

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



**ENQUÊTE PUBLIQUE du 25 mai 2022 au 28 juin 2022
relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme
(PLU) de la commune de POIROUX**



RAPPORT d'enquête publique

Claude MATHIEU
Commissaire enquêteur

Table des matières

1	PRESENTATION GENERALE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	4
1.1	PRESENTATION SUCCINCTE DE LA COMMUNE DE POIROUX	4
1.2	CONTEXTE DE L'ENQUETE ET PROCEDURE ADMINISTRATIVE	4
1.3	MISSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	4
2	DOSSIER D'ENQUETE	5
3	PRESENTATION SOMMAIRE DU PROJET DE PLU	6
3.1	RAPPEL DU CONTEXTE	6
3.2	LE RAPPORT DE PRESENTATION	6
3.2.1	<i>Le diagnostic territorial</i>	6
3.2.2	<i>Etat initial de l'environnement</i>	7
3.2.3	<i>Justification des choix</i>	8
3.2.4	<i>Evaluation environnementale</i>	11
3.2.5	<i>Critères, indicateurs et modalités de suivi</i>	13
3.3	LE PADD	13
3.3.1	<i>Organiser et maîtriser le développement territorial</i>	13
3.3.2	<i>Conforter la ruralité</i>	14
3.4	LE REGLEMENT	15
3.4.1	<i>La partie écrite</i>	15
3.4.2	<i>La partie graphique</i>	17
3.5	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	18
3.5.1	<i>Localisation des secteurs OAP</i>	19
3.5.2	<i>Programmation résidentielle des Orientations d'Aménagement et de Programmation</i>	19
3.6	LES STECAL	20
3.6.1	<i>Zonage Ae</i>	20
3.6.2	<i>Zonage Nt</i>	20
3.6.3	<i>Les STECAL Nl et N1</i>	20
3.6.4	<i>Les zone UT et Nlt</i>	21
4	CONCERTATION PREALABLE	21
4.1	MODALITES DE CONCERTATION	21
4.2	BILAN DE LA CONCERTATION	21
5	RECUEIL DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, DES COMMUNES ET DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE SUR LE PROJET DE PLUI	22
6	ORGANISATION DE L'ENQUETE	22
6.1	CADRE REGLEMENTAIRE	22
6.2	PREPARATION DE L'ENQUETE	23
6.2.1	<i>Démarches en amont</i>	23
6.2.2	<i>Arrêté intercommunal d'ouverture d'enquête</i>	23
6.2.3	<i>Réunion de présentation et visite sur le terrain du 09/05/2022</i>	24
6.2.4	<i>Publicité de l'enquête</i>	24
7	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	25
7.1	ACCUEIL DU PUBLIC	25
7.2	LES PERMANENCES ET LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	25
7.3	CLOTURE DE L'ENQUETE ET REMISE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	25
7.4	MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE	26
7.5	FIN D'ENQUETE	26
8	ANALYSE DES AVIS ET DES OBSERVATIONS	26
8.1	AVIS DE LA MRAE, DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES ET REPONSE DE LA CCVGL	26
8.2	AVIS DES COLLECTIVITES TERRITORIALES LOCALES	27
8.3	AVIS DE LA MRAE (AUTEUR1)	27
8.4	LES AVIS	27
8.4.1	<i>Avis du Préfet (auteur 2)</i>	27
8.4.2	<i>La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers</i>	

(CDPENAF) (auteur 3).....	28
8.4.3 La Chambre d'Agriculture (auteur 4).....	28
8.4.4 Le Département de la Vendée, (auteur 5).....	28
8.4.5 Le Syndicat Mixte Vendée Cœur Océan (auteur 6).....	28
8.4.6 Réponses de la CCVGL.....	28
9 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC FORMULEES PENDANT L'ENQUETE	32
9.1 ANALYSE QUANTITATIVE	32
9.2 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	33
9.2.1 Les observations sans effet.....	33
9.2.2 Les demandes de renseignements	33
9.2.3 Les modifications de zonage.....	34
9.2.4 Le règlement	37
9.2.5 Les OAP.....	37
9.2.6 Bellevue.....	39
9.2.7 La Belle Henriette.....	40
10 LES REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	41
10.1 LE DOSSIER D'ENQUETE.....	41
10.1.1 Règlement graphique.....	41
10.1.2 Règlement écrit.....	41
10.2 LES OAP	42
10.3 LES OAP ET LE REFERENTIEL FONCIER	43
10.4 LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE.....	43
10.5 LA REPOSE DE LA CCVGL	44
11 COMPOSITION DU DOSSIER DEFINITIF	45

1 Présentation générale de l'enquête publique

1.1 Présentation succincte de la commune de POIROUX

La commune de POIROUX dont le territoire s'étend sur 2573 hectares se situe dans le département de la Vendée.

C'est une commune rurale de 1158 habitants inscrite dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Sud-Ouest Vendéen approuvé en 2019. Par ailleurs, la commune est membre de la Communauté de Communes Vendée Grand Littoral.

1.2 Contexte de l'enquête et procédure administrative

Les différentes étapes de la révision ou de l'élaboration d'un PLU indiquent notamment la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative :

1. **Prescription** de l'élaboration du PLU qui fixe notamment les conditions de la concertation.
2. **Etudes** : le PLU a été élaboré en concertation avec la population et en association avec divers partenaires (État, chambres consulaires, agriculteurs, etc.). La première phase de travail a consisté en l'élaboration d'un diagnostic territorial destiné à brosser le portrait du territoire, faisant ressortir ses atouts et ses faiblesses, émerger les enjeux et définir les grands objectifs qui fonderont le projet pour les 10 ans à venir. Ces études ont conduit à l'élaboration du PADD (Projet d'aménagement et de développement durables)
3. Le **PADD** : Le PADD est la pièce centrale du PLU, ce document traduit les orientations d'urbanisme et d'aménagement de la commune. **Le dernier débat sur le PADD été organisé le 22 février 2021.**
4. Les orientations du PADD ont ensuite été traduites de manière règlementaire dans les documents graphiques et écrits qui composent le PLUi.
5. **Le PLU a été arrêté par le conseil communautaire le 26/01/2022.** Cette délibération tire le bilan de la concertation et acte la fin de la phase d'étude.
6. A partir du 5 mai 2020 s'est réalisée la consultation des PPA, conformément à l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme.
7. **Enquête publique** : le projet de PLU est soumis à enquête publique organisée selon les dispositions du code de l'environnement.
8. **Approbation du PLU, par délibération du Conseil communautaire de la CCVGL**, après remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur et analyse des avis.

Nous sommes ICI

1.3 Mission Du commissaire enquêteur

Selon l'article L 123-1 du Code de l'Environnement (version en vigueur au 1.1.2017) :

« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».

Cette disposition s'inscrit dans un processus de démocratisation et d'évolution du droit qui veut que le public soit non seulement informé des décisions qui peuvent toucher l'environnement, mais également invité à participer en recueillant ses observations, suggestions, appréciations qui permettront à Madame la Présidente de la communauté de communes de disposer de tous les éléments nécessaires à son information et à sa prise de décision.

Ainsi à l'issue de l'enquête qu'il a conduite conformément aux textes en vigueur et en exécution de l'arrêté intercommunal n° AR 2022-15-PR en date du 3 mai 2022, prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête, il revient au commissaire enquêteur de rendre compte de la mission qui lui a été confiée.

Il s'agit de fournir à Monsieur le Président de la Communauté de communes, après étude des interventions du public et des avis émis en amont et pendant l'enquête, un avis motivé portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de POIROUX.

2 Dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique relatif au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été élaboré par le bureau d'études :

CITADIA-EVEN CONSEIL 18, rue de Rennes 49 100 ANGERS

Le dossier d'enquête publique se présente sous la forme de deux chemises cartonnées. Il comprend en début d'enquête :

Désignation Pièce	Numéro	Date émission	Nombre de Pages
2 registres d'enquête (1 mairie de POIROUX, 1 siège de la Comcom)		23/05/2022	31*2
DOSSIER ADMINISTRATIF			
Chemise « Délibérations »			
Délibération du 01/07/2020 prescrivant l'enquête publique et définissant les modalités de concertation		01/07/2020	2
Délibération du 26/01/2022 arrêtant le projet et présentant le bilan de la concertation		26/01/2022	4
Autorisation de poursuivre la révision, délibération du 15/11/2021		15/11/2021	2
Débat sur le PADD, délibération du 22/02/2021		22/02/2021	2
Chemise « Pièces administratives »			
Arrêté du maire organisant l'enquête publique		03/05/2022	4
Avis d'enquête publique		03/05/2022	1
Attestation de parution Medialex, 1 ^{er} avis		05/05/2022	6
Désignation commissaire enquêteur		10/03/2022	2
Chemise « Avis des PPA et réponse du Maître d'ouvrage »			
Avis délibéré de la MRAE		09/05/2022	14
Avis CDPENAF		14/03/2022	1
Avis département et itinéraire cyclable		06/05/2022	4
Avis SCOT		03/05/2022	4
Avis de l'Etat et annexes		29/04/2022	6
Avis Chambre d'agriculture		29/04/2022	3
Premières réponses apportées aux avis des personnes publiques associées		23/05/2022	15
DOSSIER D'ARRÊT			
Rapport de présentation		26/01/2022	278
PADD		26/01/2022	13
OAP		26/01/2022	32
Règlement écrit		26/01/2022	95
Règlement graphique, 7 planches de format AO		26/01/2022	7
Bilan concertation		26/01/2022	17
Annexe « Servitudes d'utilité publique », 1 planche format AO		26/01/2022	1
Liste des Servitudes d'utilité publique		26/01/2022	2
Annexe « Droit de préemption », 1 planche de format AO		26/01/2022	1
Notice « Annexes sanitaires »		26/01/2022	8
Annexe ZPPA (patrimoine), 1 planche de format AO		26/01/2022	1

Commentaire du commissaire enquêteur :

La composition du dossier est conforme aux dispositions de l'article R 123-8 du Code de l'environnement.

