision du PLU de Vairé.

2.33 Observation n°33 par Clairanne Filaudeau

Mme Clairanne Filaudeau en réponse à l'observation du Maire de la commune concernant l'actualisation de l'inventaire des haies à protéger (n°31) exprime une attente. Elle demande que tous les boisements et haies actuellement inscrits au règlement graphique restent protégés. Elle ajoute que la préservation de la biodiversité concerne l'intérêt général et pas uniquement les agriculteurs.

L'avis du maître d'ouvrage : Les haies à protéger ont fait l'objet d'un inventaire dans le cadre de la procédure de révision du PLU de Vairé, lequel se traduit par une protection des haies au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Comme précisé à l'observation n°31, le linéaire de haie inscrit au dossier d'arrêt et soumis à enquête publique ne sera pas modifié au dossier d'approbation. Un travail complémentaire sera réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

2.34 Observation n°34 par Isabelle et Loïc Vincent

Mme et M Vincent Loïc demandent le maintien en Zone Ab de leurs parcelles classées AH 312 et 315 de 596 m² d'une part et AH 313 et 316 de 564 m² d'autre part. Issues du partage de l'indivision Vincent, ces parcelles ont toujours été classées depuis la mise en place du PLU en zone Ub. Ils expriment une réelle incompréhension avec le projet de PLU et le classement de ces 2 parcelles en 2AU alors qu'elles sont desservies par tous les réseaux rue des Poirières. Ils projettent d'y construire des logements locatifs.

Au nom de l'indivision familiale Vincent, Loïc son représentant complète les attentes des membres de la famille avec une autre parcelle de ce même ilot. Elle est cadastrée AH 317 de 2.680m², elle était classée en 2AU dans le PLU, mais elle avait déjà fait l'objet d'une demande, en mai 2018, pour y réaliser un lotissement. A cette fin une viabilisation avait été effectuée. Loïc Vincent, le représentant de cette indivision, demande donc à nouveau que le projet de PLU classe cette parcelle en zone Ub. Loïc Vincent précise qu'elle est desservie en réseaux via les 4 parcelles cadastrées de AH 37 à 40 de 557 m².

Loïc Vincent intervient aussi en tant que représentant du GAEC l'Espérance pour demander une correction du tracé des haies à protéger. Il mentionne que celles matérialisées sur le plan du projet de PLU entre les parcelles cadastrées A 449, 453, 455 et A 454 n'existent pas. Il convient donc pour lui de prendre en compte cette réalité du terrain.

L'avis du maître d'ouvrage : Compte tenu de la situation des parcelles AH n°312,315-313 et 316 en limite de voirie et à proximité immédiate des réseaux, il est proposé d'émettre un avis favorable au classement de ces parcelles en secteur Ub. Une modification du plan de zonage sera effectuée au dossier d'approbation.

Concernant la parcelle AH n°317, il est envisagé son maintien en secteur 2AU considérant sa situation et sa superficie et la nécessité de définir une OAP. Par ailleurs son intégration en zone U viendrait modifier la capacité d'accueil prévu projet de PLU de Vairé.

2.35 Observation n°35 par le GAEC LA Frénière

Mme et M Rabillé associés du GAEC de la Frénière domiciliés à ce même lieu-dit font 2 observations:

- la première sur les haies remarquables en précisant, sans citer d'exemple, qu'il n'est pas possible de conserver des haies constituées d'épines seulement. Ils définissent ce qui, selon eux, caractérise une haie remarquable qui se taille et s'entretient.
- leur seconde concerne le projet de, selon eux, 60 logements de la compagnie d'Emmaüs. Ils évaluent, à 120 mètres, la distance vis-à-vis de leur siège d'exploitation. Un projet qu'ils contestent dans la mesure où il est situé au sein d'une zone agricole. Il ferait peser sur leur activité des menaces pour l'avenir du fait des nuisances engendrées par toute activité agricole.

L'avis du maître d'ouvrage :

1) Concernant les haies, leur caractère remarquable n'est pas seulement conditionné par le type d'essence mais aussi au regard de leur fonction écologique et paysagère. Comme indiqué pour l'observation n°31, considérant de la nécessité de justifier précisément toute modification qui serait apportée au linéaire de haie inscrit au dossier d'arrêt et soumis à enquête publique, il est proposé de ne pas modifier le linéaire de haie au dossier d'approbation. Néanmoins ce travail sera poursuivi dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

2) Concernant le projet d'Emmaüs, une réponse a été apportée dans la mesure où le STECAL est réduit afin de ne permettre que l'évolution du bâtiment existant pour l'activité économique et la réalisation de 6 logements seulement au lieu de 30 initialement prévus au projet.

2.36 Observation n°36 par Pierre Girard Guittard

M Pierre Girard Guittard possède 2 granges mitoyennes, l'une en pierre et l'autre en aggloméré. Elles sont accolées à une maison d'habitation au lieu-dit le Moulin de la Guionnière avec la référence cadastrale B n° 782. Elles font partie d'un ensemble qui

était une ferme et qui a été vendu en 5 lots. Il n'y a plus d'activité agricole depuis 5 ans. Dans la cour commune il y a un moulin. Le plus proche des élevages est une étable sur litière à 350 mètres, 2 élevages de volailles sont eux distants de 600 mètres. M Girard Guittard précise que les 2 granges sont dans le PLU en zone Nh et dans le projet en zone A. Il demande que ses 2 granges rejoignent la liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur agricole. Il ajoute que ces rénovations contribueraient à une gestion économe du foncier, ce qui est l'un des objectifs du projet de PLU.

L'avis du maître d'ouvrage : En lien avec l'avis de la chambre d'agriculture, ce point sera étudié et précisé dans le cadre de l'approbation de la révision du PLU de Vairé. La réponse à cette observation nécessite un temps d'étude et de recensement complémentaire.

