

ANNEXE à l'avis de l'Etat

Projet de révision du PLU, Commune de Vairé



I - OBSERVATIONS DE FOND

Prise en compte du Grenelle de l'environnement

Conformément aux articles L.151-4 et L.151-5 du Code de l'urbanisme (CU), le rapport de présentation présente une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fixe un objectif chiffré de modération de la consommation de ces espaces et de lutte contre l'étalement urbain. Il est à noter que le document ambitionne de diminuer de 50% le rythme observé sur la période précédente en matière de consommation foncière à vocation d'habitat et économique, ce qui est de nature à répondre positivement aux grandes politiques publiques dans ce domaine. Toutefois, il conviendrait de préciser les objectifs chiffrés selon les différentes vocations d'habitat et d'équipements, économiques, touristiques et de loisirs.

Choix de développement - Maîtrise de l'étalement urbain

Habitat

Le projet de territoire s'inscrit à la fois en adéquation avec la croissance annuelle de la période précédente 2011-2016 (+1,6%), avec les données INSEE 2011-2016 (1,6%) et les objectifs fixés par le SCoT du Pays des Olonnes dont il est toutefois à rappeler qu'il date de 2008 et ne prend pas en compte les politiques récentes en matière d'aménagement de l'espace.

Il ambitionne d'accueillir 344 nouveaux habitants à l'horizon des dix prochaines années. A ce titre, il prévoit des secteurs à vocation d'habitat en opérations d'ensemble dans l'enveloppe agglomérée pour une superficie de 3,88 ha et en extension urbaine (2AU) pour une superficie de 2,85 ha, ce qui représente un potentiel global de l'ordre de 17 logts/an sur la durée de vie du PLU, à raison d'un objectif de densité brute moyenne de 18 logts/ha.

Le secteur 2AU des 3 Cornières et 1AU de Brosse-Maçon, couvrant une superficie globale de 4 ha, affichent une densité minimale de 16 logts/ha non compatible avec des typologies de logement favorisant la mixité sociale et le parcours résidentiel (PADD, p.10) et avec des formes d'habitat plus denses (logements groupés, intermédiaires, collectifs) en faveur d'un urbanisme moins consommateur d'espaces (PADD, p.9). **Le dossier devra être mis en cohérence avec les objectifs poursuivis en proposant des densités à la hausse en lien avec une réduction des zones 2AU.**

Le potentiel urbanisable a été évalué selon une méthodologie et une définition de l'enveloppe urbaine existante qui n'appellent pas d'observation (p.134). Toutefois, l'absence de prise en compte d'un secteur d'environ 4000 m² à l'angle de la D32 et de la D54 interroge. **En l'absence de justifications complémentaires, ce secteur pourrait être intégré au potentiel et faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).**

Le projet de PLU identifie en coeur de bourg des secteurs de dureté foncière forte (Stade, Moulin l'Abbé) représentant un potentiel de 11 logements non inclus dans la capacité d'accueil de la commune au motif d'une impossibilité de mobilisation du foncier. Si dans tout espace urbain, tous les interstices ne sont pas mobilisables dans la perspective de création d'espaces constructibles, **un effort doit être porté au bénéfice d'une réflexion sur les capacités réelles de mobilisation du foncier en milieu urbain dans le cadre d'une politique foncière et fiscale volontariste.**

Enfin, dans le cadre d'un territoire communautaire déficitaire en matière d'habitat social, le PADD ambitionne un objectif de mixité sociale notamment par la mise en place d'une offre en locatif tant privé que public (p.10). **Toutefois, le projet n'apporte aucune donnée quantitative sur les besoins en logements locatifs sociaux et aucune prescription sur le taux de production à prévoir dans les opérations d'aménagement. Ce point devra être précisé et traduit, notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).**

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Limitées à des schémas d'aménagement focalisés sur les accès, la voirie et les haies à préserver, les OAP mériteraient d'être plus approfondies sur l'analyse paysagère, en particulier le traitement des formes et des greffes urbaines. De plus, le seul rappel des attentes sous la forme d'« enjeux » ne correspond pas à la réflexion attendue sur les formes urbaines innovantes adaptées aux différents secteurs, au regard des objectifs fixés par le PADD, notamment en faveur d'« une diversité de l'habitat » (p.10) et d'un « urbanisme moins consommateur en ressources tant foncières qu'énergétiques » (p.9).

En conclusion, il est attendu que les OAP proposent des principes d'aménagement qualitatifs plus incitatifs à l'économie d'espace et à l'intensification urbaine afin d'accompagner les projets et les conditions de leur mise en œuvre ou à l'inverse, de susciter des projets de qualité traduisant les volontés affichées dans le PADD.

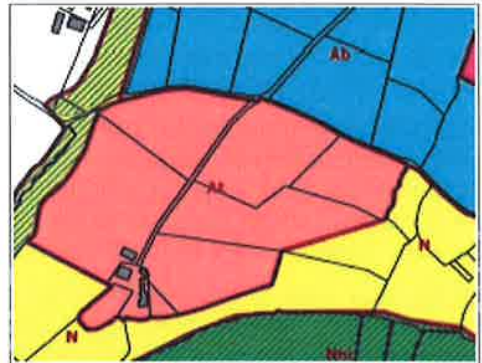
Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Le projet en délimite à titre exceptionnel un total de 4 à vocation économique, touristique et de loisirs. Les fiches spécifiques fournies au dossier permettent d'apprécier le caractère exceptionnel de ces secteurs. Toutefois, ce n'est pas le cas en ce qui concerne leur caractère limité.

