

PRN
CRGU



Service Habitat, Aménagement, Urbanisme et
Construction
Unité Planification Urbaine

La Roche-sur-Yon, le **19 JUIN 2023**

Monsieur le Président,

Par délibération du 16 mars 2022, votre conseil communautaire a arrêté le projet d'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal valant Plan Local de l'Habitat (PLUiH) soumis à évaluation environnementale. Vous m'avez transmis le dossier, visé en sous Préfecture le 20 mars 2023, aux fins de consultation et avis des services de l'État, tel que prévu à l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme.

Après examen du dossier, j'ai l'honneur de vous faire part des observations de l'État.

D'une manière générale, le projet de PLUiH prend en compte les grands enjeux du développement durable, respecte les grandes orientations du SCoT Sud Est Vendée, même s'il fixe des objectifs supérieurs aux préconisations de ce même SCoT en termes de projection démographique et de programmation de logements. Cependant, le bureau du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CR2H) a émis un avis favorable le 11 mai 2023 au vu des nouvelles dynamiques du territoire post-covid.

Toutefois, si le projet de développement de la collectivité présente également un objectif général visant à tendre vers une réduction de moitié de la consommation d'espaces en extension urbaine, ce qui va dans le sens des dispositions fixées par la loi Climat et Résilience, sa traduction réglementaire reflète insuffisamment cet objectif.

En effet, l'analyse du projet fait ressortir son caractère inabouti en matière de modération de la consommation d'espaces, thématique correspondant à un enjeu majeur du territoire sur lequel le projet devra évoluer. En effet, le manque de justifications ne permet pas de mesurer l'effort global du projet au regard de la trajectoire nationale de sobriété foncière. C'est notamment le cas en ce qui concerne l'appréciation des besoins réels d'espaces, par-delà ce que permet le SCoT en place, étant souligné son caractère antérieur à cette nouvelle trajectoire.

Monsieur Valentin JOSSE
Président du Pays de La Châtaigneraie
Les Sources de la Vendée
La Tardière
85120 TERVAL

19, rue Montesquieu – BP 60827
85021 La Roche-sur-Yon Cedex
Tél. : 02 51 44 32 32 – Télécopie : 02 51 05 57 63 – Mail : ddtm@vendee.gouv.fr
Ouverture au public : du lundi au vendredi, de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30

Dans cette perspective, je considère qu'il subsiste des marges significatives de progrès à opérer sur ce volet. À ce titre, il est attendu :

- une diminution plus ambitieuse de la consommation d'espaces, en cohérence avec l'objectif affiché au PADD visant à tendre vers une réduction de moitié de cette consommation,
- une clarification de la méthodologie de détermination de la consommation d'espaces observée, et par voie de conséquence de la consommation d'espace planifiée, en tenant compte du caractère effectif ou non de cette consommation,
- un effort particulier et une justification renforcée en ce qui concerne le besoin en foncier économique, par-delà l'enveloppe permise par le SCoT. Cet effort doit s'accompagner d'une traduction concrète de la volonté de la collectivité d'optimiser les espaces économiques existants, notamment à travers des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dédiées,
- une intensification de l'urbanisation pour l'habitat à travers des OAP qualitatives et plus approfondies en matière de formes urbaines durables et innovantes, en augmentant significativement les densités des secteurs de développement les plus stratégiques,
- un approfondissement du volet « STECAL » en cohérence avec les orientations du PADD,
- une actualisation des zonages d'assainissement eaux usées au regard des choix de développement opérés et en conséquence la justification des capacités épuratoires des équipements existants.

Dans ces conditions, compte-tenu de l'importance des remarques émises ci-dessus, je ne peux qu'émettre un avis défavorable et inciter votre collectivité à privilégier une reprise du dossier au moyen d'un nouvel arrêt plutôt qu'une mise à l'enquête publique en l'état.

En complément, je vous invite à prendre en compte l'annexe au présent avis récapitulant l'ensemble des observations de l'État, destinées à améliorer la qualité juridique, la compréhension et la lisibilité de votre document.

Je vous propose que les services de l'État vous accompagnent dans les évolutions de votre projet, au travers de réunions techniques, d'échanges, par l'examen de documents de « travail », autour des équilibres possibles entre le projet de développement de votre territoire et les attendus en termes de politiques publiques.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le préfet,



Gérard GAVORY

ANNEXE à l'avis de l'État au projet d'élaboration du PLUiH du Pays de La Châtaigneraie

I – OBSERVATIONS DE FOND

➤ **Modération de la consommation d'espace :**

Conformément aux articles L.151-4 et L.151-5 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation (RP1 p.36) comporte une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers estimée à 129,3 ha. Les données issues du portail de l'artificialisation des sols affichent une consommation globale de 84 ha pour la période 2012-2021.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fixe comme objectif chiffré de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain **de tendre vers une réduction de 50 % des surfaces en extension en comparaison des 10 dernières années**, sans dépasser une enveloppe de l'ordre de 51 ha, ce qui s'inscrit dans la trajectoire visant une meilleure sobriété foncière. **Cependant, la volonté de modération devrait s'appliquer sur l'ensemble de la consommation effective des ENAF (secteurs intra-urbains de taille conséquente) et pas sur les seules extensions urbaines. De plus, le dossier devra être complété afin de justifier les choix opérés.**