2.37 Observation n°37 par APNO

L'Association pour la Protection de la Nature au pays des Olonnes (APNO) œuvre pour la sauvegarde du patrimoine naturel. Elle a étudié le dossier du projet de PLU pour établir des remarques sur:

- la concertation préalable: elle note que les associations de protection de la nature n'ont pas été impliquées contrairement à d'autres acteurs comme en particulier les agriculteurs.
- le contenu du rapport de présentation: l'APNO relève 8 erreurs en les identifiant précisément.
- le fond du PADD: l'APNO apprécie la description des composantes physiques et paysagères du territoire, tout en regrettant la traduction réglementaire incomplète qui leur est consacrée.
- le fond du rapport de présentation: l'APNO fait référence aux chapitres qui abordent les questions qui relèvent de son champ d'activité avec les volets de protection de l'eau et des zones humides, celle des trames boisées et bocagères tout en soulignant à nouveau l'insuffisance des dispositions déclinées dans la partie réglementaire écrite et cartographique.
- le règlement graphique: l'APNO signale une curiosité géographique au lieu-dit les Pierres Garatelles qui mérite une identification dans un zonage de protection N, idem pour la préservation des cours d'eau et de leurs berges. Pour l'APNO ce n'est pas le cas des dits cours d'eau dans le bourg ni de celui situé en limite Nord de la commune.
- le règlement écrit: l'APNO souligne que les dispositions de l'article 4 en page 22 justifient le classement en zone N de toutes les zones humides. Dans ces mêmes zones N, les abris de 20 m² non liés à une activité agricole, constituent une disposition trop permissive. Une opposition est aussi traduite au projet de PRL qui jouxte une zone Natura 2000, alors que dans ce lieu, il est possible d'y poursuivre une activité de production agricole. Dans les zones U, l'APNO demande un quota d'espace planté en haute et moyenne tige dans les opérations d'ensemble voire même dans toute la

partie agglomérée. Enfin cette association considère que les exigences de performances énergétiques et environnementales manquent dans toutes les zones, y compris dans les OAP, alors que l'intérêt du PLU réside dans le verdissement réel des règles d'urbanisme.

En conclusion l'APNO ne s'oppose pas au projet de PLU de Vairé et souhaite la prise en compte des améliorations suivantes:

- Que la cartographie du rapport de présentation page 98 soit transcrite plus clairement et précisément dans le règlement graphique.
- Que les 197 ha de zones humides soient placées en zone N à défaut d'une protection stricte dans le règlement littéral.
- Que le STECAL de la Chausserie soit abandonné au profit d'une activité agricole en mode biologique ou en permaculture totalement absents dans la commune, viticulture exceptée et ce dans la perspective du futur PCAET.
- Que les zones urbaines bénéficient des dispositions règlementaires imposant des plantations de haute et moyenne tige dans les espaces non imperméabilisés.
- Que les OAP soient approfondies sur les 3 plans de la création de logements locatifs sociaux et d'accession sociale à la propriété, de la nécessaire végétalisation de l'habitat et du recours aux énergies renouvelables (ou bien imposer le respect de la réglementation environnementale 2020).

L'avis du maître d'ouvrage :

- 1) Concernant la préservation des haies comme indiqué précédemment une étude complémentaire sera réalisée dans le cadre du PLUI. L'APNO sera par ailleurs associée à l'élaboration de ce document, la procédure démarrant au premier trimestre 2021.**
- 2) Toutes les zones humides n'ont pas vocation à être classées en zone N. Certaines sont classées en zone A, la préservation des zones humides n'étant pas incompatibles avec certaines pratiques culturelles. Cette distinction se fait en fonction de leur importance et fonctionnalité.**
- 3) Concernant le STECAL de la Chausserie, celui-ci est maintenu mais avec un périmètre très réduit afin de notamment de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles et préserver les boisements existants. Il sera également étudié la possibilité de définir une OAP au dossier d'approbation.**
- 4) Sur la mise en place de plantation, l'agglomération de Sables d'Olonne préfère sensibiliser les habitants à la lutte contre le changement climatique. A ce titre dans le cadre du Plan Forêt Climat 2050, les habitants et les acteurs seront sensibilisés au rôle de l'arbre notamment en ville avec un véritable souhait d'inciter à la plantation plutôt que d'imposer « arbitrairement » dans le cadre du PLU. Dans le cadre de l'élaboration du PLUI une étude sur la préservation de l'arbre en ville sur l'ensemble du territoire de l'agglomération va être engagée et sera prise en compte dans les documents du PLUI afin de préserver ces arbres et développer leur présence en milieu urbain de manière cohérente.**

- 5) Concernant les OAP, des études urbaines vont être engagées prochainement avec partenariat avec l'EPF Vendée et viendront préciser l'ensemble des éléments soulevés par l'APNO, étant précisés que ceux-ci représentent des enjeux importants pour les Sables d'Olonne Agglomération. Concernant la réglementation environnementale 2020, celle-ci s'appliquera aux demandes d'autorisation d'urbanisme dès qu'elle sera en vigueur.

2.38 Observation n°38 par Aurélie Poneau

Mme Aurélie Poneau projette avec son conjoint d'acquérir la grange de la Mauricière qui figure dans la liste des 17 bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination. Mais son projet ne vise pas un réaménagement en maison d'habitation comme le prévoit le règlement du projet de PLU, mais en salle à « vocation événementielle haut de gamme ». Elle demande donc d'adapter le règlement du futur PLU à cette activité d'un Etablissement Recevant du Public (ERP) estimé à 180 personnes au plus. Les investissements prévus ne modifieraient pas l'aspect extérieur de cet ensemble bâti. Une demande forte est évaluée dans ce secteur du rétro-littoral pour y recevoir des manifestations familiales ou professionnelles.

