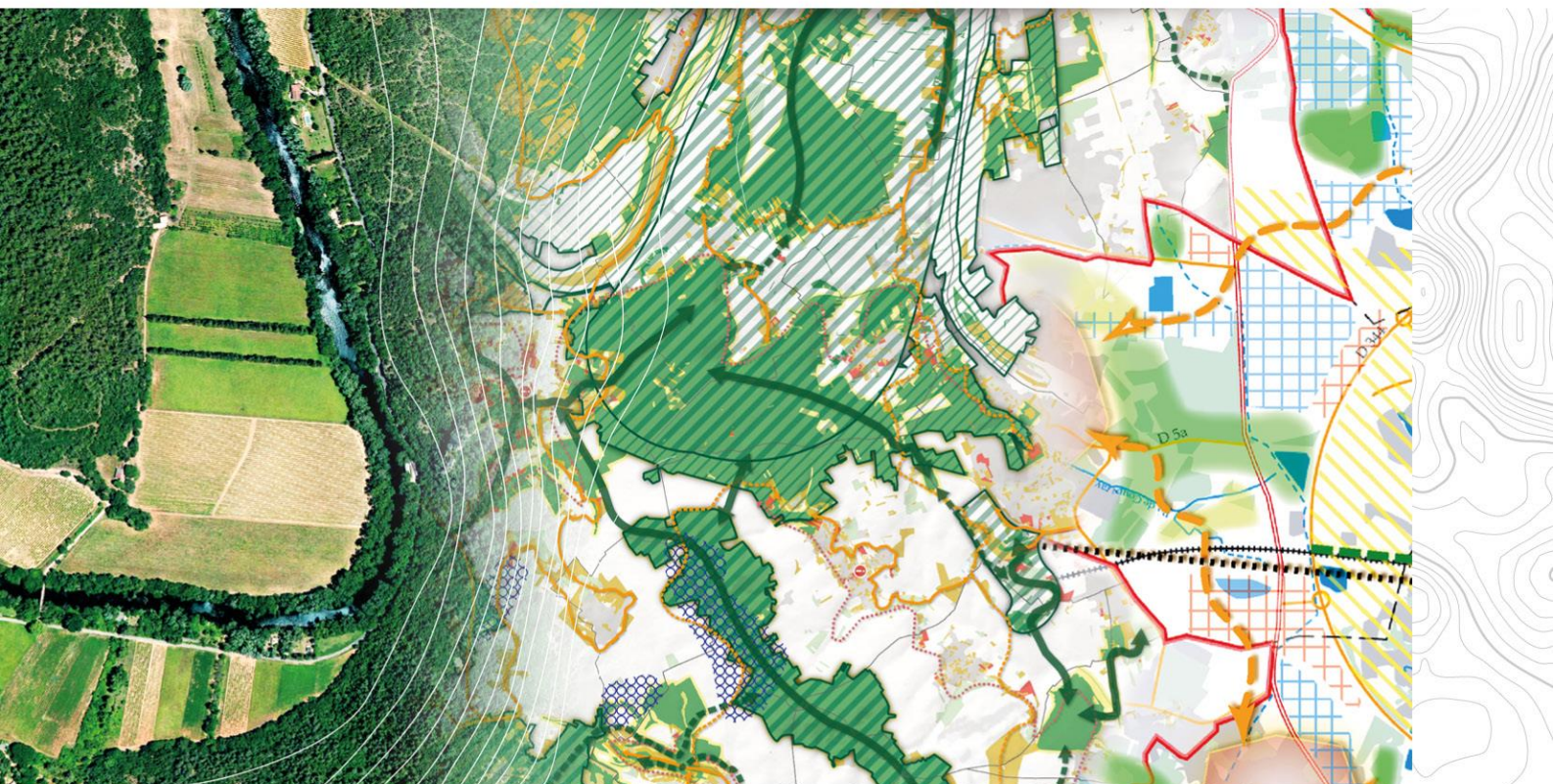




CITADIA

une société
du groupe 



Premières réponses apportées aux avis des personnes publiques associées

PLAN LOCAL D'URBANISME

SOMMAIRE

SYNTHESE DE LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	3
PREMIERES REPONSES APORTEES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	4
REMARQUES / OBSERVATIONS CONCERNANT LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET L'ADEQUATION DES CAPACITES EPURATOIRES DE LA COMMUNE DE POIROUX.....	4
REMARQUES / OBSERVATIONS CONCERNANT L'ANALYSE ET LA PROJECTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE ET NATUREL	6
REMARQUES / OBSERVATIONS CONCERNANT LA DENSITE DES SECTEURS OAP ET LES FORMES URBAINES PROPOSEES.....	7
REMARQUES / OBSERVATIONS CONCERNANT LE STECAL AE (3) AU LIEU-DIT LA POIREAUDIERE.....	8
AUTRES REMARQUES / OBSERVATIONS CONCERNANT L'AVIS DE LA PREFECTURE DE VENDEE.....	10
AUTRES REMARQUES / OBSERVATIONS CONCERNANT L'AVIS DE LA MRAE.....	12
AUTRES REMARQUES / OBSERVATIONS CONCERNANT L'AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE	14

Ce document présente les observations de la communauté de communes Vendée Grand Littoral et de la commune de Poiroux en réponse à certains avis émis par les personnes publiques associées au projet de révision générale du PLU de Poiroux, dont la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et des autres organismes consultés. Il s'agit de premiers éclairages visant à compléter le dossier d'enquête publique.

Synthèse de la consultation des personnes publiques associées

Le projet de révision générale du PLU de Poiroux a été arrêté en conseil communautaire le 26 janvier 2022.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme :

« Le projet de plan arrêté est soumis pour avis :

1° Aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ;

2° A la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime lorsque le projet de plan local d'urbanisme couvre une commune ou un établissement public de coopération intercommunale situés en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

3° Au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation lorsque le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;

4° A la formation spécialisée de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, lorsque le projet de plan local d'urbanisme prévoit la réalisation d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles locales dans les conditions prévues au II de l'article L. 151-7 du présent code. L'avis porte uniquement sur les unités touristiques locales. »

