

Recueil des Actes Administratifs

**Tome 1 - Délibérations Février 2021
Publié le 21 avril 2021**

SOMMAIRE

207- Débat d'orientation budgétaire 2021 – Rapport d'orientation budgétaire 2021 – Obligation de la loi NOTRe

208 - Demandes de subventions DETR/DSIL 2021 à l'Etat

210- Rénovation énergétique de l'habitat – adoption du nouveau dispositif d'aides 2021

211 - Révision du PLU de Vairé - approbation

212 - Droit de préemption urbain – définition du périmètre sur la commune de Vairé

213 - EPF Vendée – signature d'une convention opérationnelle d'action foncière sur la commune de Vairé

214 - Droit de préemption urbain sur la commune de Vairé – délégation à l'Etablissement Public Foncier de Vendée

215 - Etablissement d'un périmètre de projet urbain partenarial (PUP) – viabilisation d'un lot à bâtir allée de la Garnaudière et rue des Griffons

216 - Site patrimonial remarquable de la ville des Sables d'Olonne – composition de la commission locale

217 - Convention cadre pour le schéma d'accueil du public en forêt d'Olonne

218 - Contrôle des branchements au réseau d'eaux usées – choix du prestataire et signature du marché

219 - Service commun Direction Générale – modification du tableau des effectifs

220 - Direction des Services Techniques – modification du tableau des effectifs

221 - Direction des Affaires Culturelles et Solidaires – modification du tableau des effectifs

222- Avenant à la convention d'expérimentation de la médiation préalable obligatoire dans la fonction publique territoriale

223 - Groupement de commandes pour les prestations de services relatives à l'entretien des vêtements de travail

Effectif légal du Conseil : 40
Membres en exercice : 40
Membres Présents : 31
Votants : 40

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la Communauté
d'Agglomération **LES SABLES D'OLONNE AGGLOMÉRATION**
SEANCE DU JEUDI 11 FEVRIER 2021

207. DEBAT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2021
RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2021 - OBLIGATION DE LA LOI NOTRE

L'an deux mille vingt-et-un, le jeudi onze février, vingt heures, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération s'est réuni en séance publique, salle du Conseil Mairie annexe de la Jarrie à Olonne sur Mer, à la suite de la convocation accompagnée d'une note de synthèse, adressée le vendredi cinq février deux mille vingt-et-un (*en application des dispositions des articles L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales*).

PRESENTS :

Conseillers communautaires de la ville des SABLES D'OLONNE :

Yannick MOREAU, Alain BLANCHARD, Anthony BOURGET, Jean-Pierre CHAPALAIN, Annie COMPARAT, Gérard HECHT, Dominique HORDENNEAU, Maryse LAINE, Nicolas LE FLOCH, Claire LEGRAND, Mauricette MAUREL, Lionel PARISET, Armel PECHEUL, Loïc PERON, Florence PINEAU, Caroline POTTIER, Lucette ROUSSEAU, Isabelle VRAIN.

Conseillers communautaires de la ville de L'ILE D'OLONNE :

Fabrice CHABOT, Thierry MONNEREAU.

Conseillers communautaires de la ville de SAINT MATHURIN :

Albert BOUARD, Patrice AUVINET, Gilles GAUDIN, Jacqueline RUCHAUD.

Conseillers communautaires de la ville de SAINTE FOY :

Noël VERDON, Virginie AMMI, Rémi BAROTIN, Daniel COLAS, Audrey FRANCHETEAU .

Conseillers communautaires de la ville de VAIRE :

Michel CHAILLOUX, Philippe RUCHAUD.

ABSENTS EXCUSES :

- Karine COTTENCEAU-GUEVEL, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Anthony BOURGET
- Corine GINO, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Lucette ROUSSEAU
- Frédéric COURANT, conseiller communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Michel MANDRET, conseiller communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Thierry MONNEREAU
- Maryse SOUDAIN, conseillère communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Sonia TEILLET, conseillère communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Thierry MONNEREAU
- Dany THOMAS, conseillère communautaire de Saint-Mathurin, donne pouvoir à Jacqueline RUCHAUD
- Nathalie LUCAS, conseillère communautaire de Vairé, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX
- Ralph TRICOT, conseiller communautaire de Vairé, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX

207. DEBAT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2021
RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2021 - OBLIGATION DE LA LOI NOTRE

- Vu l'article L. 2312-1 du CGCT modifié par la loi NOTRe du 7 août 2015, pour les EPCI de 3 500 habitants et plus,
- Vu le décret n°2016-841 du 24 juin 2016 apportant des précisions sur le contenu et les modalités de publication et de transmission du rapport,

Monsieur le Président rappelle aux membres du Conseil communautaire que l'article 107 de la loi NOTRe a modifié les articles L.2312-1 et L.5211-36 du code général des collectivités territoriales relatifs au débat d'orientation budgétaire, en complétant les dispositions relatives à la forme et au contenu du débat.

Un rapport sur les orientations générales du budget de l'exercice à venir, sur les engagements pluriannuels envisagés ainsi que sur la structure et la gestion de la dette doit être présenté dans un délai de deux mois précédant l'examen du budget.

Ce rapport donne lieu à un débat, constituant une formalité substantielle en l'absence de laquelle la délibération adoptant le budget serait entachée d'illégalité.

Considérant que le vote du Budget Primitif 2021 aura lieu lors d'un prochain Conseil communautaire avant la date limite du 15 avril 2021, que le débat d'orientation budgétaire n'a pas en lui-même de caractère décisionnel, mais qu'il donne néanmoins lieu à une délibération attestant de sa tenue,

Le Conseil communautaire :

- **PREND CONNAISSANCE du Rapport d'Orientation Budgétaire présenté,**
- **PREND acte du Débat d'Orientation Budgétaire,**
- **PREND CONNAISSANCE du rapport sur la parité hommes/femmes dans la collectivité.**

Fait et délibéré aux Sables d'Olonne, les jour, mois et an susdits



Yannick MOREAU

Président
Les Sables d'Olonne Agglomération

Envoyé en préfecture le 19/02/2021

Reçu en préfecture le 19/02/2021

Affiché le



ID : 085-200071165-20210211-2021_207-DE

NB : Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Nantes peut être saisi par voie de recours formé contre une délibération du conseil communautaire dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- *A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;*
- *Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité*

Effectif légal du Conseil : 40
Membres en exercice : 40
Membres Présents : 31
Votants : 40

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la Communauté
d'Agglomération **LES SABLES D'OLONNE AGGLOMÉRATION**
SEANCE DU JEUDI 11 FEVRIER 2021

208. DETR ET DSIL 2021 - DEMANDES DE SUBVENTION A L'ETAT

L'an deux mille vingt-et-un, le jeudi onze février, vingt heures, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération s'est réuni en séance publique, salle du Conseil Mairie annexe de la Jarrie à Olonne sur Mer, à la suite de la convocation accompagnée d'une note de synthèse, adressée le vendredi cinq février deux mille vingt-et-un (*en application des dispositions des articles L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales*).

PRESENTS :

Conseillers communautaires de la ville des SABLES D'OLONNE :

Yannick MOREAU, Alain BLANCHARD, Anthony BOURGET, Jean-Pierre CHAPALAIN, Annie COMPARAT, Gérard HECHT, Dominique HORDENNEAU, Maryse LAINE, Nicolas LE FLOCH, Claire LEGRAND, Mauricette MAUREL, Lionel PARISSET, Armel PECHEUL, Loïc PERON, Florence PINEAU, Caroline POTTIER, Lucette ROUSSEAU, Isabelle VRAIN.

Conseillers communautaires de la ville de L'ILE D'OLONNE :

Fabrice CHABOT, Thierry MONNEREAU.

Conseillers communautaires de la ville de SAINT MATHURIN :

Albert BOUARD, Patrice AUVINET, Gilles GAUDIN, Jacqueline RUCHAUD.

Conseillers communautaires de la ville de SAINTE FOY :

Noël VERDON, Virginie AMMI, Rémi BAROTIN, Daniel COLAS, Audrey FRANCHETEAU .

Conseillers communautaires de la ville de VAIRE :

Michel CHAILLOUX, Philippe RUCHAUD.

ABSENTS EXCUSES :

- Karine COTTENCEAU-GUEVEL, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Anthony BOURGET
- Corine GINO, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Lucette ROUSSEAU
- Frédéric COURANT, conseiller communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Michel MANDRET, conseiller communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Thierry MONNEREAU
- Maryse SOUDAIN, conseillère communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Sonia TEILLET, conseillère communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Thierry MONNEREAU
- Dany THOMAS, conseillère communautaire de Saint-Mathurin, donne pouvoir à Jacqueline RUCHAUD
- Nathalie LUCAS, conseillère communautaire de Vairé, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX
- Ralph TRICOT, conseiller communautaire de Vairé, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX

208. DEBAT DETR ET DSIL 2021 - DEMANDES DE SUBVENTION A L'ETAT

Chaque année, l'éligibilité des projets des collectivités aux dotations d'Equipement des Territoires Ruraux (DETR) et de Soutien à l'Investissement Local (DSIL) est évaluée par l'Etat au regard d'une liste d'opérations prioritaires prêtes à démarrer.

Pour 2021, après avoir recensé les projets communautaires et communaux, une liste des opérations prioritaires a été transmise à Monsieur le Sous-préfet le 21 décembre 2020, parmi lesquelles quatre projets de maîtrise d'ouvrage communautaire :

1/ Création d'une zone d'activité vertueuse dédiée aux services et aux équipements publics structurants d'intérêt communautaire : aménagement de la ZA de « l'Ilot Nord » à la Vannerie.

Le projet d'aménagement de l'Ilot Nord aux Sables d'Olonne, zone d'activité de 23 hectares déclarée d'utilité publique le 17 janvier 2020, a fait l'objet d'une large et constante concertation tout au long de son élaboration. Il s'inscrit dans le cadre du projet global de « la Vannerie » dont les réflexions se sont traduites depuis 10 ans dans les différents documents de planification du territoire (charte « les Olonnes 2020 », SCOT, PLU). Dans le contexte de tension foncière et des besoins de développement de l'Agglomération, le projet global de la Vannerie consiste à créer des pôles d'activités fonctionnels et stratégiques idéalement situés en entrée d'agglomération, permettant de répondre à la fois aux besoins des entreprises (parcs « Numerimer », « Les Sables d'Olonne Sud », « ZAC Vannerie 1 ») et aux besoins d'implantation de services et d'équipements structurants d'intérêt communautaires (ZA de l'Ilot Nord).

L'aménagement de l'îlot Nord préservera les corridors et les secteurs d'intérêt écologique (haies, boisements, zones humides), ces espaces contribuant à structurer l'ensemble du site.

L'îlot nord de la Vannerie, c'est 23.05 ha au total, dont 13.27 ha aménagés (11.77 ha cessibles+1.5 ha de voirie environ), 9.78 ha d'espaces naturels (= zones humides, corridor éco, cheminement piéton, bassin de rétention...)

Par ailleurs, l'Ilot Nord a pour vocation d'accueillir des équipements d'intérêt communautaire exemplaires en matière de transition énergétique, entre autres, à compter de 2022, le projet d'un complexe sportif et de halle culturelle événementielle (gisement de 8 000m² de toitures photovoltaïques qui permettra de produire la consommation électrique de 700 foyers), ainsi qu'une station multi-énergies verte.

Les travaux de viabilisation et d'aménagement subventionnables, hors travaux de voirie, concerneront les travaux d'aménagement de réseaux, les travaux paysagers, la préservation et l'aménagement des zones humides.

Coût estimatif total de l'opération (hors travaux de voirie) : 2 570 000 €

Financement prévisionnel :

- Dotation 2021 sollicitée auprès de l'Etat : 773 087 € (30%)
- Les Sables d'Olonne agglomération : 1 803 870 € (70%)

Calendrier prévisionnel de réalisation : du 26/02/2021 au 31/12/2021.

2/ Développement d'une filière hydrogène vert vendéenne : acquisition de deux véhicules à hydrogène, un bus et un camion BOM, par la Communauté d'Agglomération.

Présenté au Conseil Communautaire le 24 septembre 2020, le projet d'implantation d'une station d'avitaillement multi-énergies sur le site de l'Ilot Nord à la Vannerie (hydrogène, gaz naturel, électricité), aux côtés du SyDEV, traduit la volonté de développer en Vendée les énergies propres non émettrices de gaz à effet de serre, en particulier une filière « hydrogène vert » pour les véhicules.

La station multi-énergie des Sables d'Olonne viendra compléter au premier trimestre 2022 le dispositif départemental de production et de distribution d'hydrogène, comprenant un site de production à Bouin et plusieurs autres stations multi-énergies sur le département.

La Communauté d'Agglomération qui a compétence en matière de transports urbains et de collecte des déchets est bien placée pour impulser une dynamique et participer activement au déploiement d'une filière « hydrogène vert » pour les véhicules. Aujourd'hui les services de transports urbains et de collecte des déchets utilisent au quotidien des véhicules lourds à moteur diesel. Dans ce contexte, il est proposé que la Communauté d'Agglomération fasse l'acquisition de deux véhicules électriques fonctionnant à l'hydrogène, un bus urbain et un camion benne de collecte des déchets ménagers. Cette opération s'inscrit dans les objectifs stratégiques du PCAET approuvé le 10 décembre 2020 visant, entre autres, à réduire les émissions de gaz à effet de serre et à donner à tous la possibilité de consommer des carburants alternatifs. Le coût d'acquisition d'un camion BOM à hydrogène est estimé à 830 000 € H.T et celui d'un bus à hydrogène à 775 000 € H.T.

Coût estimatif total de l'opération : 1 605 000,00 € H.T

Financement prévisionnel :

- Dotation 2021 sollicitée auprès de l'Etat : 802 500 € (50%)
- Les Sables d'Olonne agglomération : 802 500 € (50%)

Calendrier prévisionnel de réalisation : du 01/04/2021 au 31/01/2022, pour une mise en service au premier trimestre 2022.

3/ Plan Vélo 2025 1^{ère} tranche : création de deux liaisons cyclables structurantes entre Les Sables d'Olonne et les communes rétro-littorales de l'Ile d'Olonne et de Sainte-Foy.

Dans la continuité du diagnostic du Schéma directeur Modes actif de l'Agglomération, le Conseil Communautaire a adopté le 15 novembre 2019 un Plan Vélo 2025 dans l'objectif de quadrupler la part modale du vélo d'ici cinq ans. Le Plan Vélo de l'agglomération se décline sur deux axes :

- *Sensibiliser et inciter le public à la pratique du vélo* dans ses déplacements quotidiens et ses loisirs, comme mode de déplacement alternatif à la voiture individuelle. Un dispositif d'aide financière incitative à l'acquisition de vélo a été mis en place : 937 bénéficiaires depuis 1 an, totalisant 150 000 € d'aides attribuées.

LES SABLES D'OLONNE AGGLOMERATION 3 avenue Carnot 85100 LES SABLES D'OLONNE

Tél : 02.51.23.84.40 Fax : 02.51.32.02.87 Email : info@isoagglo.fr Site : www.isoagglo.fr

- *Améliorer et développer le réseau cyclable urbain et de liaisons de l'agglomération* : parachever d'ici à 2025 un réseau armature sécurisées totalisant 26 km, desservant les principaux pôles d'intérêt et de services.

Dans cet objectif, *Les Sables d'Olonne Agglomération* prévoit en 2021 une première tranche de travaux permettant de créer 2 liaisons cyclables structurantes, l'une entre Les Sables d'Olonne (Olonne s/Mer) et l'Ile d'Olonne via Champclou, l'autre entre Les Sables d'Olonne (Château d'Olonne) et Sainte-Foy, via le Pôle Equestre Vendéen. Les travaux porteront sur le revêtement sablé des cheminements cyclables en site propre, les aménagements paysagers, les ouvrages d'arts (passerelles bois), les mobiliers de jalonnement, de signalétique et d'information.

Cette première tranche du Plan vélo a fait l'objet d'une première demande de subvention à l'Etat au mois d'octobre 2020 dans le cadre de la DSIL complémentaire, sans toutefois être retenue. Ce dossier n'ayant pas fait objet d'un refus exprès, il est proposé de renouveler cette demande de subvention dans le cadre de la dotation 2021.

Coût estimatif total : 728 265 € HT.

Financement prévisionnel :

- Dotation 2021 sollicitée auprès de l'Etat :	291 306 € (40%)
- Subvention Département sollicitée :	172 000 € (23%)
- Subvention Région sollicitée :	107 500 € (15%)
- Les Sables d'Olonne agglomération :	157 459 € (22%)

Calendrier prévisionnel de réalisation : 01/03/2021 au 01/03/2022.

4/ Aménagement de la « ZAC Vannerie 1 » aux Sables d'Olonne (zone économique à caractère stratégique)

La « ZAC Vannerie 1 » est une zone d'activité économique stratégique de l'agglomération, d'une superficie totale de 23,63 hectares, dont 13,3 hectares cessibles, destinée à répondre aux besoins de développement des entreprises du territoire ainsi qu'à l'implantation de nouvelles entreprises. Cette zone d'activité s'inscrit dans le cadre du projet global de « la Vannerie » planifié depuis 10 ans (Charte « les Olonnes 2020 », SCOT, PLU). Le projet d'aménagement de la « ZAC Vannerie 1 » a fait l'objet d'une large et constante concertation tout au long de son élaboration : demande de DUP lancée en 2019, confirmée par délibération du Conseil Communautaire en date du 10 décembre 2020, après enquête publique et avis favorable du commissaire enquêteur. La « ZAC Vannerie 1 » a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 18 janvier 2021.

Les travaux de viabilisation et d'aménagement subventionnables, hors travaux de voirie, concerneront les travaux de terrassements, de réseaux, de maçonnerie, les travaux paysagers, l'équipement de mobiliers urbains et de signalisation.

Coût estimatif total de l'opération (hors travaux de voirie) : 2 853 930,42 € HT.

Financement prévisionnel :

- Dotation 2021 sollicitée auprès de l'Etat :	856 179 € (30%)
- Les Sables d'Olonne Agglomération :	1 997 751,42 €

Calendrier prévisionnel de réalisation : 31/05/2021 au 30/04/2022.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, décide

- **D'APPROUVER les opérations communautaires telles que ci-dessus présentées dans le cadre des dotations de l'Etat 2021,**
- **D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant ayant reçu délégation à solliciter les dotations 2021 de l'Etat, pour aider à la réalisation de ces opérations prioritaires.**

Fait et délibéré aux Sables d'Olonne, les jour, mois et an susdits



Yannick MOREAU

*Président
Les Sables d'Olonne Agglomération*

NB : Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Nantes peut être saisi par voie de recours formé contre une délibération du conseil communautaire dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- *A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;*
- *Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.*

Effectif légal du Conseil : 40
Membres en exercice : 40
Membres Présents : 31
Votants : 40

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la Communauté
d'Agglomération **LES SABLES D'OLONNE AGGLOMÉRATION**
SEANCE DU JEUDI 11 FEVRIER 2021

210. RENOVATION ENERGETIQUE DE L'HABITAT
ADOPTION DU NOUVEAU DISPOSITIF D'AIDES 2021

L'an deux mille vingt-et-un, le jeudi onze février, vingt heures, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération s'est réuni en séance publique, salle du Conseil Mairie annexe de la Jarrie à Olonne sur Mer, à la suite de la convocation accompagnée d'une note de synthèse, adressée le vendredi cinq février deux mille vingt-et-un (*en application des dispositions des articles L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales*).

PRESENTS :

Conseillers communautaires de la ville des SABLES D'OLONNE :

Yannick MOREAU, Alain BLANCHARD, Anthony BOURGET, Jean-Pierre CHAPALAIN, Annie COMPARAT, Gérard HECHT, Dominique HORDENNEAU, Maryse LAINE, Nicolas LE FLOCH, Claire LEGRAND, Mauricette MAUREL, Lionel PARISSET, Armel PECHEUL, Loïc PERON, Florence PINEAU, Caroline POTTIER, Lucette ROUSSEAU, Isabelle VRAIN.

Conseillers communautaires de la ville de L'ILE D'OLONNE :

Fabrice CHABOT, Thierry MONNEREAU.

Conseillers communautaires de la ville de SAINT MATHURIN :

Albert BOUARD, Patrice AUVINET, Gilles GAUDIN, Jacqueline RUCHAUD.

Conseillers communautaires de la ville de SAINTE FOY :

Noël VERDON, Virginie AMMI, Rémi BAROTIN, Daniel COLAS, Audrey FRANCHETEAU .

Conseillers communautaires de la ville de VAIRE :

Michel CHAILLOUX, Philippe RUCHAUD.

ABSENTS EXCUSES :

- Karine COTTENCEAU-GUEVEL, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Anthony BOURGET
- Corine GINO, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Lucette ROUSSEAU
- Frédéric COURANT, conseiller communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Michel MANDRET, conseiller communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Thierry MONNEREAU
- Maryse SOUDAIN, conseillère communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Sonia TEILLET, conseillère communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Thierry MONNEREAU
- Dany THOMAS, conseillère communautaire de Saint-Mathurin, donne pouvoir à Jacqueline RUCHAUD
- Nathalie LUCAS, conseillère communautaire de Vairé, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX
- Ralph TRICOT, conseiller communautaire de Vairé, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX

210. RENOVATION ENERGETIQUE DE L'HABITAT
ADOPTION DU NOUVEAU DISPOSITIF D'AIDES 2021

Un parc de logements énergivores, source d'émissions de gaz à effet de serre

La Plateforme de Rénovation Énergétique de l'Habitat a été lancée au 1^{er} février 2020 pour répondre à l'un des enjeux relevés dans le diagnostic du PCAET : le premier poste de consommation d'énergie provient de l'habitat.

Sur les 46 174 logements recensés sur le territoire, 60% sont des résidences principales dont les 2/3 ont été construites avant 1990. 46% d'entre elles sont classées « énergivores » (E, F ou G).

Le bilan de la première année de fonctionnement de la plateforme est le suivant (chiffres au 1^{er} décembre 2020) :

- 155 consultations, dont 101 rendez-vous en permanence et 54 rendez-vous en visioconférence pendant les confinements
- 40 dossiers déposés, dont 19 atteignent l'étiquette énergétique C et 5 atteignent l'étiquette énergétique B
- 19 000€ d'aides sollicités par les habitants sur les fonds de l'Agglomération
- 80 000 € de subventions sollicitées par les ménages (toutes sources confondues)
- 366 398 € TTC de travaux estimés

La stratégie du PCAET a fixé l'objectif de réduire la consommation d'énergie du secteur de l'habitat de 36% et de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 45% à l'horizon 2050. Pour atteindre ces objectifs, les travaux de rénovation énergétique des logements doivent être massifiés, à la fois en quantité et en qualité.

Pour atteindre ces objectifs, il apparaît opportun d'augmenter le montant des aides et les rendre plus incitatives.

Des plafonds d'aides à la rénovation énergétique multipliés par 3 pour rendre le dispositif plus incitatif

• **Premier dispositif d'aides perfectible**

Le premier dispositif d'aides fonctionnait sur le changement d'étiquette énergétique avec des montants uniques sans tenir compte de la nature et du montant des travaux de rénovation (Cf. Tableau ci-dessous).

Par exemple, un logement ayant une étiquette énergétique de départ classée « E » qui atteignait une étiquette énergétique « C » après travaux bénéficiait d'une aide de 700€, contre 2 500€ dans le cadre du nouveau dispositif détaillé ci-après.

		ETIQUETTE DE DEPART					
		B	C	D	E	F	G
ETIQUETTE D'ARRIVÉE	A	500	700	900	1100	1400	1600
	B	0	400	700	900	1200	1500
	C		0	400	700	1000	1300
	D			0	400	800	1100
	E				0	400	700
	F					0	400

- **Le dispositif d'aides renforcées avec l'affectation d'une enveloppe de 200 K€ en 2021**

Le budget annuel des aides directes aux habitants sur le budget de l'Agglomération de la plateforme va passer de 100 000 € à 300 000 € pour l'année 2021. L'aide s'adresse à l'ensemble des habitants sans condition de ressources.

Ce budget va permettre de faire monter en puissance le dispositif et d'inciter à des rénovations énergétiques atteignant l'étiquette C de manière plus efficace (graduée selon le gain énergétique et les montants des projets de rénovation).

Le montant des aides est décomposé de la façon suivante :

- Une subvention selon le gain énergétique (le montant de l'aide est gradué selon le pourcentage de gain énergétique).
- Des bonus pour inciter à atteindre les étiquettes C, B ou A.

Les montants de subventions proposées sont les suivants selon les gains énergétiques :

- Travaux dont le gain énergétique est inférieur à 20% : non éligible aux aides de l'Agglomération
- Travaux dont le gain énergétique est compris entre 20% et 35% : subvention de 10% du montant HT des travaux, plafonnée à 1 000 €
- Travaux dont le gain énergétique est entre 35% et 50% : subvention de 20% du montant des travaux HT, plafonnée à 2 000 €
- Travaux dont le gain énergétique est supérieur à 50% : subvention de 30% du montant HT des travaux, plafonnée à 3 000 €

Ces subventions sont complétées par un bonus pour inciter les ménages à atteindre les meilleures étiquettes avec un bonus de 500 € par classe énergétique franchies :

- Classe C : 500 €
- Classe B : 1 000 €
- Classe A : 1 800 €

Le montant total de l'aide donnée aux habitants sera plafonné à 4 800 € et ne peut dépasser 100 % des travaux toutes aides confondues.

Pour illustrer : dans le cas d'un dossier qui passe d'une étiquette énergétique de E à C, avec un gain énergétique de 40%, pour un montant de travaux de 20 000 €, la subvention s'élèvera à 20% du montant HT des travaux (soit 4 000 € plafonné à 2 000 €) auquel s'ajoute un bonus de 500 €, soit une aide totale de 2 500€. En comparaison, le montant de l'aide aurait été de 700 € avec l'ancien dispositif.

Un soutien au fonctionnement de la plateforme

L'Agglomération bénéficie déjà pour le fonctionnement de la Plateforme du soutien financier du SyDEV à hauteur de 45 000 € annuel pendant 3 ans (aide conditionnée à l'atteinte des objectifs sur les 3 ans). Le SyDEV devrait prochainement décider de poursuivre le soutien au fonctionnement de la plateforme pour 5 années supplémentaires avec également des objectifs à atteindre (estimation de 200 000 euros sur 5 ans).

Faire évoluer la plateforme vers un guichet unique de l'habitat

La plateforme de rénovation énergétique de l'habitat sera amenée à évoluer dès la fin de l'année 2021 avec l'adoption de trois nouveaux programmes :

- L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) : l'étude de préfiguration est actuellement en cours. L'accompagnement pour ce dispositif concernera les ménages éligibles aux aides de l'ANAH (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat), soit les ménages aux revenus très modestes.
- Le Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique (programme SARE) initié l'ADEME et géré par la Région des Pays de la Loire va permettre de financer notre EPCI pour l'accompagnement technique des ménages et des propriétaires de petits locaux tertiaires. L'aide totale maximale, si atteinte des objectifs, pourra être de 175 000 € pour 3 ans.
- La subvention de la Région Pays de la Loire sur ses fonds propres en soutien du SARE pourra atteindre 121 000 € si atteinte des objectifs pour 3 ans.

La Plateforme Territoriale de Rénovation énergétique de l'Habitat deviendra alors un guichet unique de l'habitat tout public et devra bénéficier d'une large communication auprès de la population.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité:

- **D'ADOPTER le nouveau dispositif d'aides à la rénovation énergétique de l'habitat,**
- **D'ADOPTER le règlement d'attribution des aides correspondant,**
- **D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant ayant reçu délégation à signer tous les actes et documents afférents à ce dossier.**

Fait et délibéré aux Sables d'Olonne, les jour, mois et an susdits



Yannick MOREAU

*Président
Les Sables d'Olonne Agglomération*

NB : Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Nantes peut être saisi par voie de recours formé contre une délibération du conseil communautaire dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- *A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;*
- *Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.*

Version adoptée par le Conseil Communautaire du 11 Février 2021

Les Sables d'Olonne Agglomération

Aides à la rénovation énergétique de l'habitat

Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique de l'Habitat

Préambule

La rénovation énergétique des bâtiments est un enjeu clé pour le climat, la qualité de vie et le pouvoir d'achat. Les diagnostics du Plan Climat Air Énergie (PCAET) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours d'élaboration ont révélé une forte consommation d'énergie par le secteur de l'habitat et des logements anciens, avec les 2/3 des résidences principales construites avant 1990.

Consciente de l'importance de l'enjeu de réduire les consommations d'énergie pour lutter contre le changement climatique, engager la transition énergétique et favoriser l'économie locale. Les Sables d'Olonne Agglomération a inscrit une volonté forte d'agir en faveur de la rénovation énergétique des bâtiments en mettant en place, sans attendre l'approbation du PCAET et du PLH, une Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PTREH).

La PTREH est un service public d'accompagnement des ménages à la rénovation énergétique de leur logement situé sur le territoire de l'Agglomération des Sables d'Olonne. Dans ce cadre, *Les Sables d'Olonne Agglomération*, s'engage à faire bénéficier les particuliers d'un accompagnement de qualité et adapté à leur projet.

Article 1 – Objet du règlement

Le présent règlement a pour but de définir les conditions techniques, administratives et financières des aides apportées par *Les Sables d'Olonne Agglomération* aux ménages réalisant des travaux de rénovation énergétique de leurs logements dans le cadre de la Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique de l'Habitat.

Article 2 – Date d'entrée en vigueur du règlement

Ce règlement entre en vigueur à la date exécutoire de la délibération approuvant ce règlement. Les aides, objet de ce règlement, pourront être modifiées ou arrêtées à la validation d'un Bureau ou d'un Conseil Communautaire. Le règlement sera actualisé à chaque modification.

Article 3 – Périmètre

Le périmètre s'étend aux 5 communes des *Sables d'Olonne Agglomération* : Les Sables d'Olonne, L'Ile d'Olonne, Vairé, Saint Mathurin, Sainte Foy.

Article 4 – Bénéficiaires des aides

Peuvent prétendre aux aides données par *les Sables d'Olonne Agglomération* :

- Les propriétaires occupants un logement sur le périmètre défini
- Les propriétaires bailleurs louant un logement sur le périmètre défini
- Les propriétaires de résidences secondaires

Article 5 – Condition d'éligibilité aux aides de l'Agglomération

Le projet de rénovation énergétique, objet de l'aide versée, devra être impérativement visé par le conseiller mandaté lors des permanences de la PTREH mises en place par *Les Sables d'Olonne Agglomération*. Aussi le bénéficiaire n'aura de garantie d'obtention de l'aide qu'après l'accord écrit des *Sables d'Olonne Agglomération* (notification d'octroi de la subvention) et ne doit pas engager les travaux avant d'avoir reçu la notification d'octroi de la subvention.

Les conditions d'éligibilités aux aides sont les suivantes :

Pour les propriétaires occupants :

- Le logement doit avoir au moins 10 ans
- Une seule aide financière est donnée par logement

Pour les propriétaires bailleurs

- Le logement doit avoir au moins 10 ans
- Une seule aide financière est donnée par logement
- Le logement doit rester en location à l'année pendant 5 années

Pour les propriétaires de résidences secondaires / location saisonnière

- Le logement doit avoir au moins 10 ans
- Une seule aide financière est donnée par logement

Ne sont pas éligibles aux aides :

- Les logements déjà classés en étiquette énergétique A ou B
- Les logements ayant moins de 10 ans
- Les Sociétés Civiles Immobilières

Article 6 – Obligation du bénéficiaire

Le particulier bénéficiaire des aides s'engage à :

- À autoriser le conseiller mandaté par *les Sables d'Olonne Agglomération* à visiter son logement, à prendre tous relevés, pièces justificatives et photos nécessaires à la réalisation de son rapport
- À fournir les pièces nécessaires (DPE, factures, plans, etc.) pour aider à la compréhension du projet
- À faire réaliser des devis conformes à la réglementation auprès des professionnels Reconnu Garant de l'Environnement (RGE) dans un délai raisonnable
- À ne pas commencer les travaux avant le retour du courrier signé validant l'aide attribuée par l'Agglomération
- À réaliser les déclarations préalables aux travaux
- À faire réaliser obligatoirement tous les travaux éligibles aux aides par des professionnels RGE
- À choisir des équipements et des matériaux répondant aux caractéristiques et performances répondant aux exigences du crédit d'impôt en vigueur
- À poser un panneau pendant la phase travaux indiquant qu'il bénéficie des aides des Sables d'Olonne Agglomération pour ses travaux de rénovation énergétique, et à retourner ce panneau au service habitat à la fin des travaux
- À fournir les factures acquittées correspondant aux travaux réalisés
- À faciliter la visite du chantier proposée par la plateforme dans le cadre d'un chantier exemplaire afin de sensibiliser le grand public. Cette visite éventuelle fera l'objet d'un engagement complémentaire et séparé de ce présent règlement.
- À autoriser la visite en cours ou en fin de chantier afin de vérifier la réalisation effective des travaux
- À accepter d'être enregistré dans le système d'information géographique interne à l'Agglomération (localisation, travaux, aides, etc.)

Article 7 – Nature des travaux éligibles

Tous les travaux permettant du gain énergétique au sein du logement sont éligibles (isolation, équipements plus performants, etc.).

Le simple remplacement d'un matériel ou équipements de caractéristiques identiques n'est pas éligible.

Article 8 – Aides données par Les Sables d’Olonne Agglomération

Plusieurs niveaux de subventions sont possibles pour le bénéficiaire en fonction des travaux entrepris, du gain énergétique réalisé après les travaux et de l’étiquette atteinte une fois les travaux exécutés.

Les aides proposées par *Les Sables d’Olonne Agglomération* sont les suivantes :

- Les projets dont le gain énergétique est inférieur à 20% ne sont pas éligibles aux aides de l’Agglomération
- Les projets dont le gain énergétique est entre 20% et 35% ouvre droit à une subvention de 10% du montant hors taxe des travaux, avec un plafond à 1 000€
- Les projets dont le gain énergétique est compris entre 35% et 50% peuvent avoir droit à une subvention de 20% du montant hors taxe des travaux, avec un plafond à 2 000 €
- Les projets dont le gain énergétique est supérieur à 50% peuvent prétendre à une subvention de 30% du montant hors taxe des travaux, avec un plafond à 3 000 €

En plus de l’aide sur le gain énergétique, et à partir d’un gain énergétique de 30%, un bonus conditionné à l’atteinte des étiquettes énergétique C, B et A est possible :

- Bonus de 500 € par classe énergétique franchie à partir de la classe C :
 - o Atteinte de l’étiquette C : 500€,
 - o Atteinte de l’étiquette B 1 000 €,
 - o Atteinte de l’étiquette A : 1 500 €

Les aides versées par Les Sables d’Olonne Agglomération sont plafonnées à 4 500 € par dossier

Une nouvelle demande d’aide pour 1 logement déjà subventionné ne pourra intervenir qu’après 1 délai de 10 à compter de la notification de l’octroi de la subvention.

