

Monsieur Maxence de Ruyg
Président de la CC Vendée Grand Littoral
35 impasse du Luthier – ZI du Pâtis 1,
85440 Talmont-Saint-Hilaire

La Roche-sur-Yon, le 29 Avril 2022

N/réf. : JL/EG/MAB

Objet : Avis sur le projet de révision du PLU de Poiroux - Consultation des Personnes Publiques Associées

**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

Monsieur le Président,

Conformément à l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme, **vous nous avez transmis pour avis, le projet de PLU arrêté de Poiroux.** Nous vous communiquons donc nos observations ainsi que notre avis.

1) Démographie et logements

- Avec un TCAM de de 2% pour 2021-2031, le choix s'est porté sur une croissance démographique inférieure à celle observée sur la période précédente (2,9% 2008-2018).
- Le projet prévoit l'accueil de 24habitants supplémentaires par an, pour atteindre 1500habitants à horizon 2032. Pour absorber cette croissance démographique, et prendre en compte le point mort, la production de logements estimée nécessaire est évaluée à environ 13logements par an, soit 130 logements sur la durée du PLU.
- Le potentiel de densification permet la production de 67logements au sein des espaces urbanisés. Avec 69 logements prévus en extension urbaine, et 1 changement de destination, on compte une production projetée de 137 logements sur la période du PLU.

Les prévisions démographiques apparaissent raisonnées et sont inférieures à ce qui a été observé sur la période 2008-2018. La production totale de logements prévue pour répondre à l'évolution démographique présumée est légèrement supérieure aux besoins affichés. Cependant, le scénario de développement reste cohérent dans sa globalité.

2) Zones en extension à vocation habitat

- Nous notons deux zones en extension
 - la zone 1AU – Rue des Combes : 0,6ha – 9 logements
 - la zone 1AU Sud Bourg : 4ha – 60 logements
- La Zone Rue des Combes, est en continuité d'un lotissement existant elle s'étend sur une parcelle agricole en culture.
- La Zone Sud Bourg s'étend dans la continuité du bourg, et se situe sur des surfaces qui ne présentent pas d'enjeux agricoles forts.

La localisation de ces extensions est cohérente vis-à-vis de l'organisation urbaine du bourg. 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.**

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.

3) STECAL

On compte 7 STECAL dans le document:

- 3 STECAL Loisir/Tourisme en lien avec la base de Finfarine
 - NI
 - NI1
 - NIt

Nous n'avons pas d'observation sur les STECAL Loisir/Tourisme qui ne se situent pas dans un environnement agricole. **Ils ne présentent donc pas d'incidence de nature agricole**

- 1 STECAL tourisme - Camping

Ce STECAL a pour vocation de permettre le projet d'extension du camping. 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.**

- 3 STECAL Economie
 - Ae 1 - Lieu-dit Bel Air
 - Ae 2 - La Croisée de la Lièvre
 - Ae 3 - Lieu-dit la Poiraudière

Nous n'avons pas d'observation pour les zones Ae1 et Ae2 qui correspondent aux emprises et activités déjà existantes.

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.**

4) Règlement graphique

- La zone Ap
Nous notons l'existence d'une Zone Ap localisée en bordure de la zone 1AU Sud Bourg. Ce zonage interdit toute construction agricole nouvelle.

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.

- Les emplacements réservés

Nous demandons à ce que, pour les emplacements réservés n°2 et 3 relatifs à des projets de cheminements doux, l'incidence agricole soit étudiée au regard des nouvelles réglementations encadrant l'utilisation des produits phytosanitaires et de leur évolution. **Il sera nécessaire de s'assurer lors de la phase projet, si une ZNT s'impose et le cas échéant la prévoir et l'intégrer au projet.**

5) Règlement écrit en Zone Agricole

- 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.

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.

- Le paragraphe relatif aux logements de fonction est incomplet. **Nous demandons à ce qu'il soit conforme à la Charte GEE de Vendée.**

Plusieurs éléments du document nous semblent nécessaires à préciser, notamment : l'évaluation des incidences agricoles et la prise en comptes des ZNT, la restriction de la constructibilité pour le STECAL Ae 3, et l'ajustement du règlement écrit pour les constructions agricoles en zone A.

Néanmoins, le projet de révision du PLU de Poiroux est un projet cohérent dans sa globalité, et nous remercions la Commune et la Communauté de Communes de s'être inscrites dans une démarche participative. C'est pourquoi, nous émettons UN AVIS FAVORABLE au projet de révision du PLU de POIROUX, sous réserve de la prise en compte de nos observations.

Nous nous tenons à votre disposition pour échanger au sujet de nos observations.

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

**LE PRÉSIDENT,
Joël LIMOUZIN.**