Les personnes publiques associées (PPA) à l'élaboration du PLU ont été destinataires d'un courrier les informant de l'arrêt du projet. Le projet de révision générale PLU leur a été mis à disposition. Celles-ci disposant d'un délai de 3 mois pour se prononcer.

Par ailleurs, le projet de PLU de Poiroux a également fait l'objet d'une évaluation environnementale. Celle-ci est soumise à l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale.

	Organisme	Nature de l'avis
Préfecture / DDTM	Direction départementale des territoires et de la mer	Favorable avec réserve(s)
Chambre d'agriculture		Favorable avec réserve(s)
CDPENAF	Commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	Favorable avec réserve(s)
MRAe	Mission régionale de l'autorité environnementale	Recommandations
Département	Collectivité territoriale	avis

Premières réponses apportées aux avis des personnes publiques associées

Remarques / observations concernant les perspectives de développement et l'adéquation des capacités épuratoires de la commune de Poiroux

Extrait de l'avis de la préfecture de Vendée :

« Le projet ne respecte pas les objectifs de la directive européenne " Eaux résiduaires Urbaines" du 21 mai 1991 en ce qui concerne la capacité de traitement des eaux usées de la station d'épuration communale qui est régulièrement dépassée en charge hydraulique et organique.

Le projet n'intègre pas un zonage d'assainissement actualisé, conformément à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales

[...] Dans ces conditions, je ne peux qu'émettre un avis FAVORABLE sous la stricte réserve de report de l'urbanisation U et 1AU), via leur réduction et le passage en 2AU des zones restantes, afin de conditionner les prévisions opérationnelles d'urbanisation et de développement à la capacité de raccordement à des infrastructures d'assainissement en capacité de les gérer. »

Extrait de l'avis de la MRAe :

« La MRAe recommande de conditionner toute nouvelle urbanisation à la mise en conformité de la station d'épuration pour garantir des conditions de rejets dans l'environnement compatibles avec la préservation de la ressource en eau et des milieux naturels associés. »

Réponse apportée

La station d'épuration de Poiroux est conforme et les examens et analyses effectués par la DDTM lors d'un contrôle inopiné le 20 octobre 2021, par Monsieur Solen HERCENT, le confirment.

Cette station d'épuration répond aux normes en vigueur comme cela figure dans le document joint.