L'avis du maître d'ouvrage : Compte-tenu de la situation du bien hors de l'espace aggloméré, il est nécessaire STECAL pour activité « touristique ». Vu l'avancée de la procédure de la révision générale du PLU de Vairé, l'ajout d'un STECAL au dossier d'approbation paraît juridiquement impossible devant être soumis à l'avis des PPA et plus particulièrement de la CDPENAF. Cette demande sera étudiée plus précisément dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

2.39 Observation n°39 par Agnès Pénard

Mme Agnès Pénard indique que le Moulin du Retail désigné comme "élément du patrimoine bâti à protéger" était aménageable et maintenant ne le serait plus. Ce Moulin restauré, selon elle, est en très bon état. Elle interroge pour savoir sur quels critères cette option a été retenue pour changer d'orientation? Elle demande que le Moulin du Retail redevienne aménageable et qu'il reste un patrimoine vivant.

L'avis du maître d'ouvrage : Le Moulin n'est pas repéré pour le changement de destination car l'aménager ne nécessite pas de changement de destination. Le repérage au plan de zonage en tant qu'élément patrimonial sera étudié préalablement à la finalisation du dossier d'approbation du PLU de Vairé.

2.40 Observation n°40 par Alain Chaillou

Alain Chaillou exprime deux demandes:

- la première concerne les haies localisées avec les parcelles cadastrées section B n° 475, 473 et 676. Il fait savoir qu'il n'y a pas dans ce lieu de haies ou d'arbres pour permettre un classement. Il indique qu'elles sont entretenues correctement pour la culture des dites parcelles.
- la seconde traduit son opposition, à l'identification dans la liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur agricole, de la grange de l'Orfrère. Il estime qu'il n'est pas adapté d'avoir une concentration de riverains à proximité de son entreprise d'élevage constituée en Groupement Agricole d'Exploitations en Commun (GAEC).

L'avis du maître d'ouvrage :

- 1) **Concernant les haies, leur caractère remarquable n'est pas seulement conditionné par le type d'essence mais aussi au regard de leur fonction écologique et paysagère. Comme indiqué pour l'observation n°31, considérant de la nécessité de justifier précisément toute modification qui serait apportée au linéaire de haie inscrit au dossier d'arrêt et soumis à enquête publique, il est proposé de ne pas modifier le linéaire de haie au dossier d'approbation. Néanmoins ce travail sera poursuivi dans le cadre de l'élaboration du PLUi.**
- 2) **En lien avec l'avis de la chambre d'agriculture, ce point sera étudié et précisé dans le cadre de l'approbation de la révision du Plu de Vairé.**

2.41 Observation n°41 par Anne-Françoise COURTOIS

Mme Anne-Françoise Courtois expose des problématiques ayant trait à des questions d'identification de propriété, d'authenticité de documents cadastraux ou de représentation géographique. Parmi ses demandes, parfois confuses et qui ont un lien direct ou ténu avec le projet de PLU, toutes concourent vers une remise en cause de sa procédure dont il est possible d'identifier les points suivants :

- La publicité de l'enquête: Elle considère qu'elle est insuffisante à la fois du fait de sa durée, qui, pour elle, n'est pas celle annoncée et par l'insuffisance de l'affichage de l'avis d'enquête.
- La remise en cause du marché public ayant conduit à la sélection du bureau d'études et du travail effectué par celui-ci avec des outils cartographiques dont elle conteste la complétude et les imprécisions. Pour elle ils ne prennent pas en compte par exemple les cadastres rénovés de 1956, 1927 voire 1800. Les cartes du PLU sont aussi sans indication des lieux-dits ce qui rend leur lecture malaisée.

Mme Courtois demande en dernier lieu une remise à plat de toute l'étude et donc du projet de PLU.

L'avis du maître d'ouvrage :

- 1) Les mesures de publicité et d'affichage ont été effectuées conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et de l'arrêté définissant les modalités d'organisation de l'enquête publique (à compléter).
- 2) Concernant le choix du bureau d'étude, cette observation est hors sujet. La collectivité précise que ce choix a été fait selon les règles en matière de marché public.
- 3) La cartographie du PLU s'appuie sur la dernière cartographie du cadastre existante lors de l'élaboration des études.

3 Les observations des personnes publiques

3.1 Le Préfet de la Vendée

Le représentant de l'Etat souligne la prise en compte par ce programme de planification des grands enjeux du développement durable. Pour autant il émet des réserves préalables à son avis favorable et dont la mise en œuvre est attendue pour obtenir des marges de progrès en matière d'économie d'espace.

3.1.1 Densité, potentiel urbanisable et habitat social:

Le secteur 2AU des 3 cornières et 1AU de Brosse-Maçon avec une densité de 16 logts/ha est jugé non compatible avec des typologies de logement favorisant la mixité sociale. Un urbanisme moins consommateur d'espace est attendu des services de l'Etat avec des logements groupés, intermédiaires et collectifs en lien avec une réduction des zones 2AU.

L'avis du maître d'ouvrage : Il est rappelé que suites aux diverses réunions avec les personnes publiques associées que les demandes des services de l'Etat ont été prises en compte avec une urbanisation en priorité en secteur agglomérée et la réduction des zones 2AU. Ces dispositions ont été complétées par la définition d'OAP afin de permettre une meilleure cohérence dans l'aménagement des zones à urbaniser et assurer une densité s'insérant dans le bâti existant.

A noter que les densités affichées dans les OAP sont des densités minimales à atteindre et qu'elles seront définies plus précisément dans les études urbaines qui seront menées avec l'EPF Vendée. Sur la base de ces études, les OAP pourront être précisées dans le cadre d'une modification du PLU.

