

ANNEXE à l'avis de l'État

Projet de révision du PLU arrêté du POIROUX

I – OBSERVATIONS DE FOND

Prise en compte du Grenelle de l'environnement

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fixe un objectif chiffré de modération de la consommation d'espace à vocation résidentielle de 40 % par rapport à la période 2006-2020. Il ambitionne, en cohérence avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud-Ouest Vendéen, une consommation foncière en extension de 6 hectares pour la durée de vie du PLU. Cet objectif est respecté avec une consommation en extension de 6,4ha pour l'habitat. Il est à noter que le projet ne prévoit pas de développement de ses zones à vocation économique.

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.

Choix de développement – maîtrise de l'étalement urbain

Habitat :

Le projet de territoire prévoit une croissance démographique de 2 %/an, contre 2,5 %/an sur la période 2007-2017, légèrement supérieure aux projections du SCoT de 1,8 %. 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.

Le PADD prévoit, à l'horizon 2031, un accueil de 24 habitants supplémentaires chaque année pour atteindre à terme 1 500 habitants. Il projette pour cela de construire 13 logements par an, dont 2 pour maintenir la population, conformément au rythme de la construction neuve entre 2008 et 2018.

Pour répondre aux objectifs de développement de la commune, le projet identifie une consommation d'espace de 9,20ha soit 2,80 ha en diffus pour un potentiel de 40 logements et 6,40ha encadrés par des OAP pour un potentiel de 96 logements. Enfin, 27 logements sont à réaliser en densification (28 %), conformément à l'enjeu affiché dans le SCOT (25%).

Les besoins en logements ainsi définis sont cohérents avec les objectifs démographiques fixés.

Densité :

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 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.*

Mixité sociale :

La commune, non soumise à la loi SRU, n'affiche pas de taux spécifique en matière de production de logement social et dispose d'un parc de 5 logements soit 1,13 % des résidences principales. Ce parc ne permet pas de répondre favorablement à la demande locative sociale effectuée au 01/01/21.

Le projet prévoit la réalisation de 13 logements locatifs sociaux (13 % de la production globale), ce qui semble répondre au besoin exprimé dans le SCOT à savoir 10 à 20 % de LLS sur le pôle rétro-littoral et rural.

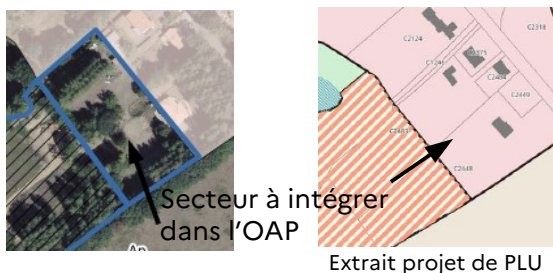
Cependant, seule l'OAP Sud-Bourg prévoit la réalisation de logements locatifs sociaux ce qui interpelle. En effet, bien que situé à proximité du pôle d'équipement de la commune, ce secteur est excentré du centre-bourg et de ses commodités, d'où de potentielles difficultés d'accès pour les personnes à 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.

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.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

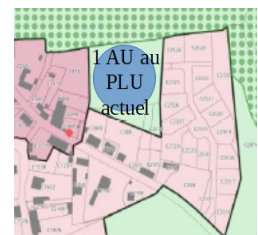
Les orientations générales en matière d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme évoquées dans le chapitre I n'ont pas été approfondies et déclinées sur l'ensemble des secteurs. En effet, les schémas d'orientation et d'aménagement, ne font pas apparaître une volonté d'intensification urbaine avec la 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 privatifs suffisants et de constituer une forme urbaine plus cohérente.



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.

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.



Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Le projet délimite quatre secteurs concernant des activités existantes et deux pour une nouvelle activité.

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.

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.

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.

Assainissement eaux usées

Le rapport de présentation, page 96, fait état « d'un bon fonctionnement de la station d'épuration et notamment des résultats conformes en équipement et en performance ».

Or, le rapport annuel du SATESE de 2020 fait apparaître que cette STEP, qui a reçu une charge représentant 142 % de sa capacité nominale, dépasse systématiquement les valeurs nominales de la station.