Néanmoins, cette station présente un vieillissement de son génie civil et une surcharge hydraulique dues à des infiltrations d'eaux pluviales.

C'est pour cette raison que la Communauté de Communes a déjà engagé des études et programmé les travaux de construction d'une nouvelle station d'épuration au premier semestre 2023. En effet, une consultation est lancée en mai 2022, pour retenir un maître d'œuvre. Cette opération s'intègre dans le schéma directeur qui sera soumis au conseil communautaire de Vendée Grand Littoral en fin d'année.

La commune de Poiroux a acquis un terrain pour cela et l'a mis à disposition de la Communauté de Communes.



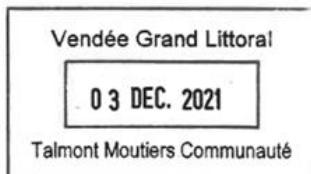
Préfecture de la Vendée

La Roche sur Yon, le 24 novembre 2021

Le Chef d'unité à

Monsieur le Président de la Communauté de
Communes Vendée Grand Littoral

35 impasse du Luthier - ZI du Pâtis 1
85 440 Talmont-Saint-Hilaire



Direction
Départementale
des Territoires et
de la Mer
de la Vendée

Service Eau Risques
et Nature

Unité
Police et contrôle
de l'assainissement

Objet: Contrôle inopiné du rejet de la Station d'épuration BA du Poiroux

Affaire suivie par : Yvon Praud Tél. 02.51.44.33.25 mél: yvon.praud@vendee.gouv.fr

J'ai l'honneur de vous adresser le résultat des examens et analyses effectués par notre service le 20/10/2021 à 11:10:00, concernant le rejet de la Station d'épuration BA du Poiroux.

Ces résultats sont comparés aux normes en vigueur de l'arrêté préfectoral autorisant votre station d'épuration du 18/12/2013 et à l'arrêté ministériel du 21/07/2015.

Restant à votre disposition pour une plus ample information, je vous prie de croire, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Vendée Grand Littoral, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Chef d'unité: Solen HERCENT

Code station de mesure: 0485179S000

Paramètres	Résultats d'analyse	Normes habituelles	Normes absolues
DBO5	8 mg/L	35 mg/L	70 mg/L
DCO	65 mg/L	200 mg/L	400 mg/L
MES	24 mg/L		85 mg/L

Observations Eau turbide et jaunâtre

19 rue Montesquieu
85000 La Roche sur Yon
téléphone : 02 51 44 32 32
télécopie : 02 51 05 57 63

Légende: résultat au-dessus de la norme habituelle résultat au-dessus de la norme absolue

Des éléments de justification apportés par la communauté de communes Vendée Grand Littoral seront ajoutés au rapport de présentation.

Concernant le zonage assainissement, une mise à jour est prévue également en 2023, pour accompagner l'élaboration du PLUi de la communauté de communes Vendée Grand Littoral.

Les zones 1AU seront maintenues, au vu des garanties apportées par la communauté de communes sur la réalisation des travaux nécessaires planifiés pour permettre la réalisation d'une nouvelle STEP de 1500 équivalent habitant.

La commune et la communauté de communes s'engage à conditionner la délivrance des permis d'aménager sur ces zones à la stricte condition que la STEP soit opérationnelle. Un dépôt de permis d'aménager avant la mise en service de la STEP se verra refuser au motif que la capacité de la station n'est pas en mesure de satisfaire les besoins. Ces refus s'appuieront sur l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme (salubrité publique) avec un avis défavorable de la communauté de communes.

Ce conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation à la réalisation de la nouvelle station d'épuration sera également retranscrit dans les OAP du projet de révision du PLU.