3 Présentation sommaire du projet de PLU

3.1 Rappel du contexte

La commune de POIROUX s'est engagée dans la révision de son plan local d'urbanisme approuvé par délibération le 19 mars 2007.

A la suite de cette approbation, quatre procédures de révision, puis deux procédures de modification ont été approuvées, par délibérations du 12 Octobre 2009 et du 12 septembre 2017 (modification simplifiée).

La révision générale a non seulement pour objectif de mettre en conformité le document avec la législation et la réglementation en cours, mais aussi de le rendre compatible avec le SCoT du Sud-Ouest Vendéen et de l'adapter au développement communal projeté pour les 10 prochaines années.

Ainsi, le PLU est élaboré conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et notamment aux articles L151-1 à 3 et les articles R151-1 à 5.

Enfin, le document local d'urbanisme de la commune s'attache à respecter les trois grands principes d'équilibre entre le développement urbain et rural et les espaces naturels et agricoles, la diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale et le respect de l'environnement définis aux L101-1 et L101-2 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, il est fixé comme objectif, l'adoption d'un document de planification appréhendant les notions de développement durable et de qualité de vie en terme, notamment :

- ♦ de maîtrise de la consommation d'espace, et attentif à la préservation des corridors biologiques et autres trames vertes et bleues,
- ♦ de préservation des espaces de respiration, au maintien de certains cônes de vue,
- ♦ de développement économique, par le nécessaire soutien de l'ensemble des activités économiques existantes,
- ♦ de promotion du territoire communal notamment en confortant l'activité touristique de la commune.

3.2 Le rapport de présentation

Le rapport de présentation a pour vocation d'expliquer les choix contenus dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il s'appuie pour cela sur :

- Un diagnostic territorial et la description de l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes ;
- Une analyse de l'environnement et des perspectives de son évolution ;

3.2.1 Le diagnostic territorial

Sont successivement abordés :

- ♦ l'analyse socio-économique,
- ♦ l'analyse du parc de logements,
- ♦ l'état de la structure économique en matière d'emplois et d'équipements et commerces,
- ♦ l'étude de la mobilité et des déplacements.

3.2.1.1 Structuration urbaine :

Le constat

Le bilan de la consommation d'espace fait état d'une consommation importante de l'espace sur le territoire de la commune pour la période 2006 – 2021.

Au total ce sont 26,5 hectares qui ont été consommés dont :

- 19,6 hectares pour l'habitat, ce qui représente les trois quarts de la surface totale consommée,
- 2,5 hectares à vocation d'activités économiques,
- 4,4 hectares à vocation équipement et infrastructure.

Si l'on observe plus précisément la consommation d'espace à destination habitat, on voit que celle-ci s'est réalisée pour 72% en consommant des espaces naturels et agricoles et pour 28 % en renouvellement. **Ce ratio renouvellement urbain / extension urbaine sera à rééquilibrer sur la période du PLU pour répondre aux exigences du SCoT sur ce point (60%/40%).**

Le futur

Après un travail d'analyse avec la commune le **référentiel foncier** fait ressortir un potentiel d'environ 4,2 ha dans l'enveloppe urbaine :

- 2,8 hectares de potentiel en diffus, en prenant en considération le tissu urbain dans lequel s'insère ces potentiels ainsi que leur possibilité d'accès, desserte et leur configuration parcellaire, le potentiel est estimé à environ 40 logements.
- 1,4 hectares de potentiels stratégiques à encadrer par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. En prenant en compte la densité, fixée par le SCoT du Sud-Ouest-Vendéen, de 15 log/ha, le potentiel en matière de logements est estimé à 21 logements.

3.2.1.2 Les principaux enjeux identifiés

- Le maintien de la croissance démographique et de l'attractivité de la commune en cohérence avec les objectifs des documents supra-communaux (SCoT).
- La maîtrise de l'accueil de la population afin d'anticiper le besoin de logements, les extensions d'équipements et de voiries sur le long terme.
- Une offre de logements à diversifier pour répondre à la multiplicité des profils de ménages (personnes âgées vivant sur la commune, jeunes actifs, familles recomposées...).
- Le maintien des services/commerces locaux en renforçant la centralité et le dynamisme du bourg.
- Organiser le développement urbain futur permettant de favoriser la proximité entre l'habitat, les équipements et le commerce existant afin de maintenir un cadre de vie de proximité pour les habitants présents et ceux à venir.
- Des voies douces à renforcer depuis le cœur de bourg pour tirer parti des coulées vertes et mettre en valeur le patrimoine naturel de la commune.
- Le développement d'alternatives à l'autosolisme (voiture individuelle) par la création de liaisons douces ou l'auto-partage.
- Des enjeux à inscrire en cohérence avec les objectifs du SCoT Sud-Ouest Vendéen.

3.2.2 Etat initial de l'environnement

3.2.2.1 Constats

- Une importante activité agricole, support des paysages ruraux, bordée par un réseau bocager dense qui fait l'identité du territoire
- La vallée du Gué Chatenay et le lac de Finfarine, éléments paysagers forts et support d'attractivité pour la commune
- Une richesse patrimoniale qui manque de protection
- Une richesse environnementale identifiée par des ZNIEFF et des Espaces Naturels Sensibles, ainsi que par des éléments structurants à l'échelle de la Trame Verte et Bleue du SCoT
- Une tendance à l'enfrichement des parcelles agricoles

- Un grand nombre d'étangs nuisant à la qualité des cours d'eau
- Peu de risques industriels et des nuisances limitées, mais des risques naturels susceptibles d'augmenter avec le dérèglement climatique.
- Un potentiel de développement des énergies renouvelables sur la commune, avec notamment une filière bois déjà en place et à conforter.
- Une station d'épuration non conforme en performance.

3.2.2.2 Enjeux

- Protection et valorisation architecturale du patrimoine bâti de la commune
- Préservation du maillage bocager, qui fait l'identité du territoire et qui est également support de biodiversité
- Prise en compte de la problématique relative aux étangs sur le bassin versant du Gué Chatenay, ainsi que les travaux du SAGE pour la restauration de la qualité des cours d'eau.
- Considérer la position stratégique de la commune de POIROUX en tête de bassin versant, pour les problématiques de gestion de l'eau et des milieux aquatiques.
- Prise en compte de la Trame Verte et Bleue du SCoT et des ZNIEFF
- Prise en compte des risques naturels dans l'élaboration du règlement et du zonage du PLU et anticipation de leur accentuation à l'avenir du fait du dérèglement climatique
- Développement de la filière bois énergie, en lien avec les ressources du territoire (bocage, boisements)

Commentaire du commissaire enquêteur :

La synthèse de l'état initial de l'environnement fait apparaître une station d'épuration non conforme en performance.

Généralement, la révision des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales est traitée en même temps que l'élaboration des PLU.

Dans la mesure où, il n'existe aucune projection en fonction de l'accroissement à venir de la population, le commissaire enquêteur s'interroge sur ce constat et constate également qu'aucun emplacement n'est réservé pour la construction d'une nouvelle station d'épuration.

3.2.3 Justification des choix

Ce rapport expose les justifications à travers la compatibilité et l'articulation avec :

- les lois encadrant le contenu du PLU, notamment la Loi SRU, la Loi ENE, la Loi ALUR, la Loi ELAN, ainsi que l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les documents d'ordre supérieur, le SCoT du Sud-Ouest Vendéen approuvé en février 2019, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Loire Bretagne), le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Auzance-Vertonne, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

3.2.3.1 Les choix retenus pour établir le PADD

La Commune de POIROUX dispose d'un cadre de vie de qualité et s'inscrit dans un système territorial à la fois polarisé par l'attractivité littorale des pôles de Talmont-Saint-Hilaire et des Sables d'Olonne et du pôle économique de la Roche-sur-Yon. Il en résulte une attractivité résidentielle importante portée par un solde migratoire important. Il apparaît nécessaire aujourd'hui de permettre le développement de la Commune en maîtrisant les dynamiques extérieures et les différentes pressions foncières, le tout en préservant les ressources garantes de l'identité et de la qualité de vie du territoire. La prise en compte de l'ensemble des enjeux de la synthèse de l'Etat initial de l'environnement est primordiale pour un développement équilibré de POIROUX. C'est dans cette optique que les choix de développement de la Commune se sont opérés.