Cette situation interpelle au regard de la directive européenne du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines, reprise dans les différentes dispositions législatives et dans le SAGE Auzance -Vertonne ainsi que dans l'instruction du gouvernement du 18 décembre 2020 visant à rappeler la nécessité de porter une attention particulière aux dispositions en vigueur concernant la conformité des systèmes d'assainissement.

De plus, l'article R 151-20 du code de l'urbanisme, rappelé en chapeau de zone 1AU dans le règlement écrit, stipule qu'une zone peut être ouverte à l'urbanisation « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. ».

En conclusion, la commune doit conditionner les prévisions opérationnelles (U et 1AU) de développement, au lancement effectif des travaux de mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées ou des travaux de redimensionnement nécessaires conformément à la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, 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. Cette disposition a été reprise dans le SAGE Auzance-Vertonne (page 105 du PAGD): *Les collectivités territoriales, les communes et les établissements publics de coopération réalisent ou actualisent le zonage d'assainissement en identifiant de façon précise les zones d'assainissement collectif où ils sont tenus d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.*

Or, le dossier ne présente pas le zonage d'assainissement actuel ni l'état d'avancement de sa mise à jour conformément à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales.

Environnement

Zones humides

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.

II – REMARQUES TECHNIQUES

Le rapport de présentation (RP)

Santé

Le territoire est traversé par une ligne à haute tension supérieure à 90kV mais aucune information ne permet de savoir si, le cas échéant, des mesures de protection ont été prises en particulier pour ne pas augmenter le nombre de personnes sensibles exposées conformément à l'instruction du Ministère de l'environnement du 15 avril 2013 et ces recommandations d'implantation de nouveaux établissements sensibles dans des zones exposées à un champ électro magnétique à 1 microTesla.

Il convient également de prendre en compte les enjeux liés **aux risques d'exposition aux produits phytosanitaires** utilisés en agriculture, de par la mise en place des distances de sécurité entre les zones traitées et les zones résidentielles et établissements accueillant des personnes sensibles, instaurées par l'arrêté du 27 décembre 2019 relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques. Une mesure complémentaire adaptée pourrait être la plantation de haies.

À l'échelle du territoire communal, la problématique des **nuisances sonores** est abordée vis-à-vis du flux de circulation routière engendré par la voirie départementale 949. Il conviendrait également de recenser les autres activités ou équipements (activités industrielles et artisanales, salle des fêtes, camping, ...) susceptibles d'engendrer des nuisances de ce type et préconise des mesures urbanistiques préventives (zones tampons, règles sur la hauteur des constructions, densification,...).

Le RP aborde très succinctement la **problématique radon**. Pour réduire significativement la concentration en radon dans les locaux d'habitation et assimilés, ainsi que dans les établissements recevant du public (ERP), le règlement écrit du PLU pourrait plus insister sur les modalités constructives afin de limiter l'entrée du radon dans le bâtiment et de réduire significativement la concentration en radon en améliorant le renouvellement de l'air intérieur.

Le RP, page 88, n'aborde pas la problématique des risques pour la santé publique au travers de nouvelles **espèces allergènes** et sur les maladies par le développement des espèces vectrices de bactéries, de pathogènes. Le PLU au travers de son règlement et notamment des articles relatifs aux espaces libres et plantation devraient recommander que l'aménagement des espaces verts et les plantations dans les lieux publics soient réalisés en tenant compte du pouvoir allergisant des pollens disséminés par les végétaux et notamment en privilégiant les espèces peu allergisantes.

Risques

Le territoire est concerné par deux atlas des zones inondables (AZI) qui ne constituent pas un document réglementaire directement opposable mais qui contribuent à une prise en compte du risque d'inondation. Il doit permettre à la collectivité d'orienter les réflexions relatives à l'aménagement de son territoire ce qui ne doit pas être sans conséquences.

Le règlement écrit

Eau potable

Concernant l'article 3,2 sur l'alimentation en eau potable de la zone A, il pourrait être précisé qu'en l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable conformément à la réglementation en vigueur.

Prise en compte de la loi relative à l'énergie et au climat

Conformément à l'article L.111-18-1 du code de l'urbanisme, le projet de règlement pourrait introduire les mesures visant à l'accélération du développement des panneaux photovoltaïques en toiture et en ombrières de parking.

Développement du numérique

Dans le projet de règlement écrit, les obligations relatives aux raccordements des constructions à la fibre optique ne sont pas à la hauteur des dernières exigences en la matière, en particulier celles de l'article R.111-14 du CCH qui étend l'obligation de fibrage à tous les bâtiments.