Le représentant de l'Etat marque aussi son étonnement face à l'absence de prise en compte des 4000m² situés à l'angle des routes départementales 32 et 54 qui, de plus, pourrait faire selon lui l'objet d'une OAP !

L'avis du maître d'ouvrage :

Conformément aux principes inscrits dans le PADD, le développement de l'urbanisation est concentré dans la zone agglomérée ainsi définie, qui confère une capacité d'accueil suffisante pour les 10 ans à venir.

Développer l'urbanisation au-delà de cette limite augmenterait la capacité d'accueil et la consommation d'espace, ce qui n'est pas possible ni conforme aux objectifs de réduction de consommation d'espace.

D'autre part, le PLU ne permet aucune construction en dehors de la zone agglomérée, toujours pour des raisons de maîtrise de la capacité d'accueil. C'est pourquoi cette emprise hors zone agglomérée n'a pas été prise en compte.

Par ailleurs au regard des obligations de recul par rapport aux voies départementales (35 minimum par rapport à l'axe de la voie pour la RD32 et 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour la RD 54) et la configuration en triangle de cette parcelle, celle-ci est quasiment inconstructible.

Il est également souligné l'insuffisance du projet de PLU qui n'apporte pas de donnée quantitative sur les besoins en logements locatifs sociaux, ni prescription sur le taux de production à prévoir dans les opérations d'aménagement. Des éléments à préciser dans les OAP.

L'avis du maître d'ouvrage : Les OAP de la Brosse Maçon et des Sarments précisent que le projet dans le cadre de la mixité sociale devra définir plusieurs statuts d'occupation dont notamment du locatif social. La commune de Vairé, en lien avec les bailleurs sociaux, proposent par ailleurs des opérations sociales sans obligation réglementaire. Les études opérationnelles définiront de manière plus précises la programmation, étant précisé que ces études sont menées par la collectivité et que celle-ci s'attache à développer une offre de logement adaptée au besoin de la population existante. A noter également que le programme local de l'habitat (PLH) est en cours d'élaboration et définira les objectifs pour chaque commune de l'agglomération, lesquels pourront être intégrés dans les PLU existants et/ou dans le futur PLUi.

3.1.2 Les OAP

Les services de l'Etat se montrent sévères sur les carences que contiennent les OAP. Ils attendent qu'elles proposent des principes d'aménagement qualitatifs plus incitatifs à l'économie d'espace et à l'intensification urbaine.

L'avis du maître d'ouvrage Il est rappelé que suites aux diverses réunions avec les personnes publiques associées que les demandes des services de l'Etat ont été prises en compte avec une urbanisation en priorité en secteur agglomérée et la réduction des zones 2AU. Ces dispositions ont été complétés par la définition d'OAP afin de permettre une meilleure cohérence dans l'aménagement des zones à urbaniser et assurer une densité s'insérant dans le bâti existant.

A noter que les densités affichées dans les OAP sont des densités minimales à atteindre et qu'elles seront définies plus précisément dans les études urbaines qui seront menées avec l'EPF Vendée. Sur la base de ces études, les OAP pourront être précisées dans le cadre d'une modification du PLU.

3.1.3 Les STECAL

Le caractère de taille limitée est absent de ces secteurs délimités à titre exceptionnel. Cette situation est relevée, dans la note jointe au courrier du Préfet, pour les STECAL AE (Emmaüs), AL (base ULM) et AT (la Chausserie à vocation touristique). Ce dernier secteur est considéré comme surdimensionné et une OAP est préconisée pour y définir les principes d'aménagement et de renaturation.

L'avis du maître d'ouvrage : Comme indiqué précédemment le STECAL de la Chausserie sera réduit dans un souci de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles. Le périmètre définitif du STECAL et la mise en place d'une OAP sera étudiée dans le cadre de la finalisation du dossier d'approbation.

3.1.4 Extension des habitations en zone A et Emplacements réservés

Le projet prévoit 50m² d'emprise au sol comme extension possible mais il est demandé que le nombre de 30 m² soit retenu dans le règlement. Le Préfet en appelle à l'esprit des dispositions de la charte de gestion économe de l'espace établit dans le département et qu'il entend voir promue.

L'avis du maître d'ouvrage : La prise en compte de cette remarque sera étudiée dans le cadre du dossier d'approbation du PLU.

Les 4 emplacements réservés sont bien localisés dans cette révision du PLU mais sans mention de leur superficie précise et surtout sans justification suffisante des dits emplacements. Ainsi les 2 barreaux de déviation poids lourds sont-ils en cohérence avec le caractère des zones concernées interrogent le représentant de l'Etat ?

L'avis du maître d'ouvrage :

- Les surfaces des emplacements réservés seront précisées au dossier d'approbation du PLU de Vairé.
- Les 2 barreaux de déviation sont en cohérence avec les zones projetées. Comme indiqué précédemment la réalisation de cette voie fera l'objet d'une étude complémentaire qui viendra préciser le dimensionnement de la voie.

3.1.5 Autres observations qualitatives

Les services de l'Etat suggèrent d'établir un diagnostic forestier permettant d'identifier les espaces dotés de documents de gestion durable. Ils invitent aussi à améliorer la

lisibilité et la compréhension du règlement graphique avec des propositions concrètes. Ou bien encore à caractériser clairement l'état des bâtiments identifiés comme susceptibles de changement de destination. D'autres aspects comme l'intégration paysagère des bâtiments agricoles, la valorisation des toitures agricoles, la matérialisation des périmètres des ICPE, l'orientation bioclimatique des constructions, les servitudes d'utilité publique et l'incompatibilité avec le classement d'un Espace Boisé Classé...

