

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> | 10 |
| 3.2.2 | <i>Les logements</i> | 11 |
| 3.2.3 | <i>Projections des besoins en fonction des choix effectués</i> | 12 |
| 3.2.4 | <i>Le scénario retenu</i> | 13 |
| 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> | 16 |
| 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> | 19 |
| 6.2.2 | <i>L'OAP continuités douces</i> | 20 |
| 6.3 | LA DELIMITATION DES ZONES ET LEUR CONTENU ECRIT | 20 |
| 6.3.1 | <i>Les règles écrites applicables</i> | 20 |
| 6.3.2 | <i>La zone U</i> | 20 |
| 6.3.3 | <i>La zone A</i> | 20 |
| 6.3.4 | <i>La zone N</i> | 21 |
| 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

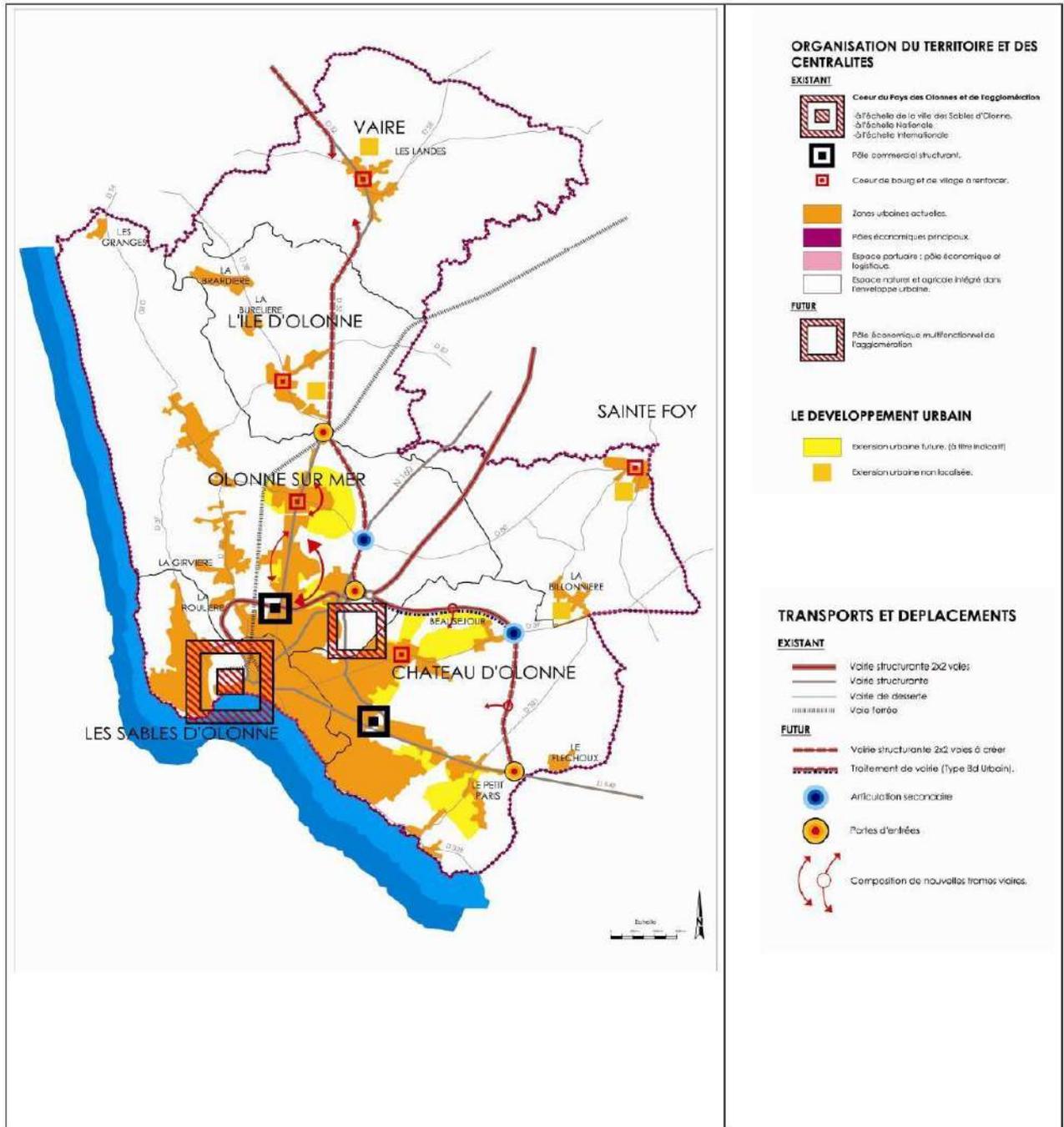
3.1 La commune et le contexte supracommunal