Cela concerne notamment les secteurs AE (Emmaus) et AL (base ULM) où le règlement offre la possibilité de réaliser 100 % d'emprise au sol, ce qui interroge le caractère limité du développement envisagé.

C'est également et principalement le cas concernant le STECAL AT (17,9 ha) de La Chausserie à vocation touristique qui apparaît surdimensionné au regard des justifications fournies au dossier et de l'absence d'analyse éviter, réduire, compenser (ERC) et d'encadrement réglementaire ad hoc.

Si le dossier précise (p.186) que le projet s'inscrit en complémentarité des autres exploitations voisines, cible une clientèle précise (éco-touristique) qui n'a pas de lieu de destination sur la côte vendéenne et vise une augmentation de l'activité touristique saisonnière sur la commune et au niveau de l'intercommunalité, le STECAL devrait être plus largement justifié au regard de la nature de l'activité et de la population ciblée ainsi des potentialités touristiques existantes à l'échelle de l'intercommunalité. Il devra également justifier et territorialiser la manière dont le secteur retenu s'insère dans le projet de développement touristique communautaire. Le dossier devra être complété en ce sens.



- Projet de création d'une hôtellerie de plein-air éco-touristique « à dominante naturelle », Lieu-dit La Chausserie (AT) -

Des justifications complémentaires devront également être apportées quant à une absence d'avantages écologiques et économiques des boisements de résineux existants sur le site.

Enfin, le règlement d'un STECAL doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone (L.151-13 CU). Or, le règlement du secteur AT n'affiche aucune règle exprimant le caractère limité de la constructibilité et autorise sans distinction les constructions nouvelles à destination d'hébergement touristique.

Pour le secteur précité, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est fortement préconisée. Elle permettrait de définir l'organisation et les principes d'aménagement d'une zone dédiée aux activités éco-touristiques et de renaturation en identifiant les secteurs à enjeux et à projets (en repérant espaces, sites et itinéraires) et les éléments de patrimoine bâti ou naturel à préserver. Cela permettrait également de renforcer les justifications relatives aux besoins surfaciques et d'assurer les conditions du développement d'un tourisme respectueux du développement durable. (cf. Guide CAUE 62 ad hoc : <https://pasdecalais.fr/content/download/17228/172423/file/Guide+Les+sports+de+nature+dan+s+le+PLUi.pdf>)

Extension limitée et annexes en zone A

Au titre de l'article L.151-12 (CU), le projet de PLU autorise les extensions des habitations existantes en zone A dans la limite de 50m² maximum d'emprise au sol. **Dans l'esprit des dispositions de la charte de gestion économe de l'espace (GEE), le règlement devra toutefois mentionner un pourcentage équivalent à 30% de l'existant comme maximum d'extension autorisée des habitations existantes.**

Emplacements réservés

Le projet détermine un total de 4 emplacements réservés (p.194) sans en préciser toutefois les surfaces. Si la liste de ces derniers est présente au plan de zonage, ni le rapport de présentation, ni le règlement écrit ne présentent de justification desdits emplacements, en particulier les deux barreaux de déviation poids-lourds à l'ouest du bourg, permettant d'apprécier s'ils sont en cohérence avec les objectifs poursuivis par le PLU notamment avec le caractère des zones concernées.

Énergie-Climat

Dans ce domaine et malgré l'objectif poursuivi d'un urbanisme moins consommateur en ressources énergétiques (PADD, p.9), le projet est très peu ambitieux et peine à s'emparer du sujet et des outils (OAP et règlement écrit) permettant de fixer des objectifs de performance énergétique (voir remarques techniques en matière de « verdissement » du règlement écrit).

II – REMARQUES TECHNIQUES

Le rapport de présentation

Nuisances

Dans l'état initial de l'environnement, un paragraphe est consacré aux nuisances sonores aux abords de la carrière. Il conviendrait que le projet de territoire, au travers des mesures urbanistiques préventives (zones tampons, règles sur la hauteur des constructions, densification, implantations préférentielles), recense les autres **activités ou équipements susceptibles d'engendrer des nuisances sonores/olfactives et/ou de générer des polluants atmosphériques** (activités industrielles et artisanales, salle des fêtes...) à proximité des zones d'habitation ou des bâtiments et équipements sensibles.

Il convient également de prendre en compte les enjeux liés **aux risques d'exposition aux produits phytosanitaires** utilisés en agriculture, de par la mise en place de zones de recul vis-à-vis des zones résidentielles et établissements accueillant des personnes sensibles et l'arrêté du 27 décembre 2019 relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques, notamment le titre IV (dispositions particulières relatives aux distances de sécurité au voisinage des zones d'habitation et des zones accueillant des groupes de personnes vulnérables. Une attention particulière devra être portée sur l'OAP de La Brosse-Maçon, secteur à vocation résidentielle situé à proximité de zones agricoles.

D'un point de vue réglementaire, l'article 1.1 des zones Ua, Ub et 1AUB interdit les constructions ayant pour destination un usage agricole. Il peut être ajouté «et les bâtiments destinés à de l'élevage » afin d'éviter les nuisances liées à la présence d'animaux dans les zones habitées.