Choix de développement – maîtrise de l'étalement urbain :

- Habitat :

Le PLUiH affiche un taux de croissance démographique de **+0,60 %/an pour les pôles** (Antigny, La Chataigneraie, La Tardière et Mouilleron) et **+0,34 %/an pour les autres communes**, comparé à la période 2013-2019 (INSEE -0,1%). Ce taux de croissance est mécaniquement calqué sur celui du SCoT, et reste relativement élevé comme cela avait déjà été précisé dans l'avis préfet lors de l'élaboration du SCoT. Cette hypothèse de croissance correspond à un apport démographique de 710 habitants pour une décennie (RP1 p.48).

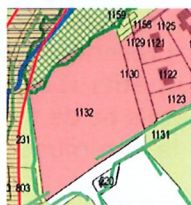
Le PLUiH affiche des besoins de production de 760 logements pour le maintien et l'accueil de la population. Ce besoin apparaît nettement supérieur à celui affiché dans le SCoT (677 logements). **Il conviendra de justifier ou de revoir à la baisse les objectifs démographiques ainsi que le nombre de logements prévus afin d'être en cohérence avec le SCoT.**

Le dossier (RP4 p.21) présente la méthodologie de l'estimation des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis permettant d'identifier le potentiel foncier actuel estimé, et retenu après une analyse multicritère, à 37,2 ha pour 343 logements en dents creuses et 117 lots libres restants dans les lotissements actuels. **Le rapport de présentation devra justifier le potentiel de logements en dents creuses et dans les zones de projet en cours. Il devra également intégrer les espaces résiduels non bâtis conséquents en tant que potentiel d'urbanisation future.**

Le PLUiH prévoit un objectif de reconquête de 22 logements sur les 701 logements vacants recensés en 2017 (RP4 p.10). Cet objectif de reconquête des logements vacants est inférieur de moitié aux objectifs du SCoT (47 logements en 10 ans). **Le projet devra améliorer la reconquête des logements vacants afin de répondre aux objectifs du PADD et du SCoT.**

Consommation des ENAF

Concernant la consommation foncière pour l'habitat, **le dossier devra affiner la délimitation des enveloppes urbaines, en retirant les espaces non urbanisés** (ex : LCAL et SHDV).



La Chapelle aux Lys environ (1 ha)



Saint Hilaire de Voust environ (1ha)

Enveloppe urbaine :

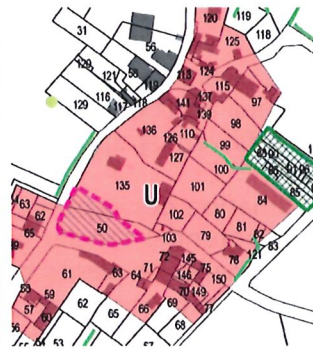
Les enveloppes urbaines de certains secteurs sont en contradiction avec les objectifs du PADD et du SCoT, par exemples :



Le secteur des Gazelles de la commune de Cezais comprenant 3 logements et une activité ne répond pas à la définition d'un secteur urbanisé.

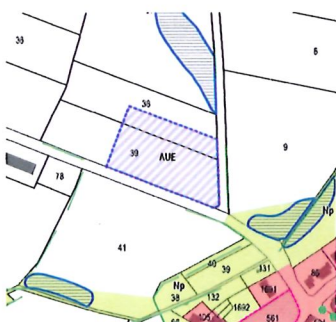


Le secteur de Cezais (Les Fontaines) ne répond pas à la définition d'un secteur urbanisé, de plus les anciens bâtiments agricoles à l'ouest sont proches des bâtiments agricoles en activité.



La partie Est du secteur de Purdeau de la commune de Saint Sulpice en Pareds ne constitue pas un espace urbanisé. Il s'agit d'une extension d'urbanisation à zoner en AU et à comptabiliser comme une consommation d'espace agricole et naturel.

Le projet doit affiner la délimitation de certaines enveloppes urbaines, au regard de la définition de la loi Climat, en retirant les espaces non bâtis ou en les comptabilisant dans la consommation d'espace planifiée.



Il est précisé dans le PADD p.9 la volonté de proposer une urbanisation réfléchiée et partagée (interdire le mitage) et rappelé p.13 que les éventuelles extensions d'urbanisation se localiseront en continuité immédiate des enveloppes de ces bourgs et au regard des logiques environnementales et urbaines. Le SCoT précise que l'enveloppe urbaine regroupe l'ensemble des espaces artificialisés présentant une continuité et une certaine compacité. Cependant, des petits secteurs isolés sont envisagés en zone UE des communes de Cezais et de Saint Hilaire de Voust ainsi qu'en création de zone AUE sur la commune de Saint Maurice des Noues.

La création de ces 3 secteurs apparaît injustifiée et contradictoire avec les objectifs globaux de la collectivité, ces zones devront être supprimées.

Intensification urbaine et orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

Les densités de 16 log/ha pour les communes pôles, et 15 log/ha pour les autres communes sont identiques à celles prévues dans le SCoT. Cela apparaît néanmoins peu ambitieux dans un contexte réglementaire visant à terme à tendre vers le zéro artificialisation nette.

