

# SYNDICAT MIXTE DU CANTON DES SABLES D'OLONNE

## SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE



## EXAMEN DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Approuvé le :  
20 février 2008

Le Président,  
Jean-Yves BURNAUD





## SCOT du Canton des Sables d'Olonne

### EXAMEN DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

#### Le déroulement de l'Enquête Publique et les conclusions du commissaire enquêteur :

Conformément à l'arrêté du Président du Syndicat Mixte du Canton des Sables d'Olonne, n°001/07/SM, prescrivant la mise à enquête publique du projet de SCOT du Canton des Sables d'Olonne, celle-ci a été annoncée dans deux journaux locaux – Le quotidien « Ouest-France » et le quotidien Vendée-Matin et par affichage au siège du Syndicat Mixte et dans toutes les mairies des communes concernées. De plus un article relatif à l'enquête publique a été publié dans l'hebdomadaire le Journal des Sables d'Olonne, de même que les conditions du déroulement de l'enquête publique ont été signalées sur le site internet du Syndicat Mixte.

L'enquête publique s'est déroulée sur une période s'étalant du 16 Octobre 2007 au 23 Novembre 2007 inclus, intégrant les vacances de la Toussaint 2007, et Monsieur le Commissaire enquêteur a tenu six permanences en commune, une dans chacune des mairies concernées, ainsi que deux permanences au siège du Syndicat Mixte du Canton des Sables d'Olonne, les premier et dernier jours de l'enquête.

Le rapport du Commissaire enquêteur, rendu le 13 Décembre 2007 et annexé au présent dossier, comprend des conclusions détaillées. Il constate que le projet de SCOT soumis à enquête publique, conséquent mais clair, est établi conformément aux dispositions des textes en vigueur et que l'enquête s'est déroulée dans un climat serein, mais a peu mobilisé le public.

Considérant :

- ✓ que l'enquête s'est déroulée en conformité avec les textes en vigueur ;
- ✓ que toutes les formalités réglementaires de publicité ont été accomplies dans les délais légaux ;
- ✓ que l'information générale de l'enquête ainsi que les possibilités de s'exprimer ont été suffisantes ;
- ✓ que le dossier d'enquête était complet au regard de la réglementation, bien présenté, convenablement mis en forme et faisant bien ressortir les enjeux en présence ;
- ✓ que les orientations exposées dans le Document d'Orientations Générales, définissant la stratégie de développement du territoire voulue par les élus, sont bien établies ;
- ✓ que les indicateurs de suivi devront être établis afin de vérifier, selon une périodicité à définir, si les grandes règles prévues sont bien respectées, notamment la réduction de la consommation d'espace grâce à la densification ;
- ✓ que les écrits et cartographies du SCOT doivent être remaniés afin de tenir compte des observations justifiées, mentionnées dans le rapport et les conclusions.

**Monsieur le commissaire-enquêteur émet donc un avis favorable** au projet de Schéma de Cohérence Territoriale arrêté par le Syndicat Mixte du Canton des Sables d'Olonne, **sous réserve** de la prise en compte lors de l'élaboration du document définitif des observations et demandes expresses de Monsieur le Préfet de la Vendée, des demandes formulées dans certaines réclamations pour lesquelles il a donné un avis favorable et de ses propres observations.

En compléments des remarques et demandes transmises par les personnes publiques associées, lesquelles ont été intégrées au dossier soumis à l'enquête publique, 11 personnes ont été reçues par Monsieur le commissaire enquêteur et 6 observations écrites, dont 2 fax et 3 mémoires d'observations, ont été transmises à Monsieur le commissaire enquêteur, ainsi qu'un courrier.

Les observations formulées ont été examinées et discutées, et des transformations mineures ont été entreprises. L'ensemble est présenté ci-après sous forme d'un tableau récapitulatif tant des demandes exprimées que des réponses et évolutions proposées.

PPA (Personnes Publiques Associées)	CONCLUSIONS du Commissaire-Enquêteur	REPOSES DU COMITÉ SYNDICAL
<p><b>COMMUNAUTE DE COMMUNES DES OLONNES</b> <u>Avis favorable</u></p>		
<p><b>COMMUNE DE VAIRE</b> <u>Avis favorable</u> mais en contestant l'étendue du corridor écologique situé au nord-ouest de la commune ainsi qu'en soulignant la difficulté de réaliser 20% de logements sociaux en commune rurale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La définition des corridors résulte des constats et principes rappelés dans le Rapport de présentation.</li> <li>- La règle ne s'applique pas de manière stricte pour les communes rurales qui doivent tendre vers une production de logements plus diversifiée (rappel des remarques des services de l'Etat à ce sujet).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il est précisé que la délimitation précise des corridors est dévolue aux PLU qui doivent apprécier les principes prescrits par le SCOT.</li> <li>- Les élus ont veillé à ce que les efforts consentis le soient en proportion des capacités et caractéristiques des différentes unités du territoire.</li> </ul>
<p><b>COMMUNE DE L'ILE D'OLONNE</b> <u>Avis favorable</u></p>		
<p><b>COMMUNE DU CHATEAU D'OLONNE</b> <u>Avis favorable</u> en proposant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la création d'une communauté d'agglomération en réponse au renforcement souhaité des structures intercommunales.</li> </ul>	<p>Cette question restera à débattre postérieurement à l'élaboration définitive du SCOT, avec les élus des autres communes du canton.</p>	
<p><b>VILLE DES SABLES D'OLONNE</b> Pas de délibération. La Ville des Sables d'Olonne n'est pas opposée à la création d'une communauté d'agglomération mais donne la priorité la création d'une commune associant les trois communes actuelles de l'agglomération</p>	<p>Question à débattre avec les communes concernées.</p>	
<p><b>COMMUNE D'OLONNE-SUR-MER</b> <u>Avis favorable</u> sous les 3 réserves suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la préservation des zones humides ne devra pas se traduire par des contraintes pour l'entretien des marais et notamment leur curage ;</li> <li>- le secteur d'Olonne-sur-Mer, compris entre la voie ferrée et l'urbanisation actuelle du bourg, devra pouvoir être étendu vers le sud sans remettre en cause la coupure d'urbanisation transversale ;</li> <li>- le respect des quotas fixés pour le logement social.</li> </ul>	<p>Accord sous réserve du respect des usages et de la réglementation en vigueur.</p> <p>Prend acte de la volonté exprimée de respect des quotas de logements sociaux.</p>	<p>DOG p.32 ajout : « Il est précisé que la poursuite des activités extensives permettant l'entretien et la mise en valeur du marais est expressément encouragée ».</p> <p>DOG p.41 et 45 : Les extensions urbaines localisées de l'agglomération (CCO) sont définies de manière indicative.</p>
<p><b>COMMUNAUTE DE COMMUNES DU TALMONDAIS</b> <u>Avis favorable</u> au projet de SCOT mais demande à ce que le projet se limite au périmètre du canton concerné.</p>	<p>Propose que la carte des enjeux environnementaux soit rectifiée en retirant cette vallée, mais également celles situées sur d'autres communes limitrophes du canton.</p>	<p>L'ensemble de la cartographie du DOG est modifiée de façon à ce qu'aucun élément de prescription ne dépasse les limites du périmètre du SCOT.</p>