L'avis du maître d'ouvrage : De manière générale le PLU de Vairé intègre un certain nombre de dispositions pour un développement durable de la commune : urbanisation en zone agglomérée, limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles, préservation des haies et boisements remarquables, de la trame verte et bleue...

L'agglomération des Sables d'Olonne mène actuellement la révision du SCOT et l'élaboration du PCAET qui vont conduire à la définition d'une stratégie forte en matière de transition énergétique et de développement durable. Cette stratégie sera traduite dans le futur PLUi, dont l'élaboration va s'engager concrètement au premier semestre 2021. Dans le cadre de ces études, la demande de services de l'Etat sera étudiée.

Il en est de même pour la gestion des espaces forestiers, les Sables d'Olonne Agglomération s'engageant dans un Plan Forêt Climat 2050 dont la mise en œuvre a été validé par les élus communautaires en septembre 2020. Dans le cadre de ce plan d'actions, l'agglomération des Sables d'Olonne et les communes souhaitent travailler avec l'ensemble des partenaires concernés. Le résultat des échanges avec les partenaires pourra être traduit dans les documents du PLUi.

3.2 La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricole et Forestiers (CDPENAF)

Cette commission a été saisie pour disposer de son avis concernant les extensions et les constructions d'annexes aux habitations existantes dans les zones A et N ainsi que pour la délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), comme le prévoient les articles L.151-12 et 151-13 du Code de l'Urbanisme.

La CDEPNAF a relevé l'engagement des responsables territoriaux, acteurs de la révision du PLU, à revoir la superficie du STECAL de la Chausserie en excluant notamment la partie boisée et le nombre d'emplacements en accord avec le porteur du projet. Et pour le STECAL AE (Emmaüs) 6 logements seraient autorisés au lieu de 30.

La CDEPNAF a cependant émis un avis défavorable lors de sa séance du 8 septembre 2020 aux motifs suivants :

- Absence d'une véritable analyse Eviter Réduire Compenser justifiant le STECAL AT de la Chausserie, en particulier son dimensionnement encore non stabilisé
- Attente d'une réflexion plus poussée sur les équipements touristiques à l'échelle intercommunale à privilégier dans le futur PLUi
- Etablissement d'une OAP spécifique au secteur AT de la Chausserie
- Précisions sur les règles de constructibilité limitée sur 3 des 4 STECAL en termes d'emprise au sol
- Respect de la doctrine CDEPENAF en matière d'emprise au sol des extensions d'habitation en zone A

L'avis du maître d'ouvrage : Cette observation sera prise en compte avec une réduction du STECAL de la Chausserie et l'étude de mise en place d'une OAP au dossier d'approbation. Les règles de constructibilités évoquées par la CDPENAF seront revues au dossier d'approbation en lien avec l'action 13 de la Charte pour une gestion économe de l'espace.

Ce projet ainsi que l'ensemble des projets touristiques seront intégrés à la réflexion globale sur le tourisme dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

3.3 Architecte des Bâtiments de France (ABF)

Sous le couvert du Préfet de région l'ABF exprime des évolutions législatives récentes à prendre en compte pour les propriétaires d'immeubles classés et inscrits ainsi que les possibilités offertes par la création de périmètres de protection des abords (PDA). Il souligne l'obligation et l'importance de recourir aux compétences d'un architecte pour tout projet de lotissement de plus de 2500m², ce qui doit conduire la commune à se montrer exigeante dans les OAP quant aux qualités urbaines des futurs quartiers.

3.3.1 Le rapport de présentation et le règlement graphique

L'ABF demande de fournir dans le document graphique des précisions pour mieux identifier le patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme. Idem pour le périmètre relatif au monument historique à reporter sur le plan graphique afin d'offrir plus de lisibilité aux usagers.

L'avis du maître d'ouvrage : Les demandes de l'ABF seront prises en compte dans le document d'approbation.

3.3.2 Le règlement écrit

Ce document est jugé permissif en matière de restauration de façades, de toiture, de perméabilité des sols pour le stationnement, d'intégration des enseignes ou l'emploi des matériaux à privilégier. L'ABF juge dommage que le règlement ne comporte pas

de dispositions détaillées quant à la restauration du patrimoine protégé, ni même de cahier de recommandations.

L'avis du maître d'ouvrage : Cette remarque apparaît pertinente, d'autant plus que la collectivité est attachée à la préservation de son patrimoine. Ce point sera étudié plus précisément dans le cadre de l'élaboration du PLUi en lien avec l'architecte des bâtiments de France.

3.4 Le Conseil Départemental de la Vendée

Cette collectivité énonce des règles à respecter dans les domaines relevant de sa compétence comme les accès à la voirie départementale. Elle invite pour l'OAP de l'allée des sarments et la création de 15 logements à prévoir une sortie plutôt sur la rue du Grand Fief au niveau du carrefour déjà sécurisé que directement sur la RD32. Quant à la déviation poids lourds sous maîtrise d'ouvrage locale telle qu'elle est envisagée, elle n'autoriserait pas ultérieurement, pour cette Collectivité, son classement en route départementale. De plus elle indique que cette déviation locale poids lourds mettrait aussi fin à toute possibilité ultérieure d'une déviation de la RD32.

L'avis du maître d'ouvrage : Les Sables d'Olonne Agglomération et la commune de Vairé souhaite maintenir l'emplacement réservé tel qu'indiqué au dossier soumis à enquête publique considérant l'intérêt proposition de maintenir les éléments du PLU en l'état. Des échanges pourront être engagés avec le Département dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle nécessaire à la réalisation de cette voie. Selon le résultat des échanges, il pourra être envisagé une évolution adaptation du PLU existant ou intégration dans futur PLUi.

3.5 La Chambre d'agriculture de la Vendée

Cette compagnie consulaire émet plusieurs observations classées selon cinq thématiques. Ce travail d'analyse l'a conduit à émettre un avis défavorable dans l'état actuel des choses.