Remarques / observations concernant l'analyse et la projection de la consommation d'espace agricole et naturel

Extrait de l'avis de la préfecture de Vendée :

« Le rapport de présentation (RP), page 45, présente une analyse de la consommation globale des espaces naturels, agricoles et forestiers de 26,50 ha sur la période 2006-2021 équivalent à une surface de 18 ha sur 10 ans toutes vocations confondues. Cela se traduit (p.159) par une modération de consommation de l'espace pour l'habitat estimée à 62% pour les seules extensions. Or, il convient également de prendre en compte la consommation en enveloppe urbaine, ce qui porterait la modération à environ 50 %. Si l'objectif du PADD est respecté, la méthodologie relative à l'estimation de la modération de la consommation de l'espace pour l'habitat devra toutefois être revue. »

Extrait de l'avis de la MRAe :

« La MRAe recommande :

- de renforcer l'objectif de densité pour les espaces en extension urbaine ;*
- de préciser le pourcentage final de modération de la consommation d'espace en tenant compte notamment de celle qui s'opérera au sein de l'enveloppe urbaine. »*

Réponse apportée

Une des prescriptions du SCoT du Sud-Ouest Vendéen demande que 35% de la production de logements puisse avoir lieu en comblement de l'enveloppe urbaine, ce qui explique la terminologie retenue pour justifier qu'un certain nombre de logements seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine. La terminologie pourra être ajustée pour mieux correspondre à celle du SCoT et lever les ambiguïtés soulevées dans l'avis.

Pour plus de clarté, il semble nécessaire de bien faire la distinction entre consommation d'espaces et artificialisation des sols en reprenant les définitions issues de la loi Climat et Résilience. La

consommation d'espaces y est définie par l'article 194 de la façon suivante : « *la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné* ». Ainsi les espaces situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de Poiroux ne semblent pas répondre à la définition de la consommation d'espace.

A l'horizon 2031 la loi Climat et Résilience demande une modération d'au moins 50% de la consommation par rapport aux dix années précédant l'arrêt du PLU. Ce qui semble en accord avec les choix opérés par les élus dans le PLU de Poiroux et comme le précise le rapport de présentation du projet de révision générale.

Une distinction pourra toutefois être faite entre l'artificialisation entraînant une consommation d'espace agricole et naturel et l'artificialisation qui ne produit pas de consommation NAF et l'objectif de modération apprécié selon ces deux possibilités. Pour rappel l'artificialisation est définie comme « *l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage* » par l'article 192 de la loi Climat et résilience.

Remarques / observations concernant la densité des secteurs OAP et les formes urbaines proposées

Extraits de l'avis de la préfecture de Vendée :

« Le projet n'approfondit pas suffisamment la réflexion sur les formes urbaines innovantes, en vue d'une plus grande intensité urbaine sur les secteurs en développement.

[...] Les orientations générales en matière d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme évoquées dans le chapitre I n'ont pas été approfondies et déclinées sur l'ensemble des secteurs. En effet, les schémas d'orientation et d'aménagement, ne font pas apparaître une volonté d'intensification urbaine avec la recherche de densités différenciées, de construction de logements à étage, mitoyens, individuels ou collectifs permettant de proposer de nouvelles formes urbaines. À ce titre, le programme de construction est à compléter avec par exemple la proportion de logements individuels, de petits collectifs, ... afin de mieux appréhender les attentes de la collectivité en matière de mixité fonctionnelle, de formes urbaines et de typologie de logement conformément au PADD.

De même, une incitation plus forte, voire une obligation, au regroupement des constructions en mitoyenneté, à l'alignement ou en retrait de l'espace public, permettrait de dégager des arrières de jardins privés suffisants et de constituer une forme urbaine plus cohérente. »

Réponse apportée

La commune a réalisé récemment un investissement important en créant des commerces et un centre-bourg attractif.

Elle a aussi signé une convention avec l'EPF (Etablissement Public Foncier) afin de voir comment créer de nouveaux logements dans le centre-bourg.

Dans cette convention, il est prévu, d'une part de densifier le centre-bourg (avec une densité supérieure à celle prévue par le SCoT), et d'autre part de proposer de nouvelles formes urbaines avec des logements à étage mitoyens et de petits collectifs.

Ce travail devrait être abouti à la fin de l'été et présenté aux habitants du centre-bourg.