Article 9 – Cumul des aides et reste à charge du bénéficiaire

Les subventions accordées par Les Sables d’Olonne Agglomération peuvent se cumuler aux autres aides existantes :

- Les aides ANAH
- Crédit d’Impôt sur la Transition Énergétique (CITE)
- Aux certificats d’Économies d’Énergies (CEE)
- L’Éco-prêt à taux zéro (Éco-PTZ)
- Les prêts à taux zéro (PTZ)
- Ma Prime RENOV
- Les autres subventions locales (département, Région, État)

Le bénéficiaire doit s’acquitter d’un rester à charge minimum de 20% du coût total des travaux éligibles HT. Le montant de l’aide versée par l’Agglomération pourra être adapté pour que cette condition soit respectée.

Article 10 – procédure d’obtention des aides

Etape 1 : construction du projet et de dossier

Le demandeur doit prendre RDV auprès du service habitat en appelant le numéro unique (02 51 95 06 76) pour bénéficier d’un conseil personnalisé par le conseiller de la PTREH et avoir son avis sur le projet ainsi que la visite de son logement.

Les travaux effectués préalablement à ce rendez-vous ne pourront pas être subventionnés.

Etape 2 : validation du dossier

Une fois le dossier validé par le conseiller et par l’Agglomération, une notification d’octroi est envoyée au bénéficiaire pour informer de la décision d’attribution de l’aide

Etape 3 : réalisation des travaux

Une fois la notification reçue le bénéficiaire peut entamer les travaux avec les entreprises retenues

Etape 4 : vérification des travaux et demande de paiement de la subvention

Après réalisation des travaux, le bénéficiaire envoie au service habitat une copie des factures acquittées et la copie de la DAACT (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux). Le conseiller de la PTREH peut être amené à vérifier sur place les travaux réalisés

A l'issue des travaux, la mise en paiement est alors effectuée par virement bancaire, sous réserve que les travaux réalisés et facturés correspondent aux devis. En cas de non-correspondance, le montant de la subvention fait l'objet d'une nouvelle décision dont le bénéficiaire est informé par courrier.

Article 11 – Délai de réalisation des travaux

Le bénéficiaire devra réaliser les travaux dans un délai de 2 ans à compter de la notification d'octroi de la subvention envoyée par l'Agglomération.

Je soussigné(e).....

Déclare adhérer au règlement des aides à la rénovation énergétique de l'habitat proposée par l'Agglomération des Sables d'Olonne et m'oblige à respecter mes engagements mentionnés ci-dessus.

Fait à _____,

le _____

Signature précédée de la mention « lu et approuvé »

Effectif légal du Conseil : 40
Membres en exercice : 40
Membres Présents : 31
Votants : 39
Abstention : 1

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la Communauté
d'Agglomération **LES SABLES D'OLONNE AGGLOMÉRATION**
SEANCE DU JEUDI 11 FEVRIER 2021

211. REVISION DU PLU DE VAIRE – APPROBATION

L'an deux mille vingt-et-un, le jeudi onze février, vingt heures, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération s'est réuni en séance publique, salle du Conseil Mairie annexe de la Jarrie à Olonne sur Mer, à la suite de la convocation accompagnée d'une note de synthèse, adressée le vendredi cinq février deux mille vingt-et-un (*en application des dispositions des articles L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales*).

PRESENTS :

Conseillers communautaires de la ville des SABLES D'OLONNE :

Yannick MOREAU, Alain BLANCHARD, Anthony BOURGET, Jean-Pierre CHAPALAIN, Annie COMPARAT, Gérard HECHT, Dominique HORDENNEAU, Maryse LAINE, Nicolas LE FLOCH, Claire LEGRAND, Mauricette MAUREL, Lionel PARISSET, Armel PECHEUL, Loïc PERON, Florence PINEAU, Caroline POTTIER, Lucette ROUSSEAU, Isabelle VRAIN.

Conseillers communautaires de la ville de L'ILE D'OLONNE :

Fabrice CHABOT, Thierry MONNEREAU.

Conseillers communautaires de la ville de SAINT MATHURIN :

Albert BOUARD, Patrice AUVINET, Gilles GAUDIN, Jacqueline RUCHAUD.

Conseillers communautaires de la ville de SAINTE FOY :

Noël VERDON, Virginie AMMI, Rémi BAROTIN, Daniel COLAS, Audrey FRANCHETEAU .

Conseillers communautaires de la ville de VAIRE :

Michel CHAILLOUX, Philippe RUCHAUD.

ABSENTS EXCUSES :

- Karine COTTENCEAU-GUEVEL, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Anthony BOURGET
- Corine GINO, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Lucette ROUSSEAU
- Frédéric COURANT, conseiller communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Michel MANDRET, conseiller communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Thierry MONNEREAU
- Maryse SOUDAIN, conseillère communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Sonia TEILLET, conseillère communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Thierry MONNEREAU
- Dany THOMAS, conseillère communautaire de Saint-Mathurin, donne pouvoir à Jacqueline RUCHAUD
- Nathalie LUCAS, conseillère communautaire de Vairé, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX
- Ralph TRICOT, conseiller communautaire de Vairé, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX

211. REVISION DU PLU DE VAIRE – APPROBATION

Vu le Code Général des Collectivités territoriales

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-1 et suivants

Vu la délibération du conseil municipal de Vairé en date du 26 mai 2016 prescrivant la révision générale du PLU de Vairé

Vu le débat au sein du conseil municipal de la commune de Vairé, en date du 18 décembre 2018 et complété en date du 19 décembre 2019, sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme

- *Vu les statuts de la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne modifiés par arrêté préfectoral en date du 24 décembre 2019 intégrant « la compétence Plan local d'urbanisme document en tenant lieu et carte communale »*
- *Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Vairé en date du 16 janvier 2020 autorisant « Les Sables d'Olonne Agglomération » à poursuivre la procédure de révision du PLU engagée,*
- *Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne en date du 16 janvier 2020 acceptant de poursuivre la procédure de révision du PLU engagée,*
- *Vu la délibération du conseil communautaire en date du 6 mars 2020 dressant le bilan de la concertation menée tout au long de la procédure et arrêtant le projet de révision générale du PLU de Vairé,*
- *Vu les avis émis par les personnes publiques associées et les personnes consultées sur le projet arrêté de révision générale du PLU de Vairé,*
- *Vu l'arrêté communautaire en date du 15 octobre 2020 prescrivant la mise à enquête publique du PLU de Vairé arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 6 mars 2020,*
- *Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur annexés à la présente délibération,*
- *Vu la synthèse des avis du Préfet et des personnes publiques associées, des réponses apportées à ces observations et des modifications proposées au projet de PLU arrêté le 6 mars 2020,*
- *Vu la synthèse des modifications apportées au projet de PLU arrêté le 6 mars 2020 suite aux observations émises au cours de l'enquête publique,*
- *Vu l'avis du bureau communautaire en date du 3 février 2021,*
- *Vu l'avis de la commission urbanisme en date du 5 février 2021,*
- *Vu l'avis de la conférence intercommunale des Maires,*

Les Sables d'Olonne Agglomération a la compétence « PLU et document d'urbanisme en tenant lieu » depuis le 21 décembre 2019.

Par délibération en date du 31 janvier 2020, le Conseil Communautaire a décidé de poursuivre la procédure de révision du PLU de la commune de Vairé suite à l'avis du Conseil municipal de Vairé du 16 janvier 2020.

La révision du PLU de la commune de Vairé a été prescrite par mai 2016. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la mise en ont été définis par cette même délibération et complétés par délibération en date du 29 mars 2017.

Par délibération en date du 6 mars 2020, le conseil communautaire a dressé le bilan de la concertation menée pendant toute l'élaboration du projet et arrêté le projet de révision générale du PLU de Vairé.

Ce projet a été transmis aux personnes publiques associées (PPA), lesquelles disposaient d'un délai de 3 mois pour émettre leur avis. L'ensemble des avis reçus ont été joints au dossier d'enquête publique.

Une synthèse des observations émises par le Préfet et les personnes publiques associées est jointe à la présente délibération comprenant :

- Les réponses de la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne à leurs observations
- Les modifications apportées au dossier arrêté en date du 6 mars 2020.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 9 novembre 2020 au 11 décembre 2020. Le bilan des observations émises au cours de l'enquête publique figure dans le rapport du commissaire enquêteur ainsi que les réponses apportées par la collectivité. La synthèse des modifications apportées au dossier de révision du PLU de Vairé au vu des observations émises au cours de l'enquête publique est annexée à la présente délibération.

Le 12 janvier 2021, le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions dans lesquelles il émet un avis favorable en demandant la prise en compte des 2 réserves suivantes :

- Limitation à 30 m² de l'extension des habitations en zone agricole,
- La suppression de l'article du règlement autorisant la construction d'abris d'animaux en zone N et A non liés à un siège d'exploitation.

La première réserve émise par le commissaire enquêteur est prise en compte dans le règlement écrit du dossier soumis à approbation. Ainsi l'extension des bâtiments en zone agricole est limitée à 30 m².

Concernant la seconde réserve, la collectivité préfère règlementer de manière restrictive les possibilités de construction de ces abris en zones N et A afin de mieux contrôler leur implantation sur le territoire. L'interdiction totale de ce type de construction aurait pour conséquence d'entraîner un nombre trop important de constructions illégales.

Les modifications proposées au dossier de révision arrêté par le conseil communautaire en date du 6 mars 2020 et soumis à enquête publique n'ont pas pour effet de modifier l'économie générale du projet. Il est donc proposé de soumettre le dossier de révision générale du PLU de Vairé à l'approbation du conseil communautaire.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé d'approuver la révision générale du PLU de Vairé.

Considérant que les modifications apportées suites aux remarques des PPA et émises au cours de l'enquête publique ne remettent pas en cause l'économie générale du projet arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 6 mars 2020 et soumis à enquête publique,

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré et à l'unanimité (une abstention : Claire Legrand) :

- **D'APPROUVER la révision générale du PLU de Vairé, telle qu'annexée à la présente délibération afin de tenir compte des avis des personnes publiques associées sur le projet arrêté le 6 mars 2020 et des résultats de l'enquête publique,**
- **DE PRECISER que :**
 - **La présente délibération et le PLU annexé à cette dernière seront transmis au Préfet,**
 - **Conformément aux articles R.150-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, la délibération sera affichée pendant un mois au siège de l'Agglomération des Sables d'Olonne et en mairie de Vairé, qu'une mention de cette affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département,**
 - **Conformément à l'article L.153-22 du Code de l'urbanisme, le PLU approuvé est tenu à disposition du public au service aménagement de la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne et en mairie de Vairé,**
 - **Que le PLU approuvé sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.**

Fait et délibéré aux Sables d'Olonne, les jour, mois et an susdits



Yannick MOREAU

Président
Les Sables d'Olonne Agglomération

NB : Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Nantes peut être saisi par voie de recours formé contre une délibération du conseil communautaire dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- *A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;*
- *Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.*

LES SABLES D'OLONNE AGGLOMÉRATION 3 avenue Carnot 85100 LES SABLES D'OLONNE
Tél : 02.51.23.84.40 Fax : 02.51.32.02.87 Email : info@isoagglo.fr Site : www.isoagglo.fr

Annexe à la délibération du 11 février 2021 approuvant la révision générale du PLU de Vairé

Tableau d'analyse des avis des personnes publiques associées et du Commissaire Enquêteur – Précision des modifications apportées au dossier arrêté le 6 mars 2020 et soumis à enquête publique suite à ces avis.

Nom : Préfecture - DDTM		Emis le : 17/09/2020	
N°	Remarque :	Pièce modifiée au dossier d'approbation	Réponse
Avis général fondant l'avis du Préfet			
1	Il subsiste des marges de progrès en matière d'économie d'espace, en particulier d'intensification urbaine pour l'habitat à travers des OAP plus approfondies, notamment sur les formes urbaines et de densité à revoir à la hausse de façon significative permettant de réduire les zones 2AU.		<p>Le projet de PLU a été validé par les PPA en réunion où ont été présentés entre autre, les capacités d'accueil, les densités et les zonages.</p> <p>L'évolution de la préoccupation de la consommation d'espace vers le zéro artificialisation est compréhensible. Le PLUi à venir permettra de revoir ce thème dans le cadre de la réflexion à l'échelle de l'intercommunalité.</p> <p>Parallèlement, une convention opérationnelle d'actions foncières avec l'EPF Vendée permettra d'étudier une densification de certains secteurs. En fonction des résultats, le PLUi sera amendé sur certains secteurs.</p> <p>Voir également observation à la remarques n°9</p>
2	Objectifs en matière de logements sociaux		<p>Les OAP précisent qu'il est attendu une mixité sociale. Mais il n'y a pas d'exigence en matière de production sociale. En effet, la commune n'est pas soumise à cette obligation, du fait notamment de l'absence de PLH. Cependant, elle intègre la réalisation de logements sociaux dans sa programmation.</p> <p>Un nouveau PLH est en cours d'élaboration et les obligations seront affichées dans le futur PLUi.</p>
3	Concernant certains STECAL, des justifications reste à apporter sur les réels besoins au regard des projets de développement envisagés, en particulier pour le secteur de La Chausserie pour lequel il est attendu une véritable analyse ERC (éviter, réduire, compenser) et d'encadrement réglementaire ad hoc.	Rapport de présentation OAP Zonage Règlement	<p>Le secteur est réduit pour passer de 200 à 50 emplacements. Ceci s'accompagne d'une réduction de la zone At de 9.65ha (soit la réduction de 47% par rapport à la surface initiale de 20.17ha) et de la mise en place d'une OAP.</p> <p>Le règlement est amendé afin que l'emprise au sol des structures bâties soit limitée à 70m² d'emprise au sol, terrasses et auvents compris, par emplacement d'hébergement touristique. Le rapport de présentation est complété notamment dans son analyse ERC.</p> <p>Ce point vient également en réponse avec la remarque n°12 par l'intégration d'une OAP.</p>
Annexe - Observations de fond			
4	Le secteur 2AU des 3 Cornières et 1AU de Brosse Maçon, couvrant une superficie globale de 4 hectares affiche une densité minimale de 16		La densité de ces deux secteurs répond à un souhait au moment de ce PLU, d'avoir une modulation des densités, localisant des densités plus fortes vers le centre-bourg et un peu moins dense en périphérie du bourg.

	logements/ha non compatible avec des typologies de logement favorisant la mixité sociale et le parcours résidentiel et avec des formes d'habitat plus denses en faveur d'un urbanisme moins consommateur d'espaces. Le dossier devra être mis en cohérence avec les objectifs poursuivis en proposant des densités à la hausse en lien avec une réduction des zones 2AU.		Il est rappelé que suites aux diverses réunions avec 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.
5	L'absence de prise en compte d'un secteur d'environ 4000 m ² à l'angle de la D32 et de la D54 interroge. En l'absence de justification complémentaire, ce secteur pourrait être intégré au potentiel et faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).		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.
6	Le projet de PLU identifie en cœur de bourg des secteurs de dureté foncière forte. Un effort doit être porté aux bénéfices d'une réflexion sur les capacités réelles de mobilisation du foncier en milieu urbain dans le cadre d'une politique foncière et fiscale volontariste.		La collectivité en lien avec l'agglomération des Sables d'Olonne met en place un partenariat avec l'EPF de Vendée dans cet esprit.
7	Le projet n'apporte aucune donnée quantitative sur les besoins en logements locatifs sociaux et aucune prescription sur le taux de production à prévoir dans les opérations d'aménagement. Ce point devra être précisé et traduit, notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).		Se reporter à la réponse formulée pour la remarque n°2 du Préfet.
8	Il est attendu que les OAP proposent des principes d'aménagement qualitatifs plus incitatifs à l'économie d'espace et à		Les OAP posent les principes de bases de l'aménagement des secteurs, en indiquant une densité minimum ainsi qu'une exigence de mixité des tailles de parcelles.

	l'intensification urbaine afin d'accompagner les projets et les conditions de leur mise en œuvre ou à l'inverse, de susciter des projets de qualité traduisant les volontés affichées dans le PADD.		D'autre part, dans un objectif d'urbanisme de projet, la soient la base de discussion avec les porteurs de projet pour aller vers un aménagement pertinent et de qualité au regard des différents paramètres. Par ailleurs, les OAP doivent laisser une marge de manœuvre par rapport au passage à une phase opérationnelle : de nombreux retours d'expériences montrent que des OAP trop précises sont vouées à brider les propositions et à engendrer des procédures de modifications.
9	Les secteurs AE (Emmaüs) et AL (base ULM) où le règlement offre la possibilité de réaliser 100 % d'emprise au sol ce qui interroge le caractère limité du développement envisagé.	Règlement Rapport de présentation	Le règlement de la zone Ae (Emmaüs) et Al (base ULM) permet 100% d'emprise au sol mais il ne s'agit pas de 100% de la parcelle ou du foncier. L'article 3.1.1 dit bien « l'emprise au sol cumulée des extensions des constructions existantes doit répondre aux conditions suivantes : 100% maximum de l'emprise au sol de l'existant à la date d'approbation du PLU ». <ul style="list-style-type: none"> • Pour la zone Ae, la collectivité réduit la capacité du nombre de logement de fonction à 1 logement de 180m² maximum qui doit correspondre à l'hébergement de 6 compagnons environ. L'emprise au sol totale d'extension est limitée à 200 m². • Pour la zone Al, le bâti actuel est de 695 m² (p.186 du Rapport de Présentation) ; l'extension ne peut donc être que de 695 m² maximum, soit une emprise au sol de 6,8%. Ceci va dans le sens du caractère limité. De plus, cette surface est cohérente avec le stockage des ULM qui sont volumineux. Le règlement écrit et le rapport de présentation sont modifiés au dossier d'approbation afin de prendre en compte ces éléments.
10	Le STECAL AT (17,9 hectares) de La Chausserie à vocation touristique apparaît surdimensionné au regard des justifications fournies au dossier et de l'absence d'analyse éviter, réduire compenser (ERC) et d'encadrement réglementaire ad hoc. Le STECAL devrait être plus largement justifié au regard de la nature de l'activité de la population ciblée et ainsi des potentialités touristiques existantes à l'échelle de l'intercommunalité. Il devra également justifier et territorialiser la manière dont le secteur retenu s'insère dans le projet de développement touristique communautaire. Des justifications complémentaires devront également être apportées quant à une absence d'avantages écologiques et économiques des boisements de résineux existants sur le site.	Rapport de présentation	Les éléments de réponse sont apportées dans le cadre de la réponse à la remarque n°3 avec une réduction de l'emprise du STECAL et du projet. Le rapport de présentation soumis à approbation est complété sur ce point.
11	Le règlement d'un STECAL doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de	Règlement	Le règlement de la zone At donne des règles de hauteur (6m maximum à l'égout du toit). Pour ce qui est des implantations et des densités, il est complexe de régler les implantations des

	densité des constructions. Or le règlement du secteur AT n'affiche aucune règle exprimant le caractère limité de la constructibilité et autorise sans distinction les constructions nouvelles à destination d'hébergement touristique.		<p>unités d'hébergement touristique et leur densité : une unité par hectare, conformément au règlement de zonage. Le projet envisagé ne respecte pas correctement le projet envisagé.</p> <p>Dans le cadre du dossier d'approbation, le nombre d'emplacement est limité à 50 et la surface de la zone est réduite. La densité ne peut être élevée sur ce projet d'écotourisme.</p> <p>Le règlement soumis à approbation est modifié afin de limiter l'emprise au sol des structures bâties à 70m² d'emprise au sol, terrasses et auvents compris, par emplacement d'hébergement touristique.</p> <p>A noter que ce projet préalablement à la délivrance des autorisations d'urbanisme devra passer en CDPENAF au moment de son instruction, ce qui va dans le sens d'un urbanisme de projet de qualité.</p> <p>Voir également les éléments de réponse formulés dans la cadre de la remarque n°3</p>
12	À La Chausserie, une orientation d'aménagement et programmation est fortement préconisée. Elle permettrait de définir l'organisation et les principes d'aménagement d'une zone dédiée aux activités éco-touristiques et de renaturation en identifiant les secteurs à enjeux et à projets et les éléments de patrimoine bâti ou naturels à préserver.		Se reporter aux observations émises dans le cadre des remarques 3 et 11
13	En zone A, le règlement devra toutefois mentionner un pourcentage équivalent à 30 % de l'existant comme maximum d'extension autorisée des habitations existantes.	Règlement	Le règlement de la zone A soumis à approbation est modifié afin de prendre en compte de cette observations et la charte de gestion économe des espaces.
14	Emplacements réservés : le projet détermine un total de 4 emplacements réservés (page 194) sans en préciser toutefois les surfaces. Si la liste de ces derniers est présente, pas de justification desdits emplacements dans le rapport de présentation et le règlement, en particulier concernant les deux barreaux de déviation poids lourds à l'ouest du bourg.	Rapport de présentation	<p>Cette observation est prise en compte dans le dossier soumis à approbation. La justification des 2 emplacements réservés parait dans le dossier arrêté et soumis à enquête publique en page 165 du rapport de présentation dans le cadre des justifications du projet de PADD.</p> <p>La justification des desdits emplacements est également apportée avec le tableau des emplacements réservés.</p>
15	Energie climat : malgré l'objectif poursuivi d'un urbanisme moins consommateur en ressources énergétiques, le projet est très peu ambitieux et peine à s'emparer du sujet des et outils		Il est précisé que l'agglomération des Sables d'Olonne est en cours d'élaboration du Plan Climat Air Energie territorial (PCAET) avec la définition d'une stratégie qui vient d'être validée au conseil communautaire du 10 décembre dernier. Ce document s'applique à l'ensemble des communes des Sables d'Olonne Agglomération et des dispositions harmonisées seront intégrées dans les documents du PLUi en faveur de la performance énergétique.

	permettant de fixer des objectifs de performance énergétique.		
16	Nuisances : Il conviendrait que le projet de territoire recense les autres activités ou équipements susceptibles d'engendrer des nuisances sonores olfactives et/ou de générer des polluants atmosphériques à proximité des zones d'habitation ou des bâtiments et équipements sensibles.		La pollution sonore fait l'objet de documents spécifiques tels que les Plans d'Exposition aux Bruits ou encore d'arrêté de nuisances acoustiques le long de certaines voies (ce qui n'est pas le cas pour le territoire de Vairé). Comme indiqué dans le rapport de présentation la principale nuisance repérée vis-à-vis des habitations est l'exploitation de la carrière.
17	Prendre en compte les enjeux liés au risque d'exposition aux produits phytosanitaires. Une attention particulière devra être portée sur l'OAP de la Brosse Maçon, secteur à vocation résidentielle situé à proximité de zones agricoles.		La délimitation fine de l'enveloppe du bourg a bien tenu compte de l'activité agricole existante en ceinture de ce dernier et aucune zone de développement urbain à vocation d'habitat n'est prévue en extension de la zone U ; ceci ne modifiera donc en rien les distances réglementaires en matière d'épandage phytosanitaire potentiel sur les parcelles agricoles concernées. Pour ce qui est du secteur de la Brosse Maçon, comme le montre le zonage, un lotissement a été réalisé entre la zone d'OAP et la zone agricole. Il n'y a donc pas de sujet sur ce thème.
18	L'article 1. 1 des zones Ua, Ub, et 1AUb interdit les constructions ayant pour destination un usage agricole. Il peut être ajouté « <i>et les bâtiments destinés à de l'élevage</i> » afin d'éviter les nuisances liées à la présence d'animaux dans les zones habitées.		Le règlement interdit « toutes les constructions à destination et sous destination d'exploitation agricole ou forestière ». Au sens du code de l'urbanisme, c'est l'ensemble de cette destination qui est visé, donc y compris les bâtiments d'élevage. Il n'y donc pas lieu de modifier le dossier de révision arrêté et soumis à enquête publique.
19	Le document gagnerait à présenter un diagnostic forestier permettant d'identifier notamment les espaces dotés de documents de gestion durable.	Rapport de présentation	Afin de répondre à cette observation, le rapport de présentation est complété (surfaces concernées, typologies, principales caractéristiques...). En ce qui concerne les espaces forestiers disposant de documents de gestion durable, la collectivité n'a pas été destinataire d'éléments dans les différents porter à connaissance (Etat, CNPF). Si ces éléments sont transmis par le CRPF, ils seront intégrés au futur PLUi. 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.
20	Préciser le nom des lieux-dits des communes et intercommunalités voisines et des amorces des limites extra-communales.	Zonage	Le plan de zonage soumis à approbation est modifié afin de prendre en compte cette observation.
21	Les entités archéologiques et les périmètres relatifs aux Monuments Historiques ainsi que les bâtiments remarquables et le petit patrimoine pourraient être reportés sur les plans.	Zonage	Le bâti remarquable est identifié au plan de zonage et les entités monuments historiques sont reportées. L'erreur matérielle de légende est rectifiée au plan de zonage soumis à approbation. Pour les entités archéologiques, seules les 2 ayant un repérage cadastral sont reportées.

22	Les bâtiments identifiés au rapport de présentation pourraient être utilement identifiés est situés.	Rapport de présentation	La liste du Patrimoine Protégé sera précisée au rapport de présentation au chapitre 5.2 relatif au Petit Patrimoine en réponse à cette observation et autre observations émises sur le Petit Patrimoine au cours de l'enquête publique.
23	Le périmètre sanitaire de la station d'épuration identifié au rapport devra être reporté sur le plan de zonage.		Il y a aucune obligation. Par ailleurs, la station d'épuration est à distance des zones urbaines et à urbaniser.
24	Sur l'alimentation en eau potable de la zone A, il pourrait être précisé qu'en l'absence de distribution publique l'utilisation d'un puits de forage privé est admise.	Règlement	Le règlement soumis à approbation est complété afin de prendre en compte cette observation.
25	Bâtiment patrimonial : engagement d'une réflexion plus approfondie et intégration dans les documents du PLU		Cette question sera traitée plus largement et globalement dans le cadre du PLUi à venir pour lequel l'intercommunalité s'est engagée.
26	Secteur viticole Av : L'indication page 98 sur le secteur Av est erronée.	Règlement	La page 98 du règlement écrit est modifiée au dossier de révision soumis à approbation et caractérisé le secteur Av en « sous-secteur agricole viticole »
27	Le règlement gagnerait à indiqué que ces changements de destination sont soumis, <i>en zone agricole à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et à celui de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone naturelle.</i>		Si la législation évolue, le texte est erroné. Le règlement du PLU n'a pas vocation à donner le régime des procédures d'instruction.
28	Patrimoine agricole : Les fiches patrimoine décrivent l'état du bâti pour 16 fiches sur 17 comme « ruine à reconstruire ». <i>Ce classement en tant que ruine à reconstruire interpelle puisqu'en droit de l'urbanisme la ruine est considérée comme inexistante, ce qui est interdit de fait le changement de destination des constructions existantes.</i>	Rapport de présentation	Les fiches patrimoines intégrées au dossiers soumis à approbation sont modifiées afin de supprimer l'erreur matérielle qui indiquait pour la majorité des fiches « un état de ruine ».
29	Le règlement se bonifierait à indiquer que les autorisations d'urbanisme des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles dans le prolongement de l'acte	Règlement	La correction du règlement est faite au dossier soumis à approbation afin de reprendre cette observation. Par contre, pour ce qui est de la consultation de la CDPENAF, ceci n'est pas indiqué car si la législation évolue, le texte est erroné. Le règlement du PLU n'a pas vocation à donner le régime des procédures d'instruction.

	de production sont soumises pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.		
30	Intégration paysagère des bâtiments agricoles.		Les projets de construction sont soumis dans la majorité des cas au recours à l'architecte et/ou à un bureau spécialisé. Or, ceux-ci veillent à la bonne insertion du projet dans le paysage et assure la production d'un projet optimum entre obligations sanitaires, réglementaires, topographiques et paysagères.
31	Identification des bâtiments agricoles générant périmètres 100 m ICPE ou 50 m RSD.		Les cartographies identifiant les sites agricoles pages 69, 70, 116, 127 et 141, figurent sous divers thématiques. Mettre ces informations au plan de zonage pose un véritable problème juridique. En effet, la situation de chaque exploitation et de chaque bâtiment peut évoluer à tout moment, dans un sens ou dans un autre, de même que des créations peuvent se faire. Ainsi, une identification au plan de zonage est erronée en permanence. Ceci risque aussi de poser problème si l'exploitation change de régime, ou si une autre se crée : il y aura contradiction entre le plan de zonage et la réalité de la législation à appliquer. La solution se situe plus dans les outils à mettre en place pour l'instruction du droit des sols.
32	Énergie et climat : le nouvel article L 111-18-1 organise, lorsqu'elle crée plus de 1000 mètres carrés d'emprise au sol, que la construction de nouveaux bâtiments industriels ou artisanaux, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public avec exploitation commerciale ne peut être autorisée que si elle intègre : <ul style="list-style-type: none"> - soit un procédé de production d'énergies renouvelables, - soit un système de végétalisation, - soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat. S'agissant d'une thématique centrale de l'aménagement durable, le projet de règlement pourrait introduire la prise en compte de ses exigences.		Ce texte s'applique dans tous les cas. Le reprendre dans le règlement pose la question de l'alourdissement du contenu de celui-ci et de l'obligation de modifier le PLU si le texte évolue.
33	Orientation bioclimatique : dans les OAP thématiques, des préconisations sont affichées en matière d'orientation bioclimatique. Dans le règlement écrit, cette incitation n'est pas relayée. Il s'optimiserait en incitant directement		Cette orientation est faite volontairement dans l'OAP pour aller dans le sens d'un urbanisme de projet qui s'adapte au contexte et dans un souci de compatibilité. Or, le rapport de conformité qu'engendre le règlement pose la question de l'adaptation au cas par cas dans un souci de meilleure qualité de composition.

	à une orientation bioclimatique, voire idéalement en introduisant différentes illustrations en la matière.		
34	Développement des énergies renouvelables.		L'environnement et la lutte contre le changement climatique est au cœur du projet des Sables d'Olonne Agglomération dans le cadre de la révision du SCOT en cours. Ces objectifs se traduisent dans le Plan Forêt Climat 2050 voté en septembre 2020 et dans le PCAET en cours d'élaboration, lesquels seront également déclinés dans le PLUi en cours d'élaboration.
35	Végétalisation ou solarisation des parkings.		Tout ceci sera abordé dans le futur PLUi suite à la mise en place du PCAET en cours d'élaboration.
36	Mobilité électrique – accès à la prise.		Tout ceci sera abordé dans le futur PLUi suite à la mise en place du PCAET en cours d'élaboration.
37	Stationnement des deux-roues non motorisés. Le règlement gagnerait à avoir une action plus incitative et recommander par exemple des stationnements sécurisés dans tous les lieux fréquentés par le public.		Les Sables d'Olonne Agglomération a voté son plan vélo en novembre 2019, laquelle intègre le développement des stationnements pour les 2 roues, y compris les stationnements sécurisés. Cette politique en faveur des mobilités douces et notamment des deux-roues non motorisés sera décliné dans le cadre du PLUi afin d'avoir une action homogène sur l'ensemble du territoire.
38	L'éclairage extérieur.		Tout ceci sera abordé dans le futur PLUi suite à la mise en place du PCAET en cours d'élaboration.
39	Patrimoine végétal.		Ceci sera formalisé dans le PLUi suite au travail du Plan Forêt Climat 2050, dont le principe a été adopté par le Conseil Communautaire en septembre 2020. Une étude de recensement des arbres va être également engagée à l'échelle de l'agglomération en lien avec l'élaboration du PLUi.
40	Développement du numérique.		Des obligations existent déjà dans le code de la construction et de l'habitation, lesquelles s'imposent à l'ensemble des constructions.
41	Défense contre les incendies : Le PLU ne comprend pas d'informations détaillées sur les équipements existants en matière de défense contre l'incendie. Il ne fournit aucune analyse sur le caractère suffisant ou non de la Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI), aucune information sur l'existence ou non d'un Schéma Communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie (SCDECI) et le projet de règlement ne contient aucune mention d'obligation de desserte en la matière.		Notons que ces informations ne sont pas transmises par les autorités compétentes pour des raisons de sécurité nationale. Elles sont données au cas par cas à la demande pour chaque projet, le SDIS étant obligatoirement consulté pour la création de nouveaux lotissement ou de nouvelles constructions.
42	Comble : le document s'optimiserait à éclairer cette notion.	Règlement	Le règlement soumis à approbation est complété afin de préciser la notion de « comble ».

43	Règlement de voirie départementale.		Reprendre ceci dans le règlement pose la question de l'absence de la question de l'obligation de modifier le PLU si le texte évolue.
44	La représentation de l'ensemble des SUP doit être matérialisée sur un plan de synthèse qui sera joint au dossier.	Annexe	Un plan de synthèse est joint dans les annexes dans le dossier de révision soumis à approbation.
45	Le descriptif de la servitude I3 doit préciser la largeur générale de la zone non-aedificandi et non-sylvandi de la canalisation. De plus, les distances des SUP pour la maîtrise de l'urbanisation doivent être ajoutées aux servitudes d'implantation et de passage pour tenir compte de l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2015 qu'il conviendra d'annexer.	Annexe	La modification est apportée au dossier de révision soumis à approbation.
46	Au titre des ouvrages de transport d'électricité, le nom et l'adresse du gestionnaire compétent devront être corrigés dans la liste des servitudes.	Rapport de présentation Annexe	La modification est apportée au dossier de révision soumis à approbation.
47	De plus, les servitudes I4 étant incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC, il est demandé de procéder au déclassement partiel de l'espace boisé traversé par l'ouvrage. La largeur à déclasser sans EBC est de 30 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines.	Zonage	La modification est apportée au dossier de révision soumis à approbation.
48	Concernant la servitude AC1, il convient de mettre à jour les points suivants.		Des fiches plus récentes n'ont pu être collectées.
49	Il convient également de mettre à jour le changement juridique introduit par la loi « Liberté de la Création à l'Architecture et au Patrimoine »		Des fiches plus récentes n'ont pu être collectées.
50	Une annexe « fiscalité » doit être jointe au dossier.	Annexe	L'annexe « fiscalité » est créée et annexée au dossier soumis à approbation.

Nom : CDPENAF		Emis le : 22/09/2020	
N°	Remarque :	Pièce modifiée au dossier d'approbation	Réponse
1	Véritable analyse Eviter, Réduire, Compenser (ERC) justifiant le STECAL AT de La Chausserie, en		Voir les réponses apportées aux remarques 3 et 11 du Préfet.

	particulier son dimensionnement qui n'apparaît pas stabilisé à ce jour.		
2	Une réflexion plus poussée sur les équipements touristiques à l'échelle intercommunale à privilégier dans le cadre du futur PLUi.		Cette réflexion est en cours dans le cadre du SCOT et du PLUi en cours d'élaboration.
3	Une orientation d'aménagement et programmation (OAP) spécifique au secteur AT de La Chausserie.		Voir les réponses apportées aux remarques 3 et 11 du Préfet
4	Précisions sur les règles de constructibilité limitée sur trois des quatre secteurs discutés, en particulier en termes d'emprise au sol.		Voir les réponses apportées aux remarques 9, 10 et 11 du Préfet
5	Respect de la doctrine CDPENAF en matière d'emprise au sol des extensions en zone A.		Voir les réponses apportées à la remarque n°13 du Préfet.