De plus, les densités annoncées en « intensification urbaine » sont très faibles, particulièrement sur des secteurs supérieurs à 1 ha ne présentant pas de contrainte.

Le dossier présente la méthodologie de l'estimation des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.

Le potentiel estimé en dents creuses apparaît clairement sous évalué, pour exemples :

- Marillet 1 dent creuse pour 0 logement
- La Chapelle aux lys 4 dents creuses (4235 m²) pour 0 logement

- ...

Les OAP sont minimalistes, une analyse plus approfondie est attendue sur les formes urbaines, la qualité paysagère, les interfaces agricoles, le stationnement, ...



Par exemple, une OAP sur le secteur de Purdeau à Saint Sulpice en Pareds encouragerait des formes urbaines et des implantations bâties favorisant la réduction de la consommation des espaces.

Afin de maîtriser le développement des plus grandes zones résiduelles, il faudra classer celles-ci en zone à urbaniser et à minima prévoir des OAP. De plus, des densités significativement plus élevées interrogeant des formes urbaines innovantes sont attendues afin de réduire les extensions urbaines. Il est également attendu une justification du nombre de logements par dents creuses.

- Activités économiques

La consommation globale d'espaces économiques prévue est de **36,8 ha** en densification et **19,3 ha** en extension pour un total de **56,1 ha**.

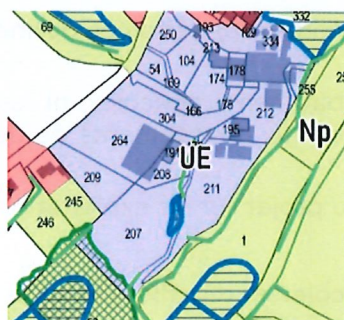
La justification des besoins fonciers économiques au seul regard du SCoT n'est pas satisfaisante. Il est donc attendu une présentation plus détaillée des projets de développement, ainsi qu'une traduction concrète de la volonté d'optimisation des espaces économiques existants, notamment via des OAP dédiées.

L'analyse sur le potentiel foncier ne quantifie pas certaines possibilités offertes dans les gisements fonciers économiques résiduels (RP4 p. 26). **Il est nécessaire de comptabiliser le potentiel foncier existant afin de respecter le SCoT** « le SCoT Sud Est Vendée a défini un cadre général en matière de zonage économique qu'il convient de respecter. Comme pour les autres destinations, en priorité, la consommation foncière doit être affectée sur les surfaces libres (dents creuses des zones économiques existantes)» (voir détails dans la partie II REMARQUES TECHNIQUES).

De plus, le déplacement du Lidl de La Châtaigneraie a libéré du potentiel foncier.

Le projet doit comptabiliser l'ensemble du potentiel foncier existant dans les zones actuelles ainsi que les friches. Une réduction des extensions permettrait alors de se rapprocher des préconisations du SCoT ainsi que des objectifs du PADD par rapport à la modération d'espaces.

Dans le projet de PLUiH, des zones économiques existantes ont été agrandies sans justification comme Le Moulin Gendoux à Antigny (1,1 ha) ou La Prée à La Châtaigneraie (0,4 ha) et sans prise en compte du nouveau potentiel.



Antigny – extension de la zone UE du PLU actuel



La Châtaigneraie - extension de la zone Ub du PLU actuel

Le projet doit justifier les extensions de ces zones existantes (La Prée, Moulin Gendoux) et comptabiliser le nouveau potentiel foncier.

STECAL (voir détails dans la partie II REMARQUES TECHNIQUES)

La création de certains STECAL vient en contradiction avec le PADD sur le fait de créer des zones d'activité, de commerce et de restauration en zone agricole. Certains choix de STECAL apparaissent contraires à la modération foncière désormais requise et mériteraient d'être supprimés.

Des compléments sont attendus afin d'apprécier pleinement l'intérêt général de certains secteurs et les réels impacts des STECAL sur l'activité agricole comprenant des éléments concernant les plans d'épandages, les périmètres de réciprocité, les zones de non traitement et sur la desserte incendie.

De plus, une évaluation de la consommation foncière liée à la création et l'extension des STECAL est à intégrer au projet.

Enfin, certains secteurs classés U ou Ue dans le PLUiH devraient être considérés comme des STECAL.

De plus, les créations et extensions des STECAL économiques sont consommateurs d'espaces agricoles et naturels. Les secteurs NE du projet consomment environ 1,7 ha. **Le projet ne devrait pas créer de nouveaux secteurs à vocation économique afin d'éviter le mitage du territoire.**

- Équipements, services, commerce et tourisme

Concernant les commerces, on note une incohérence entre le PADD et le règlement : le PADD affirme à plusieurs reprises son attachement au commerce de proximité. Ainsi, il indique que les *centre-bourgs sont la localisation préférentielle pour les commerces, qu'il faut maintenir les commerces en centre-bourg, conforter les centre-bourgs car ils restent les secteurs offrant le plus de mixité fonctionnelle (cohabitation commerces, habitat...)*. Cependant le règlement autorise le commerce de détail dans les zones économiques Ue ainsi que dans les STECAL Nc, le rapport de présentation devra lever ces contradictions. **La priorité aux commerces de centralité devrait être mieux affirmée dans le PLUiH afin de dynamiser les centre-villes.**

Il n'y a pas de zones prévues en extension pour le développement d'équipements (RP4 p.24). Cependant, il est prévu une extension conséquente du STECAL NS pour le centre de personnes handicapées, à Thouarsais Bouildroux.