3.2.3.1.1 Scénario prospectif

Les hypothèses utilisées pour la projection future à l'horizon 2031 sont les suivantes :

- **2,13 personnes par ménage**
- **Un taux de croissance annuel de 2%**
- **Un taux de logements vacants de 5% ;**
- **Objectif de 1500 habitants au 1^{er} janvier 2032 ;**
- **Pour ce faire, la projection démographique est estimée à 24 habitants supplémentaires par an correspondant à la construction de 13 logements/an, soit une construction de 130 logements.**

3.2.3.1.2 Les choix en matière de modération de la consommation d'espace

Pour un développement urbain en matière d'habitat plus sobre que les années précédentes, la commune s'engage à promouvoir de nouvelles formes urbaines moins consommatrices que la construction de maison individuelle de type pavillonnaire.

Pour répondre à ce projet, la collectivité inscrit un objectif de densité moyenne de 15 logements à l'hectare pour toutes les opérations d'aménagement localisée en extension de l'urbanisation et sur des secteurs stratégiques en comblement du tissu urbain existant. Cet objectif est en accord avec l'objectif minimale de densité prescrit par le SCoT pour la commune.

D'autre part, l'ambition politique de renouvellement urbain corrélée à celle d'une densité devra conduire au respect de l'objectif fixé par le PLU en matière de modération de la consommation d'espace pour le développement de l'habitat, estimé à 6 hectares maximum.

3.2.3.1.3 Bilan des disponibilités foncières des espaces urbanisés

Le référentiel foncier fait ressortir un potentiel d'environ 4,2 ha :

- **2,8 hectares de potentiel en diffus**, en prenant en considération le tissu urbain dans lequel s'insère ces potentiels ainsi que leur possibilité d'accès, desserte et leur configuration parcellaire, le potentiel est estimé à environ 40 logements (application de la densité de 15 log/ha prévue par le SCoT Sud-Ouest-Vendéen), il faut néanmoins tempérer cette application stricte de la densité du SCoT, certains fonds de jardin de grande superficie ne disposant pas des capacités de desserte pour accueillir plus d'une construction.
- **1,4 hectares de potentiels stratégiques à encadrer par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.** En prenant en compte la densité, fixée par le SCoT du Sud-Ouest-Vendéen, de 15 log/ha, le potentiel en matière de logements est estimé à 21 logements.

3.2.3.1.4 La stratégie des activités économiques

La commune de POIROUX ne dispose pas de zone d'activités économiques relevant de la compétence intercommunale et le PADD en accord avec le schéma de cohérence territoriale et la stratégie de développement économique portée par Vendée Grand Littoral ne prévoit pas de création ou d'extension de zones d'activité économiques génératrice de consommation d'espace agricole ou naturelle sur la durée du PLU.

Si le PLU de POIROUX ne prévoit une enveloppe foncière pour le développement économique, la question des activités isolées situées en espace rural ainsi que la stratégie de développement touristique mérite une attention particulière pour préserver le dynamisme de la vie locale.

La mise en place de STECAL à vocation économique, loisirs ou touristique (commentés dans le § du règlement réservé à la zone Ae.) vise à répondre à cette problématique en admettant l'évolution des bâtiments nécessaires aux activités existantes.

3.2.3.2 La déclinaison du PADD dans les choix réglementaires

Après une comparaison chiffrée du PLU révisé et du PLU approuvé en 2008 et conformément aux articles L 151-2 et R 151-2 du Code de l'urbanisme, le rapport présente les orientations stratégiques du PLU révisé.

A cet effet, la déclinaison s'appuie sur les différents axes du PADD au niveau :

- **Milieus naturels et fonctionnement écologique** : le PLU va dans le sens d'un élargissement de la zone naturelle sur le territoire, tout en maintenant les terres présentant une

occupation du sol agricole en zone A. L'ajout de plusieurs secteurs boisés en zone N et au PLU en vigueur a largement contribué à ce constat. **Par rapport au PLU en vigueur, la zone naturelle a augmenté de 252 hectares, soit une augmentation de + 72%.**

- **Préservation du patrimoine bâti et des paysages :**
 - ◆ Préservation de 126 kilomètres linéaires de haies bocagères sur la commune.
 - ◆ Garantie de l'intégration paysagère des futures constructions à réaliser sur les zones U et AU concernées par des OAP. Ces principes encadrent la préservation des haies existantes en frange urbaine des sites de projet, en cohérence avec le règlement écrit.
 - ◆ Anticipation des évolutions liées aux changements climatiques, inondation notamment,
 - ◆ Préservation et valorisation des ressources en eau potable et poursuite de la bonne pratique sylvicole,
 - ◆ Poursuite de l'accueil de nouveaux habitants en confortant l'attractivité résidentielle.
 - ◆ Promotion d'un développement urbain qualitatif et sobre à travers les 4 OAP.
 - ◆ Les déplacements ont été traités majoritairement par la matérialisation d'emplacements réservés permettant à la commune d'étoffer son réseau dédié au mobilité douce sur le bourg et en campagne avec les chemins de randonnée. Ainsi trois emplacements réservés permettent d'assurer les continuités piétonnes (ER 2, 3 et 4).
 - ◆ Le développement économique est assuré en confortant les activités locales et en renforçant l'activité touristique par la création de STECAL,
 - ◆ Limitation de la consommation d'espace agricole et naturel en extension du bourg à 6 hectares maximum sur la durée du PLU. **Cet objectif représente une modération de la consommation d'espace à vocation résidentiel de 40 % par rapport à la période passée étudiée de 2006-2020.**
 - ◆ Accompagnement et valorisation de l'agriculture en limitant la consommation d'espace agricole et en luttant contre l'étalement urbain, avec une modération de l'espace de l'ordre de 66%,
 - ◆ Limitation des STECAL à des activités existantes en campagne, en s'assurant que ces STECAL n'ont aucun impact sur l'activité agricole.

3.2.3.3 Justification de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec les orientations et objectifs d'aménagement et de développement durables

Ce paragraphe répond aux exigences de l'article R. 151-2 du code de l'urbanisme. Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements [...]

Les modalités d'aménagement de ces secteurs sont encadrées à travers le règlement écrit et graphique, mais aussi par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) décrites dans le § 3.5.

3.2.3.4 Définition des zones et principes du règlement

Selon l'article R 151-2, le rapport de présentation comporte les justifications de :

1°

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9.

Ce paragraphe qui répond à cette exigence réglementaire a pour objet de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis lors de la réalisation.

3.2.3.4.1 Les grands principes de l'élaboration du règlement

Le nouveau règlement reprend la structure recommandée par le guide rédigé par le ministère du logement et de l'habitat durable, c'est-à-dire une structure en trois chapitres.

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité,
- Caractéristiques urbaines, architecturales environnementales et paysagères,
- Equipements et réseaux.

3.2.3.4.2 *Les grands principes de zones*

La diversité des réalités bâties rencontrée sur le territoire implique une réponse adaptée aux situations locales.

Ainsi, pour répondre aux différents articles du Code de l'Urbanisme R 151-18 et suivants, seront présentes au règlement les zones suivantes :

- Les zones urbaines, dites « U » : 75ha 88a, pour mémoire en 2007 : 56ha
- Les zones à urbaniser, dites « AU » : 4ha 72a, pour mémoire en 2007 : 57ha 01a
- Les zones agricoles, dites « A » : 1888ha 28a, pour mémoire en 2007 : 2071ha 54a
- Les zones naturelles, dites « N » : 609ha, pour mémoire en 2007 : 393ha 56a.

3.2.3.4.3 *Les règles associées aux prescriptions graphiques*

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLU comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

- Le petit patrimoine et le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : **Ainsi, 10 entités de patrimoine bâti et 1 élément de patrimoine ponctuel sont identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.**
- Les haies, alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : **Ainsi, sur la totalité du territoire, 126 km linéaires de haies sont identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.**
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme : **Sur la commune de POIROUX, on retrouve 142 hectares d'Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.**
- Les boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : **Ainsi, sur la totalité de la commune : 23.5 hectares de boisements à protéger sont identifiés au titre de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme.**
- Les zones humides à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ; les zones humides figurant aux documents graphiques du PLU sont les zones humides figurant dans l'inventaire des zones humides réalisé par la commune en collaboration avec le SAGE Auzance-Vertonne. **Au total 230 hectares de zones humides sont identifiés sur le plan de zonage.**
- Les périmètres soumis à OAP au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme : ils sont au nombre de 4, identifiés sur la commune pour :
 - L'extension du cimetière,
 - L'aménagement d'un chemin de randonnée,
 - L'aménagement de 2 liaisons douces,

Un tableau récapitule sur chaque plan la vocation, le destinataire et la surface occupée par l'ER. Les emplacements réservés sont liés avec un numéro, c'est ce dernier qui indique la vocation retenue au sein du tableau présent sur les plans de zonage.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les règles associées aux prescriptions graphiques sont inscrites dans la légende des différentes planches ; elles auraient mérité d'être regroupées dans un document spécifique.