Nom : Département de la Vendée		Reçu le : 17/06/2020	
N°	Remarque :	Pièce modifiée au dossier d'approbation	Réponse
1	Les espaces naturels sensibles. Bien veiller à reporter l'ensemble des périmètres des zones de préemption des espaces naturels sensibles et à rendre cohérent le zonage du PLU compatible avec ces périmètres.		Il n'y a pas d'ENS sur la commune de Vairé.
2	Les pistes cyclables et les sentiers de randonnées.		Les pistes cyclables et les sentiers de randonnées départementales sont bien intégrées dans l'OAP sur les continuités douces
3	Le patrimoine et archéologie : rappeler les articles R 523-4 et R 523-9 du code du patrimoine.		Reprendre ces dispositions dans le règlement pose la question de l'alourdissement du contenu de celui-ci et de l'obligation de modifier le PLU si le texte évolue. Cette observation n'est donc pas prise en compte dans le dossier soumis à approbation.
4	Le secteur de l'allée des Sarments : il serait souhaitable de ne créer qu'un seul accès hors RD sur l'allée des Sarments. Si l'accès est maintenu, il conviendra que les caractéristiques techniques des nouveaux accès créés sur une route départementale soient validées au préalable par les services instructeurs du département.		Cette observation sera prise en compte dans la définition opérationnelle du projet.
5	Bien que les affouillements liés aux travaux routiers soit explicitement autorisés dans les		Reprendre ces dispositions dans le règlement pose la question de l'alourdissement du contenu de celui-ci et de l'obligation de modifier le PLU si le texte évolue. Cette observation n'est donc pas prise en compte dans le dossier soumis à approbation.

	dispositions applicables à toutes les zones, il conviendrait de le rappeler pour chaque zone.		
--	---	--	--

Nom : ABF		Reçu le : 16/06/2020	
N°	Remarque :	Pièce modifiée au dossier d'approbation	Réponse
1	Volet du guide méthodologique - servitude AC1.		Voir les réponses apportées aux remarques 48 et 49 du Préfet
2	Il serait opportun que les bâtiments remarquables et d'intérêt notés sur le document du PAC transmis soient identifiés sur le règlement graphique. Il en sera de même pour le petit patrimoine mais avec une couleur différente.		Voir la réponse apportée à la remarque n°21 du Préfet.
3	Il serait judicieux que les bâtiments sur les photos du rapport de présentation soient identifiés et situés.		Voir la réponse apportée à la remarque 22 au Préfet.
4	Dans le règlement graphique, le périmètre relatifs aux Monuments Historiques devra être reporté sur le plan graphique pour plus de visibilité pour les usagers.		Voir la réponse apportée à la remarque 21 au Préfet.
5	Règlement écrit. Une réflexion plus fine et détaillée pour proposer un règlement moins permissif en ce qui concerne les caractéristiques urbaines et architecturales.		Voir la réponse apportée à la remarque 25 au Préfet.

Nom : Chambre d'agriculture		Reçu le : 15/09/2020	
N°	Remarque :	Pièce modifiée au dossier d'approbation	Réponse

1	Le choix d'une production de logement supérieure aux besoins estimés doit être justifié, nous demandons à ce que le nombre de logements à produire soit ajusté et directement corrélé aux besoins démographiques.		Le delta entre la production de logements du PADD et du PLU est de 1.1 logements supplémentaires par an. Ceci est de nature à assurer la compatibilité entre les deux documents. Ceci n'a d'ailleurs soulevé aucune remarque du Préfet.
2	Il est nécessaire de justifier le choix du nombre de 6 changements de destination dans le potentiel de production de logements.		Cette justification existe en page 137 du rapport de présentation du dossier arrêté et mis à enquête publique. Aucune modification n'est donc apportée sur ce point au dossier soumis à approbation.
3	Plusieurs granges ont été identifiées alors que des bâtiments agricoles se situent à proximité et pourraient représenter une gêne pour l'activité agricole, nous demandons à ce que ces granges répertoriées dans un document qui vous a été préalablement transmis soient retirées.	Rapport de présentation Règlement Zonage	Pour faire suite à cette observation sont retirées dans le dossier soumis à approbation les fiches : « 10 l'Orfère », « 14 le Petit Poiré » et « 16 La Rousselière ». Un nouveau site est identifié au Retail dans le dossier soumis à approbation.
4	Nous comptons 6 hectares de consommation de terres agricoles sur 10 ans. L'analyse des incidences agricoles et les réflexions sur les pistes de compensations ne sont pas développées, nous demandons à ce qu'un travail soit réalisé à ce sujet.	Rapport de présentation	L'analyse des incidences agricoles (négatives et positives) est traitée au Chapitre 5 de l'Evaluation environnementale. Le rapport de présentation est amendé de réflexions supplémentaires en matière de compensations dans le dossier soumis à approbation.
5	Le STECAL Emmaüs.		Voir réponse apportée à la remarque 10 du Préfet.
6	Le STECAL de La Chausserie.		Voir réponse apportée à la remarque 11 du Préfet.
7	Nous demandons à ce que l'emprise au sol maximale de l'extension soit fixée à 30 % en préconisant une limite de 30 m ² .		Voir réponse apportée à la remarque 14 du Préfet
8	Le règlement en zone A autorise l'installation d'abris d'animaux non liés à l'activité agricole. Nous demandons à ce que cette destination soit retirée.		La collectivité préfère règlementer de manière restrictive les possibilités de constructions de ces abris en zone A et N afin de mieux contrôler leur implantation sur le territoire. L'interdiction totale de ce type de construction aurait pour conséquence d'entraîner un nombre trop important de constructions illégales.
9	La réglementation relative aux logements de fonction agricole. Les logements de fonction ne doivent pas être limités à un nombre précis, en revanche la notion de « lié et nécessaire » et de cohérence avec le volume et la nature de l'activité est à conserver pour admettre plusieurs logements. De plus, les logements de fonction sont à implanter à proximité immédiate des bâtiments ou en limite de zone urbanisée. Seule		Au regard de la limitation de la consommation et du mitage du territoire, la collectivité choisit de maintenir le règlement en l'état.

	une notion de proximité est à imposer, sans distance particulière, ou à défaut en limite de zone urbanisée.		
10	Nous demandons à ce qu'un inventaire des haies plus réaliste soit réalisé en concertation avec la profession agricole.		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. Considérant 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.

Nom : CNPF		Reçu le : 18/06/2020	
N°	Remarque :	Pièce modifiée au dossier d'approbation	Réponse
1	La faible représentation des espaces forestiers sur ce territoire ne justifie en rien l'absence d'un diagnostic forestier sur ce territoire qui aurait notamment permis d'identifier ceux dotés de documents de gestion durable, soit un quart de la surface forestière de la commune.	Rapport de présentation	Voir réponse apportée à la remarque 19 du Préfet.
2	Le choix de mettre en EBC une grande partie des bois, sans aucune analyse préalable, ne me semble pas très judicieux, d'autant plus que certains sont déjà dotés d'un document de gestion durable même si j'entends bien que ces espaces sont très intéressants en termes de biodiversité.	Zonage	En l'absence de porter à connaissance sur les espaces forestiers disposant de documents de gestion durable et qui auraient pu faire l'objet d'un classement ad hoc en zone « Nf » (naturelle forestière), les boisements les plus importants du territoire ont été classés soit en EBC, soit en EBR.
3	D'autre part, le classement au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, d'une partie de forêt dotée d'un code des bonnes pratiques sylvicoles rend difficile la mise en œuvre de la gestion durable de cet espace. Contrairement à l'article L 113-1 (espace boisé classé).		

Nom : RTE		Emis le : 09/04/2020	
N°	Remarque :	Pièce modifiée au dossier d'approbation	Réponse
1	Servitude I4.		Voir réponse apportée aux remarques 46 et 47 du Préfet.

Nom : Mairie de Vairé		Emis le : 22/09/2020	
N°	Remarque :	Pièce modifiée au dossier d'approbation	Réponse
1	STECAL Emmaüs.		Voir réponse apportée à la remarque 10 du Préfet.
2	STECAL de La Chausserie.		Voir réponse apportée à la remarque 11 du Préfet.

Nom : Commissaire enquêteur		Emis le : 11/01/21	
Remarques émises au cours de l'enquête publique rapportées par le commissaire enquêteur à prendre en compte		Pièce modifiée au dossier d'approbation	Réponse
Concernant l'assainissement des eaux usées, il est souligné que 3 poste de relèvement sont indiqués rue des Aubépines, Rabelais et de la Fontaine. Il interroge pour savoir si ce ne sont pas plutôt des déversoirs d'orages et à corriger.			Il s'agit bien de poste de refoulement
Le Président de l'association Histoire et Patrimoine de Vairé observe des oublis dans le règlement graphique avec la liste suivante : <ul style="list-style-type: none"> • 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 		Rapport de présentation	La collectivité 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 au rapport de présentation au chapitre 5.2 relatif au Petit Patrimoine en réponse à cette observation et autre observations émises sur le Petit Patrimoine au cours de l'enquête publique.

Il demande que cette situation soit régularisée de manière à ce que ces sites continuent d'être protégés.		
Est sollicité la modification de la limite de zonage entre les secteurs UBa et N au niveau de la propriété située au 9, rue des Douves	Zonage	En réponse à cette demande, le plan de zonage est modifié au dossier d'approbation s'agissant d'une modification très substantielle afin de prendre en compte la réalité du terrain.
Est demandé le maintien en Zone Ab de leurs parcelles classées AH 312 et 315 de 596 m ² d'une part, et AH 313 et 316 de 564 m ² d'autre part. Ces parcelles ont toujours été classées depuis la mise en place du PLU en zone Ub. Les propriétaires 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. La parcelle cadastrée AH 317 de 2.680m ² , 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. Il est demandé que le projet de PLU classe cette parcelle en zone Ub.	Zonage	Compte tenu de la situation des parcelles AH n°312,315-313 et 316 en limite de voirie et à proximité immédiate des réseaux, une modification du plan de zonage est effectuée au dossier d'approbation pour les classer en zone Ub. Concernant la parcelle AH n°317, le secteur 2AU est maintenu 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 au projet de révision du PLU de Vairé.
Une personne 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.	Zonage	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 est faite au dossier d'approbation du PLU de Vairé.
Reserve du commissaire enquêteur	Pièce concernée	Réponse
Limitation à 30m ² pour l'extension des habitations en zone agricole.	Règlement	Afin de tenir compte de cette réserve, le règlement est modifié au dossier soumis à approbation et en confirmation de la réponse apportée à la remarque n°13 du Préfet.
La suppression de l'article du règlement autorisant la construction d'abris pour animaux en zones A et N non liés au siège d'exploitations agricoles.		La collectivité préfère règlementer de manière restrictive les possibilités de constructions de ces abris en zone A et N afin de mieux contrôler leur implantation sur le territoire. L'interdiction totale de ce type de construction aurait pour conséquence d'entraîner un nombre trop important de constructions illégales. En confirmation des éléments de réponse apportés à la remarque n°8 de la chambre d'agriculture.

Envoyé en préfecture le 22/02/2021

Reçu en préfecture le 22/02/2021

Affiché le

The logo for SLOW, consisting of the word "SLOW" in a stylized, italicized blue font with a white outline.

ID : 085-200071165-20210211-2021_211-DE

Département de la Vendée

Un balcon sur la mer



Enquête publique

du 09/11/2020 au 11/12/2020

Relative au projet de révision générale du plan local
d'urbanisme de la commune de Vairé

Le Rapport et Les conclusions

Le Commissaire enquêteur

René Grelier

TABLE DES MATIERES

A.	LE RAPPORT D'ENQUETE	6
1	LES GENERALITES	6
2	LE CONTENU DU PLU.....	6
2.1	LE RAPPORT DE PRESENTATION.....	6
2.2	LE PADD.....	6
2.3	LE REGLEMENT ET SES DOCUMENTS GRAPHIQUES.....	7
2.4	LES OAP ET LES ANNEXES	7
3	LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	7
3.1	LA COMMUNE ET LE CONTEXTE SUPRACOMMUNAL.....	7
3.2	LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET LES BESOINS INDUITS	10
3.2.1	<i>La population.....</i>	<i>10</i>
3.2.2	<i>Les logements.....</i>	<i>11</i>
3.2.3	<i>Projections des besoins en fonction des choix effectués.....</i>	<i>12</i>
3.2.4	<i>Le scénario retenu.....</i>	<i>13</i>
3.3	LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET LES BESOINS INDUITS	13
4	ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	13
5	ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS	16
5.1	LA CONSOMMATION DES 10 DERNIERES ANNEES	16
5.2	LA DENSIFICATION ET L'ACCUEIL DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS.....	16
5.2.1	<i>La capacité de densification</i>	<i>16</i>
5.2.1.1	En dents creuses	16
5.2.1.2	En opérations d'ensemble	16
5.2.1.3	La dureté foncière	16
5.2.1.4	En extension urbaine	16
5.2.1.5	En changement de destination.....	17
5.3	LA CAPACITE D'ACCUEIL DU TERRITOIRE	17
5.4	UNE REDUCTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES.....	17
6	LES CHOIX RETENUS	18
6.1	LE PADD.....	18
6.2	LES OAP	19
6.2.1	<i>Les OAP habitat</i>	<i>19</i>
6.2.2	<i>L'OAP continuités douces.....</i>	<i>20</i>
6.3	LA DELIMITATION DES ZONES ET LEUR CONTENU ECRIT	20
6.3.1	<i>Les règles écrites applicables.....</i>	<i>20</i>
6.3.2	<i>La zone U.....</i>	<i>20</i>
6.3.3	<i>La zone A</i>	<i>20</i>
6.3.4	<i>La zone N.....</i>	<i>21</i>
7	L'ENQUETE	21
7.1	L'OBJET DE L'ENQUETE	21
7.2	LE CADRE JURIDIQUE.....	21
7.3	LA COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE	21
7.4	L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	22

7.5	LES MODALITES DE L'ENQUETE	23
7.6	L'INFORMATION DU PUBLIC.....	24
7.7	LE DEROULEMENT ET LA CLOTURE DE L'ENQUETE	25
8	LES OBSERVATIONS DU PUBLIC, LES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	25
8.1	OBSERVATION N°1 PAR PHILIPPE LEBARON.....	26
8.2	OBSERVATION N°2 PAR PASCALE LECONTE.....	26
8.3	OBSERVATION N°3 PAR CLAIRANNE FILAUDEAU.....	26
8.4	OBSERVATION N°4 PAR YVES LESCOUBLET.....	26
8.5	OBSERVATION N°5	28
8.6	OBSERVATION N°6	28
8.7	OBSERVATION N°7 PAR EMMAÛS	28
8.8	OBSERVATION N°8 PAR L'ASSOCIATION HISTOIRE DU PATRIMOINE DE VAIRE	30
8.9	OBSERVATION N°9 PAR GERARD MOUREUIL.....	30
8.10	OBSERVATION N°10 PAR LIOPE JEAN-CLAUDE.....	32
8.11	OBSERVATION N°11 PAR ROBERT GIRAUD	33
8.12	OBSERVATION N°12 PAR MONIQUE GRELIER	33
8.13	OBSERVATION N°13 PAR ROBERT GIRAUD	33
8.14	OBSERVATION N°14 PAR LE CAMPING DU ROC	34
8.15	OBSERVATION N°15 PAR M ET MME CHARRIER	34
8.16	OBSERVATION N°16 PAR M ET MME THIERRY CHOTARD ET LAURENCE BLANC	35
8.17	OBSERVATION N°17 PAR JACQUES RICHARD.....	36
8.18	OBSERVATION N°18	37
8.19	OBSERVATION N°19 PAR YANNICK ET CLAIRANNE BIRON-FILAUDEAU	37
8.20	OBSERVATION N°20 PAR CLAIRANNE FILAUDEAU.....	38
8.21	OBSERVATION N°21 PAR JEROME TESSIER.....	38
8.22	OBSERVATION N°22 PAR MELANIE BAHUON.....	39
8.23	OBSERVATION N°23 PAR JEAN-YVES BOURCEREAU	40
8.24	OBSERVATION N°24	40
8.25	OBSERVATION N°25 PAR MICHEL CHAILLOUX	40
8.26	OBSERVATION N°26 PAR GEORGES ROUSSEAU.....	41
8.27	OBSERVATION N°27 PAR CLAUDINE DAVIET.....	41
8.28	OBSERVATION N°28 PAR CLAIRANNE FILAUDEAU.....	42
8.29	OBSERVATION N°29 PAR MICHELLE LAMBERT	42
8.30	OBSERVATION N°30 PAR CHRISTINE BERODIER.....	42
8.31	OBSERVATION N°31 PAR MICHEL CHAILLOUX	43
8.32	OBSERVATION N°32 PAR MICHEL CHAILLOUX	43
8.33	OBSERVATION N°33 PAR CLAIRANNE FILAUDEAU.....	43
8.34	OBSERVATION N°34 PAR ISABELLE ET LOÏC VINCENT	44
8.35	OBSERVATION N°35 PAR LE GAEC LA FRENIERE.....	45
8.36	OBSERVATION N°36 PAR PIERRE GIRARD GUITTARD.....	45
8.37	OBSERVATION N°37 PAR APNO	46
8.38	OBSERVATION N°38 PAR AURELIE PONEAU	48
8.39	OBSERVATION N°39 PAR AGNES PENARD.....	49
8.40	OBSERVATION N°40 PAR ALAIN CHAILLOU	49
8.41	OBSERVATION N°41 PAR ANNE-FRANÇOISE COURTOIS	50
9	LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES, LES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	50

9.1	LE PREFET DE LA VENDEE	50
9.1.1	<i>Densité, potentiel urbanisable et habitat social:</i>	51
9.1.2	<i>Les OAP</i>	52
9.1.3	<i>Les STECAL</i>	52
9.1.4	<i>Extension des habitations en zone A et Emplacements réservés</i>	52
9.1.5	<i>Autres observations qualitatives</i>	53
9.2	LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLE ET FORESTIERS (CDPENAF)	53
9.3	ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE (ABF)	55
9.3.1	<i>Le rapport de présentation et le règlement graphique</i>	55
9.3.2	<i>Le règlement écrit</i>	55
9.4	LE CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA VENDEE	55
9.5	LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA VENDEE.....	56
9.5.1	<i>L'habitat</i>	56
9.5.2	<i>La consommation d'espace</i>	56
9.5.3	<i>Les STECAL</i>	57
9.5.4	<i>Le règlement</i>	57
9.5.5	<i>L'environnement</i>	57
9.6	LA CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT	58
9.7	LE CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE	58
9.7.1	<i>L'omission d'information</i>	58
9.7.2	<i>Des corrections au rapport de présentation</i>	58
9.8	L'INAO.....	59
9.9	LES SABLES D'OLONNE AGGLOMERATION	59
9.10	LA COMMUNE DE VAIRE	59
9.10.1	<i>Le STECAL d'Emmaüs</i>	60
9.10.2	<i>Le STECAL de la Chausserie</i>	60
9.10.3	<i>L'emplacement réservé pour la déviation de la carrière</i>	61
9.10.4	<i>L'inventaire des Haies et Espaces Boisés Classés</i>	61
9.11	LA COMMUNE DES SABLES D'OLONNE	61
9.12	LES COMMUNES DE SAINT-MATHURIN ET LANDEVIEILLE.....	62
9.13	LE RESEAU DE TRANSPORT ET D'ELECTRICITE (RTE)	62
9.14	L'ASSOCIATION POUR LA PROTECTION DE LA NATURE AU PAYS DES OLNES (APNO).....	62
9.15	LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE) DE LA REGION DES PAYS DE LA LOIRE	63
B. LES CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE REVISION GENERALE DU PLU DE LA COMMUNE DE VAIRE A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE ORGANISEE DU 9/11/2020 AU 11/12/2020 64		
1	L'ENQUETE	64
2	LES CARACTERISTIQUES DU PROJET	64
2.1	DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUES ET DE LOGEMENTS EVALUES.....	64
2.2	DES CHOIX EFFECTUES EN MATIERE DE LIEUX D'ACCUEIL DE L'HABITAT.....	65
2.3	UNE REDUCTION RECHERCHEE ET OBTENUE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	65
2.4	DES OUTILS ADAPTES AU PROJET	66
3	LES CONDITIONS DE FORME	66
4	L'ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	67
5	L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	69
C.	DEUX PIECES JOINTES :	70

Table des illustrations

<i>Figure 1</i> Le SCoT organise les territoires et les centralités, le développement urbain, les transports et déplacements _____	8
<i>Figure 2</i> : Le périmètre de l'agglomération installée depuis le 1er janvier 2017 _____	9
<i>Figure 3</i> : Une progression de population depuis 2 décennies _____	10
<i>Figure 4</i> : Evolution du nombre de résidences principales par construction neuve _____	11
<i>Figure 5</i> : l'occupation des logements selon le recensement général de la population _____	11
<i>Figure 6</i> : Graphe illustrant les évolutions de population selon le taux de croissance démographique _____	12
<i>Figure 7</i> : Le tableau indique les gains de population en fonction des taux de croissance démographique _____	12
<i>Figure 8</i> : les besoins en logements issus de l'augmentation de la population _____	12
<i>Figure 9</i> : la biodiversité et le patrimoine naturel du territoire _____	14
<i>Figure 10</i> : les zones urbaines, agricoles et naturelles aux enjeux spécifiques _____	15
<i>Figure 11</i> : Les disponibilités foncières _____	17
<i>Figure 12</i> : les orientations du PADD illustrées via la carte et sa légende _____	18
<i>Figure 13</i> : les sujets des observations du public _____	25

A. Le Rapport d'enquête

1 Les généralités

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est soumis à de nombreux textes qui en définissent les principes et objectifs. L'article L.101-1 du Code de l'Urbanisme est très explicite sur les ambitions de la gestion du territoire. « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences ». L'article suivant de ce même Code de l'Urbanisme précise les objectifs du développement durable qu'elles se doivent de respecter dans la mise en œuvre de ce projet de planification.

Le PLU traduit ainsi une organisation du territoire communal, en proposant un aménagement de l'espace conforme aux aptitudes du milieu au regard de ses vocations et de ses usages. Il prend notamment en compte dans l'exemple de la commune de Vairé l'urbanisation, l'agriculture, les loisirs et le tourisme, la protection de la nature et du patrimoine et toutes les activités économiques.

2 Le contenu du PLU

La construction du PLU s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, des besoins répertoriés pour en assurer leur développement. Ce plan conditionne l'aménagement de l'espace, la protection de l'environnement, l'équilibre social de l'habitat, les transports, les équipements et les services. A ces fins il réglemente l'utilisation des sols.

Le contenu du PLU est également très codifié avec l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement écrit et graphique et des annexes. Toutes ces pièces constituent bien le dossier du projet de révision du PLU de la commune de Vairé conformément aux textes qui en définissent leur élaboration.

2.1 Le rapport de présentation

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il analyse la capacité de densification et il expose les dispositions qui la favorisent.

2.2 Le PADD

Il est le document cadre du PLU. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il propose également les orientations générales concernant

l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues par la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

2.3 Le règlement et ses documents graphiques

Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il précise l'affectation des sols selon leurs usages principaux. Le règlement est opposable à tous travaux ou opérations d'une personne publique ou privée. Il est structuré en 3 thèmes :

- La destination des constructions, usages des sols et types d'activités
- Les caractéristiques architecturales, urbaines, environnementales et paysagères
- Les équipements et réseaux.

Le règlement écrit est accompagné de documents graphiques qui permettent de visualiser les choix d'aménagement exposés dans le rapport de présentation et mis en œuvre dans le règlement écrit. Ces cartes sur support cadastral délimitent les différentes zones créées.

2.4 Les OAP et les annexes

Par quartier ou secteur les OAP prévoient des actions et opérations d'aménagement dans le respect des orientations définies par le PADD. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les annexes constituent aussi le dossier du PLU. Elles fournissent à titre d'information, les périmètres et dispositions particulières résultant d'autres législations, notamment les servitudes d'utilité publique. Elles permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables. Elles complètent le rapport de présentation et le règlement.

7

3 Le diagnostic territorial

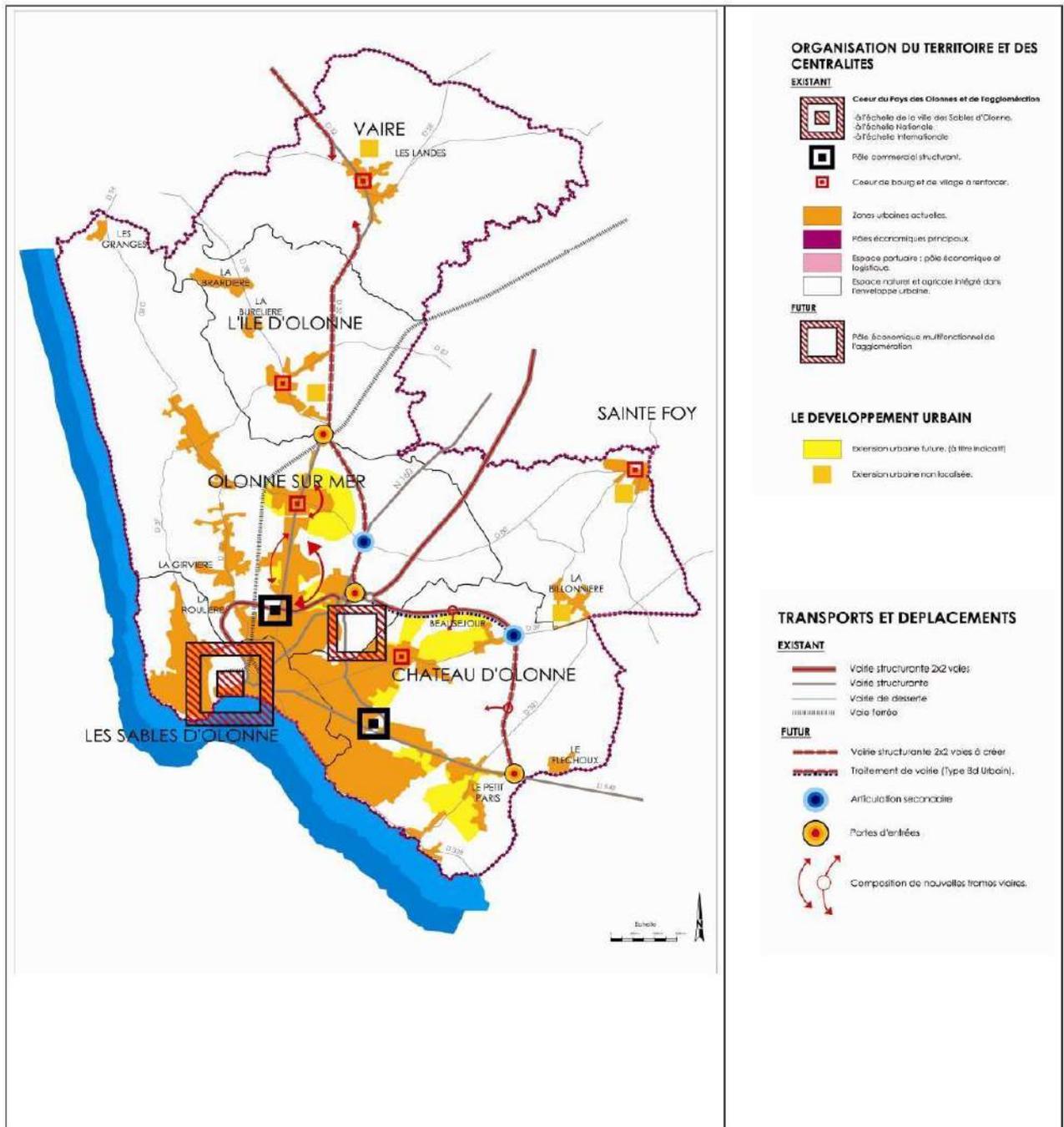
3.1 La commune et le contexte supracommunal

La commune de Vairé est située à l'Ouest du département de la Vendée à 11 kilomètres des Sables d'Olonne et 30 kilomètres de La Roche-sur-Yon. Il s'agit d'une commune à l'interface entre la mer et la campagne. Elle est bien desservie par un réseau de voies départementales. Elle accueille 1660 habitants (source INSEE RP 2016) et sa superficie est de 2829 ha voués surtout au secteur primaire. Aux limites de son territoire Vairé compte des zones naturelles remarquables le long de la rivière Auzance et en frange d'une zone naturelle d'une grande qualité écologique reconnu au titre du programme européen Natura 2000. Depuis 2017 Vairé fait partie de la Collectivité Les Sables d'Olonne Agglomération (LSOA) qui compte aujourd'hui 5 communes après la création de la commune nouvelle Les Sables d'Olonne.

L'agglomération dispose d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé en Février 2007 par le syndicat mixte des Sables d'Olonne. Ce document fait l'objet d'une révision en cours prescrite depuis le 20 novembre 2015. Cette mise en révision du SCoT

visé à définir un projet de territoire cohérent pour les Sables d'Olonne Agglomération en s'appuyant sur certains objectifs du SCOT en vigueur.

Figure 1 Le SCOT organise les territoires et les centralités, le développement urbain, les transports et déplacements



PRINCIPE D'ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN

Le SCOT vise à assurer le principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés et la revitalisation des centres urbains et ruraux. L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, des milieux et des paysages naturels et la sauvegarde des

ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable font aussi partie des ambitions d'un tel schéma.

Avec sa révision, il s'agit également d'intégrer les évolutions réglementaires issues des lois Grenelle et ALUR. Les principales nouvelles obligations prises en compte sont liées à la consommation foncière, l'équipement commercial et artisanal, la biodiversité et les continuités écologiques, les enjeux énergétiques et déplacements ou l'aménagement numérique. Il s'agit d'un projet pour un territoire de 5 communes avec Saint-Mathurin qui a aussi rejoint l'Agglomération dont les autres sont l'Île d'Olonne, Les Sables d'Olonne, Sainte-Foy, et Vairé. C'est donc sur un périmètre de près de 15 000 hectares et une population de plus de 50 000 habitants qu'avance cette réflexion sur l'avenir du Pays des Olonnes.

Le Programme Local de l'Habitat est un outil majeur en matière de politique du logement. A la fois document d'observation, de définition et de programmation des investissements et actions, il permet de penser l'évolution de l'habitat à l'échelle du territoire intercommunal. Validé par le conseil communautaire des Olonnes, le 28 février 2014, le PLH définit, pour six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain, la mixité sociale et enfin à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements sur le territoire. Il a été réalisé en compatibilité avec les prescriptions du SCoT, mais prévu pour une durée de 6 ans, il est arrivé à son terme. Sa révision à la stricte échelle de l'agglomération et sa publication sont envisagées dans un proche avenir.



Figure 2 : Le périmètre de l'agglomération installée depuis le 1er janvier 2017

Dans ce contexte supracommunal évolutif, il est aussi envisagé conjointement à la révision du SCoT d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Sa préparation et son élaboration sont prévues démarrer dans les prochains mois.

Ce travail à l'échelle de l'Agglomération prendra quelques années avant de devenir opérationnel. Cette situation explique le choix de la municipalité de Vairé d'agir de suite pour procéder à la révision de son PLU dont l'approbation de la dernière révision générale remonte au 13 décembre 2007. Ce choix est aussi partagé par l'Agglomération qui détient aujourd'hui les compétences en matière d'urbanisme à l'échelle de son territoire.

3.2 Les dynamiques démographiques et les besoins induits

3.2.1 La population

Vairé présente les caractéristiques socioéconomiques d'une commune rétro-littorale en développement, avec un caractère rural atténué. 1660 habitants ont été comptabilisés au recensement de 2016. Après une période de stabilité démographique de 1968 à 1999, la commune a présenté une augmentation importante de la population jusqu'en 2006 puis sa progression s'est ralentie entre 2006 et 2016.

Des opérations communales à des prix attractifs avaient favorisé l'arrivée de population sur le territoire. Puis entre 2007 et 2008, le relais a été pris par des opérateurs privés qui ont pratiqué des prix plus élevés, ce qui a entraîné la baisse de la progression démographique. Elle reste cependant dynamique (+2.8%). Par contre, face au ralentissement connu entre 2011 et 2016 (+1.6%), la commune a lancé de nouvelles opérations d'aménagement qui se sont bien commercialisées.

Evolution démographique depuis 1968

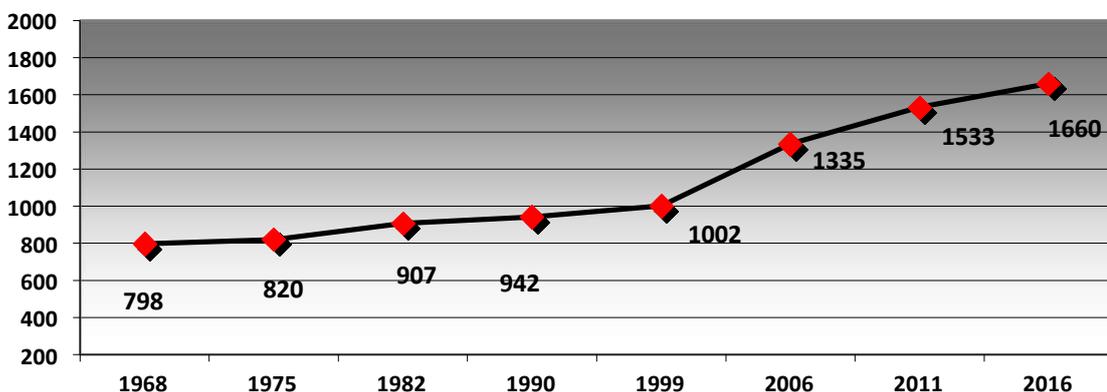


Figure 3: Une progression de population depuis 2 décennies

Il faut souligner que le nombre de jeunes de moins de 14 ans à Vairé est important comparé à l'agglomération. Par contre la dynamique démographique est similaire sur tout le territoire avec le risque d'impacter négativement le solde naturel avec une tendance au vieillissement de la population. C'est la raison pour laquelle des efforts ont été accomplis ces dernières années avec une offre de logements sociaux et de parcelles pour de jeunes ménages. L'enjeu est de rendre la commune attractive à ces derniers avec un foncier plus accessible.

3.2.2 Les logements

Le nombre et la part des résidences principales est en augmentation à Vairé. Une évolution due à la réduction tendancielle du nombre d'occupants par logement ici comme ailleurs. La décohabitation de la part des jeunes et surtout la position géographique explique cette progression. Une demande réelle existe pour disposer de terrains à des prix plus abordables qu'en littoral afin d'y établir son domicile par rapport à son lieu de travail.

