

Service Urbanisme et Aménagement
Unité Planification Urbaine

Dossier suivi par : Erwan Audran
Tél. : 02 51 44 32 70
Mail : erwan.audran@vendee.gouv.fr

La Roche-sur-Yon, le **22 SEP. 2020**

Le Directeur départemental
des territoires et de la mer

à

Monsieur le Président
de la communauté d'agglomération
Les Sables d'Olonne Agglomération
3 avenue Carnot
85100 Les Sables d'Olonne

Objet : Examen par la CDPENAF du projet de révision du PLU de Vairé.
Réf. : SUA/PU 20.85

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a examiné, lors de la séance du 8 septembre 2020, le projet de révision du PLU de Vairé. Cet examen s'est déroulé dans le cadre des dispositions dans le cadre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme relatif aux dispositions du règlement du PLU sur les extensions et les constructions d'annexes aux habitations existantes dans les zones A et N et de l'article L.151-13 relatif aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et à leur délimitation à titre exceptionnel.

Les membres de la commission ont relevé l'engagement de la collectivité à revoir le STECAL de la Chausserie en termes de surface (excluant notamment la partie boisée) et de nombre d'emplacements lié à un éventuel phasage et ce, dans le cadre d'une prochaine discussion avec le porteur de projet. Concernant les règles de constructibilité limitée, la collectivité a exprimé la difficulté à réglementer les implantations. Toutefois, au titre du STECAL AE (Emmaüs), seuls 6 logements seront autorisés au lieu des 30 initialement prévus et le secteur AL a été justifié au regard de l'activité ULM en place. Enfin, la commission a réaffirmé la nécessité de respecter la doctrine CDPENAF en matière d'emprise au sol des extensions des maisons d'habitation en zone A.

Par conséquent, à l'issue des débats, les membres de la commission ont émis un **avis défavorable** en l'absence :

- d'une véritable analyse Eviter, Réduire, Compenser (ERC) justifiant le STECAL AT de La Chausserie, en particulier son dimensionnement qui n'apparaît pas stabilisé à ce jour,
- d'une réflexion plus poussée sur les équipements touristiques à l'échelle intercommunale, à privilégier dans le cadre du futur PLUi,
- d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique au secteur AT de La Chausserie,
- de précisions sur les règles de constructibilité limitée sur 3 des 4 secteurs discutés, en particulier en termes d'emprise au sol,
- du respect de la doctrine CDPENAF en matière d'emprise au sol des extensions en zone A.

Pour le préfet et par délégation,
le directeur départemental des territoires et de la mer


Stéphane BURON