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

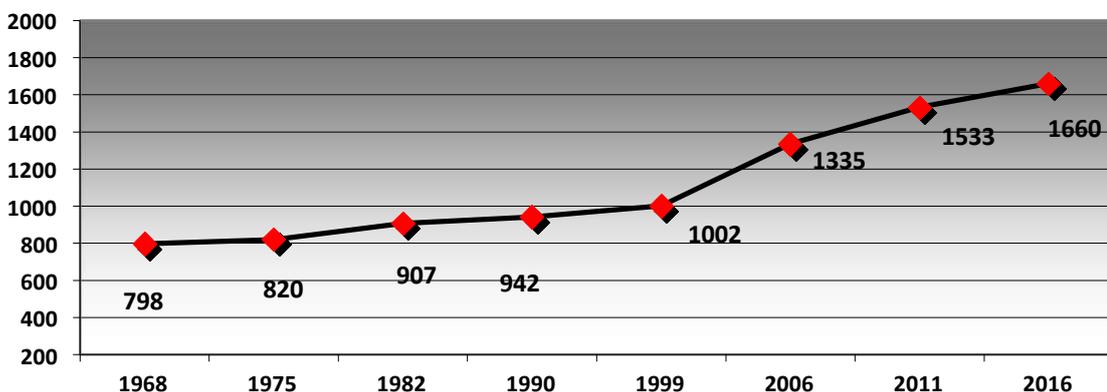


Figure 3: Une progression de population depuis 2 décennies

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.