3.5.1 L'habitat

Il est souhaité que soit précisé le nombre de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Plusieurs granges ont été identifiées, selon la Chambre d'agriculture, alors qu'elles sont à proximité de bâtiments agricoles. Elle demande qu'elles soient retirées. Elle fait état d'un document remis par ses soins au porteur du projet et qui identifie les biens concernés.

L'avis du maître d'ouvrage : La collectivité prend en compte cette remarque et une analyse des bâtiments identifiés sera effectuée dans le cadre de la finalisation du

dossier d'approbation. Des précisions seront apportées dans le cadre du dossier d'approbation.

La consommation d'espace

La Chambre d'agriculture évalue à 6 Ha la consommation de terres agricoles sur 10 ans. Elle demande que l'analyse des incidences agricoles et les pistes de compensation soient étudiées.

L'avis du maître d'ouvrage : Comme indiqué, le PLU de Vairé a pour ambition de préserver les espaces agricoles et naturelles en privilégiant le développement urbain sur la zone agglomérée. A ce titre un travail a été effectué sur les capacités de logement dans l'enveloppe urbaine. Ainsi le projet de PLU implique une consommation foncière de 7.64 ha, correspondant à une réduction de plus de 50% de la consommation des espaces agricoles et naturels par rapport à la précédente décennie.

Sur les pistes de compensation à étudier, celles-ci pourront être étudiées à l'échelle de l'agglomération dans le cadre du PLUi, étant précisé que dans le cadre de plusieurs opérations d'aménagement de l'agglomération des projets de compensation collective sont en cours d'étude.

3.5.2 Les STECAL

Deux des cinq Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées font l'objet d'observations. Celui du site Emmaüs à la Forterie manque de précision. La compatibilité avec l'activité agricole est à établir avec une vigilance à exercer pour l'accès aux parcelles. Le STECAL de la Chausserie fait l'objet de la même analyse et des mêmes attentes que celles portées par la CDPENAF.

L'avis du maître d'ouvrage : Cette observation est à mettre en lien avec l'avis de la CDPENAF. Conformément aux engagements de la collectivité auprès de la CDPENAF et avis du conseil municipal de la commune de Vairé, le périmètre du STECAL de la Chausserie sera réduit au dossier d'approbation, notamment afin d'exclure la partie boisée et limiter les impacts sur l'environnement. Il sera également étudié la possibilité d'inscrire une OAP au dossier d'approbation.

3.5.3 Le règlement

Les extensions d'habitations en zone A doivent pour la Chambre d'agriculture respecter la charte départementale pour une gestion économe de l'espace. Les mêmes motivations que celles exprimées par le Préfet sont ainsi traduites et elles conduisent à limiter les extensions au sol à 30m² au lieu des 50m² prévus dans le projet.

La compagnie consulaire demande aussi que soit retirée la possibilité d'installation d'abris d'animaux non liés à l'activité agricole. Elle précise que seuls les aménagements liés et nécessaires à l'activité agricole peuvent être autorisés en zone A.

Dans ce projet de règlement des changements sont aussi attendus en matière de logements de fonction pour les exploitants agricoles. Elle demande des assouplissements quant à la justification du nombre de ceux-ci et à leur localisation. Dans son argumentaire la Chambre d'agriculture se réfère là aussi aux dispositions de la charte départementale pour une gestion économe de l'espace.

L'avis du maître d'ouvrage : Cette demande sera étudiée plus précisément dans le cadre de la finalisation du dossier d'approbation, en lien avec la charte pour une gestion économe de l'espace (action n°13).

Pour les logements de fonction, le règlement prévoit déjà des assouplissements en permettant la création d'un logement de fonction supplémentaire en fonction de l'importance de l'activités et du statut de l'exploitation (cf page 100 du règlement).

3.5.4 L'environnement

La Chambre d'agriculture conteste l'inventaire des haies classées et des Espaces Boisés Classés représenté sur le règlement graphique. Elle considère qu'un travail plus réaliste est à réaliser en concertation avec la profession agricole.

L'avis du maître d'ouvrage : Considérant de la nécessité de justifier précisément toute modification qui serait apportée au linéaire de haie inscrit au dossier d'arrêt et soumis à enquête publique, il est proposé de ne pas modifier le linéaire de haie. Néanmoins ce travail sera poursuivi dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

3.6 La Chambre de Métiers et de l'Artisanat

Cette compagnie consulaire émet un avis favorable au projet de révision du PLU. Elle apporte seulement une précision pour amender le rapport de présentation pour classer dans la catégorie artisanat et non commerce les boulangeries, pâtisseries, coiffure et esthétique.

3.7 Le Centre Régional de la Propriété Forestière

L'avis émis sur le projet de révision du PLU par cet établissement public spécialisé est des plus défavorables et étayé par les observations suivantes.

3.7.1 L'omission d'information

Le CRPF annonce ne pas avoir été informé de la prescription du PLU alors que cette formalité est rendue obligatoire par l'article R.113-1 du Code de l'urbanisme. Cette

omission selon le CRPF ne lui a pas permis de fournir les données forestières en sa possession, données qui selon lui aurait été très utiles pour le diagnostic forestier prescrit par l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme.

L'avis du maître d'ouvrage : Considérant que l'élaboration du PLUi va être prochainement engagée, le CRPF sera étroitement associé à ce dossier et dès l'élaboration du diagnostic. Si besoin et selon la faisabilité juridique, une évolution du PLU de Vairé pourra être envisagée dans l'attente de l'approbation du PLUi.