Il faut aussi noter que la situation rétro-littorale de Vairé en fait malgré tout une commune rurale avec un fort taux de résidences principales. 13.6% des résidences sont secondaires et cette proportion est stable depuis 2006. A l'échelle de l'agglomération elle est supérieure au tiers du parc d'habitations. Seuls 3.8% des logements sont vacants.

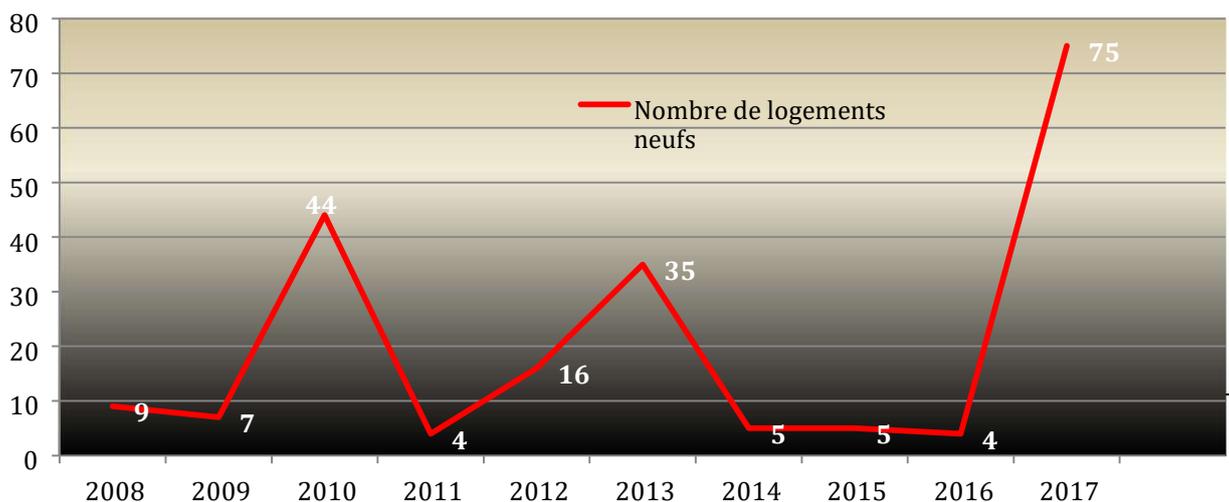


Figure 4: Evolution du nombre de résidences principales par construction neuve

Les pics de ce graphique résultent des opérations communales avec en particulier celle de 2017 et ses 75 logements du bailleur social Vendée Habitat. A souligner que sur les 10 dernières années la consommation moyenne de foncier a été de 765m² par logement, pour une vingtaine par an, soit une densité de 13 logts/ha, hors voirie.

Occupation des logements à Vairé

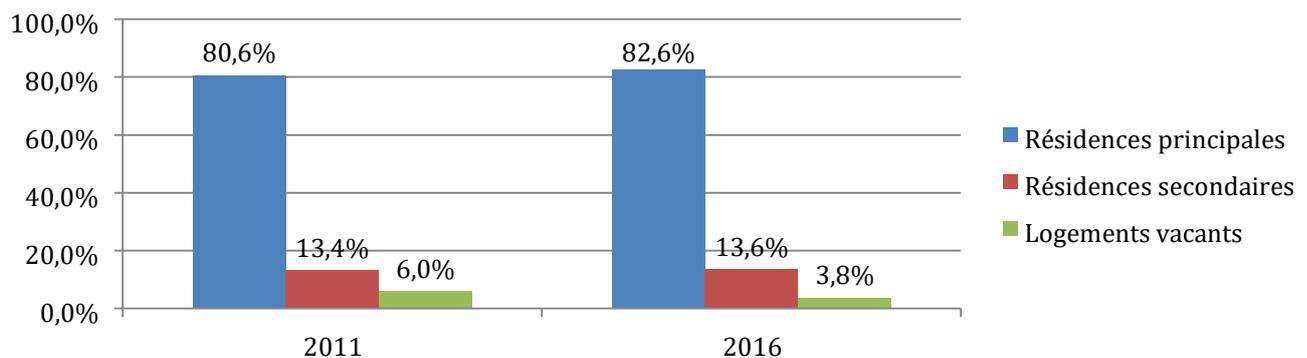


Figure 5: L'occupation des logements selon le recensement général de la population

La baisse des logements vacants est significative dans cette commune, ce qui sur la période correspond à 14 en moins.

3.2.3 Projections des besoins en fonction des choix effectués

L'étude de la progression démographique a été envisagée sous l'angle de trois scénarios avec des niveaux différents : le 1^{er} à +0.7% par an, le 2^{ème} à +1.5%/an et le 3^{ème} à +1.9%/an. Le tableau et le graphique qui suivent sont construits sur ces hypothèses. La simulation part du nombre de la population communale en 2016 à 1600 habitants.

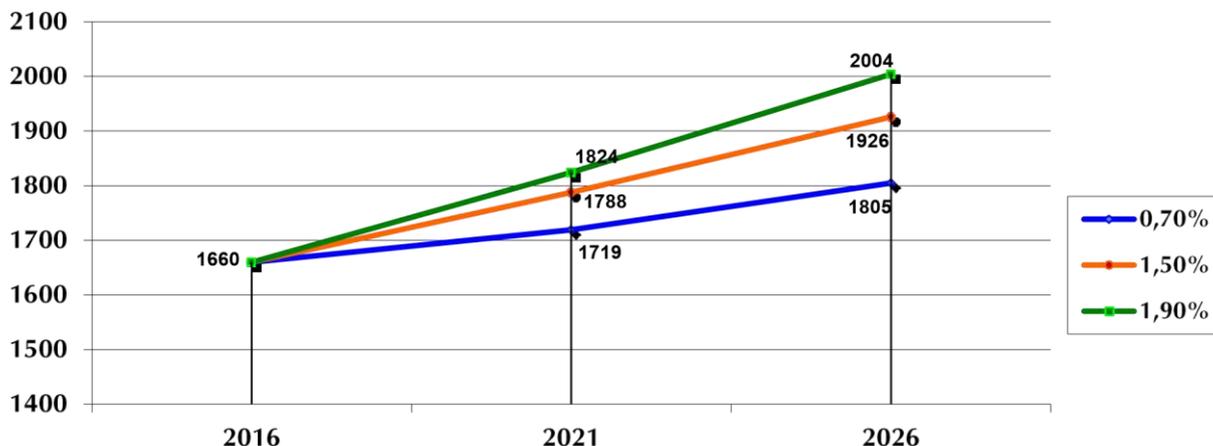


Figure 6: Graphe illustrant les évolutions de population selon le taux de croissance démographique

Année	+0.7% annuelle		+1.5% annuelle		+1.9% annuelle	
	Population estimée	Gain de population	Population estimée	Gain de population	Population estimée	Gain de population
2016	1660		1660		1660	
2021	1719	58,91911	1788	108,2914	1824	163,8075
2026	1780	120	1926	266	2004	344

Figure 7: Le tableau indique les gains de population en fonction des taux de croissance démographique

Les évolutions scénarios démographiques déterminent les besoins en logements neufs pour accueillir les accroissements de population qui en résultent. Ainsi l'estimation des besoins en logements issue de la progression de la population et du point d'équilibre est de :

- 58 logements nouveaux avec une progression de +0.7% annuelle
- 107 logements nouveaux avec une progression de +1.5% annuelle
- 137 logements nouveaux avec une progression de +1.9% annuelle

Année	+0.7% annuelle		+1.5% annuelle		+1.9% annuelle	
	Population estimée	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Population estimée	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Population estimée	Res. princ. liée à la nouvelle pop.
2016	1660		1660		1660	
2021	1719	48	1788	51	1824	65
2026	1780	58	1926	107	2004	137

Figure 8: les besoins en logements issus de l'augmentation de la population

Un autre élément est aussi pris en compte pour cerner les besoins en logements et obtenir le « point d'équilibre ». La réalité sociologique conduit en effet à observer dans la durée une réduction de la taille des ménages. Ce desserrement est évalué sur la période de projection à 28 logements avec une taille moyenne des ménages de 2.5 membres par famille en 2016, à 2.45 en 2021 et à 2.4 en 2026.

3.2.4 Le scénario retenu

Une progression de 1.9% par an d'évolution démographique est retenue. Dans ces conditions la population atteindrait 2004 habitants d'ici 10 ans soit + 344. Cette croissance doit offrir une place aux jeunes ménages afin de maintenir une pyramide des âges équilibrée.

A raison d'un taux d'occupation des logements dans 10 ans de 2,4 personnes par ménage, le scénario d'évolution choisi conduit à un rythme moyen de 16.5 nouveaux logements par an, soit 165 logements supplémentaires au cours de la prochaine décennie. 16% d'entre eux serviront à compenser la baisse de la taille moyenne des ménages, le reste assurant la croissance démographique. Le respect des Lois SRU, Grenelle, Littoral et ALUR, privilégieront une localisation de ce nouvel habitat en zone agglomérée du bourg et en périphérie immédiate. Une diversité de l'offre sera également à rechercher.

3.3 Les dynamiques économiques et les besoins induits

La part de la population active de Vairé est 79.5% en 2016 dont 9.6% au chômage. Les 2/3 des emplois sont à l'extérieur du territoire communal. La zone agglomérée compte 6 commerces et 17 artisans dispersés dans le bourg, ainsi qu'une zone économique en entrée Nord de compétence intercommunale. Des activités touristiques sont aussi présentes en matière d'hébergement notamment.

Une carrière au sud de l'agglomération dispose de droits d'exploitation. Pour son devenir à moyen et long terme, il n'est pas prévu dans l'immédiat d'évolution en dehors d'une amélioration éventuelle de sa desserte. Une vigilance constante est exercée pour veiller à la réduction des nuisances de ce site. Un autre site d'activités est piloté par l'association Emmaüs le long de la RD 32. Elle demande à accroître ses capacités d'hébergement pour accueillir un plus grand nombre de compagnons, soit la création de 30 logements, dans ce lieu dédié à la réinsertion sociale.

Des projets touristiques sont identifiés avec la confortation de la base ULM au lieu-dit la Morinière. A la Chauserie un porteur de projet, propriétaire des terrains, envisage la création d'un Parc Résidentiel de Loisir. Il sollicite la Collectivité pour cette activité d'hébergement touristique et d'hôtellerie de plein air.

4 Analyse de l'état initial de l'environnement

Le rapport de présentation traite en 9 chapitres l'état de l'environnement de la commune: le contexte physique ; l'accessibilité et la mobilité ; l'agriculture ; les caractéristiques du paysage ; le patrimoine architectural, remarquable et

archéologique ; la biodiversité et le patrimoine naturel ; les risques et la santé publique, les réseaux et la gestion de l'environnement et enfin les enjeux environnementaux. Ces derniers sont cartographiés pour exprimer leur synthèse et leur hiérarchisation.

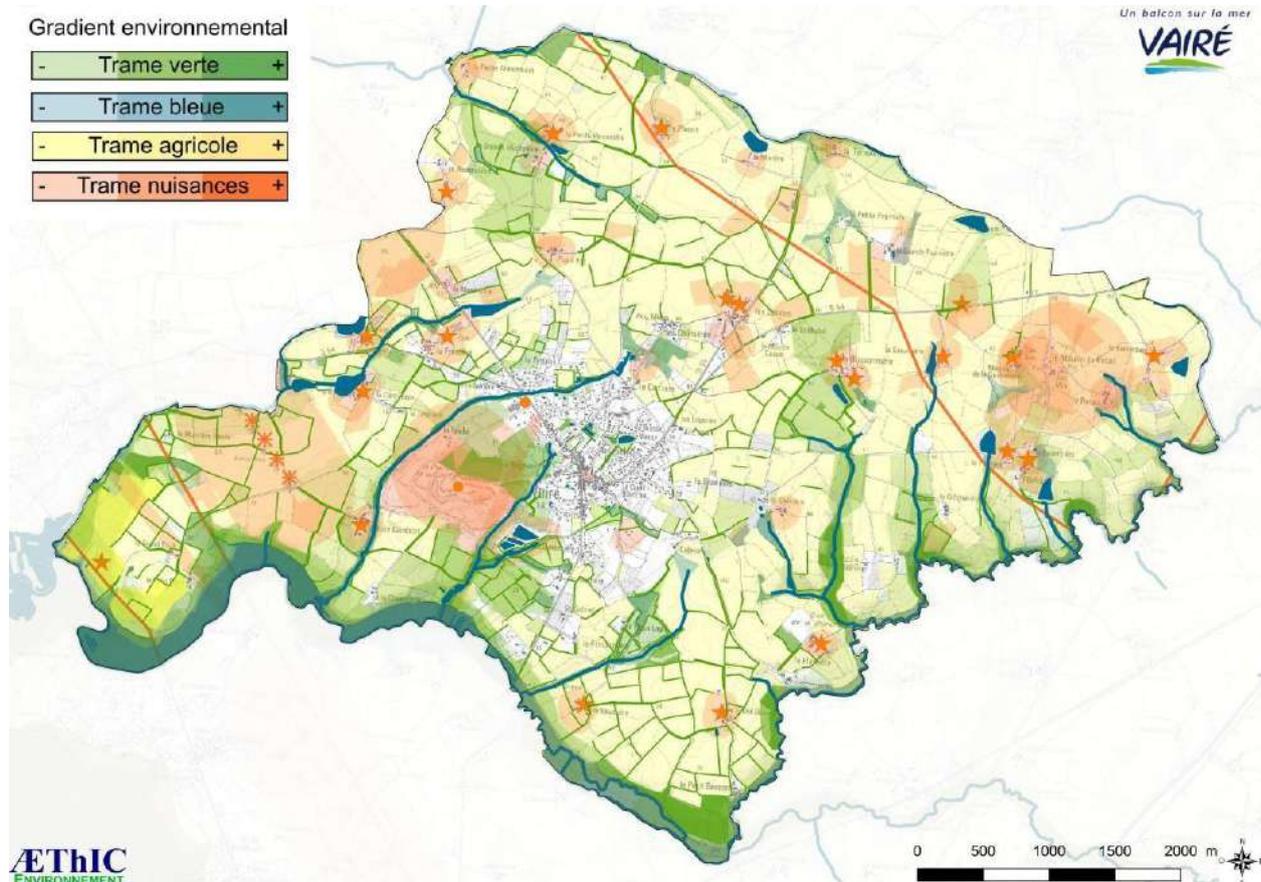


Figure 9: la biodiversité et le patrimoine naturel du territoire

Vairé possède une richesse écologique et paysagère recensée et protégée avec des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), une Zone pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), des zones humides inventoriées à l'échelle locale, une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) et une Zone de Protection Spéciale (ZPS) du réseau Natura 2000. Autant de sites qui abritent des milieux humides et des espèces d'intérêt européen.

Cet ensemble est complété par l'inventaire départemental des cours d'eau et l'inventaire communal des boisements et des haies d'intérêt, l'ensemble de ces éléments composent la trame verte et bleue du territoire communal que le PLU doit intégrer afin de préserver au mieux ces ressources naturelles.

L'objectif de la mise en place d'une trame verte et bleue est de relier par des corridors écologiques, les réservoirs de biodiversité, des espaces où celle-ci est la plus riche et la plus diversifiée. Ces liaisons linéaires ou discontinues recouvrent des espaces publics comme privés. Elles permettront aux espèces remarquables comme ordinaires, de

circuler et d'interagir, et aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

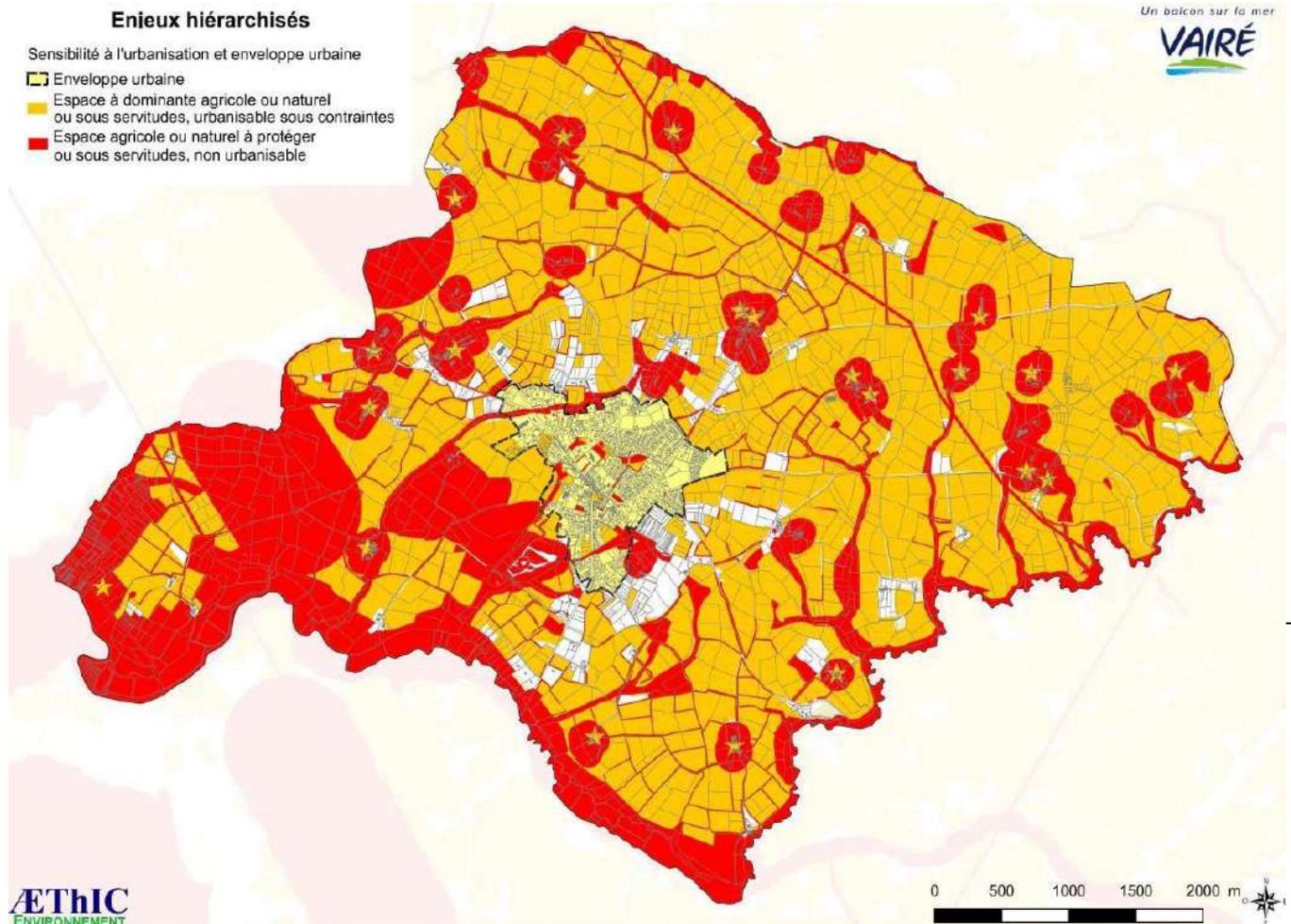


Figure 10: les zones urbaines, agricoles et naturelles aux enjeux spécifiques

Les enjeux identifiés conduisent à l'établissement des objectifs suivants :

- Préserver et valoriser le cadre paysager, la qualité des espaces naturels et leurs usages associés en améliorant la gestion des menaces les affectant
- Rationaliser le développement urbain et éviter le mitage des espaces agricoles et naturels notamment ceux identifiés comme remarquables
- Prévoir les conditions d'un développement territorial respectueux de l'environnement et répondant favorablement aux objectifs de développement durable.

5 Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

5.1 La consommation des 10 dernières années

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 dernières années entre 2008 et 2017 a été établie selon les données communales. 15 ha 62 ont été consommés à vocation d'habitat, soit 1.5 ha/an. 204 logements ont été construits au cours de cette décennie, ce qui donne une densité de 13.05 logements/ha. La surface moyenne des parcelles vouées à la construction, voirie et espaces communs compris, ressort ainsi à 765m². Enfin la consommation d'espaces à vocation économique n'a représenté que 2.600 m² sur cette même période de 10 ans.

5.2 La densification et l'accueil de nouvelles constructions

5.2.1 La capacité de densification

La capacité de densification de l'enveloppe urbaine identifie quatre types de situation de parcelles, celle sans construction, celles offrant un réel potentiel, celles occupées par des équipements, parking, cimetière et enfin celles offrant des corridors écologiques parcs, jardins boisés... Cette recherche a été conduite dans le seul bourg car il dispose, à lui seul, du potentiel pour répondre à la capacité d'accueil de la commune. Il est aussi relevé que le foncier bâti susceptible d'être utilisé par reconstruction est quasi inexistant du fait d'opérations déjà en cours.

5.2.1.1 En dents creuses

Le potentiel de l'enveloppe urbaine offre 43 constructions en dents creuses simples, 19 en petites opérations avec 0ha30 soit 6 logements pour le secteur du Rabelais, 0 ha 30 soit 8 logements pour le secteur de Fronsac et 0 ha 10 soit 5 logements pour l'îlot Clemenceau.

5.2.1.2 En opérations d'ensemble

Plusieurs sites ont été identifiés dans l'enveloppe urbaine. Il s'agit de la rue de la Brosse Maçon avec 1ha00 soit 16 logements, la rue des Poirières avec 1ha48 soit environ 24 logements, l'Allée des Sarments avec 0ha7 soit 15 logements, la rue du Moulin l'Abbé en cœur d'îlot avec 0.50ha pour 8 logements. C'est donc 63 logements potentiels sur 3 ha 68 qui sont ainsi recensés.

5.2.1.3 La dureté foncière

Des secteurs de dureté foncière forte situés au cœur de la zone urbaine, constructibles depuis des années mais qui demeurent figés malgré diverses tentatives de mobilisation du foncier. Il s'agit des zones du Stade avec 3 dents creuses et du Moulin l'Abbé, en cœur d'îlot avec 0.50 ha pour 8 logements. Soit 11 logements potentiels mais toujours indisponibles.

5.2.1.4 En extension urbaine

En dehors de l'enveloppe agglomérée un secteur a été identifié. Il s'agit des 3 Cornières avec 2ha85 soit environ 46 logements potentiels.

5.2.1.5 En changement de destination

20 changements possibles mais seuls 6 sur 10 ans sont comptabilisés dans la capacité d'accueil au regard de ce qui s'est passé ces dernières années. Car en 12 ans il n'y a eu que 4 changements de ce type pour création de logements.

5.3 La capacité d'accueil du territoire

Le rythme de 16.5 nouveaux logements par an est retenu par le maître d'ouvrage, soit un volume de plus de 165 logements supplémentaires au cours de la prochaine décennie.

Potentiel total de logements		
Potentiel en dents creuses du bourg	43	40
Dont Dureté foncière	(-3)	25%
Potentiel en opération d'ensemble dans enveloppe agglomérée	82	74
Dont Rétention foncière	(-8)	48 %
Potentiel en opération d'ensemble hors enveloppe agglomérée	46	27%
Potentiel de logements par changement de destination	6	4%
Potentiel de logements par reconquête de logements vacants	10	3%
Capacité d'accueil globale théorique	187	176
Total rétention foncière	11	
Capacité d'accueil globale réelle	176	100%

Figure 11: Les disponibilités foncières

Ce potentiel de 176 logements est cohérent puisqu'à 107% de l'objectif de 165 retenu par la Collectivité avec un scénario à +1.9% de progression par an de sa population. Ces disponibilités foncières au sein du territoire intègrent 6 opérations d'ensemble au cœur même de la zone agglomérée avec 74 logements sur 3 ha 88. L'opération d'ensemble en extension immédiate du bourg, les 3 Cornières, avec 2 ha 86 en accueillera 46. Ces prévisions du PLU conduiront à une densité moyenne de 18 logements par hectare pour les opérations groupées.

5.4 Une réduction de la consommation des espaces

Le SCoT des *Sables d'Olonne Agglomération* affirme comme objectif prioritaire la lutte contre l'étalement urbain, vers une réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine. Cet objectif global fixe une réduction de 35% de la consommation d'espaces à vocation d'habitations à nombre de logements égaux conformément au SCoT et de 50% selon la demande de l'Etat.

Les choix effectués conduisent à disposer de 73 % de la capacité d'accueil sur des sites appartenant déjà aux "espaces construits artificialisés" et aux "espaces ouverts artificialisés, terrains vacants et chantiers. Cette occupation du sol sera sans incidence sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers.

De 2008 à 2017, 15.62 ha ont été consommés pour réaliser 204 logements. Soit une densité de 13.05 log/ha et 765.89 m²/logement. Une réduction de 35% signifie une taille moyenne des parcelles nouvelles, espaces communs compris, de 497.82 m²/logement, soit une densité de 20 logements/ha. Le projet de PLU organise une densité moyenne de 18 log/ha, allant de 16 à 50 log/ha.

Entre 2008 et 2017, ont été consommés 15.62 ha à vocation d'habitat. A cela se rajoute 0.26 ha à vocation économique; soit un total de 15.88 ha sur 10 ans. Une réduction globale de la consommation d'espace de 50% demandée par l'Etat signifie de passer de 15.88 ha à 7.94 ha. Le projet de PLU consomme 6ha73 à vocation d'habitat soit 3ha88 en opération d'ensemble dans l'enveloppe agglomérée et 2ha85 en extension d'urbanisation aux 3 Cornières. Il demeure un potentiel de 0 ha91 dans la zone économique, soit 3 ou 4 lots d'entreprises dans un lotissement réalisé avant 2008.

Au total, l'urbanisation pour la décennie future consommera 7ha64. Pour une période passée de même durée 15 ha 88 avaient changé de destination. Le projet de PLU s'avère vertueux avec une réduction de 52% de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, en compatibilité avec l'objectif minimal du SCoT(-35%) et les directives de l'Etat (-50%).

6 Les choix retenus

6.1 Le PADD

Le PADD établit le projet d'aménagement du territoire pour les 10 ans à venir. Il s'inscrit dans le respect des objectifs de développement durable. Il assure l'anticipation des tendances d'évolution du territoire à long terme. Il s'articule avec les documents de planification et d'orientations existants à l'échelle supra communale : le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Olonnes et le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux Auzance-Vertonne.

Le PADD traduit les choix de la Collectivité. Ils s'articulent autour de trois principes fondamentaux. Le projet de Vairé accompagne le développement de son territoire avec les 3 axes suivants :

Axe 1 : Une identité communale rétro-littorale au caractère rural marqué

Axe 2 : Un territoire qui maîtrise son développement avec une urbanisation durable

Axe 3 : Une commune au potentiel économique et touristique à développer

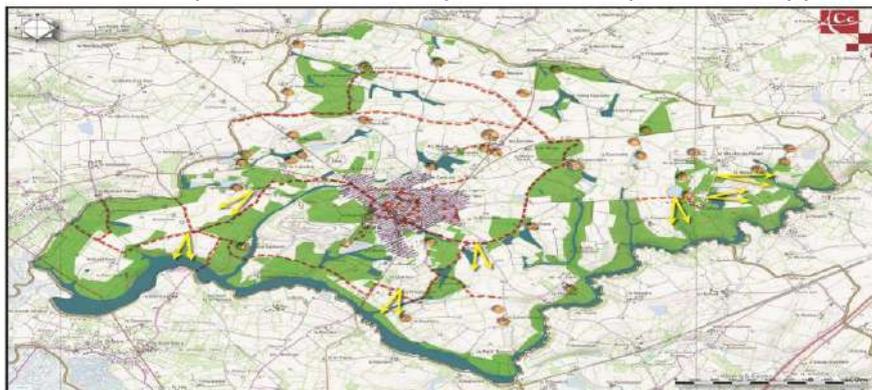


Figure 12: les orientations du PADD illustrées via la carte et sa légende

Axe I : Une identité communale retro-littorale au caractère rural marqué

-  Préserver et valoriser la trame verte et bleue
-  Continuités douces à valoriser
-  Pérenniser les espaces verts urbains et naturels, corridors de la zone agglomérée
-  Couloirs verts à valoriser et préserver
-  Assurer les différentes connexions du territoire
-  Zone agricole de transition

Axe II : Un territoire qui maîtrise son développement avec un urbanisme durable

-  Conforter la nouvelle limite de la zone agglomérée
-  Secteur de densification de développement urbain à vocation d'habitat
-  Secteur de développement urbain à vocation d'habitat
-  Valoriser les polarités d'équipements actuels et à venir et leurs connexions
-  Confortement du centre-bourg ancien dense

Axe III : Une commune au potentiel économique et touristique à développer

-  Conforter ou développer les activités touristiques
-  Conforter le site Emmaüs et la zone d'activité
-  Développer une zone d'équipement à dominante naturelle

Pour chacune des orientations du PADD, les objectifs qui en découlent font l'objet de justifications et ils sont aussi déclinés en dispositions du PLU correspondantes.

6.2 Les OAP

6.2.1 Les OAP habitat

La collectivité a mis en place 4 OAP à vocation d'urbanisation et une sur les continuités douces. Les OAP à vocation d'habitat permettent de travailler une variété de densité en lien avec le tissu urbain environnant. La densité pour chacune des opérations est en cohérence avec les attentes du SCoT. Et chaque OAP donne des prescriptions de programmation urbaines, architecturales et paysagères. Des choix qui inscrivent l'aménagement futur dans son environnement.

Les OAP recouvrent 2 ha 50 et elles accueilleront 47 logements, soit une densité moyenne de 18.8 logements par hectare. Elles participent à la confortation de la zone agglomérée du cœur de bourg tout en prenant en compte les contraintes urbaines de leur secteur respectif. Les enjeux de composition du site mais aussi environnementaux sont identifiés et les conditions de leur respect décrites. Toutes ces dispositions ont un caractère obligatoire.

6.2.2 L'OAP continuités douces

Le maillage de continuités douces permet de relier les zones d'habitat aux commerces et aux équipements du bourg. A l'extérieur de celui-ci, les différents cheminements desservent les hameaux en direction du bourg, ainsi que les hameaux entre eux. La collectivité affiche sa volonté de développer de nouvelles liaisons douces sur l'ensemble du territoire en plus des 35km en usage mais aussi dans le bourg qui en compte près de 4km. L'OAP les matérialise graphiquement.

6.3 La délimitation des zones et leur contenu écrit

Le règlement écrit et le zonage traduisent concrètement les conditions de la mise en œuvre du PLU.

6.3.1 Les règles écrites applicables

La rédaction des règles écrites résulte de la nomenclature applicable depuis janvier 2016. Le règlement débute par un lexique illustré à des fins pédagogiques. Il donne ensuite les dispositions générales applicables à toutes les zones. Puis chacune des zones est caractérisée par un tableau résumant les autorisations et interdictions. Une série d'articles suit avec l'emprise au sol, la hauteur et l'implantation des constructions, la qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère, le stationnement, les accès et voies et enfin les réseaux.

6.3.2 La zone U

L'urbanisation se concentre dans la zone agglomérée avec **La zone Ua** qui correspond au tissu urbain ancien de la commune. Elle compte une sous-zone **Uab** où la hauteur des constructions est un peu plus importante. **La zone Ub** localise le secteur d'extension urbaine du bourg, comprenant des constructions plus récentes pour la plupart de densité différente **Uba et Ubb**. **La zone 1AUb** délimite le secteur ouvert à l'urbanisation et faisant l'objet d'une OAP. **La zone 2AU** situe la zone d'urbanisation future destinée à être ouverte à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Le développement des activités économiques est prévu avec la **zone Uec**, il s'agit de la zone économique en entrée Nord du bourg. Et pour les activités touristiques, la **zone Ut** situe un camping au sein de l'agglomération. Des capacités de développement d'équipements collectifs ou d'intérêt général sont aussi prévues avec **La zone Ueq**.

6.3.3 La zone A

La zone agricole se décompose en plusieurs secteurs avec la **zone A** où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les activités agricoles les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale), l'extension mesurée et les annexes des constructions de tiers existantes, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La **zone Av** peu étendue caractérise le secteur viticole et enfin la **zone Ab** correspond à la zone de transition autour de la carrière alors que la **zone Ac** correspond au site de la carrière elle-même. **La zone Ae** délimite le STECAL du site Emmaüs pour permettre à cette activité à caractère social de se développer. La **zone At** délimite le site du camping privé Le Roc,

celui de la Chausserie avec un projet d'hôtellerie de plein air et la **zone AI** la base ULM.
Ces 3 sites font l'objet d'un STECAL.

6.3.4 La zone N

Le territoire compte aussi différents secteurs de sensibilité naturelle classés en **zone N**. Ces espaces sont affectés strictement aux activités agricoles ou forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. Celles-ci sont possibles dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées. Elles ne doivent pas non plus porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. La **zone NI** correspond au site naturel de développement avec la possible implantation d'équipements tournés vers le loisir. La **zone Ni** circonscrit un secteur inondable à l'atlas des zones inondables. Et la **zone Nni** correspond au site natura 2000 qui, de plus, est aussi en secteur inondable à l'atlas précité.

7 L'enquête

7.1 L'objet de l'enquête

Le PLU de la commune de Vairé est en place depuis son approbation par son conseil municipal en 2007. Il a voté le 26 mai 2016 la prescription de la révision générale de ce document d'urbanisme. Puis en raison du transfert postérieur de cette compétence à la collectivité Les Sables d'Olonne Agglomération (LSOA), et ce à la date du 21 décembre 2019, le conseil municipal de Vairé a sollicité l'Agglomération, lors de sa séance du 16 janvier 2020, pour qu'elle assure la poursuite de cette procédure de révision du PLU de Vairé. Conformément à l'article L.153-9 du code de l'urbanisme la LSOA a accepté d'achever la procédure préalablement engagée par la commune de Vairé dans une délibération du 31 janvier 2020. C'est donc cet Etablissement Public de Coopération Intercommunal qui est ainsi le maître d'ouvrage de ce projet soumis à enquête publique.

21

7.2 Le cadre juridique

Le PLU relève de textes législatifs et règlementaires du Code de l'environnement avec les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 mais aussi du Code de l'urbanisme avec les articles L.151-1 à L.153-60 et R.151-1 à R.153-22. La révision générale du PLU de Vairé intègre la compatibilité et la prise en compte du SCoT du Pays des Olonnes en vigueur dans sa forme actuelle depuis 2008. Mais aussi les travaux en cours engagés dans la période plus récente depuis la prescription de sa révision issue de la délibération du syndicat mixte du pays des Olonnes lors de sa séance du 10 novembre 2015. Un Plan Local de l'Habitat était aussi en place sur le territoire de l'Agglomération. Entrée en vigueur en 2014 pour une durée de 6 ans il est à nouveau à l'étude.