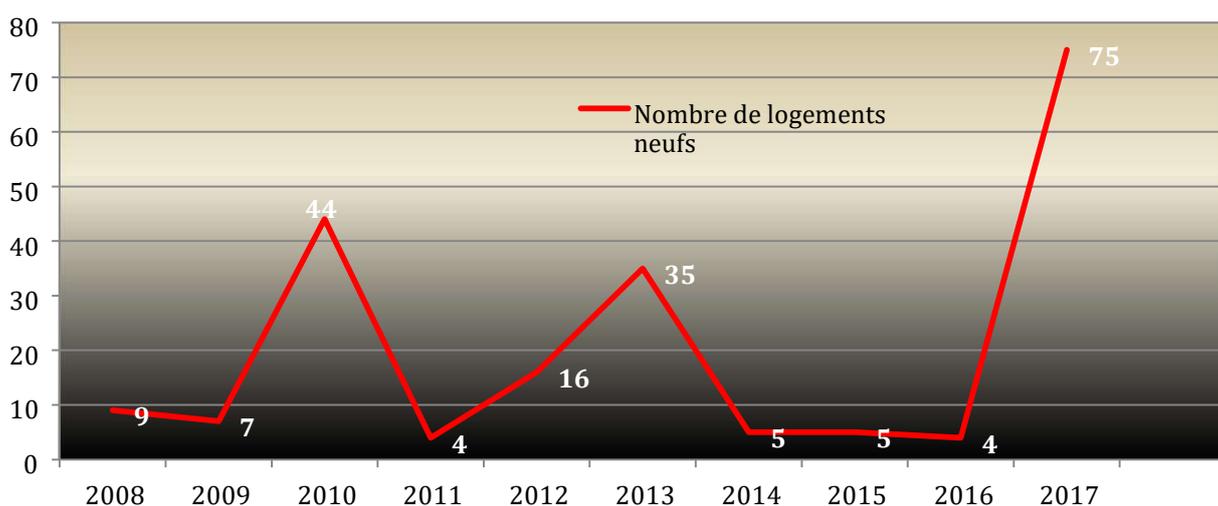


Figure 4: Evolution du nombre de résidences principales par construction neuve

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

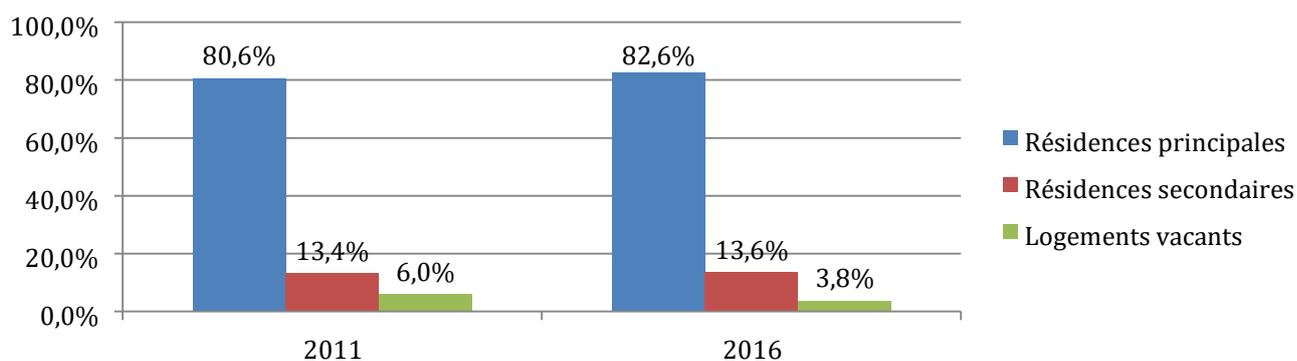


Figure 5: l'occupation des logements selon le recensement général de la population

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.

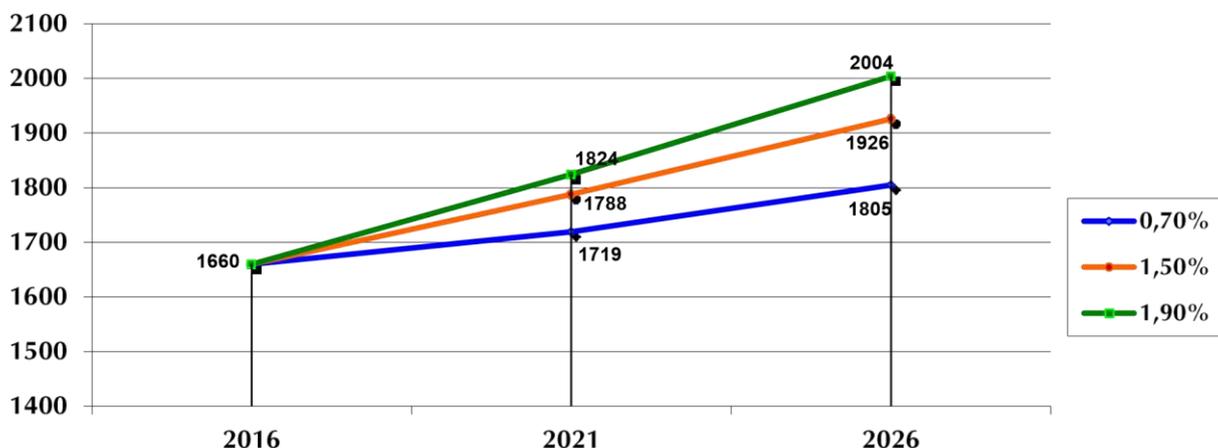


Figure 6: Graphe illustrant les évolutions de population selon le taux de croissance démographique

| 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 Chausserie 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.

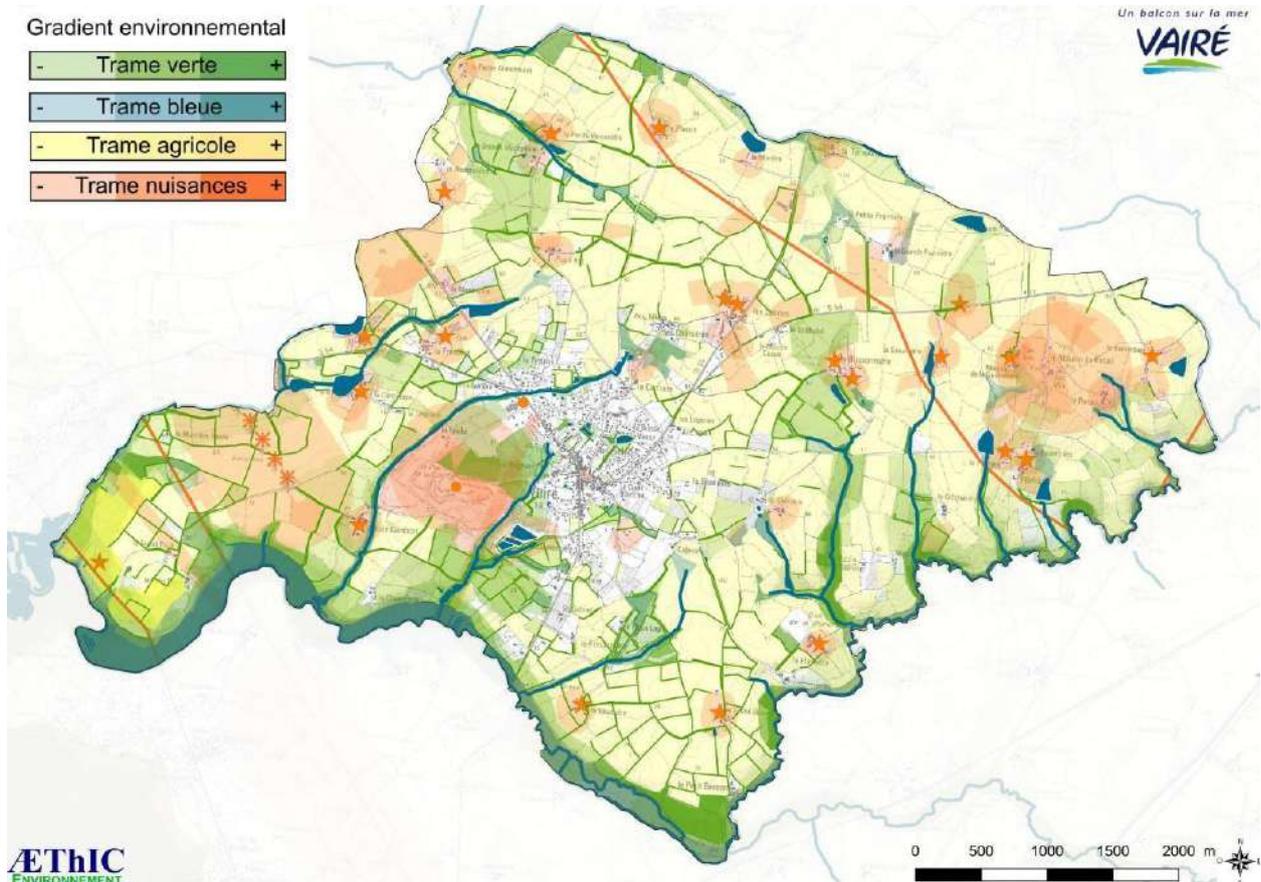


Figure 9: la biodiversité et le patrimoine naturel du territoire

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.

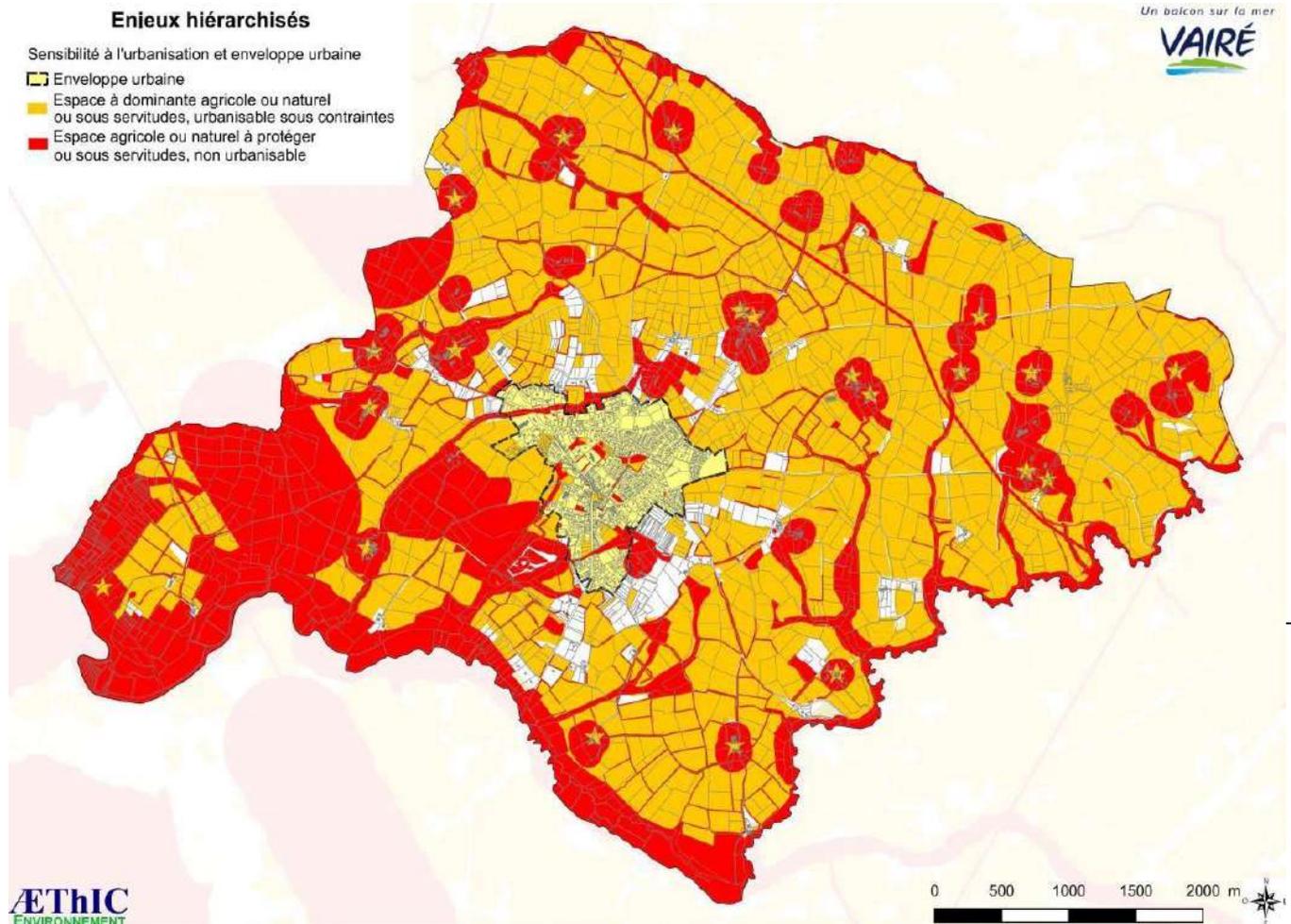


Figure 10: les zones urbaines, agricoles et naturelles aux enjeux spécifiques

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 Fonsac 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 25% |
| Dont Dureté foncière | (-3) | |
| Potentiel en opération d'ensemble dans enveloppe agglomérée | 82 | 74 48 % |
| Dont Rétention foncière | (-8) | |
| 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

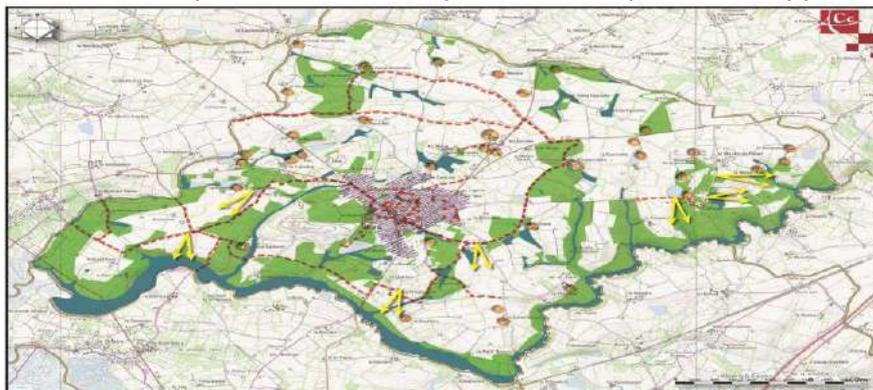


Figure 12: les orientations du PADD illustrées via la carte et sa légende

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 juxtantes 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 jouxte 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'accès 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 règlementaire échu le 23 septembre 2020, date limite faisant suite à l’ordonnance d’état d’urgence sanitaire. 2020APDL38/PDL-2020-4639. Publié le 1^{er} octobre 2020.

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

70