Ces dispositions concernent les demandes de permis de construire ou de permis d'aménager déposées à compter du 1er octobre 2016. Il s'agit d'un pré-câblage en fibre (**et non la pose de simples fourreaux en réserve**) visant à accélérer le raccordement final des utilisateurs, en anticipant

le déploiement du réseau sur la commune. Cette obligation de pré-raccordement concerne l'ensemble des logements neufs, y compris les immeubles individuels et les lotissements.

Défense contre les incendies :

Le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) a été approuvé par arrêté préfectoral n°17 DSIS 1789 le 29 août 2017. Bien que ce nouveau cadre réglementaire fixe les normes à respecter, le projet de PLU ne comprend pas d'informations détaillées sur les équipements existants en matière de défense contre l'incendie, notamment si les distances, débits et pressions réglementaires des poteaux incendie sont suffisants. Il ne donne également aucune information sur l'existence ou non d'un Schéma Communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie (SCDECI) et le projet de règlement ne contient aucune mention d'obligation de desserte en la matière.

Il est donc difficile d'évaluer précisément la situation en la matière et de déceler s'il y a potentiellement contrariété avec le projet de PLU.

S'agissant d'éléments d'information et d'aide à la décision dans le cadre d'un diagnostic de document de planification, conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, une réinterrogation de cette thématique conforterait la connaissance de l'état de fonctionnement du réseau existant et de son adéquation avec la mise en œuvre du projet de territoire. **Pour la partie réglementaire, des obligations précises en la matière sont à introduire.**

Zones agricoles, naturelles et forestières

Changement de destination : Le règlement autorise sous conditions le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-I-2° du Code de l'urbanisme en indiquant qu'ils sont soumis, **en zone N, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF). Or, en zone N c'est l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) qui est requis.**

En zones A et N, le projet de règlement ne présente pas les destinations et sous-destinations autorisées à l'instar des autres zones ce qui ne permet pas une lecture aisée de ce qui est possible de faire ou pas.

Intégration paysagère des bâtiments agricoles : Les bâtiments agricoles jouent un rôle important dans la composition de nos paysages et également pour l'image de nos territoires. Le projet de règlement tirerait donc profit à être plus insistant pour promouvoir la fonction « paysagère » de l'agriculture. En page 61 du projet de règlement, le document s'optimiserait à introduire des dispositions ou des incitations plus détaillées visant à rendre les constructions agricoles plus discrètes en utilisant les formes du relief et la végétation, en adoptant des couleurs qui se fondent dans l'espace environnant et promouvant l'utilisation du bois dans la construction, comme le suggère la Loi d'orientation forestière.

Une démarche identique est préconisée pour les constructions autorisées en zone N.

Logement des agriculteurs : S'agissant d'un régime dérogatoire à l'inconstructibilité en zone agricole, l'encadrement réglementaire de la réalisation des logements de fonction revêt une importance toute particulière. Au regard de la jurisprudence et de la doctrine en la matière, les demandes de logement de fonction s'analysent au cas par cas et pour une même production un logement de fonction peut ou non être autorisé.

Aussi, pour une meilleure information des pétitionnaires et du service instructeur, le règlement pourrait utilement reprendre l'ensemble des éléments pris en compte par la jurisprudence et la doctrine pour justifier du lien et de la nécessité d'un logement de fonction : **taille et pérennité de l'exploitation, nombre d'animaux, production nécessitant des soins constants et/ou des dispositifs particuliers, exploitant à titre exclusif ou principal, justification du choix d'implantation du logement, ...** Le règlement se consoliderait donc à fixer une limitation de la surface des terrains pour les logements de fonction des agriculteurs en adéquation avec la charte GEE (cf : action 13 page 10) qui préconise 800 m².

Annexes

Le rapport de présentation, page 89, mentionne le risque inondation lié à la présence d'un atlas des zones inondables (AZI) sans en préciser le nom. Or, la commune est concernée par deux AZI, Payré-Talmont et Auzance Ciboule Vertonne. À ce titre, le PLU devra comprendre en annexe les pièces écrites des deux AZI.

L'arrêté de DUP de la retenue de Finfarine, en date du 7 mars 2016, devra être joint aux annexes sanitaires.