PPA (Personnes Publiques Associées)	CONCLUSIONS du Commissaire-Enquêteur	REPOSES DU COMITÉ SYNDICAL
<p><b>CHAMBRE D'AGRICULTURE</b></p> <p>Remarque sur les orientations relatives aux zones humides, à propos de protection en tant que zonage naturel (N) dans les PLU, assorties des dispositions strictes qui pourraient rendre par exemple incompatible la création du barrage sur l'Auzance.</p>	<p>Dans l'état actuel des choses, cette crainte n'a pas lieu d'être.</p>	<p>Compte tenu tout à la fois : des études en cours du SAGE de l'Auzance, du souhait des élus et des éléments de l'évaluation environnementale, la prescription a été reformulée comme suit dans le DOG p.32→ « Les zones humides devront faire l'objet dans les PLU de protection en tant que zonage naturel (N) ou en agricole inconstructible (de type Ai), assorties de dispositions adaptées. Il est précisé que la poursuite des activités extensives permettant l'entretien et la mise en valeur du marais est expressément encouragée. Dans les zones humides urbanisées, les PLU pourront proposer un zonage spécifique (de type NH ou NHc par exemple). »</p>
<p><b>REGION DES PAYS DE LA LOIRE</b></p> <p>Pas de remarques.</p>		
<p><b>MONSIEUR LE PREFET DE LA VENDEE</b></p> <p><b><u>Avis émis en tant qu'autorité environnementale au titre de l'article L.121-15 du C.E</u></b></p> <p>Sur ce point, est souligné la qualité du rapport de présentation tout en soulignant les insuffisances quant à la loi Littoral et aux capacités de développement au regard de la ressource en eau. Sur la prise en compte de l'Environnement, il reconnaît les quatre orientations prises intéressantes, mais en précisant que le document devrait être amélioré sur certains aspects thématiques.</p>	<p>L'examen détaillé de la réponse du Préfet, pages 3 à 8 de son document, fait effectivement apparaître les insuffisances et imprécisions du dossier de SCoT ainsi que quelques incohérences et contradictions, mais il reconnaît en contrepartie les points positifs du projet. Le Syndicat Mixte doit donc maintenant prendre en considération, sans exclusive, toutes les remarques et observations, qui constituent d'ailleurs une aide précieuse, pour une mise en forme du document définitif.</p> <p>Dans un but d'amélioration du document le Syndicat ne pourra pas s'exonérer de certains compléments qui me paraissent indispensables tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les cartes spécifiques d'application de la loi Littoral afin de compléter le rappel des orientations du DOG (pages 323 à 338) ;</li> <li>- préciser dans le rapport de présentation, pourquoi le DOG n'a pas directement retenu les mesures qui pouvaient relever du SCoT en les distinguant des simples préconisations à l'égard du PLU.</li> </ul>	<p>Les évolutions proposées sont exprimées ci-après au travers des remarques des services de l'Etat.</p> <p>Les évolutions proposées sont en partie exprimées ci-après au travers les remarques des services de l'Etat.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- S'agissant des cartes spécifiques d'application de la loi Littoral, elles sont corrigées ou complétées selon les indications transmises par les services de l'Etat et les communes, notamment les Sables d'Olonne et Olonne sur Mer (DOG pages 47 à 49) avec retranscriptions sur les cartographies de synthèse (DOG pages 40 à 45).</li> <li>- La distinction entre les prescriptions du DOG et les mesures déclinées dans l'évaluation sont précisées dans l'évaluation environnementale (p.322).</li> </ul>

PPA (Personnes Publiques Associées)	CONCLUSIONS du Commissaire-Enquêteur	REPOSES DU COMITÉ SYNDICAL
<p><b><u>Avis émis en tant qu'autorité environnementale au titre de l'article L.121-15 du C.E (suite)</u></b></p>	<p>- compléter les indicateurs en vue d'un suivi : capacité d'hébergement touristique, consommation d'espace, capacité résiduelle des secteurs U et AU.</p> <p>De plus, le Syndicat Mixte doit clairement exprimer dans son projet qu'il a bien pris conscience des difficultés que rencontre le syndicat d'eau potable pour répondre aux besoins croissants (en particulier liés au développement touristique) et quelles mesures il pense préconiser pour y faire face.</p>	<p>- Concernant les indicateurs de suivi, les capacités d'hébergement touristique font l'objet de compléments dans l'ensemble du dossier (calcul des capacités existantes pages 43 et 44 du Rapport de présentation, prescriptions nouvelles dans le DOG p.17).</p> <p>- A propos des capacités résidentielles, il est rappelé que des indicateurs quantitatifs sont promus dans le DOG (nombre de logements, dont résidences principales et secondaires) et que des indicateurs qualitatifs sont précisés (répartition CCO/CCAV, limite formelle du grand contournement, maillage des corridors écologiques et des espaces agricoles périurbains, etc.). Il est également précisé que les démolitions-reconstructions ne rentrent pas en compte dans le calcul de l'espace consommé mais bien dans celui du nombre de logements nouveaux créés.</p> <p>- S'agissant de la ressource en eau, les prescriptions du DOG (p.35) ont été reformulées selon les modalités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte les dispositions du SDAGE et les directives actuelles définies par l'Agence de l'eau et les futures directives du SAGE Auzance-Vertonne.</li> <li>• Mieux gérer cette ressource naturelle en s'appuyant tout à la fois : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ sur le projet d'un barrage réservoir sur l'Auzance, dans le cadre du renforcement des infrastructures départementales et de leurs interconnexions ;</li> <li>✓ sur la diversification des sources d'approvisionnement locales et régionales ;</li> <li>✓ sur une démarche de limitation de la consommation d'eau potable. Celle-ci pourra s'appuyer sur la mise en œuvre : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de diagnostics des réseaux afin d'en limiter les fuites et pertes ;</li> <li>- d'une politique publique d'équipements économes en eau et de dispositifs de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage, le lavage voir l'alimentation des eaux sanitaires ;</li> <li>- l'encouragement aux pratiques individuelles et collectives économes en eau.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p>En outre l'évaluation environnementale a été complétée sur ces points (pages 331 à 338 à propos du SDAGE et de la compatibilité SCOT/SDAGE).</p>

PPA (Personnes Publiques Associées)	CONCLUSIONS du Commissaire-Enquêteur	REPOSES DU COMITÉ SYNDICAL
<p><b><u>Les services de l'Etat au titre du L.122-8 du CU</u></b></p>	<p>Monsieur le commissaire-enquêteur émet un avis favorable au projet de Schéma de Cohérence Territoriale arrêté par le Syndicat Mixte du canton des Sables d'Olonne, sous réserve de la prise en compte lors de l'élaboration du document définitif des observations et demandes expresses de Monsieur le Préfet de la Vendée.</p>	
<p><b>Généralités</b></p> <p>- Pour plus de clarté, le document devrait rappeler ou expliquer que le SCOT définit de grands principes de protection sur les entités d'intérêt supra-communal et qu'il incombe aux PLU, au-delà du cadre général posé par le SCOT, de veiller à protéger des entités d'intérêt plus localisé.</p> <p>Le caractère prescriptif ou non de certaines des cartes du DOG ne ressort pas toujours clairement, faute parfois d'indications et de distinguo entre des éléments descriptifs d'enjeux et les éléments prescriptifs.</p>		<p>Ajout à la page 4 du DOG :</p> <p>« Dans cette perspective, le S.C.O.T définit de grands principes de protection sur des entités d'intérêt supra-communal, et il incombe aux Plans locaux d'urbanisme, au-delà du cadre général posé par le SCOT, de veiller à la préservation de l'environnement et à la protection des entités d'intérêt plus localisé. »</p> <p>Les légendes des cartographies du DOG ont été revues pour prendre en compte les éléments existants (existant ou à renforcer) et ceux prévus (futurs).</p>
<p><b>La maîtrise de l'étalement urbain</b></p> <p>- L'étude de diagnostic a apporté des données intéressantes sur la consommation moyenne d'espace pour l'habitat : 45 ha par an soit 65 ha si l'on ajoute la voirie et les espaces verts. Par ailleurs, les chiffres de consommation de terrain pour l'habitat divergent (pages 110 et 112), ce qui conduit peut-être à surestimer la surface de référence.</p>		<p>Trois sources principales ont été utilisées et actualisées au cours de l'étude, à savoir, les données « Sítadel » (DRE/DDE85), les estimations sur données notariales et les données communales. Les variations constatées pour l'habitat restent faibles (entre 39 et 45 ha en moyenne annuelle). Afin de conserver la meilleure lisibilité du document les précisions suivantes ont été portées au Rapport de présentation et au DOG : « <i>La consommation d'espaces à des fins d'habitat correspond, ces quinze dernières années, à une moyenne de 65 hectares par an tout compris, dont 45 hectares par an d'habitat strict (donc sans les voiries, espaces verts etc.).</i> »</p>