Le PLU pourrait aborder la **problématique des allergies** et prévoir un aménagement des futurs espaces verts et des plantations dans les lieux publics, et dans les futurs lotissements, en tenant compte du pouvoir allergisant des pollens disséminés par les végétaux. De plus, le règlement se bonifierait à afficher une information sur cette thématique de santé publique dans les articles relatifs aux traitements environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (cf. Guide d'information « Végétation en Ville » : <http://www.vegetation-en-ville.org/>). L'article 5.2 mentionne notamment que « pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales ». Il pourrait être ajouté « ... tout en privilégiant celles qui sont peu allergisantes ».

Enfin, pour rappel, il peut être fait référence au plan régional de santé environnement (PRSE) des Pays-de-la-Loire qui a pour objectif au travers de l'axe 3 (Cadre de vie, urbanisme et santé), de mieux intégrer les enjeux de santé dans l'aménagement et la planification urbaine ainsi que de réduire les nuisances pour améliorer le cadre de vie (air, bruit).

Boisements

Le document gagnerait à présenter un diagnostic forestier permettant d'identifier notamment les espaces dotés de documents de gestion durable.

Le règlement graphique (plans de zonage)

En termes de lisibilité et de compréhension, il conviendrait de préciser le nom des lieux-dits, des communes et intercommunalités voisines et la matérialisation des amorces des limites extracommunales. Les plans pourraient également préciser le descriptif des zonages en légende. Les entités archéologiques et les périmètres relatifs aux monuments historiques ainsi que les bâtiments remarquables et le petit patrimoine pourraient être reportés sur les plans. En complément, les bâtiments identifiés au rapport de présentation pourraient être utilement identifiés et situés. Le périmètre sanitaire de la station d'épuration, identifié au rapport (p.118) devra être reporté sur le plan de zonage.

Afin de faciliter la lecture des plans de zonage, la sémiologie graphique devrait être améliorée pour rendre identifiable le régime réglementaire applicable à chaque secteur (couleurs, rappel du «nom» de la zone, traits de délimitation plus marqués, etc.). Il est à noter que les zones 1AUB ne sont pas identifiées au plan de zonage.

Le règlement écrit

Eau

Concernant l'article 8.1.1 sur l'alimentation en eau potable de la zone A, il pourrait être précisé qu'en l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve de la réglementation en vigueur

Bâti patrimonial

Une réflexion plus détaillée sur les caractéristiques urbaines et architecturales aurait pu être menée notamment en termes de réglementation sur les matériaux autorisés en façade, les matériaux de toitures caractéristiques des lieux et du bâti à prescrire (ne pas être «libre»), le traitement des stationnements afin de garantir un maximum de perméabilité des sols et l'intégration de prescriptions pour les vitrines, devantures et enseignes commerciales.

Il est également fortement souhaité que l'ensemble des zones présente les hauteurs, gabarits, emprises au sol par parcelle, hauteur, stationnement soit réglementé, de prescrire la réalisation d'une clôture, quand celle-ci n'existe pas, nécessaire pour la qualité de la continuité urbaine de façon à ne pas créer de «dent creuse», que le traitement des clôtures dans chaque secteur soit clairement identifié selon les attendus afin de garantir d'un espace public homogène et de qualité et, enfin, que le règlement précise les matériaux à privilégier dans chaque secteur. Des illustrations pourraient utilement illustrées ces différents points.

D'une manière générale dans les secteurs déjà urbanisés le parti architectural doit être arrêté en fonction de l'environnement immédiat de la construction de manière à s'insérer avec simplicité et qualité dans l'ensemble urbain et, s'inscrire en continuité de l'existant (usage de matériaux et de couleurs).

Le règlement pourrait préciser les démarches à suivre concernant les interventions sur le bâti ancien, afin de préserver le patrimoine identitaire de la commune (équilibre des façades, maintien des matériaux et mise en œuvre d'origine, préservation et restauration des murs de qualité, isolation par l'extérieur..)

A ce titre, le règlement ou le rapport de présentation peuvent faire référence aux fiches ATHEBA (Amélioration Thermique du Bâti Ancien, disponibles sur internet), qui sont de bon conseil pour les interventions sur du bâti ancien. En outre, le règlement pourrait comporter des dispositions détaillées ou d'un cahier de recommandations quant à la restauration du patrimoine protégé.

En matière d'énergie et matériaux renouvelables, le règlement gagnerait à apporter des éclairages en donnant par exemple les principes de composition architecturale en vue d'une bonne intégration de ces dispositifs. Concernant la pose de panneaux solaires, une implantation sur les annexes ou appentis et, non visible depuis l'espace public, est à privilégier.

Zones agricoles, naturelles et forestières

Secteur viticole (Av) : L'indication (p.98) selon laquelle le secteur Av serait un sous-secteur couvrant des espaces agricoles ayant un caractère inondable est erronée.

Logement des agriculteurs : S'agissant d'un régime dérogatoire à l'inconstructibilité en zone agricole, l'encadrement réglementaire de la réalisation des logements de fonction revêt une importance toute particulière.

Sur ce point, le projet de règlement indique que sont autorisés « *Les maisons d'habitation nécessaires et liées à l'exploitation agricole, ainsi que leurs extensions, et les annexes* » (p.63) à condition d'être « *implantées dans un rayon maximum de 100 m autour du siège d'exploitation agricole* » (p.65).

Au regard de la jurisprudence et de la doctrine en la matière, les demandes de logement de fonction s'analysent au cas par cas et pour une même production un logement de fonction peut ou non être autorisé.