3.2.4 *Evaluation environnementale*

La MRAe des Pays de la Loire a rendu son avis le 7 juin 2021, concluant à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la procédure de révision du PLU de POIROUX.

D'une manière générale, l'évaluation environnementale a plusieurs finalités :

- ♦ S'appuyer sur une connaissance approfondie et formalisée des territoires par une analyse de l'état initial de l'environnement et de son évolution ;
- ♦ S'assurer de la pertinence des choix effectués en mesurant les impacts et en vérifiant régulièrement la cohérence ;
- ♦ Informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en œuvre.

Plus précisément, l'évaluation environnementale a pour objectif d'apprécier la cohérence entre les objectifs et les orientations du PLU et les enjeux environnementaux du territoire identifiés par l'état initial de l'environnement.

Elle doit identifier les incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU, en apprécier l'importance et proposer, le cas échéant, des mesures pour les supprimer, les réduire ou les compenser. Elle doit aussi contribuer à informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en œuvre.

3.2.4.1 Méthode d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale permet d'inclure la dimension environnementale dans l'ensemble des réflexions du projet de PLU. Les grands principes méthodologiques mis en place sont les suivants :

- ♦ Une méthode basée sur des enjeux environnementaux issus de l'état initial de l'Environnement et des points de vigilances mis en avant par l'analyse des incidences du document en vigueur ;
- ♦ Une méthode s'appuyant sur des enjeux cartographiés, servant de base aux réflexions ;
- ♦ Un accompagnement de la collectivité dès le début de la démarche sur les champs environnementaux.

3.2.4.2 Articulation du PLU avec les documents cadres

Le PLU s'articule avec des documents cadres supérieurs. Le SCoT étant un document intégrateur, l'analyse des documents cadre à porter uniquement sur ses dispositions, ainsi que sur les documents qui lui sont ultérieurs (Schéma régional des carrières, PCAET Vendée Grand Littoral). Cette analyse a permis de valider l'articulation du projet de PLU avec les documents cadres supérieurs.

3.2.4.3 Explication des choix retenus pour l'élaboration des projets

L'évaluation environnementale s'est basée sur le scénario au fil de l'eau. Ce choix permet d'étudier l'évolution probable du territoire si la révision du PLU n'avait pas lieu. Ainsi, elle permet d'identifier des points de vigilance dont la collectivité peut s'emparer pour améliorer son projet de territoire. Cette analyse a été réalisée pour 4 grandes thématiques :

- ♦ Consommation d'espaces, milieux naturels et biodiversité ;
- ♦ Paysages, patrimoine naturel et bâti ;
- ♦ Risques et nuisances ;
- ♦ Sobriété territoriale.

3.2.4.4 Évaluation des incidences du PLU sur l'environnement et mesures envisagées

Pour chacune des thématiques présentées précédemment, les incidences du projet de PLU ont été évaluées. Il s'est agi de regarder si le projet de révision du PLU répondait aux enjeux soulevés lors de l'état initial de l'environnement, dans un premier temps dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable et dans un second temps dans ses pièces réglementaires.

Cette analyse a permis de conclure à une bonne intégration des différents enjeux environnementaux, les incidences potentielles du projet de révision du PLU étant prises en compte par des mesures de réduction et d'évitement.

3.2.4.5 Evaluation des incidences des sites de projet et des projets d'importance notable

Cette partie consiste en une analyse spatialisée des incidences du projet de révision du PLU, par

croisement des sites de projet (1AU, OAP, STECAL, ER) avec les enjeux environnementaux du territoire.

Les choix effectués dans le cadre de la procédure de révision du PLU ont permis d'éviter ou de réduire les incidences potentielles négatives du projet de développement sur l'environnement.

3.2.4.6 Evaluation des incidences du projet sur les sites Natura 2000

La commune de POIROUX n'est pas directement concernée par les sites Natura 2000 : aucun n'est présent sur son territoire. Le site Natura 2000 le plus proche est localisé à plus de deux kilomètres au sud des limites communales. Il s'agit du site ZSC FR52000657 « marais de Talmond et zones littorales entre les Sables d'Olonne et Jard-sur-Mer ».

La révision du PLU ne porte donc pas de réel impact sur les sites Natura 2000.

3.2.5 Critères, indicateurs et modalités de suivi

Afin d'évaluer la mise en œuvre du projet de PLU, 8 indicateurs ont été sélectionnés. Ils ont été choisis pour répondre à l'enjeu majeur de développement de la commune, à savoir : l'accueil de nouvelles populations et son impact sur les milieux naturels et agricoles.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le rapport de présentation répond pleinement aux dispositions des articles R 151-1 à 4 du Code l'urbanisme.

Le résumé non technique est mal placé et aurait dû faire l'objet d'un dossier spécifique.

3.3 Le PADD

Le PADD exprime une somme de réponses transversales aux enjeux identifiés à l'issue du diagnostic ; son élaboration est l'occasion pour les élus locaux de débattre sur le devenir de leur territoire et d'aboutir à une vision collective et partagée du développement pour les 10 prochaines années.

Il comporte deux axes.

3.3.1 Organiser et maîtriser le développement territorial

3.3.1.1 Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants et conforter l'attractivité résidentielle

La volonté des élus est de maintenir la croissance démographique de la commune tout en veillant à un développement territorial maîtrisé, pérenne et cohérent.

- ♦ 1 500 habitants en 2031, soit 24 habitants supplémentaires par an,
- ♦ Soit une production de 13 logements par an pour répondre aux besoins

3.3.1.2 Promouvoir un développement urbain qualitatif et sobre

Le projet souhaite mettre l'accent sur la reconquête des espaces disponibles et mutables au sein du tissu urbain existant du bourg. A ce titre, il fixe des objectifs de production de logements à réaliser en renouvellement urbain.

- ♦ Privilégier le développement en intensification : objectif minimal de 35% de constructions à réaliser à l'intérieur de l'enveloppe urbaine est fixé à l'échelle du territoire.
- ♦ La commune souhaite limiter la consommation d'espace agricole et naturel en extension du bourg à 6 hectares maximum sur la durée du PLU. Cet objectif représente une modération de la consommation d'espace à vocation résidentiel de 40 % par rapport à la période passée étudiée de 2006-2020.
- ♦ Une moyenne minimum de 15 logements à l'hectare.
- ♦ Privilégier l'accueil de jeunes actifs et de familles pour redynamiser le solde naturel et contrebalancer le vieillissement de la population observée ces dernières années.

3.3.1.3 Préserver et valoriser les ressources locales

- ✦ Encourager l'activité sylvicole durable sur le territoire notamment pour la production de bois de bois d'œuvre,
- ✦ Promouvoir le développement des énergies renouvelables,
- ✦ Promouvoir le développement des énergies renouvelables.

3.3.1.4 Anticiper les évolutions liées aux changements climatiques

- ✦ Intégrer intègre la prise en compte des risques dans une démarche de résilience visant à ne pas aggraver l'exposition des populations et biens :

3.3.2 Conforter la ruralité

3.3.2.1 Préserver et mettre en valeur les identités paysagères du territoire

- ✦ Protéger le réseau bocager existant, en particulier les haies participant à l'intégration paysagère du bourg et au maintien du caractère boisé des entrées de ville,
- ✦ Préserver cette richesse patrimoniale et architecturale marqueur essentiel de l'identité du territoire.

3.3.2.2 Protéger et valoriser la trame verte et bleue

- ✦ Protéger les noyaux de biodiversité existants sur la commune, notamment les Espaces Naturels Sensibles (ENS) du Lac de Finfarine ;
- ✦ Conserver les espaces boisés présents sur la commune, en particulier les boisements situés le long du Gué Chatenay et du Ruisseau de Berthomelière ;
- ✦ Préserver les abords des cours d'eau et notamment la vallée du Gué Chatenay en lien avec les travaux du SAGE ;
- ✦ Prendre en compte dans le projet d'aménagement l'enjeu écologique lié à la présence de nombreux étangs aux abords des cours d'eau du territoire ;
- ✦ Assurer la protection des zones humides.

3.3.2.3 Accompagner et valoriser l'agriculture

L'agriculture est une composante essentielle de la vie économique locale de POIROUX. Elle participe à la gestion des paysages et au rayonnement économique. La municipalité souhaite accompagner, valoriser et diversifier agriculture locale ;

3.3.2.4 Promouvoir le dynamisme de la vie locale

- ✦ Maintenir l'offre en équipement existant et renforcer l'offre en équipement de santé et l'offre de service à la personne ?
- ✦ Favoriser le développement départemental du réseau numérique de très haut-débit par les moyens technologiques les plus adaptés au contexte territorial ;
- ✦ Permettre le renforcement de l'attractivité de la commune par le développement du réseau numérique afin de répondre aux enjeux touristiques, économiques et agricoles.