PPA (Personnes Publiques Associées)	CONCLUSIONS du Commissaire-Enquêteur	REPOSES DU COMITÉ SYNDICAL
<p>- Le SCoT définit des mesures de densification de l'espace urbanisé et à urbaniser pour l'habitat, notamment par une réduction de l'espace consommé de 35% sur les 10 prochaines années et l'adoption de nouvelles formes urbaines. Il serait préférable de rajouter que cette réduction de 35% s'applique sur les 45 ha d'habitat strict. Le mode de calcul de la réduction de la consommation d'espace et d'appréciation de la compatibilité des POS et des PLU avec le SCOT seraient également à préciser.</p> <p>A part la limite physique du grand contournement pour l'agglomération, le PADD comprend peu d'orientations « plafond » (par exemple, absence d'objectif chiffré pour la capacité d'accueil, l'offre d'hébergement touristique, la réduction de la consommation d'espace à usage d'habitat et d'activités économiques, les campings...).</p> <p>Dans le thème « climat » du tableau de synthèse en page 409, il est indiqué en objectifs : « 15 logements /ha en moyenne sur le territoire (DOG). » Or cette orientation n'est pas portée dans le DOG. Il convient donc de le rectifier</p>		<p>S'agissant de la densité et de la mesure de celle-ci, le DOG est ainsi reformulé (page 25) :</p> <p>« Réduire la consommation d'espaces destinée à l'habitat de 35% pour la période 2008/2018. Cette disposition s'applique à la consommation moyenne constatée tant sur une quinzaine d'année que pour la période 2000 et 2005, et ce à l'échelle globale des espaces liés à l'habitat (65 hectares par an) comme à celle strictement destinée aux constructions à usage d'habitation (45 hectares par an). Il est rappelé que ces données intègrent les constructions à usage d'habitat utilisées à titre principal ou secondaire (résidences secondaires). Il est précisé que, pour un même nombre de logements produits, la surface consommée sur la période 2008-2018 devra être réduite de 35%. »</p> <p>Concernant la capacité d'accueil et l'offre d'hébergement touristique, les évaluations et mesures font l'objet de précisions et compléments page 17 du DOG.</p> <p>Cette rectification a été portée.</p>
<p><b>La prise en compte de la loi littoral</b></p> <p>La délimitation des espaces remarquables serait à revoir sur plusieurs secteurs, notamment quatre vastes zones NA aux Sables d'Olonne, le secteur des Granges à Olonne-sur-Mer, et quelques secteurs de marais au nord de la commune de l'Île d'Olonne. La vallée de l'Auzance n'est pas préservée sur cette même commune, sans qu'il soit apporté de justification.</p> <p><u>La capacité d'accueil</u></p> <p>Le SCoT en déterminant la capacité d'accueil sur un territoire si touristique (hébergement, stationnement, accessibilité au territoire,...) aurait gagné en clarté et permis de définir la répartition des populations et des logements entre les communes du canton.</p>		<p>Les délimitations des espaces remarquables ont été vérifiées et font l'objet de corrections et précisions sur les cartographies du DOG, du rapport de présentation et de l'évaluation environnementale.</p> <p>La capacité d'accueil et l'offre d'hébergement touristique, font l'objet de précisions et compléments page 17 du DOG. Il est rappelé que les choix et mesures en matière d'accessibilité et de stationnement font l'objet du troisième chapitre de l'orientation n°1.</p>



PPA (Personnes Publiques Associées)	CONCLUSIONS du Commissaire-Enquêteur	REPOSES DU COMITÉ SYNDICAL
<p><u>Les coupures d'urbanisation</u></p> <p>Les coupures d'urbanisation valent essentiellement en tant que frein à une urbanisation continue, sans interdire la réalisation d'aménagements routiers par exemple.</p> <p>Le DOG indique un renforcement des coupures d'urbanisation. Le rapport de présentation devrait préciser où et comment le SCoT les renforce par rapport aux POS en vigueur et expliquer également pourquoi il en supprime certaines.</p> <p><u>La continuité de l'urbanisation</u></p> <p>Concernant l'extension de l'urbanisation, le SCoT limite les secteurs en continuité de l'agglomération et des villages. Il conforte les hameaux en permettant le remplissage des dents creuses notamment ceux autour du marais ce qui répond à la notion d'équilibre entre les espaces urbains et espaces naturels et agricoles de l'article L.122-1 du C.U.</p> <p>Page 28 du DOG, sont recensés les villages. Certains secteurs définis comme village et donc voués à extension, ont pourtant plutôt des caractéristiques de hameaux : peu de densité, pas d'espaces publics, réseau viaire peu développé (Saint Jean d'Orbestier notamment). Une réflexion plus approfondie serait nécessaire.</p> <p><u>L'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage</u></p> <p>Le SCoT identifie les espaces proches du rivage, les coupures d'urbanisation, et les espaces remarquables, reportés sur des cartographies spécifiques. Leur localisation est approximative, laissant le soin aux PLU de les délimiter à la parcelle. Toutefois, le SCoT aurait pu spécifier la nature des activités et équipements dans ces secteurs très particuliers.</p> <p>Dans les espaces proches du rivage, le SCoT devrait afficher des dispositions claires à mettre en œuvre pour autoriser une extension limitée de l'urbanisation. Il est noté que des opérations spécifiques dérogoires sont affichées dans certains secteurs.</p>		<p>Compléments apportés en quatrième partie (incidences), chapitre 1 page 314.</p> <p>Compléments apportés p.383 de l'évaluation environnementale. Il est précisé que le projet ne supprime pas de coupures d'urbanisation.</p> <p>Après réexamen, et même si St-Jean d'Orbestier conserve des éléments identitaires forts, ce site a été ôté de la liste des villages retenus au titre de l'article L.146-6-1 du C.U.</p> <p>Il est précisé que le DOG décrit ce qui est considéré comme « extension de l'urbanisation » et affiche également des opérations spécifiques dérogoires dans le périmètre des espaces proches du rivage.</p>

PPA (Personnes Publiques Associées)	CONCLUSIONS du Commissaire-Enquêteur	REPOSES DU COMITÉ SYNDICAL
<p><b>Remarques relatives au rapport de présentation</b></p> <p>Préambule</p> <p>La première phrase d'introduction page 3 de la partie « rappel du contenu et des objectifs légaux » est erronée. En effet la loi SRU et son décret d'application n'ont pas modifié l'article L122-19 mais ont créé les SCOT définis par les articles L122 et R122 et suivants du code de l'urbanisme.</p>		<p>Les modifications nécessaires ont été apportées : « La loi du 13 décembre 2000 et son décret d'application du 27 mars 2001 concernant les documents d'urbanisme ont créé les SCOT, définis par les articles L.122-1 et R.122-1 et suivants du code de l'urbanisme. »</p>
<p>a) Le diagnostic structurel :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les données d'évolution annuelle de population ne concordent pas avec les données de l'INSEE (cf. pages 12, 15, 26 et 297). La population a connu une hausse de 9,74% entre 1982 et 1990, soit 1,17% en moyenne annuelle et de 10,64% de 1990 à 1999, soit 1,13% en moyenne annuelle. Le taux de croissance est donc moins élevé qu'annoncé et a décliné entre les deux périodes.</li> <li>- La préservation de l'activité agricole figure au DOG, mais il manque dans le document une étude de l'impact du SCOT sur cette activité : quantification de la perte de SAU, du nombre d'exploitations qui vont disparaître et des répercussions sur les filières.</li> <li>- Le volet patrimonial intégré dans le chapitre « Dynamique et formation des paysages » comporte des indications plus ou moins développées sur le patrimoine balnéaire, archéologique et le patrimoine protégé au titre des monuments historiques. Ce volet ne dégage pas les sensibilités propres à la thématique patrimoniale et aux enjeux qui y sont attachés (alors qu'il le fait pour les autres thématiques paysagères), l'état initial mettant essentiellement l'accent sur la préservation du patrimoine rural non protégé.</li> </ul>		<p>La comparaison d'une période intercensitaire à l'autre montre une progression alors qu'en rythme annuel l'on constate une légère diminution des rythmes de croissance démographique. Cet élément est commenté et mis en perspective en page 15 du rapport de présentation.</p> <p>La mesure des incidences du SCOT sur l'agriculture est prise en compte dans la justification des choix et l'évaluation environnementale qui se basent tant sur les études spécifiques menées par la Chambre d'agriculture de la Vendée que sur les choix opérés par le SCOT. Si les pertes de SAU liées à la consommation d'espace sont quantifiables, elles le sont moins sur le nombre d'exploitations dont l'évolution dépend de nombreux paramètres tels les processus de concentration.</p> <p>Un chapitre particulier a été créé dans l'analyse de l'état initial de l'environnement afin de prendre en compte de manière spécifique le patrimoine bâti historique et monumental qui constitue, avec la trame topographique et paysagère l'un des éléments très directement perceptibles de l'identité du territoire (page 252 et suivantes du Rapport de présentation).</p>

<p>- La représentation des grandes composantes est nécessairement approximative à l'échelle cartographique retenue. Cependant un ajustement pourrait être fait au niveau du circuit du puits d'Enfer, par exemple, qui devrait apparaître en tant que dune perchée. On retrouve plus loin (page 291) des dénominations qui ne permettent pas d'identifier les espaces dont il est question (les « protections de niveau régional », les « zones faisant l'objet d'un recensement »).</p> <p>- S'agissant du tableau de synthèse des enjeux (page 215), la différence entre les "enjeux à prendre en compte" et les autres mériterait d'être expliquée au lecteur.</p>		<p>S'agissant des dunes perchées du Puits d'Enfer, des cartes ont été complétées pour les mentionner (pages 174 et 213 de l'état initial de l'environnement notamment).</p> <p>Les trois types d'enjeux pris en compte sont désormais mentionnés et expliqués page 214.</p>
<p>c) La justification des choix :</p> <p>- Certaines appréciations figurant dans le tableau ne sont pas clairement justifiées, voire erronées. Par exemple : la protection des zones d'intérêt communautaire n'est pas intégralement garantie dans le scénario 1, qui constitue le scénario au fil de l'eau (une partie du site Natura 2000 est constructible dans le POS des Sables d'Olonne) ; il n'est pas démontré que le scénario 1 entraînerait une consommation d'eau potable plus forte que le scénario 2 et que le scénario 2+ retenu.</p> <p>- L'article R 122-2 du code de l'urbanisme prévoit, par ailleurs, que la justification des choix soit examinée notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement de niveau international, communautaire et national. Or, cet aspect est peu traité (pas de référence à des textes tels que la Directive Cadre sur l'Eau, par exemple).</p>		<p>Complément porté page 249 de l'évaluation environnementale.</p> <p>Le sous chapitre 2 de l'évaluation environnementale fait mention de l'ensemble des références réglementaires (pages 324 à 346).</p>