Le PLUiH affiche des STECAL NG et NT permettant de développer l'activité touristique et culturelle.

Le dossier doit prendre en compte la consommation d'espaces pour les extensions et les créations de STECAL touristique et social.

➤ **Zones A et N**

- Diagnostic agricole :

Le RP1 p.110 présente l'activité agricole sur le territoire, certaines données datent de 2010 et les autres sont issues du diagnostic du SCOT.

Ce diagnostic ne permet pas de localiser les bâtiments agricoles, ni les sièges d'exploitation, ce repérage est pourtant indispensable par rapport aux changements de destination, aux extensions urbaines, aux STECAL, ...

De plus, le rapport ne présente ni les impacts du projet sur les exploitations agricoles concernées, ni les éventuelles compensations prévues.

Le diagnostic devra localiser les bâtiments agricoles et détailler l'analyse des impacts du projet de PLUiH sur les exploitations concernées (part de SAU touchée, conséquence sur le fonctionnement des exploitations, ZNT, épandages, ...) **et définir les mesures de compensation mises en œuvre.**

- Extensions et annexes :

Le règlement de PLU doit prendre en compte la doctrine CDPENAF concernant la réglementation des extensions et des annexes dans les zones A et N.

Le pourcentage autorisé pour les extensions doit se rapprocher du critère d'extension mesurée. L'emprise au sol maximale de l'extension doit être fixée à 30 % en préconisant une limite de 30 m².

La distance maximale d'implantation par rapport aux bâtiments principaux doit se situer dans une fourchette de 15 à 20 mètres maximum afin de ne pas perdre le caractère d'annexe.

- Changements de destinations :

Le changement de destination n'est autorisé qu'à condition « *que la nouvelle destination soit compatible avec le milieu environnant c'est-à-dire qu'il n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, dans le respect des règles de réciprocité et ne compromette pas la qualité du site* » (RP4 p.16). Il est difficile d'estimer l'impact sur l'activité agricole sans avoir accès à un recensement des bâtiments agricoles existants. **Le travail de repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination devra être approfondi**, notamment en intégrant une analyse sur les zones de non traitement (ZNT), les plans d'épandage avoisinants, les réciprocités, ainsi que sur le volet défense extérieure contre l'incendie, afin d'en limiter l'impact sur l'activité agricole.

Le dossier fait également l'impasse sur la capacité de la défense extérieure contre l'incendie (DECI) de ces changements de destination. **Le rapport devra être complété en conséquence.**

➤ **Risques**

Le projet de PLU doit prendre en compte le diagnostic de vulnérabilité réalisé par le SMVSA ainsi que l'étude d'aléa de la crue centennale. Le projet devra également démontrer sa compatibilité avec l'ensemble des dispositions du PGRI et du DOO du SCoT Sud Est Vendée.

➤ **Assainissement eaux usées et pluviales**

L'article R-151-53 8° du code de l'urbanisme stipule que figurent en annexe au plan local d'urbanisme, les zones délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

Or, le dossier ne présente pas de zonage d'assainissement pour l'ensemble du territoire. Seulement 5 plans de zonage non actualisés sont présentés dans l'annexe du projet.

Le rapport devra être complété avec des plans de zonages actualisés afin d'en apprécier la cohérence avec le projet de PLUiH.

La collectivité devra ensuite en tirer les conséquences en termes de justification des capacités épuratoires des équipements en place.

II – REMARQUES TECHNIQUES

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- Risques

Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

Le rapport de présentation (RP)

- STECAL :

D'un point de vue formel, une carte de synthèse lisible permettrait de localiser les différents secteurs et des fiches spécifiques reprenant la synthèse du règlement applicable aux différentes zones faciliteraient l'appréciation du caractère approprié, ou non, des règles constructives mises en place.

Le dossier devra justifier ou supprimer certains STECAL :

secteurs NE



NE Saint Pierre du Chemin 6430 m²

Le projet prévoit la construction de 675 m² pour un bâtiment artisanal (mécanique agricole, automobile et motoculture) en prolongement de l'existant. Le STECAL intègre les aménagements existants.

Ce projet consiste à augmenter du plus du double la superficie actuelle pour créer un nouveau bâtiment deux fois plus grand que l'existant. Si la désignation de ce STECAL apparaît cohérente, son dimensionnement apparaît disproportionné au regard du besoin exprimé. La superficie de ce STECAL doit être réduite en conséquence.

secteurs NT



NT Menomblet 13000 m²

Le STECAL est destiné à permettre l'extension d'un camping à la ferme, à dominante naturelle, déjà existant. Le projet consiste en la réalisation d'une salle de rassemblement (60 m² environ), de 2 chalets ossature bois (environ 28 m² chacun) avec terrasse (16 m²), d'un terrain de pétanque (environ 40 m²) et d'un petit local poubelles avec compost.