7.3 La composition du dossier d'enquête

Le dossier est jugé complet par le commissaire enquêteur. Il a été préparé par la collectivité locale avec le concours du bureau d'études CITTE CLAES dont le siège est à Saint-Herblain en Loire-Atlantique. Les pièces qui composent ce dossier sont les suivantes :

- L'arrêté d'organisation du Président de la collectivité maître d'ouvrage : Les Sables d'Olonne Agglomération du 15 octobre 2020
- L'avis d'enquête publique
- Les délibérations du conseil communautaire de la LSOA du 31 janvier 2020 et du 6 mars 2020 concernant respectivement l'arrêt du projet de PLU de Vairé et le bilan de la concertation préalable avec les documents attestation de sa mise en œuvre
- Le rapport de présentation décliné en 7 titres : propos liminaires ; diagnostic du Territoire ; Analyse de l'état initial de l'environnement ; analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, explications des choix retenus ; impacts sur l'environnement et le résumé non technique.
- Le PADD et les OAP
- Le règlement écrit
- Les zonages avec 2 cartes au 1/5000^{ème} pour le territoire de la commune et une au 1/2000^{ème} centrée sur la partie agglomérée
- Les annexes sanitaires avec l'eau potable et l'assainissement des eaux usées
- Les servitudes concernant les monuments classés ou inscrits au titre des monuments historiques, le transport de gaz naturel, le voisinage d'une ligne électrique, les centres de radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles et les perturbations électromagnétiques, les réseaux de télécommunication, la localisation du monument historique du menhir dit la Minche du Diable et sa zone protection et la cartographie de l'aléa inondation.
- Les avis des personnes associées : MRAE ; DDTM ; CDPENAF, ABF et Préfet ; Le Département, le Conseil Régional des Pays de la Loire, La Chambre d'agriculture, La Chambre de Métiers et de l'Artisanat, le centre Régional de la Propriété Forestière, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité, l'Association pour la Protection de la Nature du pays des Olonnes, le Réseau de Transport de l'Electricité (RTE) et les Collectivités territoriales suivantes : La LSOA, les Communes de Vairé, Saint-Mathurin et Landevieille

L'arrêté d'organisation de l'enquête du Président de la LSOA mentionne la décision du tribunal administratif de Nantes, en date du 1^{er} juillet 2020 de nommer René Grelier commissaire enquêteur. Cette décision a été prise en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la Révision du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Vairé. Elle a été enregistrée par le tribunal administratif sous le n°E20000089/44 en date du 1^{er} juillet 2020.

7.4 L'organisation et le déroulement de l'enquête

Par délibération en date du 31 janvier 2020 le conseil communautaire de LSOA décide poursuivre, à la demande du conseil municipal de Vairé, la procédure de révision générale du PLU de sa commune. Cette décision intervient au terme des différentes étapes qui ont conduit à l'arrêt du PLU. Et elle est suivie d'une autre délibération du conseil communautaire du 6 mars 2020 qui tire le bilan de la concertation qui a été menée tout au long de la procédure.

Les démarches requises par les textes en vigueur conduites ont permis au Président de LSOA de soumettre ce projet de révision à l'avis des personnes publiques associées

conformément à l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme. Un délai de 3 mois a bien été respecté pour obtenir leurs avis en fonction de leurs compétences propres.

Le commissaire enquêteur a eu plusieurs contacts avec la responsable du service aménagement de LSOA pour disposer des informations concernant ce projet. Dans un premier temps, les documents du dossier lui ont été transmis sous forme dématérialisée, ce qui lui a permis d'appréhender les enjeux de ce projet de révision du PLU en place depuis le 13 décembre 2007.

Les règlements sanitaires en vigueur liés à la protection de la COVID 19 n'entravaient pas la mise en place de cette enquête. Ce contexte a cependant incité le porteur du projet, après des échanges avec le commissaire enquêteur, à disposer d'un registre dématérialisé afin de faciliter l'accès à l'information du dossier complet en ligne. De plus cet outil s'est révélé précieux pour recueillir les observations déposées au cours de la période de l'enquête. C'est donc au terme d'entretiens à distance que les conditions de la mise en œuvre de l'enquête ont été établies entre le commissaire enquêteur et la responsable du service aménagement de la LSOA.

Le commissaire enquêteur s'est aussi déplacé en mairie de Vairé le 4 novembre 2020 afin de rencontrer les acteurs du projet et de la mise en place de l'enquête : M Armel Pécheul et Mme Gwénaëlle Corriou respectivement vice-président et responsable du service aménagement de LSOA ainsi que M Michel Chailloux et Mme Catherine Brodin maire et secrétaire générale des services de la commune de Vairé. Cette rencontre a permis de préciser les conditions de réception du public en particulier au cours des permanences du commissaire enquêteur.

23

Ce rendez-vous a aussi permis aux représentants territoriaux de situer les principaux enjeux de cette révision générale du PLU. Ils ont aussi présenté ce territoire communal au sein de l'Agglomération des Sables d'Olonne qui détient la compétence urbanisme depuis la fin 2019. Ce nouvel établissement de coopération intercommunale résulte de la fusion de la communauté de communes des Olonnes avec celle de l'Auzance et de la Vertonne ainsi que du rattachement de Saint-Mathurin survenus le 1er janvier 2017. Il est porteur de ce projet de révision du PLU de Vairé. Il prépare aussi celle du SCoT du Pays de Olonnes mais également dans un futur à moyen terme mais déjà planifié une révision générale des PLU des 7 communes de l'Agglomération y compris de Vairé. Pour autant les délais qu'impose une telle réforme à l'échelle de l'Agglomération ont conduit les élus territoriaux de Vairé à aboutir dans un délai proche dans l'attente d'autres adaptations éventuelles ultérieures.

7.5 Les modalités de l'enquête

Un arrêté d'organisation a été pris par le Président de LSOA le 15 octobre 2020. Il fixait la durée de l'enquête à 33 jours consécutifs soit du lundi 9 novembre 2020 au vendredi 11 décembre 2020 jusqu'à 12 heures 30. Trois dates de permanence ont été retenues au siège de l'enquête en mairie de Saint-Révérend :

- Le lundi 9 novembre 2020 de 8 heures 30 à 12 heures 30
- Le vendredi 27 novembre 2020 de 15 heures 00 à 19 heures 00
- Le vendredi 11 décembre 2020 de 8 heures 30 à 12 heures 30

Le siège de l'enquête fixé par l'arrêté d'organisation était la mairie de Vairé compte tenu du territoire concerné, limité à celui de cette commune. Les conditions d'information du public et de dépôt de ses observations ont aussi été déclinées dans ce texte du président de LSOA avec notamment la mise en œuvre du registre dématérialisé.

7.6 L'information du public

Les moyens légaux ont été utilisés dans les formes requises pour offrir une information complète au public. Plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et au cours de la première semaine une information en annonces légales a bien été diffusée dans 2 journaux habilités pour le département de la Vendée. Les parutions ont eu lieu dans le quotidien Ouest-France les 22 octobre et 13 novembre 2020 et dans l'hebdomadaire Les Sables Vendée Journal les 22 octobre et 12 novembre 2020.

Dans les mêmes délais un affichage de l'avis d'enquête a été effectué dans les différents lieux suivants de la de la commune :

- A l'entrée du bourg côté des Sables d'Olonne en zone 30 avec 2 panneaux
- Au cœur du bourg auprès des commerces
- A la mairie visible depuis le trottoir
- Rue Georges Clemenceau en zone 30, entrée depuis Landevieille
- A l'entrée du jardin public
- A l'entrée de ville du côté de Saint-Julien des Landes
- A proximité de la salle Rabelais
- A l'entrée du bourg rue Rabelais après la salle municipale

24

Le commissaire enquêteur a constaté la réalité de la mise œuvre de ce dispositif. Les lieux d'affichage retenus étaient très adaptés à une diffusion pertinente de cet avis d'enquête, tout en répondant aux conditions règlementaires en matière de publicité pour une enquête publique. L'avis d'enquête était aussi consultable dans les mêmes délais en ligne sur les sites Internet de la commune de Vairé et de Les sables d'Olonne Agglomération ainsi que sur les panneaux d'affichage municipaux.

L'accès au dossier complet d'enquête, dans sa version papier était possible tout au long de la période d'enquête aux heures d'ouverture des bureaux de la mairie de Vairé et 24 heures sur 24 sur son site Internet. Un poste informatique était aussi mis à disposition pour prendre connaissance de tous les éléments du dossier. Un registre des observations était accessible et utilisable tout au long de l'enquête. Une adresse mail dédié était aussi allouée aux observations à adresser au commissaire enquêteur. Le courrier postal était également prévu comme un autre moyen de transmission de ses observations. A l'ensemble de ces moyens pour s'informer et déposer des observations s'ajoutait le registre dématérialisé offrant lui aussi les mêmes possibilités.

7.7 Le déroulement et la clôture de l'enquête

Le commissaire enquêteur considère que les conditions de conduite de cette enquête ont été pleinement satisfaisantes. Le local de la permanence disposait comme le prévoit le règlement d'un ordinateur permettant de consulter en ligne le dossier complet dématérialisé. L'espace important permettait le respect de la distanciation physique prônée pour la lutte contre la Covid 19.

Les plans du zonage étaient affichés avec des couleurs rendant leur compréhension assez aisée. Le contenu du dossier disposait d'une présentation bien structurée permettant d'accéder à l'information recherchée et en particulier dans le rapport de présentation, le résumé non technique, le PADD, le règlement écrit et graphique.

8 Les observations du public, les réponses du maître d'ouvrage et l'analyse du commissaire enquêteur

41 observations ont été formulées par mail, par écrit directement dans le registre dédié dans le dossier d'enquête, par dépôt de lettres dans ce même registre ou bien encore en ligne via le registre dématérialisé. Ces 41 observations comptaient 3 doublons. Elles ont permis à leurs auteurs d'aborder 13 sujets différents à 59 reprises car certaines observations contenaient plusieurs d'entre eux.

LES SUJETS ABORDES	NOMBRE DE FOIS
LE ZONAGE	12
LA FORME	6
LES HAIES	6
LA CARTOGRAPHIE	6
LES CHANGEMENTS DE DESTINATION	5
LES DESSERTES	5
LE PRL	4
LES OAP	4
DES GENERALITES	3
EMMAUS	3
REGLEMENT ECRIT	3
LE RAPPORT DE PRESENTATION	1
LES ABRIS POUR ANIMAUX	1

Figure 13: les sujets des observations du public

Le commissaire enquêteur traite chacune d'elle compte tenu de leur diversité et de leur spécificité qui pour beaucoup d'entre elles justifient une réponse individualisée. Comme le prévoit l'article R.123.18, le maître d'ouvrage a pu apporter ses propres

réponses au procès-verbal de synthèse que lui avait remis le commissaire enquêteur. Elles sont intégrées à chacune des observations.

8.1 Observation n°1 par PHILIPPE LEBARON

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

8.2 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.

8.3 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

Le commissaire enquêteur partage l'expression du maître d'ouvrage.

8.4 Observation n°4 par Yves Lescoulet

M Yves Lescoulet 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.

Le commissaire enquêteur perçoit la préoccupation du maître d'ouvrage à la recherche d'une solution économe au détriment d'une efficacité quelque peu amoindrie. Il s'agit d'un dossier qui relèvera de décisions ultérieures à cette révision du PLU.

▪ **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.

Le commissaire enquêteur mesure la prise en compte effective du maître d'ouvrage des caractéristiques urbaines du cœur de bourg ancien. Il justifie ses choix pour l'OAP de Fronsac tant en matière architecturale que sur la volonté de densification.

▪ **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.

Ce point sans enjeu fera l'objet d'une vérification et d'une éventuelle correction, ce qui constitue pour le commissaire enquêteur la bonne attitude.

8.5 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).

8.6 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.

28

Pour le commissaire enquêteur, l'ambition du maître d'ouvrage vise bien un minimum de 18 logements par hectare pour conserver la cohérence avec les objectifs assignés à cette révision. Les études qui précéderont la création de ces nouveaux quartiers seront mises à profit pour accentuer cette densité si les contraintes d'insertion dans le milieu et de dimensionnement économique révèlent leur faisabilité. Cette démarche est jugée opportune par le commissaire enquêteur.

8.7 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 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 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.

Le commissaire enquêteur considère que le maître d’ouvrage prend en compte les attentes de l’association Emmaüs en autorisant le développement de ses locaux pour répondre aux besoins liés à son activité. Lui permettre d’avoir sur le site même 6 logements est aussi une réponse qui peut être adaptée pour ce qui semble essentiel à cette association d’insertion dont les missions sont reconnues socialement. Si cette option de logements en nombre insuffisant à côté de leurs ateliers devait mettre en échec certaines dimensions de leurs missions, le commissaire enquêteur considère que tous les logements pourraient être projetés dans la zone agglomérée. L’association Emmaüs avec une réponse partielle de la part du porteur de projet de la révision générale du PLU améliorerait néanmoins sa situation. Le commissaire enquêteur considère que le site d’activités de cette association, en bordure d’une route départementale participe au mitage du territoire, amplifier son importance et sa fréquentation serait en effet contraire aux ambitions de ce document d’urbanisme.

8.8 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.

Pour le commissaire enquêteur, la réponse à cette observation, du maître d’ouvrage de cette révision est tout à fait adaptée

8.9 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 inclut 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.

Le commissaire enquêteur considère que la réponse du maître d'ouvrage de la révision générale du PLU repose sur des éléments qui fondent l'essence même de ce document d'urbanisme. Ils sont dans ce cas de 2 ordres avec d'une part la densification de l'habitat au cœur de sa zone agglomérée et d'autre part la protection de zones ayant une biodiversité qui justifie leur préservation qu'elle soit d'origine animale ou végétale. Les besoins en matière de construction, retenus dans le cadre du PLU pour la commune de Vairé, autorisent le Maître d'ouvrage à les satisfaire avec des lieux qui impactent le moins possible l'environnement. Pour le commissaire enquêteur ces choix conduisent inexorablement à réduire les périmètres antérieurs des zones constructibles, ce qui se conçoit au vu de l'intérêt général sans nier les intérêts particuliers affectés.

8.10 Observation n°10 par Liope Jean-Claude

M et Mme Liope 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 défini 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.

Le commissaire enquêteur juge la réponse du maître d'ouvrage adaptée et de nature à répondre à l'attente exprimée dans cette observation.

8.11 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.

Le commissaire enquêteur considère cette réponse du maître d'ouvrage tout à fait adaptée.

33

8.12 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.

Réponse déjà donnée pour le Menhir et le 2^{ème} aspect est sans enjeu pour le PLU.

8.13 Observation n°13 par Robert Giraud

Cette observation est émise par les consorts 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.

Le commissaire enquêteur considère cette réponse du maître d'ouvrage tout à fait adaptée.

8.14 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.

Le commissaire enquêteur juge la réponse du maître d'ouvrage tout à fait adaptée à la situation de cet établissement qui peut poursuivre ses activités dans les mêmes conditions que précédemment.

8.15 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.

Le commissaire enquêteur juge l'avis du maître d'ouvrage pertinent et conforme aux ambitions visées par cette révision. L'optimisation de l'urbanisation dans cet espace commande qu'une opération d'ensemble y soit déployée. C'est à cette condition que l'aménagement conçu dans sa globalité sera cohérent et avec une densité suffisante. Les intérêts des propriétaires ne sont pas pour autant affectés mais leurs décisions devront s'inscrire dans le respect du dispositif prévu par l'OAP.

8.16 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.

Pour le commissaire enquêteur la réponse du maître d'ouvrage est tout à fait appropriée car une correction mineure respectueuse des enjeux environnementaux s'adapte ainsi aux usages des biens concernés.

8.17 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.

Le commissaire enquêteur considère l'avis du maître d'ouvrage empreint de motivations qui fondent l'essence même de cette révision du PLU. Le développement

de l'urbanisation peut être contenu au sein même de la zone agglomérée et sa capacité d'accueil en son sein est évaluée comme étant suffisante.

8.18 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.

Le commissaire enquêteur constate que ce projet de contournement est attendu par tous.

8.19 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 précisée 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 réglementation 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.

Le commissaire enquêteur enregistre la volonté du porteur de projet de cette révision d'affiner l'identification de la zone humide du hameau des Chasnières. Les autres aspects soulevés par cette observation sont aussi pris en compte que ce soit en matière d'identification de sites, de protection des haies, de protection lumineuse ou de la réduction évoquée du STECAL de la Chausserie.

8.20 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.

8.21 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.

39

Le commissaire enquêteur partage l'argumentaire du porteur de projet qui fait preuve de constance et de cohérence face aux demandes d'extension de zones à construire. Il s'agit d'un enjeu fort de ce document d'urbanisme qui intègre les exigences législatives et réglementaires et les besoins évalués d'habitats nouveaux pour une gestion économe de l'espace. La réponse à cette demande individuelle exprimée avec cette observation peut conduire à une forte déception. Il appartient à l'intéressé d'apprécier les suites qu'il peut donner, mais pour le commissaire enquêteur le projet de révision du PLU ne peut que demeurer dans la cohérence d'une urbanisation dense et agglomérée.

8.22 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.

Le commissaire enquêteur enregistre l'évolution de ce dossier de PRL comme l'engagement en a été pris devant la CDPENAF. Il répond en partie aux attentes exprimées dans cette observation. La suggestion d'inscrire une OAP au dossier d'approbation doit se traduire par une réalité comme le demande le commissaire enquêteur.

8.23 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

Le commissaire enquêteur réitère son avis porté sur l'observation précédente qui est de même nature.

40

8.24 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.

Le commissaire enquêteur considère que dans un tel cas de propos non circonstanciés, il est difficile et non fondé d'émettre un avis.

8.25 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 édifiée. 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 arboré.

Le commissaire enquêteur partage l'essentiel de l'avis émis par le porteur du projet de révision. Il lui demande cependant de procéder à un ajustement dans le dossier d'approbation afin de respecter l'objectif recherché concernant la volumétrie du bâtiment et le paysage y compris naturel dans lequel il s'insère.

8.26 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.

Le commissaire enquêteur partage pleinement la réponse du maître d'ouvrage qu'il considère tout à fait circonstanciée et en capacité de répondre aux attentes exprimées dans cette observation. Il demeure néanmoins une réalité sociologique qui oblige à constater que les attentes individuelles des propriétaires résistent encore à l'ambition collective.

8.27 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.

Le commissaire enquêteur considère cette réponse du maître d'ouvrage tout à fait adaptée.

8.28 Observation n°28 par Clairanne Filaudeau

Doublon avec le n° 19.

8.29 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.

Le commissaire enquêteur considère que dans un tel cas de propos non circonstanciés, il est difficile et non fondé d'émettre un avis.

8.30 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.

Le commissaire enquêteur considère que le contenu de cette observation partage au moins partiellement des objectifs du PLU. En particulier ceux qui visent la réduction de la consommation du foncier et qui conduisent de facto à moins d'artificialisation des

sols. Le commissaire enquêteur considère que cette observation ne peut pas susciter une réponse du maître d'ouvrage compte tenu de son caractère trop général.

8.31 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 subira 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.

Le commissaire enquêteur prend acte de la décision du maître d'ouvrage d'améliorer la qualité de ce premier inventaire des haies. Il considère que même imparfait il préserve l'avenir et l'opportunité de l'élaboration du PLUi pour rendre un travail plus définitif est pertinent.

8.32 Observation n°32 par Michel Chailloux

43

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.

Le commissaire enquêteur considère que l'étude complémentaire proposée par le maître d'ouvrage est fondée pour mieux appliquer les règles adoptées et qui guident les changements de destination en zone agricole.

8.33 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.

Le commissaire enquêteur prend acte au même titre que pour l'observation n°31 de la décision du maître d'ouvrage d'améliorer la qualité de ce premier inventaire des haies. Il considère que même imparfait il préserve l'avenir et l'opportunité de l'élaboration du PLUi pour rendre un travail plus définitif est pertinent.

8.34 Observation n°34 par Isabelle et Loïc Vincent

Mme et M Vincent Loïc demandent le maintien en Zone Ub 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.

Le commissaire enquêteur considère comme tout à fait pertinent de prendre en compte le classement en Ub des 4 parcelles cadastrées AH 312, 313, 315 et 316 du fait de leur viabilisation effective. De plus il s'agit d'un secteur en zone agglomérée qui à terme sera conforté par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU qui la prolonge. Cette échéance est envisagée à plus long terme compte tenu des besoins évalués, ce que juge tout à fait adaptée le commissaire enquêteur. Pour l'inventaire des haies à parfaire, il est prévu avec l'élaboration du PLUi.

8.35 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.

Le commissaire enquêteur note que des réponses appropriées ont été données à cette observation avec celles fournies aux observations n°31 pour les haies et n° 7 pour Emmaüs.

8.36 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.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette volonté d'une étude complémentaire. Il considère que les caractéristiques de ce bâti et l'absence d'exploitation agricole dans son environnement fondent son changement de destination. Il s'agit aussi d'un moyen adapté pour entretenir la vitalité démographique du milieu rural et l'entretien de son bâti.

8.37 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 règlementaire 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 règlementaire 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 précisé 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 en 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.

Le commissaire enquêteur considère que les observations de l'APNO ont trait à des enjeux de fond que le PLU porte. Les réponses du maître d'ouvrage traduisent leur prise en compte avec cette révision même si certaines le seront avec la prochaine étape que constituera l'élaboration du PLUi. L'étude complémentaire sur l'inventaire des haies associera des représentants de cette association. Pour le commissaire enquêteur l'identification des zones humides dans le règlement graphique les protègent et la réduction marquée du STECAL de la Chausserie préserve la forêt. Il note que le développement d'une activité agricole biologique dépend de l'initiative privée, ce qu'un PLU ne peut pas directement créer. A propos du rôle de l'arbre en milieu urbain, du contenu des OAP ou de la réglementation environnementale les réponses du maître d'ouvrage sont pour le commissaire enquêteur adaptées aux enjeux mis en relief.

8.38 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.

Le commissaire enquêteur partage l'analyse du maître d'ouvrage. Il sera conduit à la création d'un Secteur de Taille et d'Accueil limités pour permettre dans cette grange l'accueil du public. Cette procédure dans le cadre du PLUi demandera un peu de temps peut être difficilement compatible avec les exigences du porteur de projet...

8.39 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.

Pour le commissaire enquêteur la réponse du maître d'ouvrage est tout à fait adaptée aux 2 aspects que contient cette observation.

8.40 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).

49

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.**

Les réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations n° 31 sur l'inventaire des haies et n° 32 sur l'identification des bâtiments devant changer de destination en zone A répondent précisément au contenu de cette observation n°40.

8.41 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.**
- 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.**

Le commissaire enquêteur considère que les réponses concises du maître d'ouvrage sont suffisantes. La remise en cause du PLU est infondée car, pour lui, il a été élaboré et conduit dans le respect des textes qui le régissent. Les éléments factuels fournis dans son rapport attestent de la bonne fin des procédures développées.

9 Les observations des personnes publiques, les réponses du maître d'ouvrage et analyse du commissaire enquêteur

9.1 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.

9.1.1 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

règlementaire. Les études opérationnelles définiront de manière plus précise 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.

9.1.2 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 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.

52

9.1.3 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.

9.1.4 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.

9.1.5 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.

9.2 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 CDEPNAF 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 CDEPNAF 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.

Le commissaire enquêteur considère que les réponses du maître d'ouvrage apportées pour chacune des observations du Préfet, des services de l'Etat comme de la CDEPNAF sont précises et intégrées dans le projet de révision du PLU qui sera soumis à approbation. La gestion économe de l'espace urbanisée est effective et la règle des 50m² comme extension du bâti en zone agricole sera reconsidérée. Pour la parcelle entre les RD 32 et 54 il démontre son manque d'intérêt à l'urbanisation. Même si l'obligation d'une proportion de logements sociaux ne s'impose pas à cette commune, les besoins de la population sont pris en compte et des programmes avec des bailleurs sociaux envisagés. Les seuils de densité des OAP constituent des minimas avec une urbanisation priorisée en secteur aggloméré. Les Emplacements réservés et les STECAL répondent aux demandes de l'Etat avec en particulier pour le STECAL de la Chausserie une réduction de son périmètre et la création d'une OAP pour un aménagement conforme aux attentes exprimées. Enfin le commissaire enquêteur reconnaît que les documents supra-communaux en préparation avec le SCoT, le PLUi, le PLH, le PCAET ou le Plan Forêt Climat 2050 inscrivent le maître d'ouvrage dans une mise en œuvre globale et vertueuse de l'aménagement de son territoire.

9.3 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.

9.3.1 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.

9.3.2 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.

Le commissaire enquêteur estime que les réponses données par le maître d'ouvrage à l'ABF sont suffisantes et prennent en compte ses observations.

9.4 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.

Le commissaire enquêteur juge la réponse du maître d'ouvrage à la Collectivité départementale adaptée à son contexte local tout en restant ouvert à des évolutions en particulier dans le cadre du PLUi.

9.5 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.

9.5.1 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.

56

9.5.2 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.

9.5.3 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.

9.5.4 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 autorisée 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'activité et du statut de l'exploitation (cf page 100 du règlement).

9.5.5 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.

Les réponses du maître d'ouvrage à l'égard de la Chambre d'agriculture sont jugées adaptées pour le commissaire enquêteur. Un certain nombre d'entre elles confirment les propos déjà tenus envers les services de l'Etat comme l'extension des constructions en zone agricole ou l'évolution prévue des STECAL Emmaüs et de la Chausserie voire aussi les attentes de cette compagnie consulaire en matière de gestion économe de l'espace ainsi que l'actualisation de l'inventaire des haies à préserver. Le commissaire enquêteur considère également que l'interdiction de tout abri pour animaux non liés à l'activité agricole en zone A est à retenir pour préserver la vocation intrinsèque de ce milieu que le PLU entend consacrer. Enfin les assouplissements demandés par la Chambre d'agriculture en matière de nombre de logements de fonction pour les agriculteurs comme leur lieu de localisation exigent pour le commissaire enquêteur un strict respect des textes et de la charte départementale pour une gestion économe de l'espace. Il est en effet important que la préservation de l'espace soit l'affaire de tous y compris des agriculteurs eux-mêmes.

9.6 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.

9.7 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.

9.7.1 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.

9.7.2 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.

Le commissaire enquêteur enregistre la volonté du maître d'ouvrage de corriger les manquements dénoncés par le CRPF en matière de concertation. L'opportunité sera ainsi offerte d'adopter de bonnes pratiques afin de mettre à contribution les compétences de cet organisme public au service de l'aménagement de la commune de Vairé.

9.8 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.

9.9 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.

9.10 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.

9.10.1 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.

Le commissaire enquêteur reconnaît la justesse de la remarque du maître d'ouvrage et il formule le même commentaire que celui apporté à l'observation n° 7 déposée par l'association Emmaüs.

9.10.2 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.

Le commissaire enquêteur enregistre l'évolution de ce dossier de PRL comme l'engagement en a été pris devant la CDPENAF. Il y répond dans les mêmes termes que ceux employés à propos de l'observation n° 22. Il réitère le respect d'adjoindre au dossier d'approbation de la révision du PLU, une OAP à ce projet de PRL.

9.10.3 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.

Le commissaire enquêteur estime cette réponse adaptée et déjà formulée avec l'avis donné par le Conseil départemental de la Vendée.

9.10.4 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 protégé 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.

Le commissaire enquêteur note cet engagement d'ores et déjà pris à diverses reprises.

9.11 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.

Le commissaire enquêteur considère qu'il sera toujours temps de traiter cet aspect dans le cadre plus global du PLUi.

9.12 Les communes de Saint-Mathurin et Landevieille

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

9.13 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.

Le commissaire enquêteur estime que les corrections demandées sont nécessaires, elles relèvent cependant d'un simple ajustement sans conséquence majeures sur le projet de révision.

9.14 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.

9.15 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 réglementaire 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.

Le contenu de ce rapport offre les ressources nécessaires à la rédaction des conclusions du commissaire enquêteur sur ce projet et à l'émission de son avis.

Fait au Poiré-sur-Vie le 11 janvier 2021

Le commissaire enquêteur



René Grelier.

B. Les conclusions et avis du commissaire enquêteur sur le projet de révision générale du PLU de la commune de Vairé à l'issue de l'enquête publique organisée du 9/11/2020 au 11/12/2020

1 L'enquête

Le PLU de la commune de Vairé est en place depuis son approbation par son conseil municipal en 2007. Il a voté le 26 mai 2016 la prescription de la révision générale de ce document d'urbanisme. Puis en raison du transfert de cette compétence à la collectivité Les Sables d'Olonne Agglomération (LSOA), et ce à la date du 21 décembre 2019, le conseil municipal de Vairé a sollicité l'Agglomération, lors de sa séance du 16 janvier 2020. Cette démarche a été effectuée pour que celle-ci assure la poursuite de la procédure de révision du PLU de Vairé. Conformément à l'article L.153-9 du code de l'urbanisme LSOA a accepté d'achever la procédure préalablement engagée par la commune de Vairé dans une délibération du 31 janvier 2020. C'est donc cet Etablissement Public de Coopération Intercommunal qui est ainsi le maître d'ouvrage de ce projet soumis à enquête publique.

2 Les caractéristiques du projet

64

2.1 Des objectifs de développement démographiques et de logements évalués

Une progression de 1.9% par an d'évolution démographique a été établie comme objectif. Dans ces conditions la population devrait atteindre 2004 habitants d'ici 10 ans soit + 344. Cette croissance vise également à donner une place aux jeunes ménages afin de maintenir une pyramide des âges équilibrée à l'échelle de la commune de Vairé.

A raison d'un taux d'occupation des logements dans 10 ans de 2,4 personnes par ménage, le scénario d'évolution choisi conduit à un rythme moyen de 16.5 nouveaux logements par an, soit 165 logements supplémentaires au cours de la prochaine décennie. 16% d'entre eux serviront à compenser la baisse de la taille moyenne des ménages, le reste assurant la croissance démographique.

Les 2/3 des emplois occupés par les habitants de Vairé le sont en dehors du territoire communal. 6 commerces et 17 artisans sont dispersés dans le bourg et une zone économique est située en entrée Nord. Des activités touristiques sont aussi présentes en matière d'hébergement notamment et une carrière. La pérennité de ces activités économiques est envisagée dans les espaces qui leur sont déjà alloués.

2.2 Des choix effectués en matière de lieux d'accueil de l'habitat

La capacité de densification de l'enveloppe urbaine a été évaluée dans le cadre de ce projet. Il vise à offrir la création de 16.5 nouveaux logements par an. Et, il a été mis en exergue que le bourg, à lui seul, dispose du potentiel pour répondre à l'objectif retenu de la capacité d'accueil recherchée dans la commune.

C'est ainsi que 43 dents creuses simples dont 19 en petites opérations, plus 4 en opérations d'ensemble vont constituer l'ossature du projet d'urbanisation de la partie agglomérée. Une zone en extension urbaine, immédiate de celle construite offrira 46 logements et une vingtaine de changements de destination et de reconquête de logements vacants compléteront ces capacités.

2.3 Une réduction recherchée et obtenue de la consommation d'espace

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, sur les 10 années précédentes étudiées soit entre 2008 et 2017, a été établie à 15 ha 62 pour l'habitat sur la base de 13.05 logements/ha. La surface moyenne des parcelles, voirie et espaces communs compris, ressortait ainsi à 765m². Quant à la consommation d'espaces à vocation économique, elle n'avait représenté que 2.600 m² sur cette même période de 10 ans.

Une diminution globale de la consommation d'espace est recherchée avec ce projet de PLU. La demande des services de l'Etat, plus importante que celle de enregistrée dans le SCoT avec -35%, d'une réduction de 50% signifie de passer à 7.94 ha pour la future décennie. Le projet prévoit une consommation de 6ha73 soit 3ha88 en opération d'ensemble dans l'enveloppe agglomérée et 2ha 85 en extension d'urbanisation aux 3 Cornières. Sans extension, il demeure un potentiel de 0 ha91 dans la zone économique, soit 3 ou 4 lots d'entreprises dans un lotissement réalisé avant 2008.

L'urbanisation pour la décennie future consommera ainsi 7ha64. Pour une période passée de même durée, 15 ha 88 avaient changé de destination. Le projet de PLU s'avère donc vertueux avec une réduction de 52% de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, en compatibilité avec l'objectif minimal du SCoT(-35%) et de directives de l'Etat (-50%).

Ce potentiel offert par les choix opérés est évalué à 176 logements. Il est cohérent puisqu'il représente 107% de l'objectif de 165 retenu par la Collectivité avec un scénario à +1.9% de progression par an de sa population. Ces disponibilités foncières au sein du territoire intègrent 6 opérations d'ensemble au cœur même de la zone agglomérée avec 74 logements sur 3 ha 88. L'opération d'ensemble en extension immédiate du bourg, les 3 Cornières, avec 2 ha 85 en accueillera 46. Ces prévisions du PLU conduiront à une densité moyenne à 18 logements par hectare pour les opérations groupées.

2.4 Des outils adaptés au projet

Le PADD établit le projet d'aménagement du territoire. Il s'articule avec les documents de planification et d'orientations existants à l'échelle supra communale : le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Olonnes et le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux Auzance-Vertonne. Il traduit les choix de la Collectivité avec les 3 axes que sont une identité communale rétro-littorale au caractère rural marqué, un territoire maître de son développement avec une urbanisation durable et une commune au potentiel économique et touristique à développer. Sont aussi au service de ce projet 4 OAP à vocation d'urbanisation et une sur les continuités douces. Les règlements écrit et graphique ainsi que des annexes fixent enfin les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols de manière très précise.

3 Les conditions de forme

Je considère que le projet de révision du PLU de Vairé fixe bien les règles générales d'urbanisme de l'intégralité de son territoire et les servitudes d'utilisation de ses sols. Il respecte ainsi les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'Urbanisme.

Je juge le dossier complet avec un rapport de présentation et son résumé non technique, un projet d'aménagement et de développement durable, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement écrit et graphique et des annexes. Je considère que ces pièces répondent aux exigences législatives et réglementaires en vigueur.

J'ai constaté que tous les avis à recueillir auprès des personnes publiques associées et de la mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire l'ont été, y compris celui de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le délai des 3 mois accordé pour leur transmission au maître d'ouvrage a été respecté et ces avis figuraient bien au dossier d'enquête.

Je considère que l'organisation de l'enquête avec 3 permanences a permis le contact avec le commissaire enquêteur autant qu'il était souhaitable pour le public. Ce dernier a été informé par la publication de 2 annonces légales à 2 reprises et dans les délais dans des journaux habilités. Un avis d'enquête accessible en ligne a également été publié sur les sites Internet des 2 collectivités concernées, Vairé et LSOA, mais aussi affiché en mairie et dans de nombreux points du territoire communal. Des lieux que je juge adaptés à une diffusion suffisante et pertinente de cette information.