PPA (Personnes Publiques Associées)	CONCLUSIONS du Commissaire-Enquêteur	REPOSES DU COMITÉ SYNDICAL
<p><b>Remarques relatives au document d'orientations générales (DOG)</b></p> <p>- Je note la volonté de rattrapage du retard en matière de développement du parc public de logements sociaux, en en imposant 20% pour toute nouvelle opération dans les 3 communes de l'agglomération des Sables d'Olonne. cette disposition aurait mérité d'être étendue à l'ensemble du canton, au moins de façon incitative. La faible part des HLM, notamment en rétro-littoral rend nécessaire une politique volontariste afin de diversifier le parc. Il conviendra de préciser la nature des 20% de logements sociaux dans la construction neuve » et d'en définir les modalités opérationnelles.</p> <p>- Au chapitre 2.4 « préserver et valoriser les zones humides », l'application d'un zonage N en zone humide est une bonne mesure de protection. Il conviendra de proposer un zonage spécifique (Nh par exemple) dans les zones humides déjà urbanisées.</p> <p>- Au chapitre 2.6 « protéger et valoriser le bocage », la protection et l'utilisation des haies bocagères pour l'intégration paysagère du bâti est une orientation importante. Le SCoT doit ainsi favoriser leur repérage en application de l'article L123-1 alinéa7 du code de l'urbanisme, que l'on soit en secteur agricole, naturel ou à vocation d'urbanisation.</p>		<p>L'application de la Loi ENL est précisée en page 6 du DOG.</p> <p>Les précisions suivantes sont mentionnées (DOG page 32) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>« • Mise en valeur des principales vallées et du bocage.</li> <li>• Prise en compte des orientations du SAGE « Auzance – Vertonne » et notamment concernant les protections des zones humides.</li> <li>• Les zones humides devront faire l'objet dans les PLU de protection en tant que zonage naturel (N) ou en agricole inconstructible (de type Ai), assorties de dispositions adaptées. Il est précisé que la poursuite des activités extensives permettant l'entretien et la mise en valeur du marais est expressément encouragée. Dans les zones humides urbanisées, les PLU pourront proposer un zonage spécifique (de type NH ou NHc par exemple). »</li> </ul> <p>Complément mentionné page 33 du DOG :</p> <p>« Favoriser dans les documents communaux le repérage et la protection des haies remarquables en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme.</p>

PPA (Personnes Publiques Associées)	CONCLUSIONS du Commissaire-Enquêteur	REPOSES DU COMITÉ SYNDICAL
<p>- Au chapitre 4.4 «lutter contre les risques technologiques », il est précisé dans le premier paragraphe des prescriptions : les nouvelles installations génératrices de risques (...) et ne nécessitant pas la proximité directe de zones habitées doivent être implantées à l'écart des zones urbanisées ou à urbaniser pouvant avoir vocation à accueillir des habitations. Il serait préférable d'indiquer que les installations classées à haut risque ou classées SEVESO devront être implantées dans un périmètre de protection, et éloignées de toute zone d'habitat.</p> <p>Dans le 2ème paragraphe: il est difficile de ne pas prévoir d'extension des voies de communication vers des zones éloignées destinées aux installations à risques. Cette prescription doit être rectifiée.</p> <p>Il serait peut être préférable d'indiquer que malgré les mesures de sécurisation existantes, une réflexion sur la cohabitation d'installations classées dangereuses, avec les activités et l'habitat proches, doit être entreprise.</p>		<p>La reformulation suivante du chapitre 4.4 page 39 est faite :</p> <p>« • A l'exception des extensions des installations classées existantes, les installations classées à haut risque ou classée SEVESO devront être implantées dans un périmètre de protection éloigné de toute zone d'habitat.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cet éloignement doit être maintenu dans le cadre des PLU qui ne prévoient pas d'extension de l'urbanisation en direction de ces zones ; des voies de communication adaptées devront permettre, le cas échéant, de desservir ces zones depuis les infrastructures actuelles ou prévues par le SCOT</li> <li>• Malgré les mesures de protection et de sécurisation existantes, une réflexion sur la cohabitation d'installations classées dangereuses, avec les activités et l'habitat proche doit être entreprise. »</li> </ul>
<p><b>Remarques sur la cartographie</b></p> <p>- <u>Carte « Principes d'organisation du développement urbain »</u> : la déviation de la route côtière du puits d'Enfer figure sur cette carte comme si elle existait déjà, sans qu'il soit indiqué s'il s'agit d'une prescription.</p> <p>- Le statut de la <u>carte «Enjeux de développement touristique»</u> est ambigu : il n'est pas indiqué si seules les prescriptions touristiques sont opposables, ni en quoi consisteraient le cas échéant les protections paysagères et environnementales, qui semblent constituer un simple rappel d'enjeux. La superposition des couches fait qu'elles ne sont pas toujours clairement identifiables, d'autant que le graphisme ne correspond pas exactement à la légende.</p>		<p>Ne s'agissant ni d'une prescription ni d'une voirie existante, cette indication est supprimée sur l'ensemble des cartographies du DOG.</p> <p>La cartographie des enjeux de développement touristique a été intégrée à celle des enjeux économiques en supprimant les indications portées en fond de cartographie quant aux enjeux environnementaux et en distinguant en légende les éléments existants de ceux proposés dans le cadre du SCOT.</p>

PPA (Personnes Publiques Associées)	CONCLUSIONS du Commissaire-Enquêteur	REPOSES DU COMITÉ SYNDICAL
<p>- Carte des « Enjeux environnementaux » : on retrouve sur cette carte les protections de la carte « Enjeux de développement touristique » et la question de leur opposabilité. La carte comprend une délimitation protectrice des espaces remarquables et de la zone agricole protégée à long terme, bien que la trame de ces deux périmètres importants, parfaitement lisible dans les versions provisoires, soit devenue presque illisible.</p> <p>- La même remarque est valable pour la carte de « Synthèse des principes d'aménagement et de développement durable ».</p> <p>- Carte des « Espaces remarquables L 146-6 » :</p> <p>Les espaces remarquables mentionnés au titre de la loi littoral doivent être reportés sur toutes les cartes dans leur intégralité. La trame utilisée (comme celle pour la protection des espaces agricoles) est très peu visible quand elle est superposée aux autres dispositions.</p> <p>Par ailleurs, les délimitations diffèrent de la carte « Enjeux environnementaux » et sont insuffisamment protectrices au vu des enjeux en présence. La carte reproduit de plus, sans le signaler, des espaces L146-6 localisés sur les communes voisines, hors SCOT, ce qui peut prêter à confusion.</p> <p>Pour finir, certaines légendes restent illisibles et certaines trames utilisées ne sont pas légendées.</p> <p>En conclusion, sous réserve de la prise en compte des observations ci-dessus, j'émet un avis favorable sur le projet de schéma de cohérence territoriale arrêté par le syndicat mixte du canton des Sables d'Olonne.</p>	<p>Monsieur le commissaire-enquêteur émet un avis favorable au projet de Schéma de Cohérence Territoriale arrêté par le Syndicat Mixte du canton des Sables d'Olonne, sous réserve de la prise en compte lors de l'élaboration du document définitif des observations et demandes expresses de Monsieur le Préfet de la Vendée et de la correction impérative des cartographie relatives aux espaces naturels protégés et aux espaces remarquables définis au titre de la Loi Littoral.</p>	<p>Les protections environnementales et paysagères sont classifiées selon 4 types (<i>protection Natura 2000 du Marais, protection Natura 2000 de la forêt des Olonnes et des espaces dunaires, espaces remarquables protégés au titre de la Loi littoral, protection des vallées et des vallons</i>) et leur périmètres ont été corrigés autant que nécessaire afin d'intégrer les remarques formulées (carte des enjeux environnementaux et cartographie de synthèse du DOG). Les nouvelles trames utilisées visent à en améliorer la lecture sur petit format.</p> <p>Le périmètre a été corrigé autant que nécessaire afin d'intégrer les remarques formulées. Les nouvelles trames utilisées visent à en améliorer la lecture sur petit format.</p> <p>Le périmètre des espaces remarquables est reporté sur certaines cartes (carte des enjeux environnementaux et carte de synthèse) en veillant à ce que les délimitations soient semblables à la carte de référence sur les espaces remarquables (p.48 du DOG).</p>