Extraits de l'avis de la préfecture de Vendée :

Le PLU répond aux objectifs du SCoT avec une densité moyenne de 15 logements par hectare qu'il conviendrait cependant de relever notamment dans les secteurs en extension. En effet, dans un contexte réglementaire visant à terme à tendre vers le zéro artificialisation nette, une ambition plus forte de la collectivité en matière d'intensification urbaine est attendue. Des densités significativement plus élevées interrogeant des formes urbaines innovantes, faciliteraient la mixité sociale et permettraient d'atteindre les objectifs du PADD, page 7, d'encourager fortement la diversité des formes et typologies de logements et la diversification des types de logements et des statuts d'occupation afin d'offrir aux ménages un parcours résidentiel complet sur la commune. »

Réponse apportée

Les seuils de densité définis par le SCoT seront maintenus dans le cadre du projet de révision du PLU de Poiroux. Le PLU s'inscrit en compatibilité du SCoT et aucun principe des OAP ne bloque la possibilité d'envisager une densité supérieure à 15 logements à l'hectare. D'autant que l'application de ces seuils de densité ne remet en question les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience.

Remarques / observations concernant le STECAL AE (3) au lieu-dit la Poiraudière

Extraits de l'avis de la préfecture de Vendée :

Pour le STECAL Ae(3) au lieu-dit La Poiraudière, permettant le changement de destination d'un ancien hangar agricole, le dossier ne détaille pas quel type de stockage de matériel est envisagé justifiant son opportunité et l'absence de retour ou de maintien possible à une activité agricole. De plus, l'emprise au sol mériterait d'être reconsidérée en ce qu'elle permet la réalisation de nouveaux bâtiments.

Extrait de l'avis de la chambre d'agriculture (remarque similaire de la CDPENAF dans son avis) :

*Pour la Zone Ae 3 correspondant au changement de destination d'un ancien bâtiment agricole pour l'installation d'une activité de paysagisme, la Chambre d'agriculture est actuellement en cours de réflexion sur cette thématique. La position n'est actuellement pas arrêtée, mais pourrait se porter sous conditions vers l'ouverture à certaines activités para-agricoles uniquement. **Nous ne sommes pas défavorables au projet présenté, à la condition que les constructions nouvelles et les extensions n'y soient pas admises.***

Réponse apportée

Le STECAL de la Poiraudière a été évoquée en CDPENAF.

D'une part, le retour à une activité agricole ne paraît pas possible puisque la maison d'habitation, une partie des bâtiments d'exploitation et des terres ont été vendus à une personne à la retraite qui y met ses chevaux. Cette vente a été réalisée par la SAFER.

D'autre part, C'est un paysagiste qui a acheté le hangar, objet du changement de destination pour y stocker son matériel (tracteur, remorque, débroussailleuse...).

Monsieur le Maire s'est engagé en CDPENAF à la demande de plusieurs membres, afin qu'il soit mentionné dans le règlement du PLU l'interdiction de toutes extensions ainsi que de nouvelles constructions.

Autres remarques / observations concernant l'avis de la préfecture de Vendée

Remarques / Observations	Réponses apportées
<p>À ce titre, il est attendu que cette prévision démographique soit étayée par différents scénarios de développement permettant de mieux justifier ce choix de la collectivité.</p>	<p>Lors de l'élaboration du PADD du projet de révision du PLU, les élus de Poiroux ont souhaité s'inscrire dans le scénario du SCoT en partant des 13 logements par an à programmer. Le scénario démographique a été établi en partant de ce paramètre et en ajustant l'accueil de population projeté aux évolutions constatée sur la période passée (notamment le desserrement des ménages), selon un principe "fil de l'eau".</p>
<p>Cependant, seule l'OAP Sud-Bourg prévoit la réalisation de logements locatifs sociaux ce qui interpelle. En effet, bien que situé à proximité du pôle d'équipement de la commune, ce secteur est excentré du centre-bourg et de ses commodités, d'où de potentielles difficultés d'accès pour les personnes à faible mobilité. Par ailleurs, le secteur Sud Bourg sera urbanisé une fois celui de la rue des Combes ouvert à l'urbanisation. Cette programmation risque de retarder le développement du parc social et par conséquent l'accès à ces logements pour les ménages les plus modestes.</p> <p>Compte tenu de ces éléments, le parc social doit être développé et il serait utile de veiller à une bonne répartition de l'offre sociale au sein de la commune, et plus particulièrement sur les secteurs du centre-bourg.</p>	<p>Au moment de l'arrêt du PLU, La municipalité avait préalablement délibéré pour réaliser un travail de fond avec l'EPF mais les démarches administratives ont été plus longues que prévues, et la mairie n'a pas été en mesure de présenter quelque chose pour le devenir du centre-bourg. Mais en signant cette convention avec l'EPF, la commune a montré sa volonté de densifier le centre-bourg et d'y créer des logements sociaux avec un travail sur les formes urbaines nouvelles.</p> <p>Nous comprenons la remarque de l'Etat et nous avons bien l'intention de développer le parc social dans le centre-bourg.</p>
<p>L'OAP sud-bourg n'intègre pas dans son périmètre des parcelles, d'une surface d'environ 0,60 ha, qui sont en zone AP au PLU actuel et qui ne sont pas comptabilisées dans le potentiel de densification. Ce point est à clarifier.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div>	<p>Ces secteurs ont été comptabilisés dans le potentiel de densification de la commune. Ils constituent des fonds de jardins densifiables mais la rétention foncière à l'œuvre sur ces espaces pourrait bloquer l'aménagement de l'OAP bourg sud, ce qui explique leur non-intégration au périmètre OAP.</p>