3.3.2.5 Renforcer l'activité touristique

- ✦ Conforter l'équipement touristique structurant de la Folie Finfarine en permettant son développement sur la durée du PLU ;
- ✦ Permettre la mise en place d'activités de loisirs renforçant l'attractivité touristique de la commune ;
- ✦ Accompagner le développement d'une offre d'hébergement touristique aussi bien en milieu urbain qu'en milieu rural en mettant en place les outils règlementaires permettant le développement de cette offre.

3.3.2.6 Conforter les activités économiques locales

Pour cela elle vise notamment à :

- ♦ Conforter les zones artisanales existantes sur la commune ;
- ♦ Soutenir l'agriculture comme activités économiques locales clés du territoire ;
- ♦ Permettre l'identification d'anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination, permettant le développement d'activités artisanales sur le territoire communal.

3.4 Le Règlement

Le règlement s'applique sur la totalité du territoire des communes de l'ex Communauté de communes du Pays de Sainte Hermine. Pour mémoire le territoire concerné est actuellement couvert par des documents d'urbanisme hétérogènes puisque l'on note 8 communes dotées de PLU, parfois anciens, 1 commune disposant d'une Carte Communale et 3 communes soumises au RNU.

Les dispositions nouvelles concernent des évolutions de zonage et de règlement, ainsi que la mise en place de nouveaux outils tels les OAP (thématiques ou de secteur).

La réflexion engagée à l'échelle de l'intercommunalité a abouti à la formalisation d'un projet de territoire partagé traduit notamment au travers des orientations du PADD en ce qui concerne l'ensemble des thématiques qui y sont abordées.

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement de Développement Durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, conformément au Code de l'Urbanisme.

Il est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique. Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de cohérence.

3.4.1 La partie écrite

3.4.1.1 Dispositions générales

Les dispositions générales sont les règles s'appliquant sur l'ensemble du territoire. Elles constituent le tronc commun du PLU, la présente partie expose ces règles et précise leurs emprises effectives. On distingue 3 types de règles liées à des dispositions générales :

- ♦ Les éléments de langage commun au PLU, qui précisent la façon dont doit être compris et appréhendé le règlement ;
- ♦ Les règles applicables à l'ensemble des zones indépendamment du zonage ;
- ♦ Les règles liées à des prescriptions graphiques (en lien avec le règlement graphique) qui sont localisées précisément et s'appliquent uniquement sur l'emprise indiquée.

Pour chaque zone sont précisés :

- ♦ L'usage des sols et la destination des constructions,
- ♦ Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères,
- ♦ Les équipements et les réseaux.

3.4.1.2 Dispositions applicables aux différentes zones

Le territoire est divisé en différentes zones. Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Des sous-secteurs sont identifiés dans certaines zones, ils sont désignés par l'indice de la zone accompagnée d'une lettre.

Zones	Secteurs		Surface de la zone en Ha
Zones U 75.88 ha	UA	La zone UA est destinée à l'habitat et aux activités qui n'apportent pas de nuisances et restent compatibles avec l'habitat. Elle correspond au centre urbain traditionnel de POIROUX, marqué par une urbanisation généralement dense, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement.	6.33

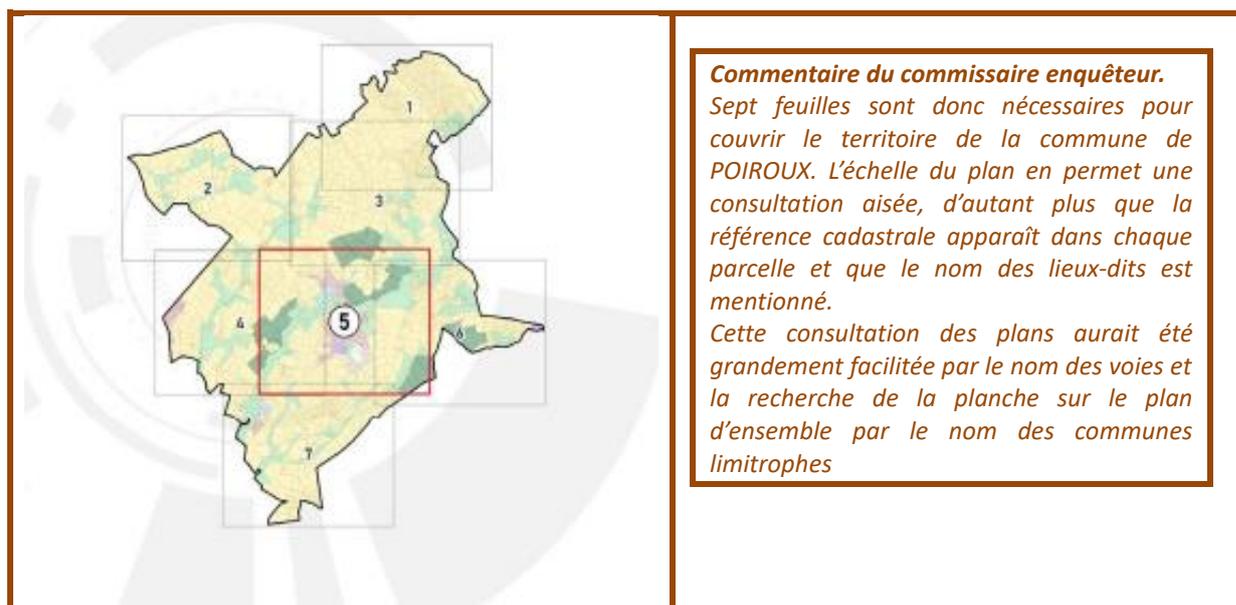
Zones	Secteurs		Surface de la zone en Ha
	UB	La zone UB est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle est composée d'un tissu urbain à dominante pavillonnaire.	62.27
	UL	Zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;	6.15
	UT	Zone correspondant à un équipement touristique majeur : la Folie de Finfarine	1.13
Zones AU 4.72 ha	1AU	La zone 1AU, correspondant aux secteurs non urbanisés, destinés à accueillir de nouvelles opérations à vocation mixte à dominante résidentielle. La sortie de projet dans ces secteurs est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (article L.151-6 du Code de l'urbanisme)	4.72
Zones A 1888.28 ha	A	La zone agricole, dite A recouvre les espaces dédiés à l'activité agricole et qui abritent notamment les sièges et sites d'exploitation. Elle comprend également les habitations isolées ainsi que leur groupement.	1874.93
	Ap	Le secteur Ap, localisés à proximité des bourgs et dans lesquels toute construction agricole nouvelle est interdite	10.46
	Ae	Le secteur Ae dédié aux activités artisanales existantes et isolées en campagne, qui nécessitent d'être accompagnées ou confortées (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées STECAL).	2.89
Zones N 608.99 ha	N	La zone naturelle, dite N, recouvre les espaces à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou écologique(s) et/ou paysagère(s). Ce secteur peut comprendre des habitations isolées.	452.04
	Nf	Un secteur Nf, dédiée aux activités sylvicoles et recouvrant les boisements disposant d'un plan de gestion durable	146.85
	Ni	Un secteur Ni, correspondant à des équipements publics isolés en campagne, qui nécessitent d'être accompagnés ou confortés (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) et son sous-secteur Ni1 correspondant à un projet de base nautique au niveau du lac de Finfarine.	3.63
	Ni1		0.70
	Nit	Un secteur Nit correspondant à un équipement touristique majeur : la Folie de Finfarine et comprenant quelques constructions isolées.	4.42
	Nt	Un secteur Nt, dédié aux activités d'hébergement touristique, qui nécessitent d'être accompagnées ou confortées (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).	1.35

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le règlement écrit est souvent une pièce du dossier que seuls vont lire les initiés compte tenu de son caractère assez rébarbatif. L'application des règles d'urbanismes pour chacune des zones ou secteur, sera relativement stricte.

3.4.2 La partie graphique

L'ensemble du territoire est découpé en 7 planches de format A0 à l'échelle du 1/3000. Chaque planche comporte un plan d'ensemble précisant l'assemblage des différents plans.



Le plan de zonage comprend selon les légendes suivantes **les différentes zones** :

Zonage	
	Contour de zone
	UA : zone correspondant au centre urbain traditionnel de Poiroux.
	UB : zone destinée à l'habitat et aux activités compatibles.
	UL : zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
	UT : zone correspondant à un équipement touristique majeur : la Folie de Finfarine.
	1AU : zone correspondant aux secteurs à urbaniser à vocation mixte à dominante résidentielle.
	N : zone naturelle.
	NF : zone dédiée aux activités sylvicoles.
	Nl : zone correspondant à des équipements publics isolés en campagne.
	Nll : sous-secteur correspondant à un projet de base nautique.
	Nlt : zone correspondant à un équipement touristique majeur : la Folie de Finfarine.
	Nt : zone dédiée aux activités d'hébergement touristique.
	A : zone agricole.
	Ap : zone dans laquelle toute construction agricole nouvelle est interdite.
	Ae : zone dédiée aux activités artisanales existantes et isolées en campagne.