Aussi, pour une meilleure information des pétitionnaires et du service instructeur, le règlement pourrait utilement reprendre l'ensemble des éléments pris en compte par la jurisprudence et la doctrine pour justifier du lien et de la nécessité d'un logement de fonction : **taille et pérennité de l'exploitation, nombre d'animaux, production nécessitant des soins constants et/ou des dispositifs particuliers, exploitant à titre exclusif ou principal, justification du choix d'implantation du logement, ...**

Dans cette logique, une limitation de la surface des terrains des logements de fonction des agriculteurs aurait pu être directement fixée. On rappellera en ce sens les 800 m² maxi préconisés dans Charte GEE (Action 13 - février 2018, page 14).

Changement de destination : Le règlement autorise sous conditions le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-I-2° du Code de l'urbanisme. En complément et pour une parfaite information, le règlement gagnerait à indiquer que ces changements de destination sont soumis, **en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et à celui de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), en zone naturelle.**

Par ailleurs, le règlement comprend en annexe la liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination avec pour chacun une « fiche patrimoine ».

Paradoxalement, ces fiches présentent dans un premier temps des photos des bâtiments qui apparaissent pour la majorité en « bon état » de conservation (murs porteurs, toitures, ouvertures, etc...) alors que dans un deuxième temps ces fiches décrivent l'état du bâti pour 16 fiches sur 17 comme « **ruine à reconstruire** ». **Ce classement en tant que ruine à reconstruire interpelle puisqu'en droit de l'urbanisme, la ruine est considérée comme inexistante, ce qui interdit de fait le changement de destination des constructions existantes.**

Il conviendrait de **réinterroger, en cohérence avec les dispositions de l'article L.151-11, la caractérisation de l'état du bâti des constructions qui ont été identifiées, et les conditions retenues au règlement parmi lesquelles, la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité.**

Diversification de l'activité agricole : En zone A (p.99), sont admis : « les locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place ».

En la matière, le règlement se bonifierait à indiquer que **les autorisations d'urbanismes des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles dans le prolongement de l'acte de production sont soumises pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.**

Cet élément est d'importance puisqu'en termes d'autorisations d'urbanisme, cette consultation a pour conséquence de prolonger le délai d'instruction d'1 mois (article R.423-24 du Code de l'urbanisme).

Intégration paysagère des bâtiments agricoles : Le PLU a pour ambition de valoriser les paysages qui façonnent l'identité de la commune (PADD, p.6). En la matière, les bâtiments agricoles jouent un rôle important dans la composition de nos paysages et également pour l'image de nos territoires. Le projet de règlement tirerait donc profit à être plus insistant pour promouvoir la fonction « paysagère » de l'agriculture.

Cette problématique est d'importance puisque « 7 exploitations ont des projets de construction de bâtiments agricoles » (rapport de présentation, p.69).

En page 106 du projet de règlement, le chapitre spécialement dédié à la « **Qualité urbaine, architecturale et environnementale** » s'optimiserait à introduire des dispositions ou des incitations plus détaillées visant à rendre les constructions agricoles plus discrètes en utilisant les formes du relief et la végétation, en adoptant des couleurs qui se fondent dans l'espace environnant et promouvant l'utilisation du bois dans la construction, comme le suggère la Loi d'orientation forestière. Par exemple, il pourrait recommander explicitement la préservation au maximum du « capital » paysager existant en conservant dans la mesure du possible les murets, pierres plantées, haies, arbres, ..., en limitant l'imperméabilisation des surfaces circulées, en organisant des bandes enherbées le long des bâtiments, en adaptant les chemins au relief du terrain naturel, etc.

Si le PLU impose des écrans paysagers à certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage) pour préserver les paysages environnants et atténuer leur impact (p.109). Cependant, le PLU n'indique pas ce qu'il entend par certaines constructions. Le PLU pourrait préciser que cela recouvre l'ensemble des éléments disgracieux d'une exploitation, tels que les stockages extérieurs de fumier, les fosses, les tunnels agricoles etc... Le règlement pourrait également indiquer ce qu'il entend par écran paysager, par exemple un écran végétal d'essences indigènes reprenant la structure végétale du paysage local si elle est intéressante : haies, bosquets, arbres isolés, alignements, vergers, ...

Une démarche identique est préconisée pour les constructions autorisées en zone N.

Valoriser les toitures agricoles : Les agriculteurs sont partie-prenante du développement des énergies renouvelables. La toiture des bâtiments agricoles est immédiatement mobilisable et n'entraîne pas de consommation des sols : granges, serres, salles de traite, entrepôts, fumières, ... Cette énergie « verte » est créatrice de richesses pour les agriculteurs et de retombées économiques pour le territoire de la commune.

Dans ce contexte, l'action de la commune gagnerait à insister sur l'intérêt économique des investissements dans l'énergie solaire en introduisant directement dans le projet de règlement des incitations explicites visant à accélérer cette production à l'échelle de l'exploitation. Ces incitations placeront l'agriculteur en tant qu'acteur de la transition énergétique et du développement durable.