Le dossier doit préciser la superficie de l'existant et justifier les besoins de l'extension prévue.



NT Cezais 45450 m²

La Commune de Bonneuil-sur-Marne, propriétaire et gestionnaire du Centre de vacances, souhaite pouvoir augmenter sa capacité d'accueil, notamment dans le but de loger ses agents. La commune souhaite donc intégrer des bungalows/mobil-home, pour une surface d'environ 210 m². Une voirie d'environ 1 000 m² serait réalisée.

Le rapport devra être complété avec la superficie de l'existant et justifier les besoins en extensions.

secteur NS



NS Thouarsais Bouildroux 113430 m²

Le STECAL comprend en grande partie des aménagements déjà existants réhabilités en un centre pour personnes handicapées, un CAT, une maison de retraite et un foyer de vie. Afin de permettre aux familles de pouvoir rencontrer les personnes résidant dans le Centre, des logements temporaires seront créés.

Ce secteur zoné Nhc dans le PLU actuel a une superficie d'environ 56300 m², le rapport devra justifier les besoins en extension, ou réduire l'extension prévue.

secteurs NE



NE Bazoges en Pareds 3900 m²

« Le porteur de projet souhaite racheter un ancien site d'élevage agricole, incluant du bâti laissé à l'abandon, pour accroître son activité de chaudronnerie soudure acier-inox-alu». L'opportunité de ce secteur interpelle, notamment au regard de l'activité envisagée et sa compatibilité avec le voisinage habité.



NE Cheffois 5995 m²

Le projet consiste en un changement de destination des deux anciens bâtiments agricoles (1973 et 1984), ayant servi jusqu'en 2019 à l'élevage de volailles, vers du stockage de matériel et/ou hivernage et/ou installation de panneaux photovoltaïques.

La création d'une zone d'activité en zone agricole n'est pas souhaitable et vient en contradiction avec la volonté affichée dans le PADD p.9 d'interdire le mitage.



NE Thouarsais Bouildroux 1560 m²

Le bâtiment, qui est une ancienne fromagerie, est exploité en location par une entreprise privée pour la fabrication de pâtes alimentaires. L'entreprise exploitante désire acquérir le bâtiment et faire une reconversion (agricole vers économie), qui n'est pas possible aujourd'hui en l'état. Le bâtiment pourrait faire l'objet d'une extension pour développer l'activité.

La création d'une zone d'activité en zone agricole n'est pas souhaitable et vient en contradiction avec la volonté affichée dans le PADD p.9 d'interdire le mitage.



NE Cezais 280 m²

Le propriétaire souhaite construire, dans la prolongation ou très proche de son habitation principale, un bâtiment d'environ 200 m² de type atelier, qui lui permettra de développer son activité professionnelle. Il s'agira d'un atelier de fabrication dédié au travail du bois (pour création de volets, de menuiseries, etc.), en lien avec l'activité professionnelle (gérant de Arcades et Baies situé à La Châtaigneraie).

Le projet de création d'un atelier pour un particulier ne peut pas justifier la création d'un STECAL.



NE Saint Sulpice en Pareds 2425 m²

Le projet est destiné à accueillir une entreprise de maçonnerie aujourd'hui localisée dans le village de la Logerie à Saint Sulpice-en-Pareds, dans des locaux qui s'avèrent insuffisants pour permettre son développement. Il s'agira de construire un bâtiment artisanal d'environ 450 m², en bordure de la voirie existante.

La création d'une zone d'activité en zone agricole n'est pas souhaitable et vient en contradiction avec la volonté affichée dans le PADD p.9 d'interdire le mitage.

secteur NG



Secteur NG Breuil Barret 25540 m²

« Les porteurs de projet souhaitent, en complément de leur activité agricole, proposer un projet agritouristique : camping à la ferme avec hébergement insolite et léger de loisirs, comprenant un bloc sanitaire, pour une capacité d'environ 20 personnes».

Si le projet est un complément à l'activité agricole, il n'est pas nécessaire de créer un STECAL. Dans le cas contraire, il faudra alors justifier la superficie et l'impact sur l'agriculture et comptabiliser cette surface en consommation foncière.

secteur NC



NC Cheffois 5420 m²

Le projet consiste en la production de plusieurs types de cultures (arboriculture, vigne, maraîchage, plantes à parfum, aromatiques et médicinales) et en l'utilisation de cette production pour des ateliers culinaires, la restauration sur place et la vente directe sur site. Un gîte sera également proposé en location. Il s'agit de rénovation de bâtis existants, ne nécessitant pas de nouvelles constructions.

L'explication fournie n'est pas assez explicite par rapport au projet et semble venir en contradiction avec le PADD sur le fait de créer des activités de commerce et de restauration en zone agricole. Le projet ne présente pas les incidences sur le monde agricole.

secteur NT



NT Cezais 3188 m²

Le projet consiste en la création de yourtes touristiques ou autres hébergements insolites.

La pertinence de ce projet interpelle au regard de sa situation en ZNIEFF de type 1, en pleine zone agricole et à proximité de nombreux vergers. Il apparaît susceptible de générer des conflits d'usage.