Ainsi que toutes les prescriptions édictées par le PLUi et la liste des emplacements réservés

Prescriptions		Liste des emplacements réservés	
	Élément de patrimoine ponctuel ou architectural (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)	N°	Désignation
	Bâtiment susceptible de changer de destination (art. L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme)	01	Extension du cimetière
	Élément de paysage à protéger : haie (art. L. 151-23 du Code de l'Urbanisme)	02	Aménagement de liaison douce
	Espace boisé classé à conserver ou à créer (art. L.113-1 du Code de l'Urbanisme)	03	Aménagement d'un chemin de randonnée
	Élément de paysage à protéger : boisement (art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)	04	Aménagement de liaison douce
	Emplacement réservé (art. L.151-41 1° du Code de l'Urbanisme)		
	Orientation d'Aménagement et de Programmation (art. L.151-6 du Code de l'Urbanisme)		
	Zone humide protégée (art. L.151-23 al. 2 du Code de l'Urbanisme)		

Commentaire du commissaire enquêteur :

Compte tenu de tous les renseignements qui doivent figurer sur le règlement graphique, l'échelle du 1/3000 paraît tout à fait adaptée.

La légende de chaque planche précise la liste des emplacements réservés. Certaines planches n'ont pas d'emplacements réservés ; La présence dans leurs légendes des emplacements réservés complexifie l'appropriation du document.

3.5 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le contenu des OAP est principalement défini par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme. Les OAP comprennent en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les OAP peuvent notamment :

- ♦ Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- ♦ Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.
- ♦ Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- ♦ Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- ♦ Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- ♦ Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L.151-35 et L.152-36.

Chaque secteur à urbaniser fait l'objet d'une OAP.

3.5.1 Localisation des secteurs OAP

Les OAP sont localisées dans le bourg. Sur le plan de gauche, les OAP en densification apparaissent en jaune, celles en extension en rouge.

Sur le plan graphique, elles font l'objet d'un zonage AU.



3.5.2 Programmation résidentielle des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur	Surface (ha)	Densité	Nombre de logements
Secteur en densification			
La Burelière	1,4	15	21
Les Justices	0,4	15	6
Total densification	1.8	15	27
Secteur en extension			
Sud Bourg	4	15	60
Rue des Combes	0,6	15	9
Total extension	4.6	15	69
Total	6,4	15	96

Commentaire du commissaire enquêteur

Les OAP jouent un rôle important dans la mise en œuvre du programme d'aménagement adopté par les élus. En effet, l'exécution de tous travaux, constructions, aménagement ... doit être compatible avec les OAP lorsqu'elles existent.

La notion de compatibilité permet à un projet de respecter d'une manière « souple » les principes définis. A contrario, le principe de conformité exige le strict respect de la règle. Le volet OAP fait l'objet d'une pièce indépendante du dossier d'arrêt.

Sur la forme, le commissaire enquêteur considère que le document présenté est rédigé de façon claire et précise : situation, superficie, nombre et type de logements envisagés, organisation de l'espace avec les objectifs retenus.

Le tableau récapitulatif précise la surface de chaque OAP pour une superficie totale de 6,4 ha. Ce chiffre devrait correspondre à la superficie totale des zones AU, Ce n'est pas le cas, 6.4 ha pour 4.72 ha.

3.6 Les STECAL

3.6.1 Zonage Ae

Les STECAL Ae sont au nombre de trois sur les plans de zonage du PLU, ils permettent de donner des droits à construire spécifiques pour permettre le confortement d'activités artisanales existantes. Ce zonage est la traduction règlementaire de l'orientation 6 de l'axe 2 du PADD « conforter les activités économiques locales ».

	1	2	3
Localisation du STECAL	Lieu-dit Bel-Air	Lieu-dit la Croisée de la Lièvre	Lieu-dit la Poiraudière
Activités existantes	Electricien et travaux publics et agricoles	Métallerie	Stockage de matériel
Superficie	1,27 hectare	1.44 hectare	1 800 m ²
Potentiel d'extension	500 m ² d'extension des constructions existantes ou de nouvelles de constructions (annexes comprises).		
Justification	Permettre le développement de l'activité sur l'emprise	Projet d'extension du bâtiment d'activités existant dans le cadre	Le STECAL permettra de changer de destination à un ancien hangar agricole

3.6.2 Zonage Nt

Le STECAL Nt est délimité sur le plan de zonage du PLU afin de donner des droits à construire spécifiques pour permettre le confortement d'un camping sur la commune. Ce zonage est la traduction règlementaire de l'orientation 5 de l'axe 2 du PADD « renforcer l'activité touristique ». Il est situé au lieu-dit « Bel air » et offrira un potentiel d'extension de 2000 m².

3.6.3 Les STECAL NI et NI1

Les STECAL NI et NI1 ont été délimités sur le plan de zonage du PLU afin de donner des droits à construire spécifiques pour permettre le confortement et la création d'équipement public. Ce zonage est la traduction règlementaire des orientations 4 et 5 de l'axe 2 du PADD « promouvoir le dynamisme de la vie locale » et « renforcer l'activité touristique ».

Un STECAL NI est délimité au lieu-dit la Davière autour de l'usine d'eau potable de Finfarine. Ce STECAL permettant uniquement « les constructions, installations et ouvrages à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif » ainsi que leurs extensions et annexes. La matérialisation de ce STECAL permet de conforter cet équipement public essentiel.

Un STECAL NI1 est délimité également sur le plan de zonage en continuité ouest du STECAL NI pour l'installation d'une base nautique proposant des activités de kayak et paddle sur le lac de Finfarine.

3.6.4 Les zone UT et Nlt

Le plan de zonage du PLU inscrit 2 zones UT et Nlt pour conforter et développer la Folie de Finfarine, une activité touristique structurante pour la commune et l'intercommunalité Vendée Grand Littoral. Ces zonages sont la traduction réglementaire des orientations 4 et 5 de l'axe 2 du PADD « promouvoir le dynamisme de la vie locale » et « renforcer l'activité touristique ».

Commentaire du commissaire enquêteur sur le dossier soumis à l'enquête

La composition du dossier d'arrêt du projet d'élaboration du PLUi est conforme à l'article R.123-1 du code de l'urbanisme. C'est un document complet au regard de la réglementation. C'est un document conséquent, bien présenté, argumenté. Le dossier livre globalement au public les informations nécessaires à l'appréciation du projet.

Au même titre que les OAP et afin de rendre ce document plus clair et plus compréhensible pour le public, les emplacements réservés, les STECAL, et plus généralement les prescriptions graphiques auraient dû faire l'objet d'une présentation spécifique, avec notamment

- ♦ *La liste des bâtiments (art. L.151-19 du CU),*
- ♦ *La liste des bâtiments (art. L.151-11 2° du CU).*

4 Concertation préalable

4.1 Modalités de concertation

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de POIROUX, la concertation a été organisée conformément aux modalités définies par la délibération du 01 juillet 2020 de la commune de POIROUX.

Ces modalités sont les suivantes :

- ♦ Publication d'articles dans le bulletin municipal ;
- ♦ Publication dans la presse si nécessaire ;
- ♦ Communication sur le site internet de la mairie ;
- ♦ Ouverture d'un registre mis à disposition du public en mairie ;
- ♦ Organisation d'une réunion publique.

4.2 Bilan de la concertation

Conformément aux articles L103-2, L103-3, L103-4 et L103-6 du Code de l'urbanisme, la concertation a été menée pendant toute la durée d'élaboration du PLU, depuis la délibération du 1^{er} juillet 2020 lançant la procédure jusqu'à la délibération du 21 juin 2022 d'arrêt du projet qui précise le bilan de la concertation.

Les modalités prescrites ont été respectées :

- ♦ Une réunion avec les agriculteurs a eu lieu le 26 octobre 2020,
- ♦ Deux articles de presse sont parus informant de la révision générale du PLU dans Ouest France, le 13 novembre 2020 et dans le Journal des Sables le 13 novembre 2020,
- ♦ Des publications sur l'avancement du PLU et l'invitation à la réunion publique ont été faites dans les bulletins communaux du mois de février 2021 et juillet 2021,
- ♦ La réunion publique a eu lieu le 25 mars 2021,
- ♦ Un affichage à la porte de la mairie annonçant la réunion publique a été réalisé le 03 mars 2021,
- ♦ Des informations sur le site internet de la commune ont été publiées le 04 mars 2021 annonçant la réunion publique et le 07 septembre 2021 sur le diagnostic, le PADD et la traduction réglementaire
- ♦ Une information est présente en continu sur le site de la communauté de communes Vendée Grand Littoral
- ♦ Un affichage à la porte de la mairie a été fait le 07 septembre 2021 sur le diagnostic, le PADD et la traduction réglementaire
- ♦ Un registre a été mis à disposition du public pendant toute la durée de la révision,

Il est à noter qu'avec le contexte sanitaire la réunion publique s'est déroulée en visioconférence et 7 personnes y ont participé. Le registre mis à disposition du public n'a été complété d'aucune remarque. Toutefois, plusieurs courriers ont été reçus par la mairie dans lesquels les propriétaires sur la commune demandent que leurs terrains deviennent constructibles. L'ensemble de ces demandes a fait l'objet d'un accusé de réception du Maire avec une invitation à participer à l'enquête publique organisée dans le cadre de la révision du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur

Malgré l'absence de chiffres précis au niveau des vecteurs de communication utilisés, le commissaire enquêteur estime que la concertation préalable sur l'élaboration du PLU a été correctement menée et que son bilan est positif.