Identification bâtiments agricoles générant périmètres 100 m ICPE ou 50 m RSD :
L'activité agricole couvre près de 80 % de la surface de la commune et on recense 36 sièges ou sites d'exploitations accueillant des bâtiments d'élevage (rapport de présentation, p.67 et suivantes) ce qui confirme l'importance des enjeux de cette activité sur le territoire communautaire, générant de fait des périmètres de recul sanitaire à prendre en compte au titre des ICPE ou du RSD (article L.111-3 du Code rural). **Ces reculs sont potentiellement sources de conflits et de contentieux** d'autant que « *il faut relever une certaine proximité entre les exploitants et les non-exploitants (appelés « tiers») en campagne, avec 2 secteurs où des bâtiments agricoles sont situés à moins de 100 mètres d'une habitation de tiers.* »

Pour sécuriser l'instruction des autorisations d'urbanisme et informer le public, idéalement, le projet de PLU se renforcerait à offrir une cartographie identifiant directement les bâtiments d'exploitation générant ces périmètres de recul. On rappellera en ce sens les préconisations dans le guide de recommandations pour la prise en compte de la GEE dans les PLU en Vendée, page 7 : « **Un périmètre de protection d'au moins 100 m sera imposé autour des bâtiments agricoles concernés par les règles de réciprocité afin d'assurer leur pérennité et leur développement** ».

A minima, l'utilisateur du règlement pourrait être orienté dans sa lecture par un renvoi explicite à la partie du rapport de présentation abordant ce point.

Energie et climat

La Loi 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat a introduit plusieurs mesures dans le Code de l'urbanisme visant essentiellement l'accélération du développement des panneaux photovoltaïques en toiture et en ombrière de parking. Ces nouvelles mesures sont en adéquation avec le PADD qui souhaite « *favoriser un urbanisme moins consommateur en en ressources tant foncières qu'énergétiques* » (p.9).

En particulier, le nouvel article L.111-18-1 organise, lorsqu'elle crée plus de 1000 m² d'emprise au sol, que la construction de nouveaux bâtiments industriels ou artisanaux, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public avec exploitation commerciale, ainsi que les nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public et les projets soumis à autorisations commerciales, ne peut être autorisée que si elle intègre :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation, sous certaines conditions,
- soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat,
- et sur les aires de stationnement associées, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Ces obligations doivent être réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 %, avec toutefois la possibilité d'écarter tout ou partie de ces obligations, sous certaines strictes conditions.

S'agissant d'une thématique centrale de l'aménagement durable, le projet de règlement pourrait introduire la prise en compte de ces exigences pour qu'elles soient intégrées dès la phase de conception des projets, et tendre ainsi à éviter tout retard préjudiciable.

Orientation bioclimatique

Dans les OAP thématiques, des préconisations sont affichées en matière d'orientation bioclimatiques à savoir « **une recherche d'implantation optimum des constructions est demandée par rapport à la course du soleil** », ainsi qu'« **orienter favorablement les lots par rapport à l'ensoleillement tout en tenant compte de la topographie et des ombres portées** ». Dans le règlement écrit, cette incitation n'est pas relayée, en particulier dans les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou limites séparatives. Il s'optimiserait en incitant directement à une orientation bioclimatique, voire idéalement en introduisant différentes illustrations en la matière. L'idée est de maximaliser l'opportunité de cette prise en compte par les utilisateurs du document, le plus en amont possible et particulièrement lors de la phase de conception des projets.

Développement des énergies renouvelables

Les auteurs du PLU ont pour ambition de mettre en place des dispositifs en faveur de la production des énergies renouvelables, à titre individuel ou collectif (PADD, p.13). Pourtant, le règlement est muet sur ce point. Lorsqu'il évoque les dispositifs de production d'énergie renouvelable, c'est pour imposer « une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture » (p 40,51,88,106).

Ainsi, au regard de la volonté affichée en la matière, sur l'ensemble du territoire, le règlement gagnerait à mettre en œuvre des mesures propres à encourager, convaincre à la réalisation de projets intégrant des systèmes de production d'énergies renouvelables. Il pourrait donner des exemples d'utilisation d'énergies renouvelables et expliquer dans le même temps les bénéfices attendus pour le pouvoir d'achat des ménages et pour la biodiversité (photovoltaïque, solaire thermique, géothermie, bois énergie, etc.).

Végétalisation ou solarisation des parkings

La végétalisation des aires de stationnement est un des moyens permettant de mieux limiter la surchauffe estivale, favoriser la biodiversité et améliorer le cadre de vie des habitants.

Les rédacteurs partagent cette vision puisque le règlement (p.27) indique que «*Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements,...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.* ».

Pour améliorer l'efficacité de ces mesures, il pourrait être privilégié des arbres avec un port étalé et donc une ombre large et aérée (Albizia, Tilleul, Catalpa Murier, ...), sans dissimuler les enseignes commerciales ou autre élément de paysage.

Idéalement, lors de leur plantation, les arbres seront déjà formés avec des branches basses suffisamment hautes pour éviter ultérieurement une taille de formation, intervention pas toujours effectuée ou mal exécutée, ce qui induirait finalement à une végétalisation médiocre, sans apport réel de confort.

Pour cette végétalisation, l'incitation à l'usage d'espèces de végétaux peu allergisantes améliore également le cadre de vie des personnes allergiques aux pollens d'arbres.

Pour favoriser une réappropriation des espaces publics par le plus grand nombre, nous soumettons également l'idée d'introduire des encouragements à une nature « comestible » par la plantation d'arbres nourriciers : quelques arbres fruitiers sur le pourtour des opérations, ronds-points, le long des pistes cyclables..., voire la création d'alignement par des arbres porteurs de fruits comestibles. Ces arbres (noyers, figuiers, cerisiers, pruniers, pommiers, ...) offrent aussi un abri aux oiseaux tout en étant une source de pollen et de nectar pour les pollinisateurs.