PPA (Personnes Publiques Associées)	CONCLUSIONS du Commissaire-Enquêteur	REPOSES DU COMITÉ SYNDICAL
<p><b><u>Les services de l'Etat au titre du R.121-15 du CU</u></b></p> <p>a) Articulation du SCOT avec les autres plans et programmes</p> <p>La compatibilité du SCOT avec les grands objectifs du SDAGE et avec le SAGE en cours d'élaboration gagnerait à être mieux développée.</p> <p>Des indications relatives au plan départemental des déchets ménagers et assimilés et au schéma départemental des carrières auraient également permis de mieux situer le SCoT dans le contexte départemental.</p> <p>b) L'évaluation des incidences sur l'environnement des orientations du SCOT</p> <p>L'analyse s'efforce d'être claire et assez exhaustive. Cependant, les incidences de certaines orientations ne sont pas étudiées et le document comprend quelques indications erronées.</p> <p>Par exemple, ne sont pas étudiées les incidences :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• du développement économique programmé sur les besoins en eau potable,</li> <li>• de l'absence d'objectifs de densité pour l'habitat,</li> <li>• de l'étalement urbain sur la disponibilité de parcelles pour l'épandage agricole,</li> <li>• du développement de la plaisance (incidences des installations portuaires et incidences de la plaisance sur la faune et les milieux marins),</li> <li>• des deux projets touristiques à l'île d'Olonne et Vairé,</li> <li>• de la pression touristique sur le bois Saint-Jean et la vallée de la Combe et de la création d'un parc naturel d'agglomération,</li> <li>• de la fréquentation accrue des dunes et plages sur l'avifaune nicheuse,</li> <li>• des modifications d'itinéraires routiers liées à l'érosion et des actions de renforcement de la côte rocheuse, non localisées (cf. pages 346 et 7),</li> </ul>	<p>Monsieur le commissaire-enquêteur émet un avis favorable au projet de Schéma de Cohérence Territoriale arrêté par le Syndicat Mixte du canton des Sables d'Olonne, sous réserve de la prise en compte lors de l'élaboration du document définitif des observations et demandes expresses de Monsieur le Préfet de la Vendée.</p>	<p>Compléments, notamment réglementaires, apportés à la 3ème partie du rapport de présentation (justification des choix) et développées dans le cadre de 4ème partie (évaluation environnementale).</p> <p>★ Précisions portées page 391 et suivantes de l'Evaluation environnementale (EE) ;</p> <p>★ Les objectifs de densité de l'habitat ne figurent pas sous la forme d'un nombre de logements à l'hectare mais relèvent de plusieurs mesures complémentaires (pages 432 et suivantes) ;</p> <p>★ La valorisation du pôle plaisance s'inscrit dans le cadre des installations existantes et d'un port à sec ;</p> <p>★ Compléments portés sur le développement touristique page 437 ;</p> <p>★ La mention sur les cartes d'une voirie nouvelle dans le secteur du Puits d'Enfer a été supprimée ;</p>



PPA (Personnes Publiques Associées)	CONCLUSIONS du Commissaire-Enquêteur	REPOSES DU COMITÉ SYNDICAL
<ul style="list-style-type: none"> <li>• de la création éventuelle d'une plate-forme aérienne,</li> <li>• de la création d'itinéraires doux sur des secteurs potentiellement sensibles,</li> <li>• les incidences sur le maillage bocager et les espèces de la valorisation du bocage pour le bois-énergie,</li> <li>• de la définition limitative des espaces à protéger,</li> <li>• des orientations du SCOT sur le site classé de la forêt d'Olonne et du havre de la Gachère...</li> </ul> <p>Ces indications permettraient de mieux appréhender les effets du SCOT et de mesurer l'incidence de certaines de ses orientations.</p> <p>- Le rappel des orientations du DOG p 323 à 338 omet les cartes spécifiques d'application de la loi Littoral. L'évaluation des incidences n'a donc pas porté sur tout le DOG.</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>★ La création éventuelle d'une plateforme aérienne s'inscrit dans un cadre territorial beaucoup plus large et reste hypothétique ;</li> <li>★ Compléments portés sur le développement touristique dans l'espace du marais - page 437 ;</li> <li>★ La mise en valeur d'une filière bois-énergie repose sur un maintien et un entretien raisonné du maillage bocager ;</li> <li>★ La transcription à la parcelle relèvera des PLU ;</li> <li>★ Les orientations concernant la forêt d'Olonne et du havre de la Gachère relèvent de « Natura 2000 » et sont pris en compte comme telles.</li> </ul> <p>Les cartes spécifiques d'application de la loi Littoral sont ajoutées à la 4<sup>ème</sup> partie du rapport de présentation dans la mesure où l'évaluation des incidences porte sur l'ensemble du DOG.</p>

PPA (Personnes Publiques Associées)	CONCLUSIONS du Commissaire-Enquêteur	REPOSES DU COMITÉ SYNDICAL
<p>L'évaluation des incidences comporte par ailleurs quelques indications erronées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En matière de biodiversité, il convient de rappeler d'une part, que la réglementation liée aux directives habitats et oiseaux et aux espèces protégées en droit français ne s'applique pas qu'aux projets de grande envergure (page 352) et d'autre part, que de petits projets peuvent avoir des effets cumulés tout aussi négatifs sur ces espèces.</li> <li>- L'analyse des effets du SCOT sur les sites Natura 2000 et les ZNIEFF n'est pas satisfaisante. Le fait de dire que les « zones ouvertes à l'urbanisation par le SCOT » évitent les sites Natura 2000 et que « l'ensemble des espaces naturels d'intérêt européen mais également des zones inventoriées (ZNIEFF notamment) » est protégé par le SCOT prête à confusion. D'une part, certains de ces secteurs ne sont pas protégés par le SCOT. D'autre part, des zones protégées dans le SCOT pourront néanmoins être fractionnées par des projets d'aménagement (par exemple, un projet routier au niveau de la ZNIEFF du puits d'Enfer ou l'implantation de nouvelles éoliennes, évaluée uniquement sous l'angle paysager dans le document, peuvent avoir des conséquences importantes sur la faune et la flore). Le rapport devrait préciser clairement si des zones en Natura 2000 urbanisables dans les POS préexistants sont maintenues ou non par le SCOT, s'il permet l'urbanisation de secteurs susceptibles d'impacter le site parce que limitrophes ou entretenant des liens fonctionnels avec lui et, plus globalement, s'il permet le développement d'aménagements ou d'activités susceptibles de porter atteinte à l'état de conservation des espèces et habitats préservés dans le cadre des sites Natura 2000. Pour plus de clarté, il serait souhaitable qu'un point particulier sur ces questions figure dans le rapport de présentation</li> </ul> <p>La problématique, due à l'extension de l'urbanisation, de la jonction des zones habitées et des zones d'activités (comprenant des établissements pouvant générer des nuisances) serait à ajouter au paragraphe sur les incidences du SCOT sur les nuisances sonores.</p>		<p>Reprise du sous chapitre 2 de l'évaluation environnementale avec mention de l'ensemble des références réglementaires (pages 324 à 346) et précision apportée en page 381 de l'évaluation environnementale dans le paragraphe « incidences sur la biodiversité ».</p> <p>Compléments portés sur les « incidences du SCOT sur la biodiversité » pages 381 à 389 de l'évaluation environnementale et notamment pages 383 et 387.</p> <p>S'agissant des éoliennes des ajouts sont mentionnés page p.387 de l'évaluation environnementale.</p> <p>Compléments formulés page 410 de l'évaluation environnementale.</p>

PPA (Personnes Publiques Associées)	CONCLUSIONS du Commissaire-Enquêteur	REPOSES DU COMITÉ SYNDICAL
<p>d) Les mesures de suivi</p> <p>- Il est indiqué en page 316 que le bilan réel ne pourra intervenir qu'à une échéance d'au moins dix ans. Pour mémoire, l'analyse des résultats de l'application du SCOT doit, selon les termes du décret, intervenir dans un délai maximal de dix ans.</p>		<p>Correction portée sur le terme du bilan (p.322 de l'évaluation environnementale).</p>
<p>e) La présentation de la manière dont l'évaluation a été effectuée</p> <p>Des explications sur la méthodologie retenue sont données dans la quatrième partie du rapport de présentation. Des éléments épars tels que les sources documentaires figurent également dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement, sans que soient mentionnées des études de terrain et les périodes d'inventaires.</p> <p>Egalement, en page 31, les éléments sur la prise en compte du SDAGE et des directives actuelles définies par l'agence de l'eau devraient être déclinés.</p> <p>a) Energies renouvelables</p> <p>Le SCOT indique valoriser les énergies renouvelables dans la construction publique. Il pourrait aussi demander que les règlements des PLU n'interdisent pas (sauf sensibilité ou contre-indication spécifique) l'usage individuel et collectif de ces énergies (ex : panneaux solaires...).</p> <p>b) Les secteurs compris dans les périmètres Natura 2000</p> <p>Le principe de protection énoncé dans le PADD n'est pas décliné dans un paragraphe individualisé du DOG. De sorte que la protection des sites Natura 2000 n'est assurée que de manière partielle par le biais d'autres dispositions (espaces remarquables par exemple). Le DOG devrait donc être mis en cohérence avec le PADD.</p>		<p>Des compléments sont apportés dans l'étude de l'état initial de l'environnement page 190.</p> <p>S'agissant de la compatibilité du SCOT avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et les schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du bassin Auzance / Vertonne, la quatrième partie du Rapport de présentation complète le document soumis à enquête - page 316 et pages 331 à 338.</p> <p>Ajout dans le DOG page 36 de la prescription suivante : « Dans les PLU les dispositions réglementaires devront permettre et favoriser, sauf contre-indication ou sensibilité environnementale ou patrimoniale spécifique, l'usage individuel et collectif de ces énergies. »</p> <p>Mise en exergue de la prise en compte des espaces naturels d'intérêt communautaire et de ceux définis au titre de la Loi Littoral avec l'ajout d'un paragraphe (1er paragraphe du Chapitre 2, page 28 du DOG).</p>