3.7.2 Des corrections au rapport de présentation

Le CRPF fait savoir que le bois énergie n'est qu'un sous-produit de la gestion forestière destinée avant tout au bois d'œuvre. Il conteste aussi le jugement dévalorisant porté sur les boisements résineux « sans avantage écologique » et ce pour justifier le projet de la Chausserie. Une allégation dont le CRPF demande la suppression dans le rapport de présentation.

Cet organisme conteste aussi le choix de mettre en EBC une grande partie des bois, sans aucune analyse préalable, d'autant que certains sont dotés d'un document de gestion durable. Idem pour le classement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme qui rend difficile la mise en œuvre de la gestion durable. Ce type de classement selon le CRPF va à l'encontre de ses missions, pourtant établissement public sous tutelle de l'Etat !

L'avis du maître d'ouvrage : Les boisements ont été classés en EBC en fonction de leur valeur paysagère mais surtout environnementale. Cette question est à étudier avec l'environnementaliste, d'autant que ces EBC font partie intégrante de l'évaluation environnementale. Comme indiqué précédemment le CRPF sera étroitement associé à ce dossier et dès l'élaboration du diagnostic. Si besoin et selon la faisabilité juridique, une évolution du PLU de Vairé pourra être envisagé dans l'attente de l'approbation du PLUi.

3.8 L'INAO

L'Institut National de l'Origine et de la Qualité signale « une coquille » page 98 du règlement où la zone Av est désignée comme inondable. Il salue le classement de la zone Av de la totalité du secteur délimité Appellation d'Origine Contrôlée pour la production du raisin à l'Ouest de la commune et il émet un avis favorable au projet de révision du PLU.

3.9 Les Sables d'Olonne Agglomération

Cette collectivité dispose de la compétence PLU depuis le 21 décembre 2019, elle l'exerce donc pour la commune de Vairé membre de son territoire. L'agglomération a arrêté le projet de révision du PLU lors de sa séance du 6 mars 2020. Elle doit aussi émettre un avis sur le projet qui doit porter sur sa compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale et le programme local de l'habitat.

C'est à l'unanimité que le Conseil Communautaire, a émis un avis favorable au projet de PLU de la commune de Vairé.

3.10 La commune de Vairé

Cette collectivité n'est pas le maître d'ouvrage du PLU mais elle est néanmoins concerné par ce qui est son projet. Il a été préparé et est porté par les responsables territoriaux de Vairé. Pour autant l'avis sollicité par les Sables d'Olonne Agglomération s'impose du fait de sa compétence urbanisme, auprès de la personne publique associée qu'est la commune de Vairé.

Et cet avis s'il est favorable n'en contient pas moins un certain nombre d'éléments pour apporter des modifications au projet initial. Le récent renouvellement des équipes municipales explique les évolutions envisagées par le nouveau conseil sorti des urnes en mars 2020. Ces changements répondent à certaines observations et en particulier à certaines émises par les services de l'Etat.

3.10.1 Le STECAL d'Emmaüs

Il est proposé de le limiter à la réalisation d'un second logement pouvant accueillir 6 compagnons. Il est considéré que la construction de 30 logements n'est pas compatible avec les projets d'urbanisation à venir. Par ailleurs les dirigeants communaux soulignent que le site se trouve à l'écart du bourg et en milieu agricole soumis à certaines contraintes.

L'avis du maître d'ouvrage : Suite à l'analyse de la CDPENAF en date du 2 juillet 2020, le maître d'ouvrage s'est engagé lors de la réunion de la CDPENAF en date du 8 septembre 2020 à revoir le dimensionnement des STECALs d'Emmaüs et de la Chausserie dans un souci de limiter l'extension de l'urbanisation dans ces secteurs excentrés du bourg et préserver les espaces naturels et agricoles.

Après analyse de l'avis de la CDPENAF, il est en effet apparu que la création de 30 logements dans un secteur excentré du bourg n'est pas conforme aux objectifs inscrits dans le PADD du PLU de Vairé visant à développer le logement dans le centre-bourg ou en continuité directe. Toutefois, considérant l'existence du local économique et dans un souci de permettre la poursuite des activités en limitant l'impact sur le foncier agricole et naturel, la commune de Vairé a accordé un permis de construire en date du 17/09/2020 pour l'extension du magasin et la création d'une aire de vente sur l'emprise de la zone Ue existante au PLU en Vigueur.

Dans son avis en date du 22 septembre 2020, la CDPENAF a bien pris en considération la réduction de 30 à 6 logements pour le projet EMMAÜS.

Ce principe a été validé par le conseil municipal de Vairé en date du 22 septembre 2020. Au vu de ces éléments, il est donc proposé de revoir au dossier d'approbation le périmètre du STECAL et limiter le projet à la création de 6 logements dans le respect du principe du PADD et en conformité avec l'avis de la CDPENAF.

3.10.2 Le STECAL de la Chausserie

Le projet de 200 emplacements paraît aux nouveaux représentants du Conseil Municipal surdimensionné. Ils déclarent vouloir le limiter à 50 au maximum. Ils y travaillent avec le porteur de ce projet. Ils prévoient également une OAP et une zone tampon de 100 mètres avec les activités agricoles voisines. Ce dossier lié au tourisme relève de la compétence de l'Agglomération, il sera donc appelé à faire l'objet d'études approfondies dans le cadre du futur PLUi.

L'avis du maître d'ouvrage : Suite à l'analyse de la CDPENAF en date du 2 juillet 2020, le maître d'ouvrage s'est engagé lors de la réunion de la CDPENAF en date du 8 septembre 2020 à revoir le dimensionnement des STECALs d'Emmaüs et de la Chausserie dans un souci de limiter l'extension de l'urbanisation dans ces secteurs excentrés du bourg et préserver les espaces naturels et agricoles.

Ce point sera donc pris en compte dans le dossier d'approbation du PLU de Vairé.