Le cas échéant, l'installation d'ombrières solaires pourrait être proposée pour optimiser l'utilisation des parkings des commerces, établissements publics, entreprises, etc. Cela représente l'avantage de produire de l'énergie solaire, tout en permettant le stationnement des véhicules et la limitation de leur surchauffe estivale.

Par ailleurs, l'ombrière solaire offre aussi la possibilité d'installer des bornes de recharge pour véhicules électriques.

Mobilité électrique - Accès à la prise

En cohérence avec l'objectif des auteurs du PLU de s'adapter et de lutter contre le changement climatique (PADD, p.5) et pour répondre au déploiement progressif des véhicules électriques et contribuer à maîtriser l'impact des carburants sur la santé et le climat, les OAP et le projet de règlement se bonifierait à introduire des dispositions incitant à la mise à disposition de bornes de recharge sur les lieux de travail, les emprises commerciales ou de services, immeubles de bureaux, immeubles collectifs (copropriétés), etc.

Pour rappel, en la matière, le décret 2016-968 du 13 juillet 2016 a étendu l'obligation de mettre à disposition des bornes de recharge à tous les bâtiments neufs à usage principal tertiaire, aux bâtiments industriels, ainsi qu'à ceux accueillant un service public, aux ensembles commerciaux et aux cinémas.

L'idée est d'éviter que l'absence de bornes en nombre suffisant sur le territoire intercommunal soit perçue comme un message qu'il faut nécessairement avoir une recharge à domicile pour rouler à l'électrique et laisser croire que la mobilité électrique n'est réservée qu'aux habitants de pavillons avec garage.

Stationnement des deux-roues non motorisés

La volonté de conforter et de développer les liaisons douces comme alternative à la voiture (**orientation explicite du PADD**) ne peut être pleinement déclinée sans s'inscrire dans une cohérence globale de cet objectif. Par exemple, l'associer au développement d'enclos sécurisés pour vélo, dès lors que, selon une étude du Ministère de la Transition écologique et solidaire (« *Plan vélo et mobilités actives* » du 14 sept. 2018), le vol est l'un des premiers freins à l'usage du vélo comme mode de déplacement au quotidien.

Cependant, bien que le projet de PLU impose pour le stationnement des vélos la réalisation de locaux clos ou sécurisés, il admet que cela ne soit pas le cas pour les constructions à destination de commerce et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer (p.30). Cette disposition revient donc à n'imposer une sécurisation du stationnement des vélos aux locaux et installations peu fréquentés par le public.

Au regard des objectifs du PADD explicités ci-avant, le règlement gagnerait à avoir une action plus incitative et recommander par exemple des stationnements sécurisés dans tous les lieux fréquentés par le public (zones d'activités, espaces verts, lieux sportifs ou touristiques, services publics, ...).

L'éclairage extérieur

Aujourd'hui, la nuit, la très grande majorité de l'espace urbain aussi bien en ville qu'à la campagne est enveloppé d'un halo lumineux qui s'étend bien au-delà de son périmètre initial d'émission. Cette lumière artificielle exerce une pression sur l'environnement et la biodiversité qui a besoin d'une alternance du jour et de la nuit.

Plus particulièrement dans les zones à urbaniser et dans les zones naturelles ou agricoles, le projet de règlement gagnerait à inciter l'utilisation de luminaires performants permettant de réaliser des économies d'énergie, de limiter les nuisances lumineuses pour les habitants et l'environnement tout en maintenant un sentiment de sécurité suffisant pour faciliter les déplacements nocturnes.

Le document s'optimiserait également à promouvoir la mise en place de dispositifs permettant d'ajuster la temporalité d'allumage et d'extinction de façon à cibler les durées d'éclairage superflues.

Perméabilité des clôtures

Pour préserver la biodiversité d'un espace, les plantes et les animaux qui y vivent ont besoin de se déplacer d'un milieu à un autre pour accomplir leurs cycles vitaux.

En ce sens, en cohérence avec l'objectif du PADD (p.5) d'inscrire le projet de territoire dans la trame verte et bleue, le règlement de chaque zone impose une clôture constituée de haies dès lors que celle-ci se situe au contact d'unité agricole ou naturelle. Ceci participe à l'insertion des constructions dans le paysage identitaire communal et au maintien de la biodiversité (rapport de présentation, p 164).

Mais, le règlement (par exemple p. 42) autorise le doublement des clôtures végétalisées par du grillage ce qui est de nature à entraver la circulation de la faune voir même à piéger les animaux qui s'y aventurent.

La présentation de solutions simples, peu coûteuses et faciles à mettre en œuvre sans dénaturer les projets de clôtures en matière de passage des petites animaux permettraient de faire pleinement adhérer les lecteurs du PLU et sans nul doute permettrait une mise en œuvre effective l'objectif du maintien de la biodiversité à l'échelle de la commune.

Ainsi, dans l'ensemble des secteurs, pour les clôtures « pleine » ou pas assez ajourées, le document peut prescrire des ouvertures de 15 cm x 15 cm réalisées au niveau du sol, tous les 5 mètres maximum, non grillagées.