On peut s'interroger sur le caractère « limité » des secteurs NE qui autorisent une emprise au sol de 800 m² pour les nouvelles constructions. De plus, le zonage NE ne devrait autoriser la constructibilité que pour les activités en place afin d'éviter un mitage supplémentaire du territoire.

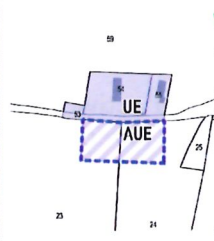
Pour les secteurs NG, le règlement ne devrait pas autoriser la destination logement afin d'éviter les mitages.

De plus, pour chaque STECAL, le tableau RP5 p.69 présente la typologie, les activités concernées, la superficie totale des STECAL et certaines justifications, mais ce tableau devrait également quantifier les surfaces de l'existant et des surfaces prévues en extension.

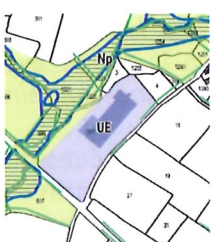
Enfin, les incidences sur les exploitations agricoles en place ne sont pas analysées concernant les consommations d'espaces, les périmètres de réciprocité, les épandages, les ZNT, **Le dossier devra être complété en conséquence.**

Zones correspondant à des STECAL, non désignés par la collectivité :

Le PLUiH délimite des secteurs **U** et **Ue** correspondant à du bâti isolé. Le RP1 p.32 cite le DOO du SCOT « les hameaux ne peuvent faire l'objet d'extension de l'urbanisation ». Ces secteurs ne répondent pas à la définition d'une zone urbaine. **Ce pastillage doit être supprimé et remplacé par des STECAL si le rapport les justifie.**



Cezais



Saint Hilaire de Voust

- Potentiel d'urbanisation

Le tableau présenté (RP4 p.22) ne devrait pas considérer les changements de destination comme des logements en enveloppe urbaine et devra être corrigé.

De nombreuses zones d'activités présentent du potentiel foncier non comptabilisé. Le rapport devra justifier ces choix ou prendre en compte ces zones dans le bilan du potentiel foncier économique.



ZA Le Moulinier à Mouilleron Saint Germain (2,2 ha)



ZA Le Pironnet à La Châtaigneraie (1 ha)



ZA Fief Tardy à La Châtaigneraie (1,3 ha)



ZA La Plaine à La Châtaigneraie (2,2 ha)



ZA La Levraudière 2 à Antigny (7,9 ha)

- Santé

Les lignes de haute tension (225 KV/ 90 KV) traversent le territoire de la communauté de communes du pays de la Châtaigneraie. Il est recommandé de ne pas implanter de nouveaux établissements sensibles à proximité de lignes de transport d'électricité. **Il faudra donc être vigilant sur ce point pour les futures zones de construction et sur les zones déjà urbanisées.**

En France, entre 10% et 30% de la population serait victime d'allergie caractérisées par une pollinose. Le rapport aborde bien la problématique de la pollinose. L'OAP (p28 à 30 : « 4. Palette végétale-

Essences préconisées ») tient bien compte du pouvoir allergisant des pollens disséminés par les végétaux (« privilégier les espèces peu allergisantes... »). Toutefois cette préconisation pourrait être ajoutée au règlement et aux OAP des zones U, UE, AU et AUE notamment dans l'aménagement des espaces verts, dans les lieux publics et dans les futurs lotissements destinés à l'habitation.

- Nuisances

Dans l'Etat Initial de l'environnement (p 133 à 140) et dans l'Evaluation Environnementale (p 15), il est bien évoqué les nuisances sonores aux abords des infrastructures de transport terrestres et aériens (PPBE), notamment en zone AUE (EE p57). Il conviendrait également de recenser les autres activités ou équipements susceptibles d'engendrer des nuisances sonores (lignes ferroviaires, salle des fêtes, aires de jeux, campings, activités économiques telles que les ateliers de menuiserie, tôleries, serrureries, ateliers mécaniques ...). Ce recensement a pour objectif de prévenir les risques induits par une trop grande mixité entre habitats et activités pouvant générer des polluants atmosphériques ou des nuisances sonores/olfactives et de proposer dans le PLUiH des dispositions spécifiques (retrait ou zones tampons, préservation de zones calmes, bâtiment écran, matériaux d'absorption...).

Dans le rapport (EIE p131 et résumé non technique p14) sont bien identifiés les sites et sols pollués ou potentiellement pollués (aucun sol pollué sur le territoire mais 108 potentiellement pollués). Dans cette optique de prévention, je vous encourage à continuer les études et les interrogations permanentes sur la compatibilité sanitaire totale de ces sites avec les usages prévus en s'assurant de l'absence de risque (pollutions environnementales...) pour les occupants et futurs occupants environnants (diagnostic des sols voire démarche d'évaluation des risques sanitaires adaptée aux usages envisagés, présentation des mesures de gestion, maintien d'un zonage protecteur, dépollution, dispositions constructives...) et d'y associer des restrictions d'usage à intégrer dans le règlement écrit.