3.10.3 L'emplacement réservé pour la déviation de la carrière

Ce point va demeurer en réflexion pour le nouveau Conseil municipal qui envisage un autre itinéraire dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi.

L'avis du maître d'ouvrage : Comme indiqué précédemment, il est dans l'immédiat proposé de maintenir l'emplacement réservé selon le tracé retenu au dossier d'arrêt et soumis à enquête publique. Ce tracé répond au souhait de dévier le trafic poids-lourd et de réduire les nuisances pour les habitants. Ce tracé a également pour avantage d'emprunter en grande partie des voies existantes et par conséquent de limiter les impacts environnementaux.

3.10.4 L'inventaire des Haies et Espaces Boisés Classés

Ce dossier va lui aussi demeurer en suspens pour être mis à l'étude et intégrer dans le futur PLUi.

L'avis du maître d'ouvrage : Considérant de la nécessité de justifier précisément toute modification qui serait apportée au linéaire de haie protégée et espace boisé classé inscrit au dossier d'arrêt et celui soumis à enquête publique, il est proposé de

ne pas modifier les éléments de protection relatifs aux haies et aux espaces boisés classés. Néanmoins ce travail sera poursuivi dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

3.11 La commune des Sables d'Olonne

Cette commune émet un avis favorable au projet de révision du PLU. Elle suggère une précision à propos de l'article 4.1.1 de la zone UA qui évoque des lucarnes de Pays mais sans les définir. Le second concerne l'article 5.1 du règlement qui invite à privilégier les surfaces perméables ou drainantes pour faciliter la pénétration de l'eau dans le sol. Ce terme « à privilégier » n'est pas jugé suffisamment coercitif.

L'avis du maître d'ouvrage : Le règlement est maintenu en l'état. Ce point sera étudié dans le cadre de l'élaboration du PLUi afin de proposer une réglementation homogène à l'échelle de l'agglomération.

3.12 Les communes de Saint-Mathurin et Landevieille

Ces 2 communes expriment des avis favorables sans analyse particulière. Ces avis n'appellent pas de remarque.

3.13 Le Réseau de Transport et d'Electricité (RTE)

Sollicité par les services de l'Etat, la réponse de RTE a été remise au maître d'ouvrage du PLU. Le plan de servitudes 14 n'aurait pas été joint au dossier selon RTE qui invite aussi à corriger une erreur matérielle en page 2 de la liste des servitudes concernant le nom et l'adresse du gestionnaire compétent. RTE demande aussi à l'aplomb de la ligne Liaison 90 KV n°1 Olonne- Saint-Gilles Croix de Vie de procéder au déclassement de l'Espace Boisé sur une largeur minimale de 30 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines au lieu-dit la Mulnière.

L'avis du maître d'ouvrage : Les boisements ont été classés en EBC en fonction de leur valeur paysagère mais surtout environnementale. Cette question est à étudier avec l'environnementaliste, d'autant que ces EBC font partie intégrante de l'évaluation environnementale. C'est pourquoi, ce point sera étudié plus précisément dans la finalisation du dossier d'approbation.

3.14 L'Association pour la Protection de la Nature au Pays des Olonnes (APNO)

Un courrier de l'APNO du 30 mars 2020 est joint à ceux des avis des PPA dans lequel cette association sollicite ' en application de l'article L132-12 du Code de l'urbanisme, la communication du dossier de PLU arrêté. Cette association a déposé une observation au cours de l'enquête.

3.15 La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de la région des Pays de la Loire

Une copie de page du site Internet de la MRAe Pays de la Loire intitulée les avis rendus sur plans et programmes en 2020 consacre quelques lignes à la Révision du Plan Local d'Urbanisme de Vairé (85). Il est mentionné une information d'absence d'avis de la MRAe Pays de la Loire suite à la saisine par les Sables d'Olonne Agglomération (Vendée) dans le délai règlementaire échu le 23 septembre 2020, date limite faisant suite à l'ordonnance d'état d'urgence sanitaire. 2020APDL38/PDL-2020-4639. Publié le 1^{er} octobre 2020.

Comme le prévoit l'article R.123.18, sous quinzaine, le maître d'ouvrage peut émettre, sur ce procès-verbal, ses observations auprès du commissaire enquêteur. Il a été remis en deux exemplaires et commenté par celui-ci en mairie de Vairé le 15 décembre 2020.

Armel Pécheul

Vice-Président
Les Sables d'Olonne Agglomération

Annexe : Liste du Patrimoine Protégé dans la cadre de la révision du PLU de Vairé

Liste du patrimoine protégé :

- 1 - La Croix des Reliques – Place des Reliques (rue de Gaulle)
- 2- Table d'orientation – 1 rue de Lattre de Tassigny
- 3- Maison de la Randonnée – Rue Rabelais
- 4- La fontaine – Chemin de la fontaine
- 5- Ancienne ferme de la Vrignaie
- 6- Calvaire - rue de Lattre de Tassigny
- 7- Statue Sacré Cœur – croisement rue Louis Fruchard et Logeries
- 8- Moulin – Les Logeries
- 9- Ancien puits – 15 rue des Douves
- 10- Statue Sainte-Vierge – RD 32 en face de la rue de Moulin l'Abbé
- 11- Moulin des Chasnières
- 12- Chapelle et Motte féodale – La Templerie
- 13- Le Moulin du Retail
- 14- Pierres garatelles
- 15- La Croix de l'Âne – croisement rue de la Croix Blanche et rue Louis Fruchard

A ajouter :

Source Histoire Patrimoine de Vairé :

Le Moulin de la Guyonnière

Le Moulin de la Flaivière

La Croix de la Forterie carrefour route de Brem

La Croix de la Brosse Masson, angle de la rue de la Brosse Masson

Le Menhir de la Combe

La Pierre du Diable à la Vrignaie – élément de Dolmen