<p><i>La collectivité a fait le choix de ne pas conserver une zone inscrite en 1AU au PLU actuel, proche du bourg et en continuité de la dernière opération d'aménagement « La gîte » (comportant une voie de liaison en attente) qui interpelle. Il est attendu une justification renforcée de ce choix compte-tenu de la localisation relativement intéressante au regard de l'urbanisation environnante.</i></p>	<p>Comme expliqué dans le rapport de présentation, la commune a dû faire des choix lors du positionnement des zones 1AU pour tenir les objectifs fixés dans le PADD et imposés par la promulgation de la loi Climat et Résilience. Ce choix s'est porté sur un secteur situé à proximité directe du pôle d'équipement sportif et scolaire de la commune et relié facilement au centre-bourg par un réseau de cheminement doux. Ce choix est d'autant plus justifié par la population amenée à habiter sur la commune, à savoir majoritairement des primo-accédants et possiblement jeunes parents, attirés par la proximité des équipements scolaires.</p>
<p><i>L'analyse des impacts des projets sur l'activité agricole ne comporte pas d'éléments concernant les plans d'épandages et les zones de non-traitement. De plus, pour une homogénéité du dossier, les caractéristiques et justifications des projets sont attendus pour les secteurs NI et NI1.</i></p>	<p>Des compléments seront réalisés sur ce point avant l'approbation du projet de révision du PLU</p>
<p><i>Le secteur NI1, prévu une base nautique, est impacté par le périmètre de protection rapproché sensible de la retenue de Finfarine et en espace naturel sensible. Or, le dossier ne les évoque pas et, en conséquence, n'analyse pas la faisabilité opérationnelle du projet. À ce titre, l'article R.1321-13 stipule que « À l'intérieur du PPR, sont interdits les travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine ». Les prescriptions générales et spécifiques du PPR sensible, en lien avec l'installation et le fonctionnement de la nouvelle activité, devront être prises en compte.</i></p>	<p>les éléments présentés lors du passage du projet de révision du PLU en CDPENAF seront intégrés au rapport de présentation pour justifier de la faisabilité opérationnelle du projet.</p>
<p><i>Le dossier présente une cartographie des zones humides issue de l'inventaire de connaissance dans le cadre du SAGE Auzance-Vertonne et cours d'eau côtiers sans préciser s'il a été validé par la commission locale de l'eau. De plus, l'intégralité des connaissances sur les zones humides devront figurer au minimum en annexe dans un format exploitable.</i></p>	<p>Des compléments seront réalisés sur ce point avant l'approbation du projet de révision du PLU</p>