L'accès au dossier de l'enquête était possible en ligne sur le site Internet de la commune et dans sa version papier aux heures d'ouverture des bureaux de la mairie de Vairé, siège de l'enquête, avec également la possibilité de l'usage d'un micro-ordinateur. A ces moyens pour s'informer et déposer des observations s'ajoutait le registre dématérialisé offrant lui aussi les mêmes possibilités et d'un accès permanent.

Son usage s'est révélé prépondérant tout au cours de l'enquête. Les chiffres de la fréquentation en ligne, des visites lors des permanences et le nombre d'observations formulées attestent des bonnes conditions du déroulement de l'enquête.

Je considère que le déroulement de cette enquête a été pleinement satisfaisant. Le local de la permanence disposait d'un espace important permettant le respect de la distanciation physique prônée pour la lutte contre la Covid 19. Je considère que le dispositif ainsi déployé répondait aux exigences des textes en application.

4 L'analyse du commissaire enquêteur

J'observe que la projection d'un développement démographique de 1.9%/an avec la production de 165 logements sur 10 ans est en cohérence avec le passé récent de Vairé. Elle oriente vers un accroissement du nombre d'habitants évalué à +344 ce qui conduit à + 16.5 nouveaux logements par an. Je considère qu'il s'agit d'une option tout à fait adaptée au contexte local et à celui des autres collectivités de l'Agglomération des sables d'Olonne. Pour l'ensemble de ce territoire il est décidé d'actualiser sa planification urbaine qui va entrer dans une nouvelle phase d'études. Pour moi, cette prochaine étape constituera une opportunité afin de confronter les choix opérés avec cette révision générale du PLU et de procéder à des ajustements dont certains sont déjà identifiés.

Je constate que le comblement de l'enveloppe urbaine et la maîtrise des extensions de la zone agglomérée comme priorité sont tout à fait conformes aux objectifs du SCoT et applique le Projet de Développement Durable. Je juge très satisfaisante l'étude fine effectuée du gisement foncier. Son résultat permet d'identifier à partir des disponibilités foncières un potentiel de 176 logements soit 107% de l'objectif visé de 165. Ce résultat fait également apparaître que 73% de la capacité d'accueil correspond à des sites sans impact sur des superficies non urbaines. Il s'agit d'une performance qui participe à la réduction de l'artificialisation des sols, l'un des objectifs forts d'un développement durable.

Je note ainsi que la réduction de 52% de la consommation d'espace obtenue pour les 10 ans à venir, comparée à la période précédente est significative. Elle répond aux exigences du SCoT comme à celles de l'Etat en matière de gestion économe de l'espace. Avec 7 ha 64 de besoins futurs pour une densité de 18 logements par hectare, je qualifie ce projet de vertueux. Il l'est en particulier en matière de gestion de l'espace qui constitue l'un des aspects majeurs d'un PLU. Enfin je mentionne que les choix effectués priorisent la construction des logements au sein de l'enveloppe urbaine. Son extension ultérieure est prévue mais seulement à plus long terme dans le cadre de la zone 2AU dites des 3 Cornières. C'est au nom du respect de ces principes d'intérêt général que des demandes d'extensions de zones à construire ont pu faire l'objet de rejets motivés.

J'enregistre aussi la volonté du maître d'ouvrage d'offrir une diversité de logements afin de répondre aux besoins des différentes strates de la population et en particulier de leur revenu. Les OAP mentionnent en particulier la création d'une offre de logements pour les personnes les plus âgées mais aussi pour de jeunes ménages. Je constate que, le maintien d'une pyramide des âges équilibrée de la population communale de Vairé est toujours recherché par le porteur du projet. Cette pyramide est d'ores et déjà l'une des plus équilibrées du territoire de LSOA. Même si des minimas ne sont pas imposés par des dispositions législatives, je considère que la mixité sociale, est déjà une réalité dans cette commune. Elle constitue un axe fort de son futur développement. A cette fin, je souligne aussi que le maître d'ouvrage s'engage à mettre à profit les études urbaines qui seront préalables à la création des nouveaux quartiers. L'occasion sera ainsi également donnée de mettre l'accent sur la densité des habitations en fonction de leur insertion dans le milieu et de la faisabilité économique des projets.

Je note que la complémentarité des espaces économiques est prise en compte à l'échelle de l'agglomération. Les activités de commerce et d'artisanat de détails au sein du bourg de Vairé sont confortées. Les campings en place avec un zonage qui leur est spécifique sont aussi pérennisés, l'un d'eux fait l'objet d'un STECAL en zone At. Un projet d'activités touristiques avec Hôtellerie de plein air est localisé avec ce même type de secteur limité et une OAP sera préparée préalablement à l'approbation de cette révision. Une base de planeurs Ultra-Léger Motorisé en zone Al est aussi préservée dans ces conditions. Enfin un projet de développement d'une activité d'économie circulaire est décrit toujours dans le cadre d'un STECAL en zone Ae avec un dimensionnement adapté conformément aux objectifs du PADD qui sous-tend cette révision générale du PLU.

Les réponses du maître d'ouvrage apportées au commissaire enquêteur, dans le cadre de son procès-verbal de synthèse, suggèrent des améliorations du projet de révision. Elles seront mises en œuvre pour son approbation. Cette liste est la suivante :

- Une dimension adaptée au maintien de l'activité avec du STECAL Emmaüs pour autoriser cette association à construire 6 logements sur le site de son activité.
- Un patrimoine bâti à identifier conformément à l'article 151-19 du CU
- Des règles à établir pour la restauration des façades dans le bâti ancien.
- Une localisation de la zone humide au hameau des Chasnières à identifier dans le règlement graphique ainsi que la localisation du petit patrimoine à protéger.
- le classement en zone Ub de 4 parcelles cadastrées en section AH sous les n° 312, 313, 315 et 316.
- L'application de l'article 151-9 du CU à la parcelle cadastrée sous le n° 35 rue de Gaulle.
- Une adaptation de la liste des changements de destinations en zone agricole avec entre autres biens, ceux cadastrés section B sous le n° 782 au lieu-dit le Moulin de la Guionnière.

D'autres améliorations d'ores et déjà identifiées seront étudiées dans un proche avenir avec la procédure du PLUi. Il s'agit notamment :

- D'une actualisation de l'inventaire des Espaces Boisés Classés et des Haies à préserver
- L'élaboration d'un STECAL pour le changement de destination du bâti ancien sis au lieu-dit la Mauricière.
- Du contournement du bourg de Vairé

Je note que la préservation et la valorisation de l'espace agricole sont acquises, sous la condition expresse du respect de la charte départementale en faveur d'une gestion économe de l'espace y compris pour la création et la localisation des logements des exploitants agricoles. Je souligne cependant une fragilité à ce principe avec la possibilité offerte à tout propriétaire d'un terrain disposant d'animaux pour leur édifier un abri jusqu'à 20 m². La rédaction du règlement sur ce point est trop laxiste et peut conduire à un certain mitage de la zone A compte tenu de la demande existante en secteur rétro-littoral.

Je considère que la recherche de qualité et d'optimisation de l'urbanisation comme de la protection de l'environnement du territoire sont effectives. Les OAP y participent. Je note qu'à cela s'ajoutent des dispositions règlementaires. Elles sont mentionnées dans le règlement écrit et représentées sur les plans du règlement graphique. Une légende couleur assure leur localisation. J'estime également qu'avec les documents supra-communaux en préparation comme le SCoT, le PLUi, le PLH, le PCAET ou le Plan Forêt-Climat 2050, le maître d'ouvrage inscrit son projet dans une véritable démarche de développement durable.

5 L'avis du commissaire enquêteur

J'émet, en conséquence, un avis favorable au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vairé, tout en exprimant la prise en compte des 2 réserves suivantes :

1. La limitation à 30 m² de l'extension des habitations en zone agricole
2. La suppression, de l'article du règlement autorisant la construction d'abris d'animaux en zones N et A non liés au siège d'une exploitation agricole.

Fait au Poiré-sur-Vie le 11 janvier 2021.
Le commissaire enquêteur

René Grelier.

C. Deux pièces jointes :

1. Le procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur

70

2. La réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur

Effectif légal du Conseil : 40
Membres en exercice : 40
Membres Présents : 31
Votants : 40

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la Communauté
d'Agglomération **LES SABLES D'OLONNE AGGLOMÉRATION**
SEANCE DU JEUDI 11 FEVRIER 2021

212. DROIT DE PREEMPTION URBAIN – DEFINITION DU PERIMETRE SUR LA COMMUNE DE
VAIRE

L'an deux mille vingt-et-un, le jeudi onze février, vingt heures, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération s'est réuni en séance publique, salle du Conseil Mairie annexe de la Jarrie à Olonne sur Mer, à la suite de la convocation accompagnée d'une note de synthèse, adressée le vendredi cinq février deux mille vingt-et-un (*en application des dispositions des articles L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales*).

PRESENTS :

Conseillers communautaires de la ville des SABLES D'OLONNE :

Yannick MOREAU, Alain BLANCHARD, Anthony BOURGET, Jean-Pierre CHAPALAIN, Annie COMPARAT, Gérard HECHT, Dominique HORDENNEAU, Maryse LAINE, Nicolas LE FLOCH, Claire LEGRAND, Mauricette MAUREL, Lionel PARISSET, Armel PECHEUL, Loïc PERON, Florence PINEAU, Caroline POTTIER, Lucette ROUSSEAU, Isabelle VRAIN.

Conseillers communautaires de la ville de L'ILE D'OLONNE :

Fabrice CHABOT, Thierry MONNEREAU.

Conseillers communautaires de la ville de SAINT MATHURIN :

Albert BOUARD, Patrice AUVINET, Gilles GAUDIN, Jacqueline RUCHAUD.

Conseillers communautaires de la ville de SAINTE FOY :

Noël VERDON, Virginie AMMI, Rémi BAROTIN, Daniel COLAS, Audrey FRANCHETEAU .

Conseillers communautaires de la ville de VAIRE :

Michel CHAILLOUX, Philippe RUCHAUD.

ABSENTS EXCUSES :

- Karine COTTENCEAU-GUEVEL, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Anthony BOURGET
- Corine GINO, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Lucette ROUSSEAU
- Frédéric COURANT, conseiller communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Michel MANDRET, conseiller communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Thierry MONNEREAU
- Maryse SOUDAIN, conseillère communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Sonia TEILLET, conseillère communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Thierry MONNEREAU
- Dany THOMAS, conseillère communautaire de Saint-Mathurin, donne pouvoir à Jacqueline RUCHAUD
- Nathalie LUCAS, conseillère communautaire de Vairé, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX
- Ralph TRICOT, conseiller communautaire de Vairé, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX

212. DROIT DE PREEMPTION URBAIN – DEFINITION DU PERIMETRE SUR LA COMMUNE DE VAIRÉ

- Vu les articles L.210-1, L.211-1 et suivants R.211-14 et suivants du Code de l'urbanisme
- Vu la délibération en date du 11 février 2021 approuvant la révision générale du PLU de la commune de Vairé
- Considérant la nécessité d'actualiser le périmètre de droit de préemption urbain pour le mettre en cohérence avec la nouvelle délimitation des zones U et AU du PLU de Vairé, approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 11 février 2021,

Le transfert de la compétence Plan Local d'urbanisme (PLU) et documents en tenant lieu à la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne entraîne de plein droit le transfert de la compétence « droit de préemption urbain » conformément à l'article L.211-2 du Code de l'Urbanisme.

A la suite de l'approbation de la révision générale du PLU de Vairé par délibération en date du 11 février 2021, il convient d'actualiser le périmètre de droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de Vairé pour le mettre en cohérence avec la nouvelle délimitation des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vairé.

Le droit de préemption urbain s'exerce en application de l'article L.210-1 du Code de l'Urbanisme :

- En vue de la réalisation, dans l'intérêt général des actions ou opérations d'aménagement répondant aux objectifs de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme et notamment pour mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, favoriser le développement des loisirs et du tourisme, réaliser des équipements collectifs, lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, permettre le renouvellement urbain, sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ;
- Pour constituer des réserves foncières pour permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Ce droit de préemption urbain doit permettre à la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne et à la commune de Vairé d'être informées de toute transaction relative à la vente de terrains et d'immeubles et par suite d'acquérir, dans le cadre de ses compétences, lesdits terrains ou immeubles s'ils présentent un intérêt pour la collectivité.

Pour mémoire, le Conseil communautaire, par délibération en date du 31 janvier 2020, a délégué le droit de préemption urbain simple et renforcé aux communes membres de la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne, excepté sur les zones économiques classées en secteur UE et 1AUe aux plans locaux des communes et dans le secteur de la Vannerie de compétence de l'Agglomération.

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré décide à l'unanimité :

- **D'INSTITUER le Droit de Prémption Urbain sur les secteurs du territoire de la commune de Vairé classés en zone U et en zone AU du Plan Local d'Urbanisme et dont le périmètre est annexé à la présente délibération,**
- **DE DIRE que cette délibération fera l'objet des mesures de publicité prescrites par l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme, soit d'un affichage au siège de l'agglomération des Sables d'Olonne et en mairie de Vairé ainsi que d'une insertion dans 2 journaux diffusés dans le département,**
- **DE DIRE que cette délibération accompagnée d'un plan de délimitation du DPU sera transmise conformément à l'article R.211-3 du Code de l'Urbanisme :**
 - **Au Directeur Départemental des Finances Publiques,**
 - **Au Président du Conseil Supérieur du Notariat,**
 - **A la Chambre Départementale des Notaires,**
 - **A la Chambre du barreau constituée près le Tribunal Judiciaire compétent,**
 - **Au Greffe du Tribunal Judiciaire,**
 - **A Monsieur le Préfet de Vendée.**

Fait et délibéré aux Sables d'Olonne, les jour, mois et an susdits



Yannick MOREAU

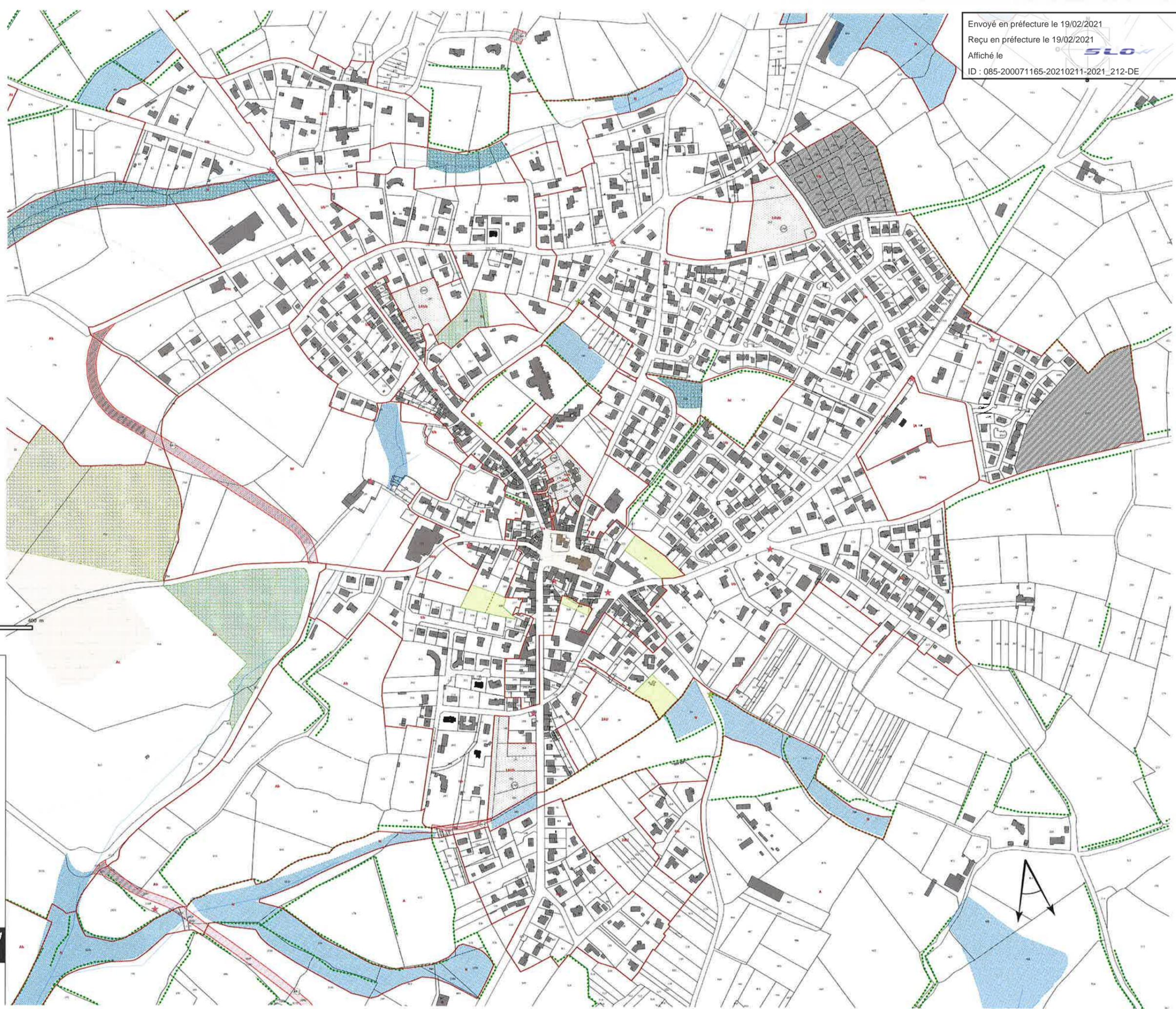
*Président
Les Sables d'Olonne Agglomération*

NB : Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Nantes peut être saisi par voie de recours formé contre une délibération du conseil communautaire dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- *A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;*
- *Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.*

**Périmètre de préemption urbain
 ZONE U ET AU du PLU**
 (Annexe à la délibération
 du 11 février 2021)



- Légende**
- Zonage
 - Haies remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
 - Cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
 - Zone urbanisée et cadastrale
 - Ebné archéologique
 - ★ Aire remarquable au titre de l'article L. 351-2 du code de l'urbanisme
 - Changement de destination au titre de l'article L. 151-19 et L. 151-11 du code de l'urbanisme
 - ◀ Cône de vue au titre de l'article L. 151-19 et L. 151-11 du code de l'urbanisme
 - ★ Élément de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme
 - Espaces boisés classés au titre de l'article L.151-1 du code de l'urbanisme
 - Espaces boisés remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
 - Secteur planté à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
 - Zone humide à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
 - Emplacement réservé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
 - OAP au titre de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme
 - Protection des monuments historiques

Un balcon sur la mer

VAIRÉ

Commune de
Vairé
 Département de Vendée

Effectif légal du Conseil : 40
Membres en exercice : 40
Membres Présents : 31
Votants : 40

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la Communauté
d'Agglomération **LES SABLES D'OLONNE AGGLOMÉRATION**
SEANCE DU JEUDI 11 FEVRIER 2021

213. EPF VENDEE – SIGNATURE D'UNE CONVENTION OPERATIONELLE D'ACTION FONCIERE
SUR LA COMMUNE DE VAIRE

L'an deux mille vingt-et-un, le jeudi onze février, vingt heures, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération s'est réuni en séance publique, salle du Conseil Mairie annexe de la Jarrie à Olonne sur Mer, à la suite de la convocation accompagnée d'une note de synthèse, adressée le vendredi cinq février deux mille vingt-et-un (*en application des dispositions des articles L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales*).

PRESENTS :

Conseillers communautaires de la ville des SABLES D'OLONNE :

Yannick MOREAU, Alain BLANCHARD, Anthony BOURGET, Jean-Pierre CHAPALAIN, Annie COMPARAT, Gérard HECHT, Dominique HORDENNEAU, Maryse LAINE, Nicolas LE FLOCH, Claire LEGRAND, Mauricette MAUREL, Lionel PARISSET, Armel PECHEUL, Loïc PERON, Florence PINEAU, Caroline POTTIER, Lucette ROUSSEAU, Isabelle VRAIN.

Conseillers communautaires de la ville de L'ILE D'OLONNE :

Fabrice CHABOT, Thierry MONNEREAU.

Conseillers communautaires de la ville de SAINT MATHURIN :

Albert BOUARD, Patrice AUVINET, Gilles GAUDIN, Jacqueline RUCHAUD.

Conseillers communautaires de la ville de SAINTE FOY :

Noël VERDON, Virginie AMMI, Rémi BAROTIN, Daniel COLAS, Audrey FRANCHETEAU .

Conseillers communautaires de la ville de VAIRE :

Michel CHAILLOUX, Philippe RUCHAUD.

ABSENTS EXCUSES :

- Karine COTTENCEAU-GUEVEL, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Anthony BOURGET
- Corine GINO, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Lucette ROUSSEAU
- Frédéric COURANT, conseiller communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Michel MANDRET, conseiller communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Thierry MONNEREAU
- Maryse SOUDAIN, conseillère communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Sonia TEILLET, conseillère communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Thierry MONNEREAU
- Dany THOMAS, conseillère communautaire de Saint-Mathurin, donne pouvoir à Jacqueline RUCHAUD
- Nathalie LUCAS, conseillère communautaire de Vairé, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX
- Ralph TRICOT, conseiller communautaire de Vairé, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX

213. EPF VENDEE – SIGNATURE D'UNE CONVENTION OPERATIONELLE D'ACTION FONCIERE
SUR LA COMMUNE DE VAIRÉ

- Vu les articles L.210-1, L.211-1 et suivants R.211-14 et suivants du Code de l'urbanisme,
- Vu la délibération n°2020-70 du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée en date du 19 novembre 2020 approuvant la convention d'action foncière à établir avec Les Sables d'Olonne Agglomération et la commune de Vairé,
- Vu la délibération en date du 11 février 2021 approuvant la révision générale du PLU de la commune de Vairé,
- Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Vairé approuvant le projet de convention d'action foncière avec l'EPF Vendée et Les Sables d'Olonne Agglomération,

Un partenariat avec l'EPF de la Vendée, pour la stratégie d'action foncière sur Vairé

Dans la continuité des études menées dans le cadre du Plan Local de l'Habitat (PLH), de l'étude de gisement foncier, de la révision du PLU de Vairé approuvé le 11 février 2021, la commune de Vairé, en accord avec *Les Sables d'Olonne Agglomération*, souhaite engager des études sur 3 secteurs opérationnels de la commune de Vairé.

L'EPF Vendée apportera une assistance technique et financière pour la réalisation de ces études dans le cadre d'une convention d'action foncière tripartite établie avec *Les Sables d'Olonne Agglomération* et la commune de Vairé.

La compétence PLUi et l'exercice du droit de préemption urbain ayant été transférés à la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne, celle-ci est désormais amenée à approuver et à signer la convention d'action foncière en vue d'une délégation ultérieure du droit de préemption urbain à l'EPF de Vendée.

Une mission de l'EPF sur 3 secteurs opérationnels identifiés par la commune de Vairé

Le périmètre d'intervention est fixé à l'article 2 de la convention pour une superficie de 4.45 ha et porte sur les secteurs opérationnels suivants de la commune de Vairé :

- Le secteur de Frontsac d'une surface de 7 555 m²,
- Le secteur du Moulin l'Abbé d'une surface de 24 879 m²,
- Le secteur de la Brosse Maçon d'une surface de 12 085 m².

La présence de ces 3 ilots en cœur de bourg doit permettre à la collectivité d'engager un projet de densification ayant pour objectif de renforcer les fonctions de centralité du centre-bourg et de répondre au besoin en logements conformément aux objectifs et dispositions du PLU révisé de la commune de Vairé.

En application de ladite convention, l'EPF de Vendée mènera les missions suivantes :

- Définir une stratégie foncière sur le périmètre défini dans la convention,
- Accompagner la collectivité pour engager et suivre les études urbaines,

- Conduire les actions foncières spécifiquement corrélées aux projets.

Dans ce cadre, l'EPF de Vendée réalisera les acquisitions nécessaires à la réalisation des projets par voie amiable, par exercice du droit de préemption urbain et si nécessaire par recours à la procédure d'expropriation.

Un engagement financier de l'EPF Vendée sur une durée de 5 ans

Le montant de l'engagement financier de l'EPF Vendée au titre de la présente convention est fixée à 1 800 000 € HT, pour une période de 5 ans à compter de la signature de la convention.

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré décide à l'unanimité :

- **DE VALIDER la convention opérationnelle d'action foncière tripartite de l'EPF Vendée sur les 3 secteurs opérationnels de la commune de Vairé et telle qu'annexée à la présente délibération,**
- **D'AUTORISER monsieur le Président ou son représentant ayant reçu délégation à signer ladite convention et tous documents afférents à ce dossier.**

Fait et délibéré aux Sables d'Olonne, les jour, mois et an susdits



Yannick MOREAU

*Président
Les Sables d'Olonne Agglomération*

NB : Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Nantes peut être saisi par voie de recours formé contre une délibération du conseil communautaire dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- *A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;*
- *Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.*

LES SABLES D'OLONNE AGGLOMERATION 3 avenue Carnot 85100 LES SABLES D'OLONNE
Tél : 02.51.23.84.40 Fax : 02.51.32.02.87 Email : info@isoagglo.fr Site : www.isoagglo.fr

Effectif légal du Conseil : 40
Membres en exercice : 40
Membres Présents : 31
Votants : 40

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la Communauté
d'Agglomération **LES SABLES D'OLONNE AGGLOMÉRATION**
SEANCE DU JEUDI 11 FEVRIER 2021

214. DROIT DE PREEMPTION URBAIN SUR LA COMMUNE DE VAIRE- DELEGATION A L'EPF
VENDEE

L'an deux mille vingt-et-un, le jeudi onze février, vingt heures, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération s'est réuni en séance publique, salle du Conseil Mairie annexe de la Jarrie à Olonne sur Mer, à la suite de la convocation accompagnée d'une note de synthèse, adressée le vendredi cinq février deux mille vingt-et-un (*en application des dispositions des articles L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales*).

PRESENTS :

Conseillers communautaires de la ville des SABLES D'OLONNE :

Yannick MOREAU, Alain BLANCHARD, Anthony BOURGET, Jean-Pierre CHAPALAIN, Annie COMPARAT, Gérard HECHT, Dominique HORDENNEAU, Maryse LAINE, Nicolas LE FLOCH, Claire LEGRAND, Mauricette MAUREL, Lionel PARISSET, Armel PECHEUL, Loïc PERON, Florence PINEAU, Caroline POTTIER, Lucette ROUSSEAU, Isabelle VRAIN.

Conseillers communautaires de la ville de L'ILE D'OLONNE :

Fabrice CHABOT, Thierry MONNEREAU.

Conseillers communautaires de la ville de SAINT MATHURIN :

Albert BOUARD, Patrice AUVINET, Gilles GAUDIN, Jacqueline RUCHAUD.

Conseillers communautaires de la ville de SAINTE FOY :

Noël VERDON, Virginie AMMI, Rémi BAROTIN, Daniel COLAS, Audrey FRANCHETEAU .

Conseillers communautaires de la ville de VAIRE :

Michel CHAILLOUX, Philippe RUCHAUD.

ABSENTS EXCUSES :

- Karine COTTENCEAU-GUEVEL, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Anthony BOURGET
- Corine GINO, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Lucette ROUSSEAU
- Frédéric COURANT, conseiller communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Michel MANDRET, conseiller communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Thierry MONNEREAU
- Maryse SOUDAIN, conseillère communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Sonia TEILLET, conseillère communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Thierry MONNEREAU
- Dany THOMAS, conseillère communautaire de Saint-Mathurin, donne pouvoir à Jacqueline RUCHAUD
- Nathalie LUCAS, conseillère communautaire de Vairé, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX
- Ralph TRICOT, conseiller communautaire de Vairé, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX

214. DROIT DE PREEMPTION URBAIN SUR LA COMMUNE DE VAIRE- DELEGATION A L'EPF
VENDEE

- *Vu le code général des Collectivités Territoriales,*
- *Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.211-2, L.213.3 et L.300-1,*
- *Vu l'arrêté préfectoral en date du 24 décembre 2019 portant modification statutaire de la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne,*
- *Considérant que l'ensemble des communes de la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne sont dotées d'un PLU,*
- *Considérant la délibération de la Communauté d'Agglomération en date du 31 janvier 2020 relatif au droit de préemption urbain,*
- *Considérant la délibération du 11 février 2021 actant la signature d'une convention foncière avec l'EPF Vendée sur les 3 secteurs opérationnels de Frontsac, du Moulin L'Abbé et de Brosse Maçon tels qu'annexés à la présente délibération,*

Le transfert de la compétence Plan Local d'urbanisme (PLU) et documents en tenant lieu à la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne entraîne de plein droit le transfert de la compétence « droit de préemption urbain » conformément à l'article L.211-2 du Code de l'urbanisme.

Les articles L.213-3 et L.211-2 du code de l'urbanisme disposent que le titulaire du droit de préemption urbain peut déléguer ce droit à une collectivité locale et que cette délégation peut porter sur tout ou partie des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien.

En application de ces dispositions et afin de permettre aux communes de poursuivre la mise en œuvre de leur stratégie foncière et projets d'aménagement, le conseil communautaire, par délibération en date du 31 janvier 2020, a délégué le droit de préemption urbain simple et renforcé aux communes membres de la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne, excepté sur les zones économiques classées en secteur UE et 1AUe aux plans locaux des communes et dans le secteur de la Vannerie de compétence de l'Agglomération.

La commune de Vairé souhaite confier à l'EPF la politique foncière relative aux 3 secteurs opérationnels de Frontsac, du Moulin L'Abbé et de Brosse Maçon, tels qu'annexés à la présente délibération.

Afin que l'EPF Vendée puisse exercer ces missions foncières conformément à la convention précitée, il convient de déléguer le droit de préemption urbain à l'EPF Vendée sur les 3 secteurs opérationnels listés ci-dessus, conformément à l'article L.213-3 du code de l'urbanisme.

Pour ce faire, compte tenu de l'impossibilité pour une commune de subdéléguer les droits de préemption délégués par l'Agglomération, il convient de retirer le droit de préemption urbain à la commune de Vairé sur les secteurs opérationnels de Frontsac, du Moulin L'Abbé et de Brosse Maçon tels qu'annexés à la présente délibération et ce afin de déléguer le droit de préemption sur ces 3 secteurs à l'EPF de Vendée.