Il met l'accent en particulier sur la qualité de la communication numérique sur le site internet de la commune, ainsi que sur l'exhaustivité des réponses apportées aux 7 questions du public.

5 Recueil des avis des Personnes publiques associées, des communes et de l'Autorité environnementale sur le projet de PLUi

Le tableau ci-après présente la liste des Personnes Publiques associées (PPA) et autres personnes consultées suite à l'arrêt du PLU, conformément aux articles L.132-7, L.132-9 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme.

Structure	Date de saisine	Date de l'avis	Avis
DDTM	02/02/2022	29/04/2022	Favorable avec observations
Préfecture	02/02/2022		
CDPENAF	02/02/2022	14/03/2022	Favorable avec observations
DREAL	02/02/2022	09/05/2022	Avis simple
MRAe	02/02/2022		
Conseil Départemental	15/02/2022	06/05/2022	Uniquement des préconisations
Conseil Régional	15/02/2022	Pas d'avis exprimé	Tacite réputé favorable
Chambre de commerce et d'industrie	15/0/2022	Pas d'avis exprimé	Tacite réputé favorable
Chambre d'Agriculture	15/05/2020	29/04/2022	Favorable avec observations
SCoT	10/02/2022	03/05/2022	Avis favorable
Commune de Nieul le Dolent	10/02/2022	Pas d'avis exprimé	Tacite réputé favorable
Commune de Talmont Saint Hilaire	10/02/2022	Pas d'avis exprimé	Tacite réputé favorable
Commune de Grosbreuil	10/02/2022	Pas d'avis exprimé	Tacite réputé favorable
Commune d'Avrillé	10/02/2022	Pas d'avis exprimé	Tacite réputé favorable
Commune de Saint Avaugourd des Landes	10/02/2022	Pas d'avis exprimé	Tacite réputé favorable
Commune de Saint Hilaire la Forêt	10/02/2022	Pas d'avis exprimé	Tacite réputé favorable

Les avis qui comprennent des observations, préconisations, réserves et/ou des observations, dont celui de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe), seront repris dans l'analyse qualitative des avis et observations, en paragraphe 8.

6 Organisation de l'enquête

6.1 Cadre réglementaire

L'enquête est prescrite au titre :

- ♦ du code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-19 et suivants, R 153-8 et suivants,

- ainsi que L163-4 et suivants et R163-3 et suivants,
- ✦ du code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-46,
- ✦ de la délibération en date du 01/07/2020 du conseil municipal prescrivant le Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune de POIROUX,
- ✦ de la délibération en date 26/01/2022 du conseil communautaire arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et tirant le bilan de la concertation,
- ✦ de la décision du Monsieur le Président du TA de Nantes n° E22000034/85 du 9 mars désignant Monsieur Claude Mathieu, commissaire enquêteur,
- ✦ de l'Arrêté intercommunal n° AR 2022-15-PR en date du 3 mai 2022 organisant l'enquête publique.

6.2 Préparation de l'enquête

6.2.1 Démarches en amont

6.2.1.1 Avec le maître d'ouvrage

La réunion du 04/04/2022, (cf **compte rendu en annexe**) en mairie de POIROUX, à laquelle assistaient :

- ✦ Monsieur Edouard de la BASSETIERE, maire de POIROUX,
- ✦ Madame Karine MOUSSION, secrétaire générale de la mairie de POIROUX,
- ✦ Monsieur Quentin LATRACE, en charge de l'urbanisme à la communauté de communes VGL.
- ✦ Monsieur Claude MATHIEU, commissaire enquêteur.

a été l'occasion :

- ✦ d'établir en concertation avec le commissaire enquêteur les grandes lignes de l'arrêté intercommunal d'ouverture d'enquête (début et fin d'enquête, nombre et date des permanences,
- ✦ de préciser les conditions de dépôt des observations du public,
- ✦ de déterminer les conditions et les lieux d'affichage et d'information du public,
- ✦ de déterminer les conditions matérielles d'organisation de l'enquête (salles, internet,),
- ✦ de préciser la composition du dossier.

6.2.2 Arrêté intercommunal d'ouverture d'enquête

L'arrêté intercommunal n° AR 2022-15-PR en date du 3 mai 2022 prescrivant et organisant l'enquête publique, portant ouverture de l'enquête publique de révision du PLU de la commune de comprend 13 articles dont les points essentiels d'organisation sont rappelés ci-après.

6.2.2.1 Consultation du dossier

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier sous format papier et un registre d'enquête papier à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture :

- ✦ au siège de la Communauté de Communes Vendée Grand Littoral,
- ✦ à la mairie de POIROUX.

Un poste informatique, contenant l'ensemble du dossier mis à l'enquête publique, sera tenu à la disposition du public à la mairie de POIROUX aux heures habituelles d'ouverture au public.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier sera également consultable sur le site internet :

<https://www.vendeegrandlittoral.fr/plan-local-durbanisme/>

6.2.2.2 Observations

Chacun pourra consigner ses observations et propositions de la manière suivante :

- ♦ sur le registre d'enquête établi sur feuillets non-mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et au siège de la CCVGL, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
- ♦ Par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Monsieur le Commissaire enquêteur – Communauté de Communes Vendée Grand Littoral , Pôle aménagement du territoire – 35 impasse du Luthier - ZI du Pâtis 1, 85440 Talmont-Saint-Hilaire,
- ♦ Par courriel à l'adresse suivante, à l'adresse suivante :

enquete-publique.POIROUX@vendeegrandlittoral.fr

Les observations et propositions écrites dans les registres, reçues par courrier ou par courriel seront intégrées dans les meilleurs sur le site internet de la CCVGL.

6.2.2.3 Dates, durée de l'enquête et permanences

Le commissaire enquêteur a conduit cette enquête publique du lundi mercredi 25 mai 2022 au mardi 28 juin 2022 inclus, soit une durée de 35 jour consécutive.

5 permanences ont été tenues en mairie du POIROUX, selon le calendrier ci-dessous :

Mercredi 25/05	1ère permanence de 9h 00-12h 30
Jeudi 02/06	2ème permanence de 14h 00-17h 00
Samedi 18/06	3ème permanence de 9h 00-12h 00
Jeudi 23/06	4ème permanence de 9h 00-12h 30
Mardi 28/06	5ème permanence de 9h 00-12h 30

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions lors des permanences indiquées dans le tableau ci-dessus.

6.2.3 Réunion de présentation et visite sur le terrain du 09/05/2022

6.2.3.1 Réunion de présentation

La réunion de présentation du dossier s'est déroulée, à partir de 9h 30 en mairie de POIROUX, en présence de :

- ♦ Monsieur Edouard de la BASSETIERE, maire de POIROUX,
- ♦ Madame Karine MOUSSION, secrétaire générale de la mairie de POIROUX,
- ♦ Monsieur Quentin LATRACE, en charge de l'urbanisme à la communauté de communes VGL.
- ♦ Monsieur Claude MATHIEU, commissaire enquêteur.

La présentation du dossier a fait l'objet d'échanges très constructifs qui ont permis d'apprécier les principales caractéristiques du dossier d'arrêt et d'apporter les réponses aux questions du commissaire enquêteur.

6.2.3.2 Visite sur le terrain

La visite des lieux a été réalisée à la suite de la réunion, de 10h 30 à 12h 30, par le commissaire enquêteur en présence de Monsieur Edouard de la BASSETIERE, maire de POIROUX :

Cette visite sur le terrain dont le parcours était basé sur les points d'affichage, a permis d'approfondir la connaissance de certains aspects du PLU, notamment :

- ♦ des OAP les plus marquantes,
- ♦ des STECAL économique et touristique.

6.2.4 Publicité de l'enquête

AFFICHAGE

Selon l'article 6 de l'Arrêté intercommunal n° AR 2022-15-PR en date du 3 mai 2022, la publicité est réalisée par affichage de l'avis d'enquête sur le territoire de la commune de POIROUX ainsi qu'au siège de l'intercommunalité et sur certains sites concernés par l'enquête.