Patrimoine végétal

Le PADD (p.16) a pour objectif de préserver et valoriser le patrimoine boisé et les éléments arborés marquants dans le paysage (haies bocagères, boisements et arbres isolés remarquables) et ainsi, 242 km de haies et 38,3 ha de boisements remarquables sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Cependant, **cette identification n'empêche pas leur abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité, pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou pour des ouvertures d'accès** (règlement, p.21).

Si le règlement rappelle que « *La MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) recommande de prévoir des critères de réimplantation pour les haies* », il ne prévoit aucune mesure spécifique. Aussi, pour limiter

les destructions par simple commodité et pour répondre au mieux à l'objectif de préservation du PADD, la collectivité pourrait solliciter des justifications, raisons de sécurité et de salubrité (diagnostic de l'état phytosanitaire des arbres, etc.), l'absence d'alternative avérée « raisonnable », imposer des plantations simultanées, préciser la taille des arbres au moment de leur plantation, leur nombre et densité ainsi que, le cas échéant, les conditions de la restauration de la continuité écologique et/ou de la qualité paysagère, etc.

Sites, sols pollués et santé publique

Dans un document publié en 2017 à l'attention des collectivités territoriales pour faciliter l'intégration des sites et sols pollués dans les PLU, la DGPR indique une information incomplète apportée au public et aux maîtres d'ouvrage, notamment dans les documents d'urbanisme, « Il s'agit de communiquer de façon simple à l'attention du plus grand nombre quant aux enjeux et obligations réglementaires liés à la prise en compte du risque de pollution des sols en amont des projets d'aménagement ».

Dans ce cadre, sur le territoire du PLU, 8 sites en activité ou non sont identifiés, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols (rapport de présentation, p. 114 et 245) et notamment une ancienne décharge à La Gouénière.

Sur ce point, il est rappelé « qu'une évaluation sanitaire des risques adaptée aux besoins (étude de dépollution) doit être menée avant tout renouvellement urbain ou tout réaménagement sur les secteurs Basias concernés » (rapport de présentation, p. 114).

Cependant, ni le projet de règlement, ni les documents graphiques ne permettent de les localiser et n'exposent leur devenir. A minima, l'utilisateur du règlement pourrait être orienté dans sa lecture par un renvoi explicite à la partie du rapport de présentation ou autre source d'information abordant ce point.

Développement du numérique

Les dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones du PLU relatives aux obligations pour le raccordement des constructions à la fibre optique ne sont pas la hauteur des dernières exigences en la matière, en particulier celles de l'article R.111-14 du Code de la construction et de l'habitat qui étend l'obligation de fibrage à tous les bâtiments.

Ces dispositions concernent les demandes de permis de construire ou de permis d'aménager déposées à compter du 1er octobre 2016. Il s'agit d'un pré-câblage en fibre (et non la pose de simple fourreaux en réserve) visant à accélérer le raccordement final des utilisateurs, en anticipant le déploiement du réseau sur la commune. Cette obligation de pré-raccordement concerne l'ensemble des logements neufs, y compris les immeubles individuels et les lotissements.

En s'appuyant sur les dispositions de l'article L.151-40 du Code de l'urbanisme, la collectivité tirerait profit à être plus exigeante, voire hisser son ambition au niveau des obligations incombant aux constructeurs et aménageurs. Cette action renforcerait la cohérence du projet de règlement à l'objectif du PADD (p. 19) de : « permettre l'accès à l'information pour tous, en facilitant le développement des moyens de communications numériques, de haut débit notamment ».

En ce sens, une réponse ministérielle publiée dans le JO Sénat du 06/12/2018 n°00517 indique expressément que : « Le règlement peut, quant à lui, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés qu'il définit ».

Des informations complémentaires pourraient être sollicitées auprès de Vendée Numérique (Groupement d'Intérêt Public chargé de développer l'aménagement numérique du territoire), en particulier sur le développement de la fibre dans les lotissements.

Défense contre les incendies

Le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) a été approuvé par arrêté préfectoral n°17 DSIS 1789 le 29 août 2017. Bien que ce cadre réglementaire fixe les normes à respecter et que, par principe, « le plan local d'urbanisme doit interdire la construction dans des secteurs où la sécurité contre l'incendie ne peut être assurée » (réponse ministérielle n°62943, JOAN du 3 nov. 2009), le PLU ne comprend pas d'informations détaillées sur les équipements existants en matière de défense contre l'incendie, notamment si les distances, débits et pressions réglementaires des poteaux incendie sont suffisants. Il ne fournit aucune analyse sur le caractère suffisant ou non de la Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI), aucune information sur l'existence ou non d'un Schéma Communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie (SCDECI) et le projet de règlement ne contient aucune mention d'obligation de desserte en la matière. Aussi, des précisions seraient

donc utiles pour s'assurer du bon fonctionnement du réseau existant, de l'adéquation possible avec la mise en œuvre du projet communal et le projet de règlement en cohérence pourrait conditionner la constructibilité à une défense incendie adaptée.

Clarification des termes utilisés

Comble : le règlement encadre la hauteur maximale des constructions notamment par rapport à la notion de comble (p.36, 48, 85...) et un astérisque renvoi pour la définition de cette notion au lexique. Cependant, le lexique n'en donne aucune définition. Le document s'optimiserait donc à éclairer cette notion afin d'éviter des interprétations divergentes, voire des contournements de la règle.

Prise en charge des travaux d'assainissement collectif : le règlement (par exemple p. 46) conditionne la constructibilité des parcelles divisées (qui du fait du détachement ne sont plus considérées comme desservie) par la prise en charge de la réalisation de l'assainissement collectif par l'aménageur ou le constructeur.