Autres remarques / observations concernant l'avis de la MRAe

Remarques / Observations	Réponses apportées
<p>La MRAe recommande de compléter la partie consacrée à l'articulation de la révision du PLU avec les autres plans et programmes en tenant compte du SRADET</p>	<p>Le rapport sera complété avec une analyse de la révision du PLU au regard des objectifs du SRADET Pays de la Loire</p>
<p><i>Le dossier gagnerait à présenter en annexe le rappel de la méthodologie ayant servi à son établissement (inventaire SAGE des zones humides), ainsi que les fiches descriptives détaillées relatives aux zones humides reportées au plan de zonage</i></p>	<p>Si disponibles, ces éléments pourront être annexés au rapport de présentation</p>
<p>La MRAE recommande de compléter l'exposé relatif aux risques naturels en s'appuyant sur les éléments cartographiques des atlas des zones inondables qui ont été portés à la connaissance de la collectivité et de les annexer au dossier pour en assurer, le cas échéant, une prise en compte au stade opérationnel.</p>	<p>La cartographie des AZI apparaît sur la carte de synthèse des risques. Une cartographie spécifique au risque inondation pourra toutefois être ajoutée dans le paragraphe dédié.</p> <p>Ces éléments cartographiques pourront également être annexés au rapport de présentation.</p>
<p>La MRAe recommande de présenter une analyse documentée par le service d'assistance technique aux exploitants de stations d'épuration (SATESE) du bilan de fonctionnement de la station d'épuration communale.</p>	<p>Le rapport pourra être complété sur ce point en fonction des données disponibles</p>
<p><i>La MRAe rappelle que dans son orientation opérationnelle 2.1. "encourager le développement opérationnel des énergies renouvelables", la fiche action de ce plan (PCAET) prévoit notamment la réalisation d'une étude de planification du développement des EnR&R [...] Il aurait été pertinent de disposer des éléments d'information relatifs à cette action particulière prévue en 2019.</i></p>	<p>Avant l'arrêt du PLU, aucun projet n'a été mentionné et intégré au projet de révision du PLU. Si des informations liées à cette observation sont disponibles, le rapport de présentation pourra être complété.</p>
<p>La MRAe recommande de consolider les bases sur lesquelles les perspectives démographiques ont été établies pour définir les besoins en logements, au regard de la dynamique observée, notamment en ce qui concerne le desserrement des ménages.</p>	<p>La projection de l'évolution du desserrement des ménages sur la période du PLU a été réalisée selon un principe "fil de l'eau", c'est-à-dire en reprenant une dynamique d'évolution similaire à la période passée.</p> <p>Au global les perspectives démographiques sont inférieures à celles observées sur la période passée, la dynamique de construction de logements étant-elle similaire au rythme observé sur les 10 années passées.</p>

<p>La MR Ae recommande de présenter l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de PLU, afin qu'elle puisse être comparée à la consommation envisagée d'ici 2031</p>	<p>L'analyse de la consommation d'espace a été prise en compte sur dix ans en s'appuyant sur les chiffres issus de l'analyse sur une période plus large et présentée dans le rapport de présentation et également les chiffres du portail de l'artificialisation. Les deux études étant cohérentes en matière de conclusion lorsqu'elles sont ramenées sur 10 ans.</p>
<p>La MR Ae recommande de compléter l'analyse des incidences Natura 2000 du point de vue des effets du raccordement des projets urbains à la station d'épuration communale située en amont hydraulique du site "Marais de Talmont et zones littorales entre les Sables d'Olonne et Jard-sur-Mer".</p>	<p>L'évaluation environnementale des incidences sur les sites Natura 2000 sera complétée sur ce point.</p>
<p>La MR Ae recommande de compléter le dispositif de suivi par un indicateur destiné à s'assurer du caractère adapté des dispositions réglementaires du PLU en zone d'aléa inondation.</p>	<p>La liste des indicateurs sera complétée par un indicateur en lien avec le risque inondation.</p>
<p><i>La situation du résumé non technique au sein du rapport n'en permet pas un accès immédiat.</i></p>	<p>Le résumé non technique pourra être déplacé au début du rapport de présentation pour faciliter son accès.</p>
<p><i>Il aurait pu être envisagé également, comme le prévoit le code de l'urbanisme, l'introduction de niveaux de performance énergétique et environnementale renforcée.</i></p>	<p>Un coefficient d'espace de pleine de terre a été défini au sein des zones urbaines pour limiter l'artificialisation à l'échelle des parcelles. Pour le niveau de performance énergétique, les normes de construction en vigueur ont été jugées suffisantes.</p>