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré décide à l'unanimité :

- **DE RETIRER le droit de préemption urbain simple à la commune de Vairé sur les 3 secteurs désignés ci-après et tels que délimités au plan annexé à la présente délibération :**
 - ✓ **Secteur Frontsac (parcelles AD 119, 133, 135, 136, 137, 139, 140, 142, 143, 144p, 145p, 320, 322, 324, 338, 339, 340, 353, 354, 366)**
 - ✓ **Secteur Moulin l'Abbé (parcelles AD 155, 163, 165, 166, 167, 171, 173, 174, 185p, 187, 188p, 192p, 196p, 197, 198p, 199, 325, 380, 381)**
 - ✓ **Secteur de la Brosse Maçon (parcelles AD 254, 262, 263),**

- **DE DELEGUER le droit de préemption urbain simple à l'EPF de Vendée sur les 3 secteurs désignés ci-après et tels que délimités au plan annexé à la présente délibération :**
 - ✓ **Secteur Frontsac (parcelles AD 119, 133, 135, 136, 137, 139, 140, 142, 143, 144p, 145p, 320, 322, 324, 338, 339, 340, 353, 354, 366)**
 - ✓ **Secteur Moulin l'Abbé (parcelles AD 155, 163, 165, 166, 167, 171, 173, 174, 185p, 187, 188p, 192p, 196p, 197, 198p, 199, 325, 380, 381)**
 - ✓ **Secteur de la Brosse Maçon (parcelles AD 254, 262, 263),**

- **DE DIRE que les autres délégations du droit de préemption urbain prévues dans la délibération du 31 janvier 2020 restent inchangés,**

- **DE DIRE que cette délibération sera transmise :**
 - ✓ **Au directeur départemental des finances publiques**
 - ✓ **Au président du conseil supérieur du notariat**
 - ✓ **A la chambre départementale des notaires**
 - ✓ **A la chambre du barreau constituée près le Tribunal Judiciaire compétent**
 - ✓ **Au Greffe du Tribunal Judiciaire**
 - ✓ **A Monsieur le Préfet de Vendée**

Fait et délibéré aux Sables d'Olonne, les jour, mois et an susdits



Yannick MOREAU

Président
Les Sables d'Olonne Agglomération

Envoyé en préfecture le 19/02/2021

Reçu en préfecture le 19/02/2021

Affiché le



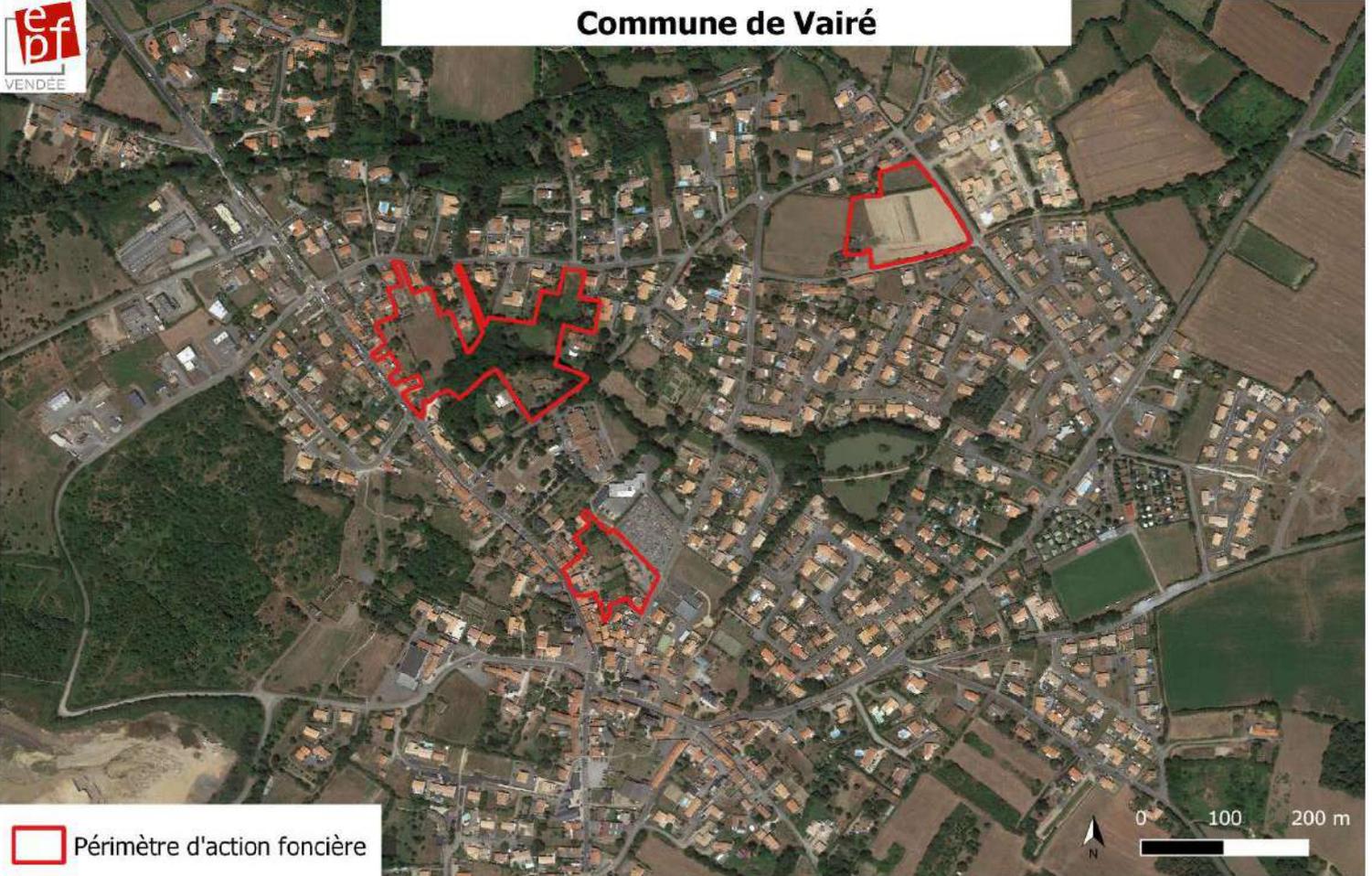
ID : 085-200071165-20210211-2021_214-DE

NB : Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Nantes peut être saisi par voie de recours formé contre une délibération du conseil communautaire dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

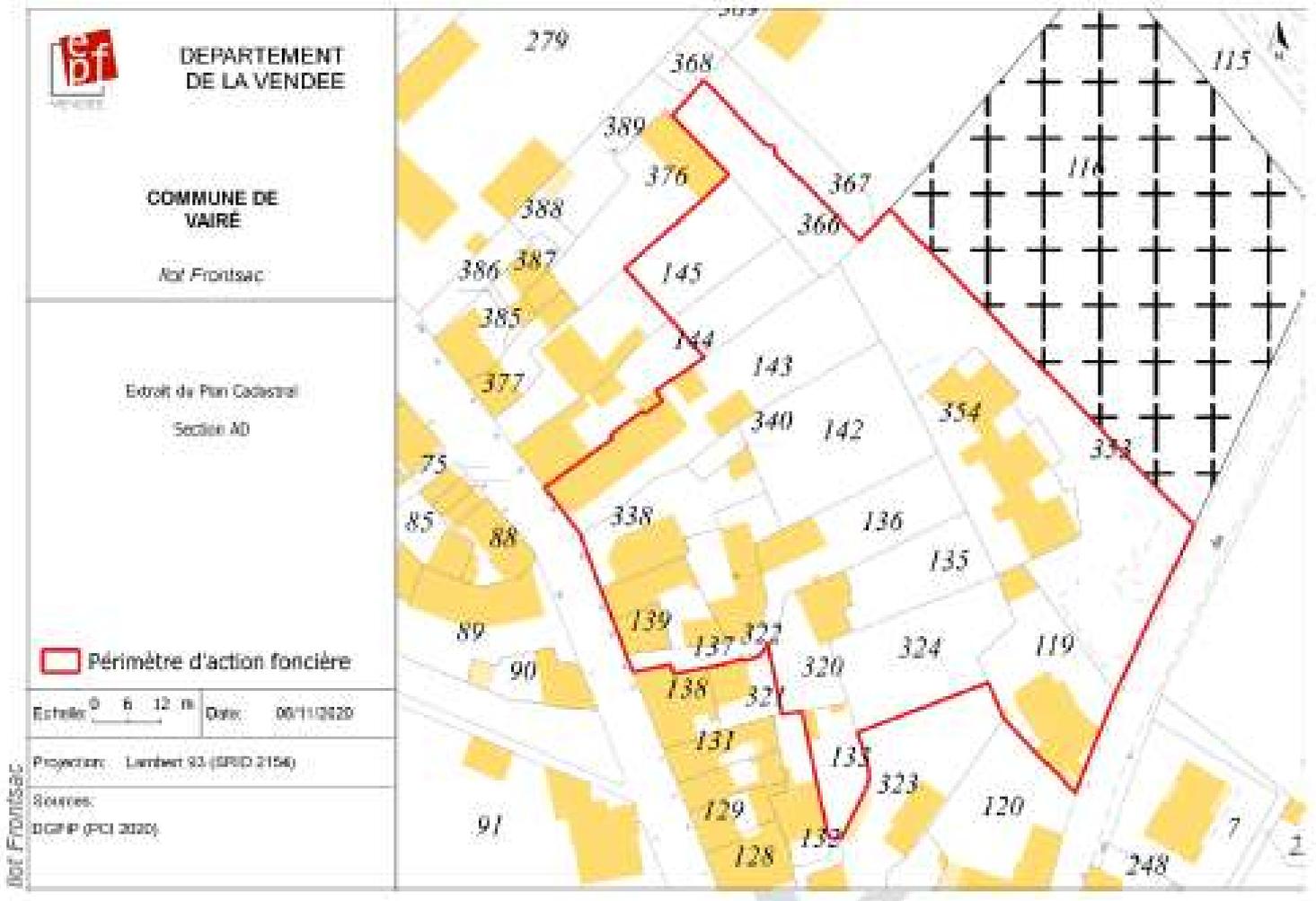
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;*
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.*

ANNEXE 1 – Plan de situation des 3 secteurs op



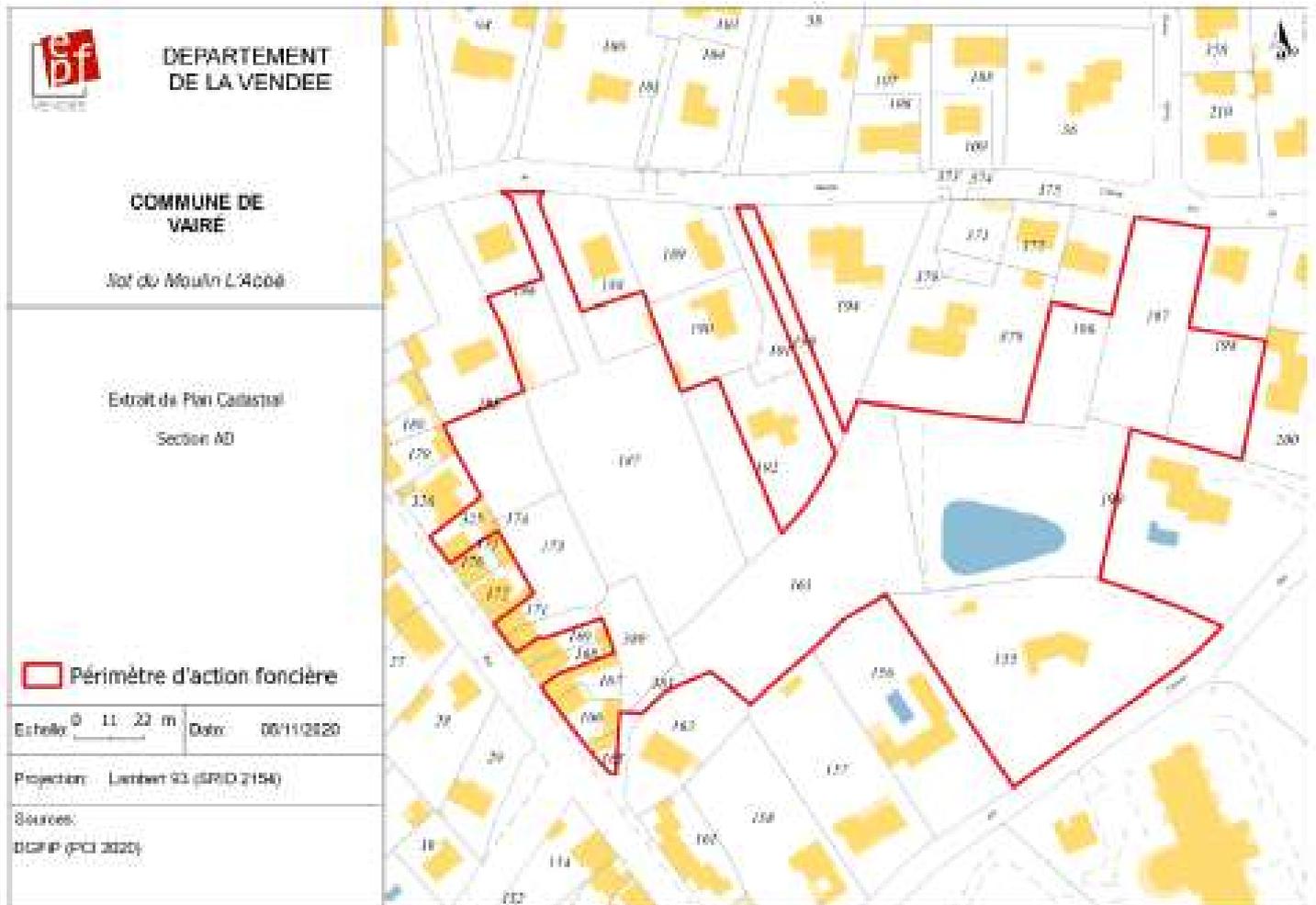
ANNEXE 2 – Secteur opérationnel de Frontsac



ANNEXE 3 – Secteur opérationnel de Brosse Maçon



ANNEXE 4 – Secteur opérationnel Moulin L'Abbé



Effectif légal du Conseil : 40
Membres en exercice : 40
Membres Présents : 31
Votants : 40

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la Communauté
d'Agglomération **LES SABLES D'OLONNE AGGLOMÉRATION**
SEANCE DU JEUDI 11 FEVRIER 2021

215. ETABLISSEMENT D'UN PERIMETRE DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) -
VIABILISATION D'UN LOT A BATIR ALLEE DE LA GARNAUDIÈRE ET RUE DES GRIFFONS
LES SABLES D'OLONNE

L'an deux mille vingt-et-un, le jeudi onze février, vingt heures, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération s'est réuni en séance publique, salle du Conseil Mairie annexe de la Jarrie à Olonne sur Mer, à la suite de la convocation accompagnée d'une note de synthèse, adressée le vendredi cinq février deux mille vingt-et-un (*en application des dispositions des articles L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales*).

PRESENTS :

Conseillers communautaires de la ville des SABLES D'OLONNE :

Yannick MOREAU, Alain BLANCHARD, Anthony BOURGET, Jean-Pierre CHAPALAIN, Annie COMPARAT, Gérard HECHT, Dominique HORDENNEAU, Maryse LAINE, Nicolas LE FLOCH, Claire LEGRAND, Mauricette MAUREL, Lionel PARISSET, Armel PECHEUL, Loïc PERON, Florence PINEAU, Caroline POTTIER, Lucette ROUSSEAU, Isabelle VRAIN.

Conseillers communautaires de la ville de L'ILE D'OLONNE :

Fabrice CHABOT, Thierry MONNEREAU.

Conseillers communautaires de la ville de SAINT MATHURIN :

Albert BOUARD, Patrice AUVINET, Gilles GAUDIN, Jacqueline RUCHAUD.

Conseillers communautaires de la ville de SAINTE FOY :

Noël VERDON, Virginie AMMI, Rémi BAROTIN, Daniel COLAS, Audrey FRANCHETEAU .

Conseillers communautaires de la ville de VAIRE :

Michel CHAILLOUX, Philippe RUCHAUD.

ABSENTS EXCUSES :

- Karine COTTENCEAU-GUEVEL, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Anthony BOURGET
- Corine GINO, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Lucette ROUSSEAU
- Frédéric COURANT, conseiller communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Michel MANDRET, conseiller communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Thierry MONNEREAU
- Maryse SOUDAIN, conseillère communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Sonia TEILLET, conseillère communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Thierry MONNEREAU
- Dany THOMAS, conseillère communautaire de Saint-Mathurin, donne pouvoir à Jacqueline RUCHAUD
- Nathalie LUCAS, conseillère communautaire de Vairé, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX
- Ralph TRICOT, conseiller communautaire de Vairé, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX

215. ETABLISSEMENT D'UN PERIMETRE DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) -
VIABILISATION D'UN LOT A BATIR ALLEE DE LA GARNAUDIÈRE ET RUE DES GRIFFONS
LES SABLES D'OLONNE

Définition des PUP et compétence

Le Projet urbain partenarial (PUP), définis aux articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme est une forme de participation au financement des équipements publics et repose sur l'initiative privée.

Dans les zones urbaines et à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement et de construction nécessitent la réalisation d'équipements, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue entre les propriétaires des terrains, les aménageurs, les constructeurs et la collectivité compétente en matière de PLU.

Le périmètre du PUP est délimité par décision de l'organe délibérant de la collectivité territoriale compétente.

Les Sables d'Olonne Agglomération est compétente de plein droit depuis le 21 décembre 2019 en matière d'élaboration des PLU et est donc compétente pour établir les périmètres de PUP et signer les conventions afférentes.

Définition du projet et du périmètre de PUP

Un projet de division pour la création d'un lot à bâtir est en cours d'étude sur les parcelles cadastrées 166 H n°2087-2089-2118 située allée de la Garnaudière et rue des Griffons, 85 340 Les Sables d'Olonne. Ce projet est situé en secteur UH au PLU d'Olonne sur Mer.

Dans le cadre de l'étude de ce projet, après consultation des différents services gestionnaires de réseaux, il est apparu que la réalisation de cette opération nécessite l'extension des réseaux d'assainissement d'eaux usées et d'eaux pluviales existants.

Ce projet étant situé en zone urbaine du Plan Local d'Urbanisme d'Olonne sur Mer et l'extension des réseaux étant réalisée pour les seuls besoins de l'opération, il est proposé que soit mis à la charge des propriétaires dudit terrain l'ensemble des frais dans le cadre d'une convention de Projet urbain Partenarial (PUP) conformément aux dispositions des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme.

En application des articles précités du code de l'urbanisme, il est donc proposé de créer un périmètre de PUP correspondant au périmètre du lot à bâtir et tel qu'annexé à la présente délibération.

La convention de projet urbain partenarial est prévue pour une durée de 5 ans. Pendant cette durée, en application des dispositions du code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la présente convention PUP seront exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement (TA) et de la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC).

Coût prévisionnel des équipements

Le coût prévisionnel des équipements publics nécessaires à la viabilisation du projet de lotissement précité est le suivant :

- | | |
|--|-----------------|
| - Extension du réseau d'assainissement : | 25 961,88 € TTC |
| Réseau en PVC de diamètre 200 d'une longueur d'environ 17 ml avec la mise en place d'un regard PEHD Ø 1000, création d'un branchement de 12ml sous le domaine public avec boîte de branchement associée. | |
|
 | |
| - Extension du réseau d'eau potable | 2 930 € TTC |

Soit un coût total de 28 891,88 € TTC

Ainsi le montant total du PUP est établi à **28 891,88 € TTC** hors coût des branchements individuels qui concernent les équipements propres au sens de l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme et sous réserve de validation par les concessionnaires de réseaux à l'issue des études opérationnelles.

Dans le cadre d'une convention et afin de permettre la délivrance des autorisations d'urbanisme nécessaires, le propriétaire s'engagera à verser à la communauté d'agglomération *Les Sables d'Olonne Agglomération* le coût des équipements publics nécessaires à la réalisation de son projet et pour le seul besoin de ce projet.

Le périmètre du présent PUP est celui du périmètre du lot à bâtir tel qu'annexé à la présente délibération.

La convention de projet urbain partenarial sera établie pour une durée de 5 ans. Pendant cette durée et en application des dispositions de code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre du présent PUP et faisant l'objet d'une convention spécifique seront exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement (TA) et de la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC).

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré décide à l'unanimité :

- **DE FIXER le périmètre de projet urbain partenarial sur le lot à bâtir créé sur l'unité foncière cadastrée 166 H n°2087-2089-2118 et située allée de la Garnaudière et rue des Griffons 85 340 Les Sables d'Olonne, tel qu'annexé à la présente délibération,**
- **DE DIRE qu'une convention de projet urbain partenarial sera établie entre Les Sables d'Olonne Agglomération et le propriétaire de terrain fixant les conditions de réalisation et de prise en charge financière des extensions des réseaux nécessaires au seul besoin du projet,**
- **DE DIRE que la durée de la convention de projet urbain partenarial sera établie à 5 ans et que l'opération est exonérée de la part communale de la taxe d'aménagement et de la participation pour le financement de l'assainissement collectif pendant cette durée pour les autorisations d'urbanisme déposées dans le périmètre du présent PUP.**

Fait et délibéré aux Sables d'Olonne, les jour, mois et an susdits



Yannick MOREAU

Président

Les Sables d'Olonne Agglomération

NB : Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Nantes peut être saisi par voie de recours formé contre une délibération du conseil communautaire dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

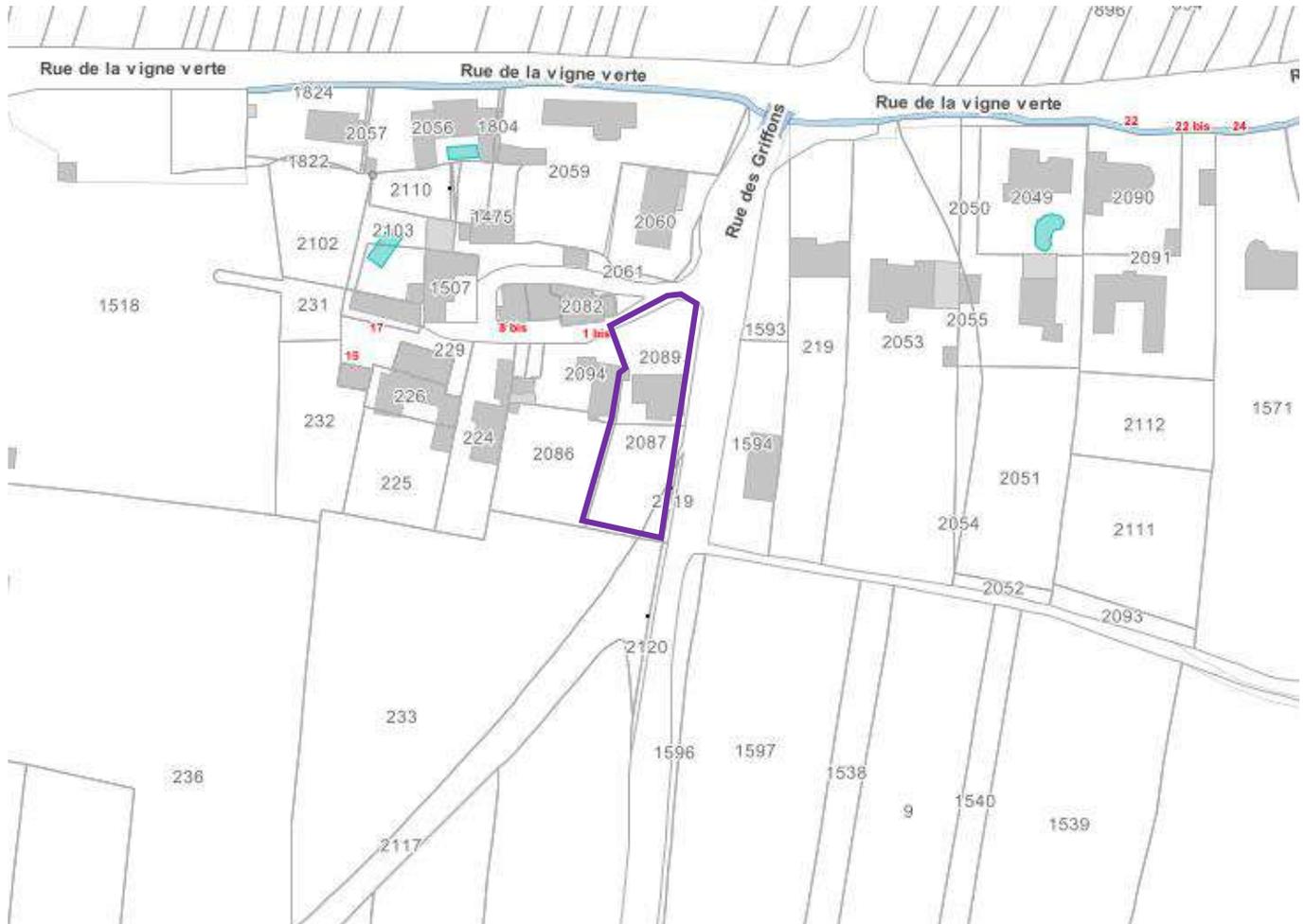
- *A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;*

- *Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.*

Envoyé en préfecture le 19/02/2021
Reçu en préfecture le 19/02/2021
Affiché le
ID : 085-200071165-20210211-2021_215-DE

ANNEXE – PLAN DE SITUATION DU PERIMETRE DE
PARTENARIAL

Envoyé en préfecture le 19/02/2021
Reçu en préfecture le 19/02/2021
Affiché le **PROJET URBAI SLOW**
ID : 085-200071165-20210211-2021_215-DE



Effectif légal du Conseil : 40
Membres en exercice : 40
Membres Présents : 31
Votants : 40

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la Communauté
d'Agglomération **LES SABLES D'OLONNE AGGLOMÉRATION**
SEANCE DU JEUDI 11 FEVRIER 2021

216. SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR) DE LA VILLE DES SABLES D'OLONNE
COMPOSITION DE LA COMMISSION LOCALE

L'an deux mille vingt-et-un, le jeudi onze février, vingt heures, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération s'est réuni en séance publique, salle du Conseil Mairie annexe de la Jarrie à Olonne sur Mer, à la suite de la convocation accompagnée d'une note de synthèse, adressée le vendredi cinq février deux mille vingt-et-un (*en application des dispositions des articles L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales*).

PRESENTS :

Conseillers communautaires de la ville des SABLES D'OLONNE :

Yannick MOREAU, Alain BLANCHARD, Anthony BOURGET, Jean-Pierre CHAPALAIN, Annie COMPARAT, Gérard HECHT, Dominique HORDENNEAU, Maryse LAINE, Nicolas LE FLOCH, Claire LEGRAND, Mauricette MAUREL, Lionel PARISSET, Armel PECHEUL, Loïc PERON, Florence PINEAU, Caroline POTTIER, Lucette ROUSSEAU, Isabelle VRAIN.

Conseillers communautaires de la ville de L'ILE D'OLONNE :

Fabrice CHABOT, Thierry MONNEREAU.

Conseillers communautaires de la ville de SAINT MATHURIN :

Albert BOUARD, Patrice AUVINET, Gilles GAUDIN, Jacqueline RUCHAUD.

Conseillers communautaires de la ville de SAINTE FOY :

Noël VERDON, Virginie AMMI, Rémi BAROTIN, Daniel COLAS, Audrey FRANCHETEAU .

Conseillers communautaires de la ville de VAIRE :

Michel CHAILLOUX, Philippe RUCHAUD.

ABSENTS EXCUSES :

- Karine COTTENCEAU-GUEVEL, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Anthony BOURGET
- Corine GINO, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Lucette ROUSSEAU
- Frédéric COURANT, conseiller communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Michel MANDRET, conseiller communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Thierry MONNEREAU
- Maryse SOUDAIN, conseillère communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Sonia TEILLET, conseillère communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Thierry MONNEREAU
- Dany THOMAS, conseillère communautaire de Saint-Mathurin, donne pouvoir à Jacqueline RUCHAUD
- Nathalie LUCAS, conseillère communautaire de Vairé, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX
- Ralph TRICOT, conseiller communautaire de Vairé, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX

216. SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR) DE LA VILLE DES SABLES D'OLONNE
COMPOSITION DE LA COMMISSION LOCALE

- Vu la Loi n°2016-925 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) promulguée le 7 juillet 2016 ayant instauré les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR).
- Vu le décret n°2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables,
- Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville des Sables d'Olonne en date du 28 décembre 2018 approuvant l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine,
- Vu les délibérations du 20 septembre 2019 du Conseil Communautaire des Sables d'Olonne Agglomération et du 18 novembre 2019 du Conseil Municipal de la Ville des Sables d'Olonne transférant la compétence en matière de plan local d'urbanisme à Les Sables d'Olonne Agglomération,
- Vu l'arrêté préfectoral en date du 24 décembre 2019 actant le transfert de la compétence PLU et documents d'urbanisme en tenant lieu à Les Sables d'Olonne Agglomération
- Vu l'avis de Monsieur Le Préfet en date du 18 décembre 2020,
- Vu l'avis du Bureau communautaire réuni en date du 3 février 2021
- Vu l'avis de la commission aménagement réunie en date du 5 février 2021

A la suite de la prise de compétence « Plan Local d'urbanisme et documents en tenant lieu » et au renouvellement du conseil communautaire, il convient de désigner de nouveaux représentants au sein de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR).

La Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR) doit être consultée sur l'élaboration, la révision ou la modification du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) et elle assurera le suivi de sa mise en œuvre après son adoption. Elle doit se réunir au moins une fois par an.

La composition de cette commission est fixée par l'article D.631-5 du code du patrimoine.

Cette commission est présidée par le Président de la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne et elle doit être composée de :

- Membres de droit :
 - ✓ le Président de la commission,
 - ✓ le Maire de la commune concernée par le site patrimonial remarquable,
 - ✓ le Préfet,
 - ✓ le Directeur de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC),
 - ✓ l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)

- Trois collèges, composés du même nombre de membres pour chacun des membres nommés, un suppléant es conditions :
 - ✓ élus de la collectivité,
 - ✓ représentants d'association ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine,
 - ✓ personnes qualifiées.

Il est proposé de désigner les membres et suppléants ci-dessous pour chacun des 3 collèges. Cette proposition a fait l'objet d'un avis favorable du Préfet en date du 18 décembre 2020.

- Elus de la collectivité :

TITULAIRES	SUPPLEANTS
Armel PECHEUL	Corine GINO
Nicolas LE FLOCH	Loïc PERON
Maryse LAINE	Jean-Pierre CHAPALAIN

- Représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine :

TITULAIRES	SUPPLEANTS
Louise ROBIN (Association APROPO)	Laurent THIEBLIN (Association APROPO)
Priscilla GIBOTEAU (Association OLONA)	Marc LE GOUARD (Association OLONA)
Catherine BROSSARD (Patrimoine religieux)	Denis MACQUIGNEAU (Patrimoine religieux)

- Personnes qualifiées :

TITULAIRES	SUPPLEANTS
Jacques TROUSSICOT (Architecte)	Pierre ESPOT (Architecte)
Marie BANIEL (Agent immobilier)	Jacques BRUTSCHINE (Agent immobilier)
Philippe DELAHAYE (Entreprise de rénovation)	Olivier LEBOSSE (Architecte)

Vu l'article L. 2121-21 du CGCT :

- **Considérant que le nombre de candidats correspond au nombre de membres à désigner, leur nomination prend effet immédiatement.**

Fait et délibéré aux Sables d'Olonne, les jour, mois et an susdits



Yannick MOREAU

*Président
Les Sables d'Olonne Agglomération*

NB : Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Nantes peut être saisi par voie de recours formé contre une délibération du conseil communautaire dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- *A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;*
- *Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.*

Effectif légal du Conseil : 40
Membres en exercice : 40
Membres Présents : 31
Votants : 40

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la Communauté
d'Agglomération **LES SABLES D'OLONNE AGGLOMÉRATION**
SEANCE DU JEUDI 11 FEVRIER 2021

217. CONVENTION CADRE POUR LE SCHEMA D'ACCUEIL DU PUBLIC EN FORET DOMANIALE
D'OLONNE

L'an deux mille vingt-et-un, le jeudi onze février, vingt heures, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération s'est réuni en séance publique, salle du Conseil Mairie annexe de la Jarrie à Olonne sur Mer, à la suite de la convocation accompagnée d'une note de synthèse, adressée le vendredi cinq février deux mille vingt-et-un (*en application des dispositions des articles L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales*).

PRESENTS :

Conseillers communautaires de la ville des SABLES D'OLONNE :

Yannick MOREAU, Alain BLANCHARD, Anthony BOURGET, Jean-Pierre CHAPALAIN, Annie COMPARAT, Gérard HECHT, Dominique HORDENNEAU, Maryse LAINE, Nicolas LE FLOCH, Claire LEGRAND, Mauricette MAUREL, Lionel PARISSET, Armel PECHEUL, Loïc PERON, Florence PINEAU, Caroline POTTIER, Lucette ROUSSEAU, Isabelle VRAIN.

Conseillers communautaires de la ville de L'ILE D'OLONNE :

Fabrice CHABOT, Thierry MONNEREAU.

Conseillers communautaires de la ville de SAINT MATHURIN :

Albert BOUARD, Patrice AUVINET, Gilles GAUDIN, Jacqueline RUCHAUD.

Conseillers communautaires de la ville de SAINTE FOY :

Noël VERDON, Virginie AMMI, Rémi BAROTIN, Daniel COLAS, Audrey FRANCHETEAU .

Conseillers communautaires de la ville de VAIRE :

Michel CHAILLOUX, Philippe RUCHAUD.

ABSENTS EXCUSES :

- Karine COTTENCEAU-GUEVEL, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Anthony BOURGET
- Corine GINO, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Lucette ROUSSEAU
- Frédéric COURANT, conseiller communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Michel MANDRET, conseiller communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Thierry MONNEREAU
- Maryse SOUDAIN, conseillère communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Sonia TEILLET, conseillère communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Thierry MONNEREAU
- Dany THOMAS, conseillère communautaire de Saint-Mathurin, donne pouvoir à Jacqueline RUCHAUD
- Nathalie LUCAS, conseillère communautaire de Vairé, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX
- Ralph TRICOT, conseiller communautaire de Vairé, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX

217. CONVENTION CADRE POUR LE SCHEMA D'ACCUEIL DU PUBLIC EN FORET DOMANIALE
D'OLONNE

- Vu le Code de l'environnement, notamment l'article L341-1,
- Vu le nouveau Code forestier, notamment les articles L. 223-1 et D. 123-1,
- Vu le programme national de la forêt et du bois (PNFB), approuvé par le décret n° 2017-155 du 8 février 2017,

La forêt domaniale d'Olonne est un monument naturel incontournable de la ville des Sables d'Olonne structurant son cadre de vie et son attractivité. Cette forêt de 1 121 hectares qui longe le littoral sur près de 8 kilomètres a été plantée au XIX^{ème} siècle sur un massif dunaire entre La Chaume et la Gachère, entre océan et marais. A l'heure actuelle, ce massif forestier compte :

- 15 Aires de pique-nique et autant de parkings associés (environ 30 places) ;
- 50 km d'itinéraires balisés (pédestres, équestres, découverte...) dont le GR08 et un sentier du Littoral ;
- 5 accès sur le cordon dunaire en platelage bois ;
- 1 sentier cyclable d'intérêt départemental sur 4,3 km ;
- 1 sentier cyclable d'intérêt local menant à Sauveterre ;
- 1 parking de 350 places (Sauveterre).

Ces nombreux aménagements font le bonheur des randonneurs qui y trouvent calme, espace et ambiance apaisée.

La valeur patrimoniale de cet espace naturel exceptionnel a conduit à son classement en 1983 en site classé par le Ministère de l'Environnement. Propriété de l'Etat, cette forêt est gérée par l'Office National des Forêts (ONF) qui y assure des missions de gestion, protection, coupes, renouvellement, et surveillance. Les équipements d'accueil du public sont à la charge des collectivités.

Conscients de l'intérêt et de la nécessité d'unir leurs efforts en ce sens, les signataires (Ville, Agglomération, ONF) ont décidé de poursuivre leur partenariat et d'établir une nouvelle convention cadre (2020-2023) pour les équipements touristiques, la connaissance et la conservation de la biodiversité en forêt domaniale d'Olonne sur le territoire de la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne.

Cette convention engage les collectivités signataires au financement de l'entretien et du renouvellement des équipements d'accueil du public dans la forêt. Ce financement est très majoritairement assuré par la Communauté d'Agglomération (82%), la Ville en couvrant environ 10% et le Département 8%.

Le montant des dépenses de fonctionnement de la convention s'élève à 218 250€ TTC sur 3 ans pour l'Agglomération.

Chaque année, un programme de travaux d'investissement sera établi par l'ONF auquel l'Agglomération et la ville n'ont aucune obligation de souscrire.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré décide

à l'unanimité :

SLO

- **D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant ayant reçu délégation, à signer la convention avec l'Office national des Forêts et la ville des Sables d'Olonne,**
- **D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant ayant reçu délégation, à financer les opérations précisées dans cette convention.**

Fait et délibéré aux Sables d'Olonne, les jour, mois et an susdits



Yannick MOREAU

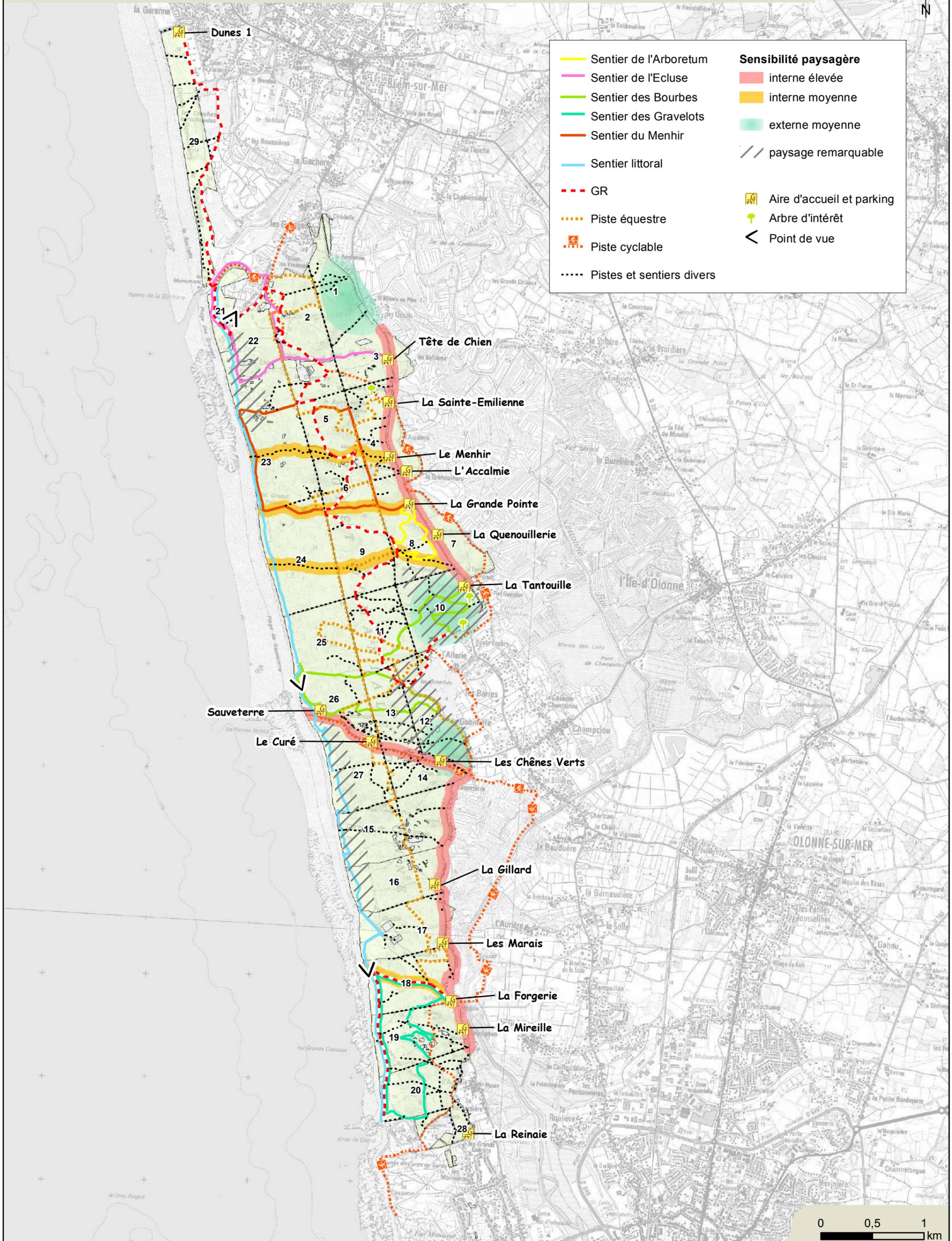
*Président
Les Sables d'Olonne Agglomération*

NB : Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Nantes peut être saisi par voie de recours formé contre une délibération du conseil communautaire dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- *A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;*
- *Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.*

Accueil et paysage



Effectif légal du Conseil : 40
Membres en exercice : 40
Membres Présents : 31
Votants : 40

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la Communauté
d'Agglomération **LES SABLES D'OLONNE AGGLOMÉRATION**
SEANCE DU JEUDI 11 FEVRIER 2021

218. CONTROLES DES BRANCHEMENTS AU RESEAU D'EAU USEES : CHOIX DU
PRESTATAIRE ET SIGNATURE DU MARCHE

L'an deux mille vingt-et-un, le jeudi onze février, vingt heures, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération s'est réuni en séance publique, salle du Conseil Mairie annexe de la Jarrie à Olonne sur Mer, à la suite de la convocation accompagnée d'une note de synthèse, adressée le vendredi cinq février deux mille vingt-et-un (*en application des dispositions des articles L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales*).