PPA (Personnes Publiques Associées)	CONCLUSIONS du Commissaire-Enquêteur	REPOSES DU COMITÉ SYNDICAL
<p>c) Le bocage</p> <p>L'utilité du bocage pour l'intégration du bâti et la lutte contre l'érosion est, à juste titre, mise en avant, tandis que son intérêt pour la biodiversité ressort peu des documents. Le ralentissement de l'étalement urbain devrait contribuer à le protéger mais il bénéficie de peu de mesures de protection. Une prescription d'identification des haies au titre de l'article L 123-1 –7 ou EBC du code de l'urbanisme (loi Paysage) dans les PLU paraît indispensable pour sa pérennité.</p> <p>d) Les zones humides</p> <p>S'agissant des zones humides, le DOG fait siennes les préconisations du SDAGE, dans l'attente de l'inventaire à intervenir dans le cadre du projet de SAGE Auzance-Vertonne, qui complétera l'inventaire ONZH. Le SCOT pourrait, dans cette attente, s'appuyer sur cet inventaire en proposant un zonage NH pour les zones humides déjà urbanisées.</p> <p>Les mesures de protection édictées dans le PADD semblent viser uniquement les zones humides des marais et vallées (titre 3.2.1, page 20). Il serait également souhaitable de protéger des zones d'intérêt local, de surfaces plus réduites, telles que d'anciennes carrières, étangs ou mares en fonction de leur intérêt, par le biais d'une protection plus souple de type article L 123-1-7 du code de l'urbanisme.</p>		<p>Rappel du complément mentionné page 33 du DOG.</p> <p>Reformulation partielle des prescriptions du DOG concernant les zones humides (page 32) :</p> <p>« • Mise en valeur des principales vallées et du bocage.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prise en compte des orientations du SAGE « Auzance – Vertonne » et notamment concernant les protections des zones humides.</li> <li>• Les zones humides devront faire l'objet dans les PLU de protection en tant que zonage naturel (N) ou en agricole inconstructible (de type Ai), assorties de dispositions adaptées. Il est précisé que la poursuite des activités extensives permettant l'entretien et la mise en valeur du marais est expressément encouragée. Dans les zones humides urbanisées, les P.LU pourront proposer un zonage spécifique (de type NH ou NHc par exemple). »</li> </ul>
<p>Le PADD fixe l'objectif de mise en valeur des ensembles patrimoniaux (dont le bâti rural ancien) et de préservation de la qualité des paysages, en incluant le patrimoine protégé au titre des monuments historiques, le patrimoine balnéaire des Sables d'Olonne, les vestiges du « Mur de l'Atlantique » et le patrimoine archéologique. Compte tenu du caractère littoral de ce SCOT, les phares et les installations portuaires souvent anciennes peuvent être ajoutés à cette liste en qualité de marqueurs historiques du paysage côtier.</p>		<p>Ajout page 19 du PADD.</p>

PPA (Personnes Publiques Associées)	CONCLUSIONS du Commissaire-Enquêteur	REPOSES DU COMITÉ SYNDICAL
<p>- Le SCOT prend bien en considération le patrimoine rural non protégé, souvent à travers le prisme d'un bâti considéré comme « identitaire » : la préservation du bâti ancien face à la pression immobilière et sa réutilisation sont ainsi déclinées le DOG. Toutefois, si la réutilisation d'un édifice ancien est souvent la condition de sa pérennité, il conviendrait de prendre des dispositions pour que celle-ci ne le dénature pas et n'entraîne pas de modifications structurelles irréversibles.</p> <p>- L'attention du Syndicat Mixte des Sables d'Olonne avait été attirée sur la qualité environnementale d'un ensemble d'édifices fortifiés, de mottes castrales dont il reste encore des traces (motte de la Maurière mottes de la Sauzinière et de la Petite Papinière à Vairé, mottes du Château d'Olonne), et d'un certain nombre de menhirs. Ces autres marqueurs historiques du paysage semblent insuffisamment pris en compte dans le DOG au regard des enjeux. Ils ne font l'objet d'aucun projet de préservation et de mise en valeur.</p> <p>Une plus grande cohérence devrait être recherchée entre les différents documents sur la question des risques. Le risque inondation et le risque sismique ne ressortent pas dans le tableau de synthèse des enjeux (p 216). S'agissant du risque sismique, dans l'attente d'un nouveau décret de zonage, il existe une cartographie de l'aléa incluant le secteur des Sables d'Olonne. S'agissant du risque inondation, si le DOG évoque bien l'AZI en cours sur l'Auzance-Vertonne, il devrait également prévoir de limiter strictement l'urbanisation, non seulement dans les zones d'aléa fort mais aussi dans les zones d'aléa faible qui pourraient ressortir de l'AZI.</p>		<p>Domaine de PLU par excellence ou des ZPPAUP. Le DOG page 27 ou le PADD page 18 et 19 en décrivent cependant les principes.</p> <p>Objet des compléments portés à la 2<sup>ème</sup> partie du Rapport de présentation au travers de la création d'un chapitre spécifique (page 252 à 257).</p> <p>Mention des risques sismiques (2<sup>ème</sup> partie du Rapport de présentation p.280 notamment) et ajout de la prescription suivante dans le DOG (page 37) :  « • Prévoir la prise en compte du futur atlas des zones inondables. »</p>

OBSERVATIONS FORMULEES PENDANT L'ENQUETE	CONCLUSIONS du Commissaire-Enquêteur	REPOSES DU COMITÉ SYNDICAL
<p><b>ASSOCIATION DCA DES OLLONNES</b> demande de prise en compte des nuisances sonores causées par l'aérodrome de la Lande (mise en place d'un PEB)</p>	<p>Afin de lever toute ambiguïté, je conseille au Syndicat mixte de questionner les services de l'état compétents en ce domaine</p>	<p>L'établissement d'un plan d'exposition au bruit n'est pas du ressort du SCOT lequel prend néanmoins en compte les servitudes d'utilité publique existantes et établit des prescriptions relatives aux nuisances sonores (page 39 du DOG) dont l'une concerne l'aérodrome.</p>
<p><b>MEMOIRE FORMULE PAR L'APNO</b> (Association pour la protection de la nature au Pays des Olonnes) comprenant toute une série de remarques et de questions autour de deux thèmes : la prise en compte de la Loi Littoral et la prise en compte l'environnement non spécifiquement littoral. Mais son inquiétude fondamentale réside dans les conséquences liées à l'augmentation de la population annoncée sur le littoral.</p>	<p>Les sujets de préoccupation développés par l'APNO rejoignent les critiques formulées par le préfet à l'égard de la Loi Littoral et notamment au vu des capacités de développement au regard de la ressource en eau.</p>	<p>L'ensemble des dispositions et corrections portant sur la délimitation des espaces naturels et en premier lieu relevant de « Natura 2000 » ou des espaces remarquables définis au titre de la Loi Littoral, précédemment évoquées, répondent à ces questions et demandes.</p> <p>S'agissant de la ressource en eau, le DOG met bien en exergue que le Syndicat Mixte est conscient des difficultés que rencontre le service d'eau potable pour répondre aux besoins croissants et qu'il met en avant la nécessité de mieux gérer cette ressource visant à terme une baisse significative de la consommation d'eau potable par équivalent/habitant et les besoins à terme de diversification de l'approvisionnement.</p> <p>Concernant le développement de la population du littoral le SCOT fait le choix - d'une densification raisonnée des espaces urbains et - de la protection des espaces naturels et agricoles.</p>
<p><b>MEMOIRE FORMULE PAR L'ADEV</b> (Association de défense de l'environnement en Vendée) Elle approuve globalement l'avis émis par les services de l'Etat et propose 15 demande de modifications ou d'ajouts dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajout des landes et pelouses sommitales du château d'Olonne au titre des espaces dunaires</li> <li>- Précision à apporter sur l'ampleur de l'urbanisation des villages bordiers du Marais</li> </ul> <p>Déclare que le projet de SCOT est globalement équilibré tout en regrettant que les problèmes environnementaux n'aient pas été traités de façon plus engagée.</p>	<p>Accord de Monsieur le Commissaire-enquêteur</p> <p>Accord de Monsieur le Commissaire-enquêteur</p>	<p>Modification opérée (pages 174 et 213 du rapport de présentation 2<sup>ème</sup> partie).</p> <p>Reformulation du DOG page 29 : « Dans le cas des villages bordiers du marais [...], le développement urbain devra s'opérer par remplissage des dents creuses existantes dans le respect des coupures d'urbanisation et de l'organisation architecturale et urbaine propre à chaque village. Toutefois, pourront être autorisées des opérations d'urbanisation visant à requalifier les franges de village par rapport à leur perception depuis un espace public et dans un souci de mise en valeur. Ces zones, qui devront être en continuité de l'urbanisation existante, seront définies en tenant compte des critères de covisibilité avec le marais, du caractère identitaire du village et devront être de taille et de capacité d'accueil limitées. »</p>

OBSERVATIONS FORMULEES PENDANT L'ENQUETE	CONCLUSIONS du Commissaire-Enquêteur	REPOSES DU COMITÉ SYNDICAL
<p>(ADEV suite)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modifications à prendre en compte quant à la délimitation des espaces remarquables définis au titre de l'article L.146-6-1 du C.U</li> <li>- Le suivi de la consommation d'espace</li> <li>- Site touristique de l'Auzance</li> <li>- Les zones inondables et les zones d'érosion</li> </ul>	<p>Le Syndicat mixte devra impérativement s'y conformer de même que pour les compléments à apporter à la carte des coupures d'urbanisation</p> <p>Les questions soulevées sont certes pertinentes mais en la matière il faut faire confiance au travail des élus qui auront à cœur de mettre en oeuvre les moyens de leur politique.</p> <p>Cette question est prématurée dans la mesure où le barrage envisagé n'en est encore qu'au stade de projet.</p> <p>La constructibilité dans les zones inondables d'aléa même faible demeure un sujet délicat. C'est la raison pour laquelle, je suis d'avis d'interdire toute construction en zone inondable quelque soit l'aléa. Par contre, il me paraît indispensable, pour des raisons évidentes de sécurité des personnes et des biens que la transparence hydraulique soit totale pour les ouvrages routiers.</p>	<p>Les cartographies relatives à l'application de la Loi Littoral (pages 46 à 49) ont été modifiées comme nécessaire de même que la cartographie de synthèse (enjeux environnementaux, carte de synthèse) s'y référant pour ce qui est des espaces remarquables définis au titre de la Loi Littoral.</p> <p>En l'absence de PPRI, Le DOG prend en compte les dispositions suivantes (page 37) :</p> <p>« • Interdire toute construction nouvelle dans les zones d'aléa fort identifiées dans l'Atlas des Zones Inondables-Submersion Marine (telles que cartographiées dans le diagnostic de l'état initial de l'environnement).</p> <p>• Dans les zones d'aléa plus faible, les constructions devront faire l'objet de mesures de réduction de leur vulnérabilité.</p> <p>• Prévoir la prise en compte du futur atlas des zones inondables.</p> <p>• Les remblaiements ou endiguements devront se limiter à la protection de lieux déjà fortement urbanisés.</p> <p>• Prendre en compte les dispositions du SAGE en matière de protection des zones humides. »</p>
<p>L'ADEV propose enfin toute une série d'ajouts ou de modifications.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préciser les échelles de temps pour chaque terme. Cela me semble également normal.</li> <li>- Dans l'évaluation des incidences prévisibles, créer un indicateur de suivi basé sur un suivi quinquennal des plantes exotiques envahissantes.</li> <li>- Renforcer la formulation de la prise en compte des incidences sur les milieux de projet d'aménagement dans les préconisations sur les corridors et les déplacements doux.</li> <li>- Rétablir la coulée verte entre les Pontonnières et la Guérinière.</li> </ul>	<p>J'ai répondu précédemment à une grande partie de ces propositions. Il reste toutefois les suivantes : Je ne vois pas d'objection à ces propositions.</p>	<p>La nature du suivi des dispositions implique des rythmes adéquats et des états des lieux réguliers (exemple page 420 : « suivre annuellement la quantité d'espaces naturels et agricoles consommés »).</p> <p>Les coulées vertes en milieu urbain telles celles des ruisseaux côtiers (Tanchet, puit d'Enfer) comme celle du ruisseau des Pontonnières ont été rétablies</p>



OBSERVATIONS FORMULEES PENDANT L'ENQUETE	CONCLUSIONS du Commissaire-Enquêteur	REPOSES DU COMITÉ SYNDICAL
<p>(ADEV suite)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prescrire l'interdiction d'installer un camping en protection stricte de la zone agricole et dans les coupures d'agglomération.</li> <li>- Exclure du champ des prescriptions du classement en EBC des boisements de peupliers et plus généralement tous les boisements d'exploitation recensés en zone humide.</li> <li>- Prévoir des éléments guides utilisables par les services instruisant les opérations d'urbanisme dans le cadre de la réduction de 35% de la consommation d'espace.</li> </ul>	<p>Je ne vois pas d'objection à ces propositions.</p>	<p>Ces dispositions sont plus à même de trouver précision dans les PLU mais des réponses sont apportées p.30 du DOG.</p> <p>Les indicateurs de suivi sont souvent précis (ex : évaluer le nombre de logements par hectares sur les nouvelles opérations – page 420 EE).</p>
<p><b>LIGUE DE PROTECTION DES OISEAUX</b> (LPO) - 3 grandes parties :</p> <p>1. Le projet de SCOT ne se donne pas les moyens de préserver la biodiversité et au contraire fait le choix d'un accroissement démographique considérable.</p> <p>2. Les espaces remarquables n'ont pas été correctement pris en compte.</p> <p>3. Les corridors écologiques retenus sont bien insuffisants pour être réellement fonctionnels.</p>	<p>C'est certainement à juste titre que l'Association attire l'attention sur la fragilité de certains milieux naturels du Pays des Olonnes. Certes le projet prévoit la poursuite du développement, et c'est bien naturel, car il est impossible d'imaginer que du jour au lendemain la croissance va être brutalement stoppée. Par contre, les élus ont bien compris qu'il était impératif de veiller à réduire la consommation d'espace, le projet de SCoT allant dans ce sens puisqu'il prévoit une réduction de l'espace consommé de 35% sur les dix prochaines années.</p> <p>Il est tout à fait exact que le Syndicat Mixte n'a pas tenu compte du « porté à connaissance ». C'est d'ailleurs ce que le Préfet a rappelé dans sa réponse (§ 2.3a en page 3 de son avis en tant que PPA,- et § 3.2.2 Biodiversité en page 11 en tant qu'autorité environnementale). Il s'agit donc ici d'un manquement flagrant qui devra impérativement être pris en considération.</p> <p>Il s'agit là d'une affirmation « gratuite » sans aucune argumentation à l'appui. Je remarque que sur ce point, le préfet (autorité environnementale),- pourtant pas particulièrement « tendre » à l'égard du projet,- n'a pas formulé d'observation sur la « dimension » des corridors.</p>	<p>Les cartographies relatives à l'application de la Loi Littoral (pages 46 à 49) ont été modifiées comme nécessaire, de même que la cartographie de synthèse (enjeux environnementaux, carte de synthèse) s'y référant pour ce qui est des espaces remarquables définis au titre de la Loi Littoral et des espaces relevant de « Natura 2000 ».</p>

OBSERVATIONS FORMULEES PENDANT L'ENQUETE	CONCLUSIONS du Commissaire-Enquêteur	REPOSES DU COMITÉ SYNDICAL
<p><b>M. LE MAIRE D'OLONNE SUR MER :</b> Sa déposition vient en complément de l'avis émis par le Conseil Municipal précédemment évoqué. Sont abordés l'entretien des marais la pérennité des carrières. M. le Maire proteste contre les difficultés qui vont résulter du fait de la présence d'une zone humide d'intérêt national.</p>	<p>Je prends acte de la volonté du Maire de pérenniser les carrières en eau et de prendre toutes dispositions quant à la gestion des abords. Pour ce qui concerne la zone humide d'intérêt national, je constate que le SCoT l'a inscrite au titre de la protection du marais des Olonnes. Caler les limites de la zone humide sur celles de Natura 2000 n'est pas de la compétence du SCoT. Les difficultés que rencontre le Maire pour la mise en place du zonage NH sont exclusivement liées à l'étude du PLU.</p>	<p>Un ajout est fait p.32 du DOG : « Il est précisé que la poursuite des activités extensives permettant l'entretien et la mise en valeur du marais est expressément encouragée. »</p>
<p><b>M. WILCOX YVES, OLONNE SUR MER</b> Il indique que le SCoT prend en compte l'inventaire des haies et leur protection ainsi que les corridors écologiques mais demande que les franges d'espaces naturels doivent concerner aussi la forêt et la dune. Il affirme que nous devons protéger notre patrimoine pour en profiter et le léguer à nos enfants.</p>	<p>Il ne me semble pas que la mise en place de franges d'espaces naturels soit une obligation réglementaire. Toutefois, il en est question à la page 27 du DOG dans le paragraphe « Réguler la pression urbaine autour du marais ». Le Syndicat Mixte pourrait examiner l'opportunité éventuelle de cette mesure aux abords des forêts et dunes.</p>	<p>Les protections environnementales définies dans le SCOT ainsi que les prescriptions concernant les marais permettent de prendre en compte les différentes franges d'espaces naturels.</p>
<p><b>MME DUREY CLAUDINE, CHATEAU D'OLONNE.</b> Elle formule les observations suivantes : - Les corridors écologiques présentés au SCoT ne sont pas respectés : ils ont diminué en largeur [...] - Les pistes cyclables n'apparaissent pas et sont insuffisantes. - Il serait « ridicule » de faire traverser une station d'épuration par un corridor écologique. - Les liaisons inter-quartiers seront polluantes en raison de la circulation des camions.</p>	<p>Mes réponses aux quatre points soulevés sont les suivantes : a) En ce qui concerne une soi-disant diminution de largeur des corridors écologiques on aurait souhaité un peu plus de précisions (de combien, par rapport à quoi...) b) La localisation des pistes cyclables n'est pas du ressort du SCoT, mais du document d'urbanisme (PLU) de chaque commune où il est débattu de leur importance et de leur localisation. c) Le fait que la station d'épuration, qui constitue un équipement public, soit située dans un corridor écologique n'est pas une hérésie, cela étant réglementairement possible. N'est-il pas un peu tard pour soulever ce problème, la station étant construite et ce projet ayant lui-même été soumis, en temps utile, à une enquête d'utilité publique. d) Je prends note de l'opinion de la requérante sur les désagréments consécutifs à la création des voies inter quartiers.</p>	<p>Notons que le SCOT fait la différence entre corridors écologiques et coulées vertes intra-urbaines.  Le Scot donne des indications sur les réseaux existants (page 130 du Rapport de Présentation et des orientations dans le DOG page 11).  Si la tranquillité des espaces d'habitat est une attente légitime, le besoin de relier les quartiers entre eux et avec les grands points d'intérêt urbains est une nécessité. Notons que les dessertes interquartiers ne sont pas conçues pour le transit poids lourds et que le DOG intègre par ailleurs des prescriptions vis-à-vis des nuisances sonores.</p>

OBSERVATIONS FORMULEES PENDANT L'ENQUETE	CONCLUSIONS du Commissaire-Enquêteur	REPOSES DU COMITÉ SYNDICAL
<p><b>MME MARIE SCAILLIEREZ, CHATEAU D'OLONNE.</b></p> <p>Elle formule cinq observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les liaisons inter-quartiers seront cause de pollutions avec la circulation des camions.</li> <li>- Elle souhaite savoir quelles activités dans les zones prévues à cet effet.</li> <li>-Plutôt que de faire de nouvelles zones commerciales, on devrait aider les petits commerces du centre ville.</li> <li>- Concernant l'équipement touristique, les hôtelleries de plein air vont couper les corridors écologiques et polluer le paysage.</li> <li>-Le symbole des extensions à vocation économique ne figure pas sur les plans.</li> </ul> <p>Puis elle pose quatre questions :</p> <p>Où sont les pistes cyclables ?</p> <p>Où sont les terrains pour les jeunes ados et pour les autres ?</p> <p>Quand y aura-t-il une piscine au Château d'Olonne ?</p> <p>Où peuvent se promener les familles ?</p>	<p>a) Liaisons inter quartiers : Idem ci-dessus.</p> <p>b) Le SCoT n'a pas vocation à préciser le type d'activités des zones prévues à cet effet. C'est du ressort des PLU.</p> <p>c) Elle estime que les grandes surfaces commerciales sont suffisantes et que l'on doit aider les petits commerces du centre ville. Je prends acte.</p> <p>d) Prétendre que les hôtelleries de plein air vont polluer les corridors écologiques est un procès d'intention fait aux décideurs</p> <p>e) Il est vrai qu'on ne trouve pas sur les plans pages 37, 38 et 42 du DOG, le symbole correspondant au Vendéopole prévu à l'Est de Château d'Olonne. Les plans sont donc à compléter.</p> <p>Ce n'est pas véritablement au SCoT d'apporter des réponses aux quatre questions précises posées par la requérante. C'est de la compétence des élus à l'occasion des débats municipaux.</p>	<p>Le Scot donne toutefois des indications (DOG page 15) et exclut les grandes et moyennes surfaces alimentaires et généralistes du site de la Vannerie.</p> <p>Se référer à la page 30 du DOG.</p>
<p><b>MME PASCALE LECONTE, CHATEAU D'OLONNE.</b></p> <p>Elle formule les observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le SCoT est timide sur le volet déplacements, à savoir les transports en commun et deux roues non motorisées pour lesquels il manque de désirs politiques à l'échelon cantonal.</li> <li>- Concernant le développement économique il n'est pas fait suffisamment appel au ferroviaire (exemple de la zone d'Olonne située de part et d'autre de la voie ferrée) ; les bureaux ne devraient pas s'installer dans les zones telles Actilonne mais dans un tissu urbain diversifié avec habitat, services etc....</li> <li>-Regret de ne pas voir le SCoT proposer un Programme Local de l'Habitat afin de mieux planifier les logements sociaux.</li> </ul>	<p>Il est vrai qu'on ne trouve dans le projet qu'une esquisse sur le sujet des déplacements et en particulier sur les transports en commun. Le titre du paragraphe 2.1, page 9 du DOG, est révélateur : « encourager l'utilisation des transports en commun ». Avec la croissance annoncée de population dans les années à venir et l'augmentation inéluctable de la pression touristique devraient inciter les élus à réfléchir en profondeur sur ce sujet.</p> <p>b) Je partage également les idées formulées par Mme Leconte relatives au ferroviaire et à l'installation des bureaux ailleurs que dans les zones d'activités. Toute proposition susceptible de réduire ou de ralentir la croissance de la circulation automobile est bonne à prendre !</p> <p>c) La question du programme local de l'habitat me semble plutôt du ressort des élus au niveau des communes.</p>	<p>Des prescriptions sur le transport et les déplacements (pages 9 à 12 du DOG) visent à maîtriser la circulation automobile et favoriser des modes de transport alternatifs.</p> <p>Le lancement de réflexions de type PLH est précisé page 6 du PADD.</p>

**M. SERGE BILLIG, CHATEAU D'OLONNE.**

La lettre d'observations rédigée par M. BILLIG est datée du 23 Novembre 2007 (dernier jour d'enquête), mais elle n'est parvenue au siège du Syndicat que le 27 Novembre 2007 (cachet d'arrivée à la Communauté de Communes des Olonnes en date du 27/11/2007, la Communauté de Communes faisant secrétariat commun avec le Syndicat Mixte, et cachet de départ de la Poste en date du 26 Novembre 2007, faisant foi). Par conséquent cette déposition n'est pas recevable.

J'observerai toutefois que M. BILLIG :

1. Formule un certain nombre de critiques sur
  - le diagnostic et l'élaboration du SCoT.
  - le développement économique dans le Pays des Olonnes au cours des dix dernières années.
  - la question foncière.
2. Fait un pari sur l'avenir quant à la priorité du SCoT qui pourrait être la mise en œuvre de la fusion des trois communes des Sables, du Château et d'Olonne ainsi que l'ouverture de la Communauté de Communes aux trois autres communes du canton, celles-ci devant mettre en place une initiative relative au lotissement social.
3. Fait part de ses réflexions quant aux déplacements routiers en voiture, en l'absence de transports en commun pour la desserte des communes périphériques au Pays des Olonnes.
4. Effectue des critiques sur l'aménagement du territoire et le développement durable en évoquant les corridors écologique, l'absence de PPR, le problème de l'alimentation en eau potable, les éoliennes, les tarifs de l'énergie électrique et le traitement des déchets.

Enfin, M.BILLIG précise que ses réflexions n'ont pour but que d'alimenter un éventuel débat !

Ainsi que je l'ai indiqué dans le rapport (§8.2), cette réclamation n'est pas recevable puisque parvenue au syndicat postérieurement à la clôture de l'enquête. Mais je prends acte néanmoins des remarques formulées et je note la précision par laquelle le requérant déclare que ses réflexions n'ont pour but que d'alimenter un éventuel débat.

Le Président,  
Jean-Yves BURNAUD