En accord avec les dispositions de l'article L.332-6 du Code de l'urbanisme, le règlement pourrait utilement rappeler que cette prise en charge ne concerne que les équipements propres définis à l'article L.332-15 du Code de l'urbanisme.

Ainsi par exemple, les ouvrages d'extension et, le cas échéant, le renforcement des réseaux existants, ont le caractère d'équipements publics ne pouvant être pris en charge par le pétitionnaire à la différence du réseau situé sur le terrain du projet.

Règlement de voirie départementale : le règlement (p.32) permet aux excavations et exhaussements qui respectent les conditions des dispositions des articles 34 et 35 du Règlement de Voirie Départementale de déroger aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies départementales. Pour une parfaite information des pétitionnaires et du service instructeur, pour éviter toute erreur et une prise en compte en amont des projets, le règlement gagnerait à indiquer sans faire de renvoi dans quelles conditions les excavations et exhaussements de sols peuvent être implantés dans les marges de recul des voies départementales.

Servitudes d'utilité publique (SUP)

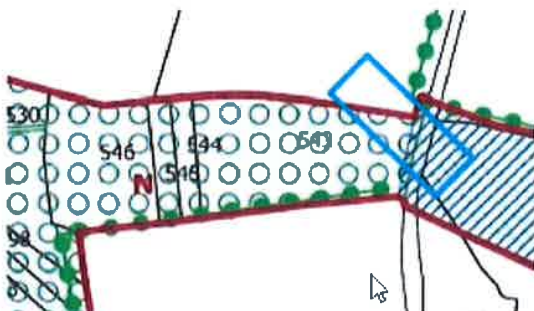
La représentation de l'ensemble des SUP doit être matérialisée sur un plan de synthèse qui sera joint au dossier.

Au titre des canalisations de gaz, dans le rapport de présentation et dans le règlement écrit, il est demandé qu'un renvoi soit opéré vers la liste des servitudes d'implantation et de passage (I3) et SUP pour la maîtrise de l'urbanisation (I1).

Dans la liste des servitudes, le descriptif de la servitude I3 doit préciser la largeur générale de la zone non-aedificandi et non-sylvandi de la canalisation. De plus, les distances des SUP pour la maîtrise de l'urbanisation (I1) doivent être ajoutées aux servitudes d'implantation et de passage pour tenir compte de l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2015 qu'il conviendra d'annexer.

Au titre des ouvrages de transport d'électricité, le nom et l'adresse du gestionnaire compétent devront être corrigés dans la liste des servitudes : RTE-GMR Atlantique 4 rue du Bois Fleuri BP 50423 44204 NANTES CEDEX 2.

De plus, les servitudes I4 étant incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC, il est demandé de procéder au déclassement partiel de l'espace boisé traversé par l'ouvrage de liaison 90kV n°1 Olonne-Saint-Gilles, au lieu-dit « La Mulnière ». La largeur à déclasser sans EBC est de 30 mètres de part et d'autre de l'axe des ligne souterraines.



Source : plan de zonage



Source : Cartographie de RTE

Concernant la servitude AC1, il convient de mettre à jour les point suivants :

- Les propriétaires d'immeubles classés : En application de l'article **L.621-9 du Code du patrimoine**, l'immeuble classé au titre des monuments historiques ne peut être détruit ou déplacé, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, sans autorisation de l'autorité administrative.
- Les propriétaires d'immeubles inscrits : En application de l'article **L.621-27 du Code du patrimoine**, l'immeuble inscrit au titre des monuments historiques oblige les propriétaires à ne procéder à aucune modification de l'immeuble ou partie de l'immeuble inscrit, sans avoir, quatre mois auparavant, avisé l'autorité administrative de leur intention et indiqué les travaux qu'ils se proposent de réaliser. Lorsque les constructions ou les travaux envisagés sur les immeubles inscrits au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, à permis de démolir, à permis d'aménager ou à déclaration préalable, la décision accordant le permis ou la décision de non-opposition ne peut intervenir sans l'accord de l'autorité administrative chargée des monuments historiques.

Il convient également de mettre à jour le changement juridique introduit par la **loi «Liberté de la Création à l'Architecture et au Patrimoine»** du 7 juillet 2016 pour les périmètres de protection de 500 mètres au titre des abords de monuments historiques.

En effet, l'article **L.621-31 du Code de l'urbanisme** prévoit la possibilité de créer des Périmètres de Protection des Abords (PDA) sur proposition de l'Architecte de Bâtiments de France (ABF) mais également sur proposition de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme.

L'article **L.621-30 du Code du patrimoine** prévoit que la protection au titre des abords s'applique aux «immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur». Le tracé du PDA se justifie au regard de cette définition. La délimitation du périmètre doit donc permettre la constitution d'un ensemble cohérent avec le monument historique concerné ou assurer la conservation et mise en valeur du monument historique. La proposition de PDA tient compte du contexte architectural, patrimonial, urbain et paysager sans notion de co-visibilité.

Conformément aux dispositions de l'article R151-52 du Code de l'urbanisme, **une annexe «fiscalité»** doit être jointe au dossier, Elle devrait préciser, le cas échéant, les taux de la taxe d'aménagement, les seuils minimaux de densité, les participations en ZAC, les conventions de projet urbain partenarial (PUP) et les éventuels périmètres de PAE en vigueur.