Autres remarques / observations concernant l'avis de la chambre d'agriculture

Remarques / Observations	Réponses apportées
<p>La localisation de ces extensions est cohérente vis-à-vis de l'organisation urbaine du bourg. <i>Néanmoins, l'évaluation précise des impacts agricoles engendrés par ces extensions n'est pas présentée, nous aurions souhaité qu'un travail plus poussé sur les incidences agricoles soit réalisé.</i></p> <p>Afin de limiter les impacts agricoles, de prendre en compte les réglementations liées aux ZNT et de se prémunir des conflits d'usage, nous demandons à ce qu'une bande tampon soit mise en place entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles, via une division parcellaire.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété par une analyse des incidences agricoles, telle que demandée dans l'avis.</p> <p>Les OAP ont été travaillées pour faire en sorte que les haies existantes soient conservées lorsqu'elles forment une interface naturelle entre espace urbanisé et espace agricole. A défaut des interfaces paysagères sont prévues dans les OAP pour matérialiser cette bande tampon.</p>
<p><i>Ce STECAL a pour vocation de permettre le projet d'extension du camping.</i></p> <p><i>Au titre des Zones de Non-Traitement et afin de préserver l'activité agricole environnante, nous demandons à ce qu'une bande tampon fasse l'objet d'une division cadastrale sur la partie en extension afin de limiter l'implantation des installations du camping en limite séparative.</i></p>	<p>L'article A111-7 du code de l'urbanisme dispose déjà que :</p> <p>« Les aménagements et installations des terrains de camping doivent prévoir des mesures appropriées à l'environnement et au site, à ses caractéristiques climatiques et topographiques pour :</p> <p>1° Limiter l'impact visuel depuis l'extérieur :</p> <p>[...]</p> <p>des aménagements autres que les bâtiments installés sur le périmètre de l'établissement,</p> <p>au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels, de constructions ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir ».</p> <p>Cette article du code de l'urbanisme permet de garantir que les franges urbaines seront prise en compte lors de l'extension.</p> <p>Pour la division, il ne revient pas au PLU de la prévoir.</p> <p>De plus, il existe une haie qui fait la limite entre la partie en extension (B 394) et la parcelle agricole mitoyenne (B 395) et ce sont 2 numéros de cadastre différents. Il n'est donc pas nécessaire de faire une division cadastrale mais une protection de la haie existante au titre des éléments paysagers à protéger (article L 151-23 du Code de l'Urbanisme).</p>

<p>Comme évoqué lors des réunions PPA, la Chambre d'agriculture n'est pas favorable à la mise en place d'un zonage Ap. Principalement utilisé pour éviter la construction de nouvelles installations agricoles à proximité de zones d'urbanisation (futures), nous estimons que les réglementations existantes imposant des distances sanitaires à respecter vis-à-vis des habitations sont suffisantes. C'est pourquoi nous demandons à ce qu'elle soit retirée. Nous tenons néanmoins à saluer l'effort de travail collectif réalisé pour l'ajustement du zonage A, ainsi que l'intégration de nos observations par la forte réduction de la zone Ap bien plus étendue dans les versions initiales.</p>	<p>La Chambre d'Agriculture n'est pas favorable à la mise en place d'un zonage Ap.</p> <p>C'est pour cette raison que la commune a accepté de fortement réduire le zonage Ap par rapport au PLU précédent et par rapport à ce qui était envisagé avant la réunion de concertation avec la Chambre d'Agriculture.</p> <p>Ce zonage Ap ne concerne plus que 7 parcelles situées au Sud du bourg en bordure de la zone Au ou U et où il n'y a pas aujourd'hui d'agriculteur ayant un projet de construction de bâtiment agricole à court terme ou moyen terme.</p>
<p>Comme défini dans par l'article R151-23 du CU, la notion de nécessité à l'activité agricole est une condition à la constructibilité en Zone A, pourtant elle n'est pas précisée dans la partie relative aux constructions agricoles en zone A.</p> <p>Nous demandons à ce que la condition « lié et nécessaire à l'activité agricole » soit explicitement notifiée dans le règlement écrit de la zone A.</p>	<p>Le règlement écrit sera complété en ce sens</p>
<p>Le paragraphe relatif aux logements de fonction est incomplet.</p> <p>Nous demandons à ce qu'il soit conforme à la Charte GEE de Vendée.</p>	<p>Cf réponse avis préfecture / DDTM</p>