Transport matières dangereuses

Dans le rapport de présentation page 123, il est bien indiqué dans les risques technologiques que le territoire est impacté par le risque de transport de matières dangereuses dont une canalisation de gaz naturel. **Toutefois, il n'est pas fait mention de la liste des ouvrages GRTgaz et de leurs Servitudes d'Utilité Publique (SUP) (SUP d'implantation et de passage I3 et SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1).**

De plus, les moyens mis en œuvre pour tenir compte de ce risque dans le choix de développement doivent également être exposés.

Radon

Le rapport n'aborde pas la question du risque radon. Ce gaz radioactif d'origine naturelle est un cancérigène du poumon qui peut présenter un risque pour la santé des occupants de bâtiments confinés (locaux d'habitation, ERP). Une grande partie du territoire est classé en potentiel radon de catégorie 3, St Pierre du Chemin en catégorie 2, St Sulpice en Pareds et St Maurice le Girard en catégorie 1. Pour rappel, l'article R. 1333-33 du code de la santé publique obligeait les propriétaires ou exploitants d'ERP des communes à potentiel radon 3 à effectuer des mesures avant juillet 2020. Il n'y a pas d'obligation de mesures dans l'habitat privé. Le dossier doit être complété.

Le rapport devra également mentionner :

L'arrêté préfectoral n° 10 SIDPC-DDTM_487 du 2 septembre 2010 portant réglementation de l'usage du feu sur le département de la Vendée hors terrain de camping agréés.

L'arrêté préfectoral n° 12 SIDPC-DDTM_627 du 26 novembre 2012 portant réglementation de l'usage du feu sur le département de la Vendée.

L'arrêté préfectoral n° 14 SIDPC-SDIS 246 du 5 mai 2014 portant réglementation de la prévention contre les risques d'incendie et de panique sur les terrains de camping, caravanage, aires d'accueil d'autocaravanes, parcs résidentiels de loisirs à gestion hôtelière et installations assimilées.

Il convient également de reprendre dans le rapport de présentation ou ses annexes les arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles (CATNAT), et si possible de localiser les éventuelles zones concernées en précisant les mesures adoptées.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

• Nuisances

le PLU doit assurer la prévention des nuisances sonores en évitant de placer des zones d'habitation ou des bâtiments et équipements sensibles au bruit à proximité de sources bruyantes (et inversement). Dans ce cas il doit anticiper les éventuels problèmes et prévoir au sein des OAP des solutions (retrait ou zones tampons, préservation de zones calmes, espace vert, bassin d'orage, merlon de terre, bâtiment écran, matériaux d'absorption...) entre les habitations et les activités bruyantes. Il faudra en tenir compte sur les secteurs suivants :

- « Bazoges-en-Pareds » secteur intensification n°1 : situé à proximité de l'école privée Sainte-Marie,
- « Saint-Hilaire de Voust » secteur intensification n°1: situé à proximité d'un court de tennis et d'une salle Polyvalente,
- « La Chataigneraie » secteur intensification n°1: situé à proximité d'un restaurant,
- « La Chataigneraie » OAP n°1 situé à proximité de l'Ecole Publique Elie de Sayvre,
- « La Chataigneraie » OAP n°2. Ce secteur semble peu propice à recevoir des habitations. Situé à proximité immédiate d'une zone d'activité économique, garage, menuiserie... (nuisances : bruit, livraison, qualité de l'air...),
- « La Chataigneraie » OAP n°3. Certaines parcelles sont situées à proximité immédiate d'activités économiques (restauration rapide, magasin de linge, comptoir des vins, intermarché...) pouvant engendrer des nuisances pour les habitants (bruit, qualité de l'air...),
- « Cheffois » OAP n°2 située à proximité de Garages/concessionnaires,
- « Bourg de Menomblet » OAP n°1 située à proximité de bâtiments agricoles,
- « Bourg de Mouilleron-Saint-Germain » OAP n°1 située à proximité du cimetière et de bâtiments agricoles,
- « Bourg de Saint-Pierre du Chemin » OAP n°1 située à proximité d'une salle de sport et de bâtiments agricoles,
- « Bourg de Saint-Sulpice en Pareds » OAP n°1 située à proximité du cimetière
- « Bourg de La Tardière » OAP n°1 située à proximité de bâtiments agricoles.

Plusieurs secteurs ouverts à l'urbanisation, sont situés à proximité de zones agricoles :

« Mouilleron-Saint-Germain » secteur intensification n°1 ; « Bazoges-en-Pareds » OAP n°1 ; « Bourg de Breuil-Barret » OAP n°1-terval ; « Bourg de Cezais » OAP n°1 ; « Bourg de la Chapelle-aux-Lys » ; « La Chataigneraie » OAP n°1 ; « Cheffois » OAP n°3 ; « Loge-Fougereuse » OAP n°1 ; « Bourg de Menomblet » OAP n°1 ; « Bourg de Mouilleron-Saint-Germain » OAP n°1 ; « Bourg de Saint-Maurice des Noues » OAP n°1 ; « Bourg de Saint Maurice-le-Girard » OAP n°1 ; « Bourg de Saint-Pierre du Chemin » OAP n°1 ; « Bourg de Saint-Sulpice en Pareds » OAP n°1 ; « Bourg de La Tardière » OAP n°1 ; « Bourg de Thouarsais-Bouildroux » OAP n°1.