PRESENTS :

Conseillers communautaires de la ville des SABLES D'OLONNE :

Yannick MOREAU, Alain BLANCHARD, Anthony BOURGET, Jean-Pierre CHAPALAIN, Annie COMPARAT, Gérard HECHT, Dominique HORDENNEAU, Maryse LAINE, Nicolas LE FLOCH, Claire LEGRAND, Mauricette MAUREL, Lionel PARISSET, Armel PECHEUL, Loïc PERON, Florence PINEAU, Caroline POTTIER, Lucette ROUSSEAU, Isabelle VRAIN.

Conseillers communautaires de la ville de L'ILE D'OLONNE :

Fabrice CHABOT, Thierry MONNEREAU.

Conseillers communautaires de la ville de SAINT MATHURIN :

Albert BOUARD, Patrice AUVINET, Gilles GAUDIN, Jacqueline RUCHAUD.

Conseillers communautaires de la ville de SAINTE FOY :

Noël VERDON, Virginie AMMI, Rémi BAROTIN, Daniel COLAS, Audrey FRANCHETEAU .

Conseillers communautaires de la ville de VAIRE :

Michel CHAILLOUX, Philippe RUCHAUD.

ABSENTS EXCUSES :

- Karine COTTENCEAU-GUEVEL, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Anthony BOURGET
- Corine GINO, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Lucette ROUSSEAU
- Frédéric COURANT, conseiller communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Michel MANDRET, conseiller communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Thierry MONNEREAU
- Maryse SOUDAIN, conseillère communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Sonia TEILLET, conseillère communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Thierry MONNEREAU
- Dany THOMAS, conseillère communautaire de Saint-Mathurin, donne pouvoir à Jacqueline RUCHAUD
- Nathalie LUCAS, conseillère communautaire de Vairé, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX
- Ralph TRICOT, conseiller communautaire de Vairé, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX

218. CONTROLES DES BRANCHEMENTS AU RESEAU D'EAU USEES : CHOIX DU
PRESTATAIRE ET SIGNATURE DU MARCHÉ

Consciente du taux important de non-conformité des installations d'assainissement collectif privatives - on constate environ 25% de non-conformité sur les eaux pluviales et 15% sur les eaux usées, et de leur impact sur le milieu récepteur - la Communauté d'Agglomération a rendu obligatoire la réalisation de contrôles de conformité des installations d'assainissement collectif dans le cadre de cessions immobilières (cette pratique est réglementairement obligatoire pour les installations d'Assainissement Non Collectifs). En effet, la vente d'un bien est le moment le plus favorable pour contraindre le propriétaire à réaliser des travaux.

Un courrier émanant de la préfecture de la Vendée en date du 24 juillet 2019 précise que « le financement de ces contrôles incombe à la commune ou au groupement de communes qui l'effectue ou le fait effectuer à son initiative. Il ne peut pas être mis à la charge des propriétaires en supplément de la redevance d'assainissement à laquelle ils sont assujettis. »

Une modification de la méthode employée pour les contrôles des branchements d'assainissement lors des ventes immobilières, et notamment leur prise en charge, doit donc être apportée afin de se conformer à ce courrier.

Par ailleurs, pour renforcer sa démarche et uniformiser la qualité du service rendu, la collectivité a fait le choix de faire réaliser ces contrôles par un prestataire unique. Ce nouveau mode de fonctionnement, qui prendra effet au 1^{er} mars 2021 comme stipulé dans le règlement de service public d'assainissement collectif des eaux usées et des eaux pluviales, a pour objectif d'inciter plus fermement les usagers à mettre en conformité leurs installations d'assainissement afin d'améliorer la qualité du milieu récepteur.

Cette démarche implique notamment :

- La fin de la liste de diagnostiqueurs agréés et la passation d'un marché public pour la réalisation des contrôles par une entreprise privée experte dans ce type de prestations (chaque année environ 1000 biens font l'objet d'une vente sur le territoire),
- La mise en conformité avec la réglementation en vigueur en intégrant le coût de ces contrôles obligatoires à la surtaxe assainissement,
- Un meilleur suivi dans le temps des contrôles et des suites qui y sont apportées,
- L'application des pénalités en cas de non-conformité persistant au-delà des délais autorisés, et la recherche de financements le cas échéant.

Le marché sera d'une durée de 1 an renouvelable deux fois un an, pour un montant maximum annuel de 150 000 € HT.

Compte tenu du montant du marché, un appel d'offres ouvert a été lancé le 17 novembre 2020.

9 offres ont été reçues, 2 ont été jugées irrégulières pour absence de mémoire technique. 6 offres ont donc été analysées par la commission d'appel d'offres qui s'est réunie le 5 janvier dernier. A l'issue de l'analyse, la CAO a décidé d'attribuer le marché à la société CONTRASST.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré décide

- **D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant ayant reçu délégation à signer le marché correspondant avec la société CONTRASST ainsi que tous les documents en découlant.**

Fait et délibéré aux Sables d'Olonne, les jour, mois et an susdits



Yannick MOREAU

*Président
Les Sables d'Olonne Agglomération*

NB : Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Nantes peut être saisi par voie de recours formé contre une délibération du conseil communautaire dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- *A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;*
- *Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.*

Effectif légal du Conseil : 40
Membres en exercice : 40
Membres Présents : 31
Votants : 40

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la Communauté
d'Agglomération **LES SABLES D'OLONNE AGGLOMÉRATION**
SEANCE DU JEUDI 11 FEVRIER 2021

219. SERVICE COMMUN « DIRECTION GENERALE VILLE ET AGGLOMERATION »
MODIFICATION DU TABLEAU DES EFFECTIFS

L'an deux mille vingt-et-un, le jeudi onze février, vingt heures, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération s'est réuni en séance publique, salle du Conseil Mairie annexe de la Jarrie à Olonne sur Mer, à la suite de la convocation accompagnée d'une note de synthèse, adressée le vendredi cinq février deux mille vingt-et-un (*en application des dispositions des articles L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales*).

PRESENTS :

Conseillers communautaires de la ville des SABLES D'OLONNE :

Yannick MOREAU, Alain BLANCHARD, Anthony BOURGET, Jean-Pierre CHAPALAIN, Annie COMPARAT, Gérard HECHT, Dominique HORDENNEAU, Maryse LAINE, Nicolas LE FLOCH, Claire LEGRAND, Mauricette MAUREL, Lionel PARISSET, Armel PECHEUL, Loïc PERON, Florence PINEAU, Caroline POTTIER, Lucette ROUSSEAU, Isabelle VRAIN.

Conseillers communautaires de la ville de L'ILE D'OLONNE :

Fabrice CHABOT, Thierry MONNEREAU.

Conseillers communautaires de la ville de SAINT MATHURIN :

Albert BOUARD, Patrice AUVINET, Gilles GAUDIN, Jacqueline RUCHAUD.

Conseillers communautaires de la ville de SAINTE FOY :

Noël VERDON, Virginie AMMI, Rémi BAROTIN, Daniel COLAS, Audrey FRANCHETEAU .

Conseillers communautaires de la ville de VAIRE :

Michel CHAILLOUX, Philippe RUCHAUD.

ABSENTS EXCUSES :

- Karine COTTENCEAU-GUEVEL, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Anthony BOURGET
- Corine GINO, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Lucette ROUSSEAU
- Frédéric COURANT, conseiller communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Michel MANDRET, conseiller communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Thierry MONNEREAU
- Maryse SOUDAIN, conseillère communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Sonia TEILLET, conseillère communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Thierry MONNEREAU
- Dany THOMAS, conseillère communautaire de Saint-Mathurin, donne pouvoir à Jacqueline RUCHAUD
- Nathalie LUCAS, conseillère communautaire de Vairé, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX
- Ralph TRICOT, conseiller communautaire de Vairé, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX

219. SERVICE COMMUN « DIRECTION GENERALE VILLE ET AGGLOMERATION »
MODIFICATION DU TABLEAU DES EFFECTIFS

- *Vu la délibération en date du 10 décembre 2020 de la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne validant la création d'un service commun de Direction Générale Ville et Agglomération des Sables d'Olonne, et créant au tableau des effectifs les 2 postes nécessaires au transfert d'agents concernés par cette décision,*
- *Vu la délibération en date du 11 janvier 2021 de la Ville des Sables d'Olonne validant la création d'un service commun Direction Générale Ville et Agglomération des Sables d'Olonne,*

Pour faire suite au départ du Directeur Général des Services de la ville et dans la perspective de l'arrivée du Directeur Général des Services Adjoint au 1^{er} mars 2021,

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré décide à l'unanimité :

- **DE PRENDRE ACTE de la suppression de l'emploi fonctionnel de Directeur Général des Services de la ville,**
- **DE SUPPRIMER au tableau des effectifs le poste permanent d'Ingénieur en chef à temps complet, catégorie A, créé par délibération en date du 10 décembre 2020,**
- **D'AUTORISER la création d'un emploi fonctionnel de Directeur général Adjoint des établissements publics locaux de 40 à 150 000 habitants, à compter du 1 mars 2021,**
- **DE CREER au tableau des effectifs un poste administratif permanent d'Attaché principal catégorie A, à temps complet,**
- **D'AUTORISER le cas échéant Monsieur le Président à procéder pour ce poste au recrutement d'un agent contractuel dans les conditions fixées ci-dessous à savoir :**
 - **motif du recours à un agent contractuel : article 3-3 1°2°3°4°5° de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984, loi ; article 47 de la loi 84-53 du 26/01/1984 modifié par l'article 16 de la loi 2019-828 du 6 août 2019**
 - **nature des fonctions : Directeur Général Adjoint des services**
 - **niveau de recrutement : Bac + 5**
 - **niveau de rémunération : Indice majoré maximum 1015 + primes et indemnités instituées par l'assemblée délibérante**
- **DE PRECISER que les crédits nécessaires à la rémunération et aux charges de ce poste seront inscrits à l'exercice budgétaire 2021.**

Fait et délibéré aux Sables d'Olonne, les jour, mois et an susdits



Yannick MOREAU

*Président
Les Sables d'Olonne Agglomération*

NB : Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Nantes peut être saisi par voie de recours formé contre une délibération du conseil communautaire dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;*
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.*

LES SABLES D'OLONNE AGGLOMERATION 3 avenue Carnot 85100 LES SABLES D'OLONNE
Tél : 02.51.23.84.40 Fax : 02.51.32.02.87 Email : info@isoagglo.fr Site : www.isoagglo.fr

Effectif légal du Conseil : 40
Membres en exercice : 40
Membres Présents : 31
Votants : 40

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la Communauté
d'Agglomération **LES SABLES D'OLONNE AGGLOMÉRATION**
SEANCE DU JEUDI 11 FEVRIER 2021

220. DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES -
MODIFICATION DU TABLEAU DES EFFECTIFS

L'an deux mille vingt-et-un, le jeudi onze février, vingt heures, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération s'est réuni en séance publique, salle du Conseil Mairie annexe de la Jarrie à Olonne sur Mer, à la suite de la convocation accompagnée d'une note de synthèse, adressée le vendredi cinq février deux mille vingt-et-un (*en application des dispositions des articles L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales*).

PRESENTS :

Conseillers communautaires de la ville des SABLES D'OLONNE :

Yannick MOREAU, Alain BLANCHARD, Anthony BOURGET, Jean-Pierre CHAPALAIN, Annie COMPARAT, Gérard HECHT, Dominique HORDENNEAU, Maryse LAINE, Nicolas LE FLOCH, Claire LEGRAND, Mauricette MAUREL, Lionel PARISSET, Armel PECHEUL, Loïc PERON, Florence PINEAU, Caroline POTTIER, Lucette ROUSSEAU, Isabelle VRAIN.

Conseillers communautaires de la ville de L'ILE D'OLONNE :

Fabrice CHABOT, Thierry MONNEREAU.

Conseillers communautaires de la ville de SAINT MATHURIN :

Albert BOUARD, Patrice AUVINET, Gilles GAUDIN, Jacqueline RUCHAUD.

Conseillers communautaires de la ville de SAINTE FOY :

Noël VERDON, Virginie AMMI, Rémi BAROTIN, Daniel COLAS, Audrey FRANCHETEAU .

Conseillers communautaires de la ville de VAIRE :

Michel CHAILLOUX, Philippe RUCHAUD.

ABSENTS EXCUSES :

- Karine COTTENCEAU-GUEVEL, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Anthony BOURGET
- Corine GINO, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Lucette ROUSSEAU
- Frédéric COURANT, conseiller communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Michel MANDRET, conseiller communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Thierry MONNEREAU
- Maryse SOUDAIN, conseillère communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Sonia TEILLET, conseillère communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Thierry MONNEREAU
- Dany THOMAS, conseillère communautaire de Saint-Mathurin, donne pouvoir à Jacqueline RUCHAUD
- Nathalie LUCAS, conseillère communautaire de Vairé, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX
- Ralph TRICOT, conseiller communautaire de Vairé, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX

220. DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES -
MODIFICATION DU TABLEAU DES EFFECTIFS

La prise en charge de nouvelles compétences par le service aménagement et la constante évolution du service *Système d'Information Géographique* (développement de la base de données, de l'analyse cartographique et statistique) nécessitent un renforcement des équipes, afin de répondre au mieux aux exigences de ces nouvelles missions.

➤ **Prise en charge de nouvelles compétences par le service aménagement**

Depuis le 21 décembre 2020, *Les Sables d'Olonne Agglomération* a pris la compétence « *PLU et documents d'urbanisme en tenant lieu* ». Cette prise de compétence entraîne une augmentation importante des missions du service aménagement avec notamment l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), du Règlement local de publicité intercommunal (RLPi), la reprise des procédures d'évolution des PLU des communes, la gestion des conventions de projet urbain partenarial (PUP).

Cette prise de compétence vient s'ajouter aux dossiers majeurs déjà en cours d'élaboration :

- La révision du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) et la mise en œuvre des actions qui découlent de ses orientations,
- L'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) et la déclinaison des premières actions (étude PRE-OPAH),
- La gestion de dossiers opérationnels à enjeu majeur pour l'Agglomération : Ilot Nord de la Vannerie, ZAC la Vannerie1, le parc d'activités des Sables d'Olonne Sud,
- La reprise de la gestion des zones d'activités artisanales,
- Le suivi du développement de la fibre optique sur le territoire.

Au vu de ce contexte, il est proposé de renforcer le service aménagement par un poste de chargé de mission Habitat, considérant :

- l'absence d'ingénierie dans les communes dans ce domaine
- la nécessité de renforcer la compétence habitat au sein de l'Agglomération en lien avec la législation qui renforce le rôle des EPCI dans le domaine de l'habitat
- l'élaboration du PLH en cours et la nécessité de se doter de moyens humains pour assurer le suivi du PLH et des actions à mettre en œuvre en lien avec les acteurs du territoire
- les enjeux liés à la loi SRU et à l'habitat sur le territoire de la Communauté d'Agglomération pour répondre au besoin en logements des jeunes, des actifs...
- les actions déjà existantes et celles à renforcer en matière d'amélioration de l'habitat (PTREH, OPAH, plateforme de logements pour les jeunes..)

Ce poste (37 000 € /an) est prévu au ROB 2021 et n'impactera pas le chapitre 012 Dépenses de personnel, considérant les économies faites par ailleurs.

➤ Evolution du service **Système d'Information Géographique**

Le SIG, Système d'Information Géographique, est un outil de gestion de bases de données cartographiques aidant à la gestion des services et à la décision des élus, régulièrement utilisé dans tous les domaines par l'Agglomération et les communes membres (urbanisme, voirie, assainissement, déchets, aménagement, économie, tourisme, ...). Le SIG évoluera en 2021 vers un usage grand public, consultable par les usagers des 5 communes pour certaines données.

Le service du SIG de l'Agglomération est en constante évolution, par l'augmentation du nombre d'utilisateurs, du nombre de données, des nouveaux usages et des nouveaux développements.

Le service est impliqué dans de nombreux projets internes et de Géo Vendée, parmi lesquels :

- Logiciel : formations des agents.
- Dématérialisation des dossiers d'urbanisme : mise en place demandée par la loi pour janvier 2022.
- BAL 85 (Base Adresse Locale) : l'Agglomération s'est engagée à informer de tous changements, création de voie sur le territoire.
- PCRS (Plan de Corps de Rue Simplifié) : pour répondre à la réforme des DT-DICT, l'Agglomération a été invitée à intégrer en 2020 la tranche n°3 du déploiement sur le département. Un marché a été mis en place afin d'obtenir des subventions et une prise en charge du financement par certains concessionnaires de réseaux.
- Logiciel métier : lancement du logiciel métier dédié à l'assainissement pluvial.
- Développement d'applications métiers : subventions vélo, application transport, création application environnement, plateforme rénovation énergétique de l'habitat, observatoire de l'habitat, fiches travaux ...
- Ouverture au grand public : mettre à disposition du grand public des données du SIG.

Actuellement, le service du SIG pour l'ensemble du territoire est assuré par un seul agent.

Le renfort d'un géomaticien au sein du service SIG permettrait, au-delà d'une continuité de service, d'accompagner l'évolution des missions, d'optimiser la gestion des services et de mettre en œuvres des outils d'aide à la décision.

Ce poste (28 500€/an) est prévu au ROB 2021 et n'impactera pas le chapitre 012 Dépenses de personnel, considérant les économies faites par ailleurs.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré décide à l'unanimité :

- ***DE VALIDER la création d'un poste de chargé de mission habitat au sein de la direction des services techniques – service aménagement,***
- ***DE CREER à cet effet au tableau des effectifs un poste d'Attaché Territorial à temps complet, étant précisé qu'à l'issue de la procédure de recrutement et selon le grade statutaire du candidat retenu, le tableau des effectifs sera réajusté si besoin,***
- ***DE VALIDER la création d'un poste de Géomaticien au sein de la direction des services techniques – service SIG,***

- **DE CREER à cet effet au tableau des effectifs un poste à temps complet, étant précisé qu'à l'issue de la procédure de recrutement et selon le grade statutaire du candidat retenu, le tableau des effectifs sera réajusté si besoin,**
- **DE PRECISER que les crédits nécessaires à la rémunération et aux charges des agents nommés seront inscrits à l'exercice budgétaire 2021.**

Fait et délibéré aux Sables d'Olonne, les jour, mois et an susdits



Yannick MOREAU

*Président
Les Sables d'Olonne Agglomération*

NB : Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Nantes peut être saisi par voie de recours formé contre une délibération du conseil communautaire dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- *A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;*
- *Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.*

Effectif légal du Conseil : 40
Membres en exercice : 40
Membres Présents : 31
Votants : 40

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la Communauté
d'Agglomération **LES SABLES D'OLONNE AGGLOMÉRATION**
SEANCE DU JEUDI 11 FEVRIER 2021

221. DIRECTION DES AFFAIRES CULTURELLES ET SOLIDAIRES
MODIFICATION DU TABLEAU DES EFFECTIFS

L'an deux mille vingt-et-un, le jeudi onze février, vingt heures, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération s'est réuni en séance publique, salle du Conseil Mairie annexe de la Jarrie à Olonne sur Mer, à la suite de la convocation accompagnée d'une note de synthèse, adressée le vendredi cinq février deux mille vingt-et-un (*en application des dispositions des articles L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales*).

PRESENTS :

Conseillers communautaires de la ville des SABLES D'OLONNE :

Yannick MOREAU, Alain BLANCHARD, Anthony BOURGET, Jean-Pierre CHAPALAIN, Annie COMPARAT, Gérard HECHT, Dominique HORDENNEAU, Maryse LAINE, Nicolas LE FLOCH, Claire LEGRAND, Mauricette MAUREL, Lionel PARISSET, Armel PECHEUL, Loïc PERON, Florence PINEAU, Caroline POTTIER, Lucette ROUSSEAU, Isabelle VRAIN.

Conseillers communautaires de la ville de L'ILE D'OLONNE :

Fabrice CHABOT, Thierry MONNEREAU.

Conseillers communautaires de la ville de SAINT MATHURIN :

Albert BOUARD, Patrice AUVINET, Gilles GAUDIN, Jacqueline RUCHAUD.

Conseillers communautaires de la ville de SAINTE FOY :

Noël VERDON, Virginie AMMI, Rémi BAROTIN, Daniel COLAS, Audrey FRANCHETEAU .

Conseillers communautaires de la ville de VAIRE :

Michel CHAILLOUX, Philippe RUCHAUD.

ABSENTS EXCUSES :

- Karine COTTENCEAU-GUEVEL, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Anthony BOURGET
- Corine GINO, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Lucette ROUSSEAU
- Frédéric COURANT, conseiller communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Michel MANDRET, conseiller communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Thierry MONNEREAU
- Maryse SOUDAIN, conseillère communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Sonia TEILLET, conseillère communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Thierry MONNEREAU
- Dany THOMAS, conseillère communautaire de Saint-Mathurin, donne pouvoir à Jacqueline RUCHAUD
- Nathalie LUCAS, conseillère communautaire de Vairé, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX
- Ralph TRICOT, conseiller communautaire de Vairé, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX

221. DIRECTION DES AFFAIRES CULTURELLES ET SOLIDAIRES
MODIFICATION DU TABLEAU DES EFFECTIFS

Un Adjoint administratif en emploi partagé, entre le secrétariat de Direction d'une part et le secrétariat du service prévention séniors d'autre part, a sollicité au cours du second semestre 2020 une mutation vers une autre collectivité.

Pour remplacer cet agent dans son emploi et garantir la continuité du service, il est proposé de modifier comme ci-après ce poste à temps complet :

- En un poste d'adjoint d'animation principal de 2^o classe à temps non complet à 50 %
- En un poste d'adjoint administratif à temps non complet à 50 %

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré décide à l'unanimité :

- **DE VALIDER la suppression d'un poste d'adjoint administratif à temps complet,**
- **DE CREER au tableau des effectifs un poste d'adjoint administratif à temps non complet, au taux d'emploi de 0.5 ETP,**
- **DE CREER au tableau des effectifs un poste d'adjoint d'animation principal de 2^{ème} classe à temps non complet, au taux d'emploi de 0.5 ETP,**
- **DE PRECISER que les crédits nécessaires à la rémunération et aux charges de l'agent nommé seront inscrits à l'exercice budgétaire 2021.**

Fait et délibéré aux Sables d'Olonne, les jour, mois et an susdits



Yannick MOREAU

*Président
Les Sables d'Olonne Agglomération*

Envoyé en préfecture le 19/02/2021

Reçu en préfecture le 19/02/2021

Affiché le  tribunal administratif de
ID : 085-200071165-20210211-2021_221-DE

NB : Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le Tribunal administratif de Nantes peut être saisi par voie de recours formé contre une délibération dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;*
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.*

Effectif légal du Conseil : 40
Membres en exercice : 40
Membres Présents : 31
Votants : 40

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la Communauté
d'Agglomération **LES SABLES D'OLONNE AGGLOMÉRATION**
SEANCE DU JEUDI 11 FEVRIER 2021

**222. AVENANT A LA CONVENTION D'EXPERIMENTATION DE LA MEDIATION PREALABLE
OBLIGATOIRE DANS LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE**

L'an deux mille vingt-et-un, le jeudi onze février, vingt heures, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération s'est réuni en séance publique, salle du Conseil Mairie annexe de la Jarrie à Olonne sur Mer, à la suite de la convocation accompagnée d'une note de synthèse, adressée le vendredi cinq février deux mille vingt-et-un (*en application des dispositions des articles L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales*).

PRESENTS :

Conseillers communautaires de la ville des SABLES D'OLONNE :

Yannick MOREAU, Alain BLANCHARD, Anthony BOURGET, Jean-Pierre CHAPALAIN, Annie COMPARAT, Gérard HECHT, Dominique HORDENNEAU, Maryse LAINE, Nicolas LE FLOCH, Claire LEGRAND, Mauricette MAUREL, Lionel PARISSET, Armel PECHEUL, Loïc PERON, Florence PINEAU, Caroline POTTIER, Lucette ROUSSEAU, Isabelle VRAIN.

Conseillers communautaires de la ville de L'ILE D'OLONNE :

Fabrice CHABOT, Thierry MONNEREAU.

Conseillers communautaires de la ville de SAINT MATHURIN :

Albert BOUARD, Patrice AUVINET, Gilles GAUDIN, Jacqueline RUCHAUD.

Conseillers communautaires de la ville de SAINTE FOY :

Noël VERDON, Virginie AMMI, Rémi BAROTIN, Daniel COLAS, Audrey FRANCHETEAU .

Conseillers communautaires de la ville de VAIRE :

Michel CHAILLOUX, Philippe RUCHAUD.

ABSENTS EXCUSES :

- Karine COTTENCEAU-GUEVEL, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Anthony BOURGET
- Corine GINO, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Lucette ROUSSEAU
- Frédéric COURANT, conseiller communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Michel MANDRET, conseiller communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Thierry MONNEREAU
- Maryse SOUDAIN, conseillère communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Sonia TEILLET, conseillère communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Thierry MONNEREAU
- Dany THOMAS, conseillère communautaire de Saint-Mathurin, donne pouvoir à Jacqueline RUCHAUD
- Nathalie LUCAS, conseillère communautaire de Vairé, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX
- Ralph TRICOT, conseiller communautaire de Vairé, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX

222. AVENANT A LA CONVENTION D'EXPERIMENTATION DE LA MEDIATION PREALABLE
OBLIGATOIRE DANS LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE

L'article 5-IV de la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXIème siècle prévoit que les recours contentieux formés par les agents publics à l'encontre de certains actes administratifs relatifs à leur situation personnelle, peuvent faire l'objet d'une médiation préalable obligatoire, dans le cadre d'une expérimentation.

La mission de médiation préalable obligatoire est assurée par le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Vendée sur la base de l'article 25 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984, au titre du conseil juridique.

Dans ce cadre, la Communauté d'Agglomération *Les Sables d'Olonne Agglomération* a validé par délibération en date du 6 juillet 2018, la signature avec le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Vendée d'une convention portant sur la mise en œuvre de la médiation préalable obligatoire.

L'article 34 de la loi n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice a allongé la durée d'expérimentation de la procédure de médiation préalable obligatoire.

Ainsi, l'expérimentation de la procédure de médiation préalable obligatoire qui devait prendre fin le 19 novembre 2020 se terminera le 31 décembre 2021, par effet du décret n° 2020-1303 du 27 octobre 2020.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré décide à l'unanimité :

- ***D'APPROUVER le présent avenant afin de prolonger la durée initiale prévue dans ladite convention et d'autoriser le Président ou son représentant ayant reçu délégation, à signer cet avenant.***

Fait et délibéré aux Sables d'Olonne, les jour, mois et an susdits



Yannick MOREAU

*Président
Les Sables d'Olonne Agglomération*

Envoyé en préfecture le 19/02/2021

Reçu en préfecture le 19/02/2021

Affiché le



ID : 085-200071165-20210211-2021_222-DE

NB : Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Nantes peut être saisi par voie de recours formé contre une délibération du conseil communautaire dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;*
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.*

Effectif légal du Conseil : 40
Membres en exercice : 40
Membres Présents : 31
Votants : 40

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la Communauté
d'Agglomération **LES SABLES D'OLONNE AGGLOMÉRATION**
SEANCE DU JEUDI 11 FEVRIER 2021

223. GROUPEMENT DE COMMANDES POUR DES PRESTATIONS DE SERVICES RELATIVES A
L'ENTRETIEN DES VETEMENTS DE TRAVAIL

L'an deux mille vingt-et-un, le jeudi onze février, vingt heures, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération s'est réuni en séance publique, salle du Conseil Mairie annexe de la Jarrie à Olonne sur Mer, à la suite de la convocation accompagnée d'une note de synthèse, adressée le vendredi cinq février deux mille vingt-et-un (*en application des dispositions des articles L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales*).

PRESENTS :

Conseillers communautaires de la ville des SABLES D'OLONNE :

Yannick MOREAU, Alain BLANCHARD, Anthony BOURGET, Jean-Pierre CHAPALAIN, Annie COMPARAT, Gérard HECHT, Dominique HORDENNEAU, Maryse LAINE, Nicolas LE FLOCH, Claire LEGRAND, Mauricette MAUREL, Lionel PARISET, Armel PECHEUL, Loïc PERON, Florence PINEAU, Caroline POTTIER, Lucette ROUSSEAU, Isabelle VRAIN.

Conseillers communautaires de la ville de L'ILE D'OLONNE :

Fabrice CHABOT, Thierry MONNEREAU.

Conseillers communautaires de la ville de SAINT MATHURIN :

Albert BOUARD, Patrice AUVINET, Gilles GAUDIN, Jacqueline RUCHAUD.

Conseillers communautaires de la ville de SAINTE FOY :

Noël VERDON, Virginie AMMI, Rémi BAROTIN, Daniel COLAS, Audrey FRANCHETEAU .

Conseillers communautaires de la ville de VAIRE :

Michel CHAILLOUX, Philippe RUCHAUD.

ABSENTS EXCUSES :

- Karine COTTENCEAU-GUEVEL, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Anthony BOURGET
- Corine GINO, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Lucette ROUSSEAU
- Frédéric COURANT, conseiller communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Michel MANDRET, conseiller communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Thierry MONNEREAU
- Maryse SOUDAIN, conseillère communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Sonia TEILLET, conseillère communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Thierry MONNEREAU
- Dany THOMAS, conseillère communautaire de Saint-Mathurin, donne pouvoir à Jacqueline RUCHAUD
- Nathalie LUCAS, conseillère communautaire de Vairé, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX
- Ralph TRICOT, conseiller communautaire de Vairé, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX

223. GROUPEMENT DE COMMANDES POUR DES PRESTATIONS DE SERVICES RELATIVES A L'ENTRETIEN DES VETEMENTS DE TRAVAIL

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Code de la Commande Publique et notamment ses articles L.2113-6 et suivants,
- Vu le Code de la Commande Publique et notamment ses articles L.2123-1 et R.2123-1 1°,

Dans une démarche de mutualisation, il est proposé que *Les Sables d'Olonne Agglomération* et la ville des Sables d'Olonne constituent un groupement de commandes pour la passation d'un marché de prestations de services relatif à l'entretien des vêtements de travail.

Pour la réalisation de l'objet du groupement, la ville des Sables d'Olonne est désignée par l'ensemble des membres du groupement comme le coordonnateur de celui-ci pour la préparation, la passation, la signature et la notification du marché, conformément aux besoins définis par chaque membre.

L'adhésion au groupement de commandes doit faire l'objet d'une délibération soumise à l'approbation de chaque assemblée délibérante.

Une convention doit-être établie entre les deux parties pour définir les modalités de fonctionnement du groupement.

La convention annexée à la présente délibération fixe les modalités de fonctionnement et notamment :

- La commission marché du coordonnateur attribuera les marchés ;
- La consultation, en procédure adaptée ouverte, n'est pas allotie, considérant que la dévolution risque de rendre techniquement difficile ou financièrement plus coûteuse l'exécution des prestations.

Chaque membre du groupement estime ses dépenses en s'appuyant sur ses consommations 2020, selon la répartition suivante :

Ville des Sables d'Olonne	Les Sables d'Olonne Agglomération
25 000 € HT	25 000 € HT

Le montant maximum de l'accord-cadre est de 200 000 € HT.

Les marchés seront conclus sous la forme d'un accord-cadre à bons de commande sans minimum avec maximum, mono-attributaire, pour une durée d'un an à compter de la date de notification, renouvelable tacitement trois fois pour une année, soit une durée totale de quatre ans.

Les frais de publicité inhérents à cette consultation seront assumés à parts égales entre chacun des membres du groupement. En pratique, le coordonnateur réglera les factures concernées et émettra un titre de recette à l'attention de l'autre membre du groupement.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré décide à l'unanimité :

- **D'AUTORISER** la constitution d'un groupement de commandes pour des prestations de services relatives à l'entretien des vêtements de travail,
- **D'ACCEPTER** les termes de la convention constitutive du groupement de commandes,
- **D'ACCEPTER** que la ville des Sables d'Olonne soit désignée comme coordonnateur du groupement,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Président ou son représentant ayant reçu délégation à signer ladite convention.

Fait et délibéré aux Sables d'Olonne, les jour, mois et an susdits



Yannick MOREAU

Président

Les Sables d'Olonne Agglomération

NB : Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Nantes peut être saisi par voie de recours formé contre une délibération du conseil communautaire dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- *A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;*
- *Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité*