

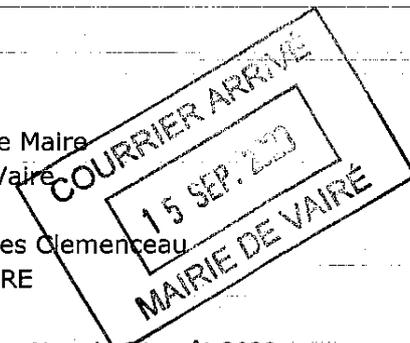


**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
VENDEE

Monsieur le Maire  
Mairie de Vairé

Rue Georges Clemenceau  
85150 VAIRE

La Roche-sur-Yon, le 31 août 2020



N/réf. : JL/EG/MAB

**Dossier suivi par**  
**Elsie GUIGNARD**  
Chargée de mission  
Aménagement - Urbanisme  
02 51 36 83 15  
06 26 64 30 73  
elsie.guignard@pl.chambagri.fr

Objet : Avis sur le projet PLU arrêté de Vairé - Consultation des Personnes Publiques Associées

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L123.9 du Code de l'Urbanisme, **vous nous avez transmis pour avis, le projet de PLU arrêté par délibération en date du 13 Mars 2020.** Nous vous communiquons donc nos observations ainsi que notre avis.

Chambre d'agriculture  
Pays de la Loire  
Site de La Roche-sur-Yon  
21 boulevard Réaumur  
85013 LA ROCHE-SUR-YON Cedex  
Tél. +33 (0)2 51 36 84 44  
www.pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr  
www.pays-de-la-loire.services-proagri.fr  
www.la-terre-mon-avenir.fr

## 1) Habitat

- Le projet arrêté prévoit la production de 176 logements alors que le PADD présente un besoin réel de 165 logements pour absorber la croissance démographique

**Le choix d'une production de logements supérieure aux besoins estimés doit être justifié, nous demandons à ce que le nombre de logements à produire soit ajusté et directement corrélé aux besoins démographiques.**

- La production de logements est répartie de la manière suivante :
  - 114 logements au sein de l'enveloppe urbaine : 40 (dents creuses) + 74 (opérations d'ensemble)
  - 46 logements en extension urbaine
  - 10 logements par reconquête vacances
  - 6 changements de destination

**Le nombre total de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'est pas présenté, il est nécessaire de justifier le choix du nombre de 6 changements destination dans le potentiel de production de logements. De plus plusieurs granges ont été identifiées, alors que des bâtiments agricoles se situent à proximité et pourraient représenter une gêne pour l'activité agricole, nous demandons à ce que ces granges répertoriées dans un document qui vous a été préalablement transmis soient retirées.**

## 2) Consommation de l'espace (zones AU)

- La consommation foncière prévue à horizon 10 ans est de 6ha73 pour l'habitat dont 3ha88 dans l'enveloppe urbaine et 2ha85 en extension, et de 0ha91 pour l'économie correspondant à des lots réalisés depuis 2008.

.../...

Siège social  
Chambre d'agriculture  
des Pays de la Loire  
9 rue André-Brouard - CS 70510  
49105 ANGERS Cedex 02 - FRANCE  
Tél. +33 (0)2 41 18 60 00  
accueil@pl.chambagri.fr  
Siret 184 401 354 00057 / NAF 9411Z

~~Nous comptons 6ha de consommation de terres agricoles sur 10 ans. L'analyse des incidences agricoles et les réflexions sur les pistes de compensations ne sont pas développées, nous demandons à ce qu'un travail soit réalisé à ce sujet.~~

### 3) Les STECAL

- Les STECAL sont au nombre de 5 :
  - On ne compte pas de STECAL Habitat
  - 1 STECAL Economique :
    - Zone Ae - STECAL du site Emmaüs à la Forterie, le long de la RD 32
  - 1 STECAL Loisir :
    - Zone AL - STECAL de la base ULM à la Morière, au Nord de la commune
  - 2 STECAL Tourisme :
    - Zone AT - STECAL du camping du Roc à la Frénière
    - Zone AT - STECAL du projet d'hôtellerie de plein-air à la Chausserie, au Sud de la commune
  - 1 STECAL Carrière :
    - Zone AC - STECAL Carrière

**Le STECAL Emmaüs interroge fortement la profession agricole au regard de sa localisation au sein de parcelles exploitées et à proximité de bâtiments agricoles. Nous demandons à ce qu'il soit davantage présenté et justifié, les projets de création de logements et de parc animalier ne sont pas assez détaillés. De plus une vigilance particulière serait à apporter aux accès des parcelles agricoles se situant autour du STECAL. Nous demandons à ce qu'un projet plus abouti soit présenté afin de pouvoir en étudier sa compatibilité avec l'activité agricole, ou à défaut à ce que ce STECAL soit retiré.**

**Le dimensionnement du STECAL de la Chausserie interroge, la compatibilité de ce projet avec la stratégie touristique départemental est à questionner. Au regard de sa localisation et des surfaces exploitées à proximité (prise en compte des ZNT et plans d'épandage) nous demandons à ce qu'une distance de 100 mètres entre les limites du STECAL et l'implantation de nouvelles constructions et aménagements soit imposée et matérialisée.**

### 4) Règlement écrit en zone A

- Le règlement relatif aux extensions en zone A ne respecte pas les termes de la charte départementale de gestion économe de l'espace.  
**Nous demandons à ce que l'emprise au sol maximale de l'extension est fixée à 30% en préconisant une limite de 30 mètres carrés**
- Le règlement en zone A autorise l'installation d'abris d'animaux non liés à l'activité agricole.  
**Nous demandons à ce que cette destination soit retirée, en effet uniquement les aménagements liés et nécessaires peuvent être autorisés en zone A.**
- La réglementation relative aux logements de fonction agricole en zone A mentionner qu'en cas de nouvelles constructions, les logements de fonction doivent être localisés en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) proche pour favoriser leur intégration ; et en cas d'impossibilité localisés dans un périmètre de 50 mètres maximum d'un des bâtiments de l'exploitation.

Il est également précisé qu'un seul logement de fonction par siège d'exploitation agricole peut être édifié et que toutefois un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et du statut de l'exploitation (société, groupement...).

**Ces éléments ne respectent pas la charte départementale de gestion économe de l'espace. En effet en référence à cette charte, les logements de fonction ne doivent pas être limités à un nombre précis, en revanche la notion de « lié et nécessaire » et de cohérence avec le volume et la nature de l'activité est à conserver pour admettre plusieurs logements. De plus, les logements de fonction sont à implanter à proximité immédiate des bâtiments ou en limite de zone urbanisée. Seule une notion de proximité est à imposer, sans distance particulière, ou à défaut en limite de zone urbanisée.**

#### **5) Environnement**

- Les haies classées ainsi que les EBC représentés dans le règlement graphique ne sont pas représentatifs de la réalité.

**Nous demandons à ce qu'un inventaire plus réaliste soit réalisé en concertation avec la profession agricole.**

**Au regard de ces éléments, nous émettons un avis défavorable au projet de PLU de Vairé. Cet avis pourra être révisé si des éléments de réponse sont apportés à nos interrogations et si les modifications demandées sont prises en compte.**

Nous nous tenons à votre disposition pour programmer un temps d'échanges autour des sujets évoqués ou pour vous accompagner sur les thématiques agricoles du projet.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

**LE PRÉSIDENT,  
Joël LIMOUZIN.**