Pour ces secteurs, il convient 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 (écoles, crèches, établissements hébergeant des personnes âgées). Il faudra tenir compte de 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).

• OAP « Les Gazelles, Les Fontaines à Cezais »

Cette OAP est impactée par la SUP 1 relative à la maîtrise de l'urbanisation de l'ouvrage « DN250-1958-SAINT-HILAIRE DES LOGES-PONT-SAINTMARTIN ».

Des incompatibilités peuvent exister et un dispositif particulier peut être prescrit pour améliorer la sécurité. Il sera donc nécessaire de consulter GRTgaz dès l'émergence du projet.

Il est rappelé que GRTgaz ne souhaite pas se prononcer de manière favorable à la réalisation de projets d'urbanisme dans les zones de dangers associées à ses ouvrages. Il conviendra d'éloigner autant que possible tout projet des ouvrages impactant le territoire de cette commune.

Le règlement écrit

Il aurait été souhaitable d'intégrer les règles du PPRi dans le règlement du PLU afin de rendre sa lecture plus aisée pour le pétitionnaire et faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme.

- Eaux pluviales

Le règlement du PLU incite à la perméabilité et à la réutilisation de l'eau de pluie intéressante d'un point de vue développement durable. D'un point de vue sanitaire, les usages autorisés de l'eau de pluie sont définis réglementairement.

L'arrêté du 21/08/2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, précise les usages possibles et les équipements à mettre en œuvre. L'usage de l'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles est autorisé à l'intérieur des habitations uniquement pour le lavage des sols et l'évacuation des excréments. Toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite. Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements recevant du public « sensible » : établissements de santé, écoles, cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage. Il est à signaler que la qualité d'eau de pluie (après ruissellement sur certaines surfaces et stockage dans une cuve) n'est pas toujours compatible avec un usage en piscine (renouvellement de l'eau des bassins).

Le PLU, notamment dans son article 7 (p25) pourrait attirer à plus de vigilance sur ce point.

- Nuisances

Dans les zones U, UE, AU et AUE, sont autorisés « commerce et activité de service », « équipements... », « autres activités... ». Il pourrait être ajoutés « sous conditions de ne pas générer de nuisances (odeurs, pollution, bruit et effet de masque, ...) les rendant incompatibles avec l'habitat ».

Comme évoqué précédemment, dans les zones U, UE, AU et AUE notamment, les espaces libres, la végétalisation et les plantations ne prennent pas en compte la prévention des allergies, il pourrait être ajouté un paragraphe afin de privilégier les essences qui sont peu allergisantes.

- Réseaux électriques

Les zones UE, A, AUE, N et Np sont impactées par des ouvrages exploités par RTE, il est nécessaire de compléter le règlement :

1. Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics », et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ». A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » et **peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.**

2. Dispositions particulières pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, il conviendra de préciser que *« les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ».*

S'agissant des règles de hauteur des constructions, les ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, il est nécessaire de préciser que : *« la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ».*

S'agissant des règles de prospect et d'implantation, il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

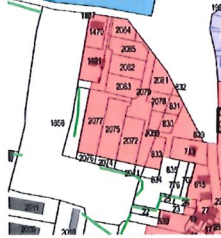
S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol, il conviendra de préciser que *« les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».*

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies

induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes.

La localisation de l'aléa risque minier ainsi que la zone inondable provoquée par l'onde de rupture du barrage de Rocheveau doivent également figurer sur les documents graphiques.

- Zonage



Le lotissement rue du clos des charmes à Cheffois ne respecte plus les distances de réciprocités imposées dans le PLU existant.

- Espaces Boisés Classés, haies, éléments végétaux particuliers

La présence des canalisations de gaz et leur bande de servitude d'implantation ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé, haies ou éléments végétaux protégés. Pour mémoire, cette bande de servitude est une bande de libre passage non-aedificandi et non-sylvandi.

Servitudes d'utilité publique

- Le territoire est concerné par 2 PPRI. Le PPRI de la rivière Vendée est absent des annexes . Le dossier des servitudes devra donc être complété.

- La représentation des Servitudes d'Utilité Publique de tous les ouvrages doit être matérialisée sur le plan (Servitude d'implantation et de passage I3 et SUP 1 pour intégrer les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1) même si les arrêtés et leurs plans sont annexés au PLUiH en servitude I3.

Le détail de la servitude I3 (SUP d'implantation et de passage) doit être rappelé en précisant la largeur de la zone non-aedificandi et non-sylvandi des canalisations.

L'adresse du service responsable des servitudes et des travaux doit apparaître et est la suivante :

GRTgaz - DO – PECA
Equipe travaux tiers & urbanisme
35, Rue de la Brigade Rac - ZI Rabion
16023 Angoulême Cedex
PECA-URBA@grtgaz.com

- Dans le tableau des servitudes d'utilité publique, il faudra indiquer que le gestionnaire de la servitude T7 est la DGAC / Service National d'Ingénierie Aéroportuaire, Département Ouest, zone aéroportuaire CS 14321 – 44343 BOUGUENNAIS Cedex.