Le contrôle de l'affichage a été réalisé, tout au long de l'enquête, par les services de la commune qui a produit une carte de localisation des affiches et un reportage photos. Malgré des intempéries importantes, pluie et vent, l'affichage a été maintenu tout au long de l'enquête

L'accomplissement de cet affichage a été certifié par la CCVGL; le certificat d'affichage est joint au dossier, ainsi que le plan d'affichage.

PAR VOIE DE PRESSE

Conformément à l'article 6 de l'arrêté précité, l'avis d'enquête a fait l'objet de publications légales, au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours du début de celle-ci dans les journaux suivants :

Journaux	1 ^{er} avis	2 ^{ème} avis
OUEST FRANCE	05/05/2022	31/05/2021
COURRIER VENDEËN	05/05/2022	
VENDÉE AGRICOLE		27/05/2022

PAR INTERNET

L'avis d'enquête publique a été accessible 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci sur le site internet de la communauté de communes VENDÉE GRAND LITTORAL,

7 Déroulement de l'enquête

7.1 Accueil du public

Les permanences se sont tenues en mairie du POIROUX dans la salle du conseil municipal tout à fait adaptée pour recevoir le public dans les meilleures conditions. En outre, elle était susceptible de recevoir les PMR.

Les élus et le personnel se sont montrés toujours très disponibles et de très bonne collaboration, apportant au commissaire enquêteur toute l'aide nécessaire à l'accomplissement de sa mission.

7.2 Les permanences et les observations du public

Au cours des 5 permanences 29 personnes ont été reçues.

Permanences	Observations
Mercredi 25/05	8
Jeudi 02/06	7
Samedi 18/06	5
Jeudi 23/06	3
Mardi 28/06	6

D'autre part :

- ♦ 3 courriers ont été adressés au commissaire enquêteur
- ♦ 2 courriels sont arrivés sur l'adresse « mail » dédiée.

Soit un total de 34 observations.

Le registre déposé au siège de la CCVGL n'a reçu aucune observation.

7.3 Clôture de l'enquête et remise du procès-verbal de synthèse

Le mardi 28 juin 2022 à 9h 30, en mairie de POIROUX, Monsieur Claude MATHIEU, commissaire enquêteur, a clôturé le registre d'enquête. L'autre registre déposé au siège de la communauté de communes été collecté par la CCVGL et signé par le commissaire enquêteur, le 1^{er} juillet 2022.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, le vendredi

1^{er} juillet 2022, à 10h 00, le commissaire enquêteur a remis en le commentant le PV de synthèse en présence de :

- ♦ Monsieur Édouard DE LA BASSETIERE, maire de POIROUX, délégué communautaire, représentant le Président de la CCVGL,
- ♦ Madame Annie RENOUF, délégué communautaire,
- ♦ Monsieur Michel CHADENEAU, en charge du PLUi, à la CCVGL,
- ♦ Monsieur Quentin LATRACE, en charge de l'urbanisme à la communauté de communes VGL (par visio-conférence).
- ♦ Madame Karine MOUSSION, secrétaire générale de la mairie de POIROUX,

Conformément à ce même article du code de l'environnement, le Président de la CCVGL dispose de quinze jours pour faire parvenir le mémoire en réponse.

7.4 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

La réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse a été adressée au commissaire enquêteur par voie postale en recommandé, 13 juillet 2022.

Une version électronique du mémoire en réponse lui avait été adressée par mail le 12 juillet 2022.

7.5 Fin d'enquête

Après réception du mémoire en réponse, le commissaire enquêteur a pu établir le présent rapport d'enquête, les conclusions et formuler son avis motivé.

Ces documents ont été remis le 18 juillet 2022 à Monsieur Edouard DE LA BASSETIERE, délégué communautaire, maire de POIROUX.

Un exemplaire a été transmis en version électronique à Monsieur le Président du Tribunal Administratif.

8 Analyse des avis et des observations

Les chapitres ci-après sont consacrés à l'analyse des avis des services consultés préalablement à l'enquête et des observations formulées pendant l'enquête, ainsi que de la réponse apportée par le maître d'ouvrage à ces avis et observations.

La plupart des observations ont été émises par les particuliers sur le devenir de leurs propriétés. Un traitement « à la parcelle » se révèle nécessaire, traitement particulièrement lourd qui demande des recherches importantes.

Le commissaire enquêteur a indiqué sa position sur chacun des thèmes retenus ayant donné lieu à des observations et sur les réponses fournies par la communauté de communes. Pour un certain nombre d'entre eux, il n'a pas de remarques à formuler. Cela s'explique par plusieurs raisons :

- S'agissant principalement des remarques du Préfet mais aussi de celles de la MRAe, il considère qu'il ne lui appartient pas d'effectuer le contrôle de légalité ni de juger de la suffisance des éléments de réponse apportés par la communauté de communes.
- Pour certaines remarques ou observations auxquelles la communauté de communes ne donne pas de suite favorable, la commission a considéré que cela relève du libre arbitre de la communauté de communes.

8.1 Avis de la MRAe, des Personnes Publiques Associées et consultées et réponse de la CCVGL.

La liste des Personnes Publiques Associées et consultées, sollicitées sur le projet de PLUi, qui ont répondu conformément à la réglementation figure dans le tableau récapitulatif paragraphe 4 du présent rapport. Leur réponse figure bien au dossier comme le prévoit

l'article R.153-4 du Code de l'Urbanisme.

L'analyse par le commissaire enquêteur fait l'objet de ce paragraphe et reprend sous la forme d'un tableau les observations ou remarques émises par chacune d'elle et la réponse apportée par la Communauté de Communes Vendée Grand Littoral.

8.2 Avis des collectivités territoriales locales

Les communes limitrophes de POIROUX ont été consultées par courrier du 10/02/2022. Aucune n'a répondu. Leur avis est réputé favorable.

Par réponse du 3/05/2022, le syndicat Mixte de Vendée Cœur Océan a fait connaître son avis favorable sur la compatibilité du projet de révision du PLU de la commune de POIROUX avec le SCOT du Sud-ouest vendéen.

8.3 Avis de la MRAE (auteur1)

L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Pays de la Loire (MRAE) sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de POIROUX a été émis en date du 9 mai 2022. Il comporte une synthèse de l'avis (1 page) et un développement détaillé des observations et recommandations (13 pages).

Globalement :

- ♦ La bonne qualité du rapport de présentation du projet de PLU révisé mérite que des précisions soient apportées pour apporter une meilleure appréciation sur le fond des choix opérés en matière de définition des besoins de logements notamment ou encore du point de vue de l'analyse de la consommation d'espace passée et future.
- ♦ La révision du PLU se doit de prendre en compte le SRADDET de la région Pays de la Loire désormais approuvé.
- ♦ Bien que ne disposant pas de site Natura 2000 sur son territoire, l'analyse des incidences nécessite d'être complétée du point de vue des effets indirects liées à la gestion des rejets de la station d'épuration communale sur le site « Marais de Talmont et zones littorales entre les Sables d'Olonne et Jard-sur-Mer » en aval hydraulique sur la commune voisine.
- ♦ La réduction de la consommation d'espace opérée par rapport à la période précédente est à souligner pour peu que l'analyse soit consolidée. Pour autant, les OAP sectorielles laissent peu de perspective à la création de formes architecturales et urbaines innovantes, plus denses et davantage organisées (rues, places, etc.) en alternative au modèle du « lotissement » toujours très présent sur le territoire.
- ♦ Du point de vue de l'articulation avec le PCAET Vendée Grand Littoral, la révision du PLU ne s'est pas suffisamment appuyée sur les divers outils et leviers à sa disposition pour contribuer aux objectifs de réduction des consommations énergétiques, d'émissions de gaz à effets de serres et de développement des énergies renouvelables attendus à l'échelle intercommunale.
- ♦ Enfin, le manque de capacité de traitement des eaux usées de la station communale est un élément insuffisamment pris en compte à ce stade. Aussi, la mise à niveau de cet équipement par rapport aux exigences réglementaires dans le domaine du traitement de l'eau constitue un préalable à tout projet de développement.

8.4 Les avis

8.4.1 Avis du Préfet (auteur 2)

Par courrier du 29/04/2022, le préfet de la Vendée a émis un avis favorable sous la stricte réserve de report de l'urbanisation (U et 1 AU), 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.

En effet, il ressort de l'analyse des services de l'Etat que des marges de progrès subsistent en

matière d'assainissement et d'intensification urbaine. En effet, le projet :

- ♦ ne respecte pas les objectifs de la directive européenne « Eaux Résiduaire 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.
- ♦ n'intègre pas un zonage d'assainissement actualisé, conformément à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales.
- ♦ n'approfondit pas suffisamment la réflexion sur les formes urbaines innovantes, en vue d'une plus grande intensité urbaine sur les secteurs en développement.

8.4.2 La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) (auteur 3)

La CDPENAF a examiné, lors de la séance du 23 février 2022, le projet de révision du PLU de la commune de POIROUX, dans le cadre des dispositions du règlement du PLU sur les extensions et les constructions d'annexes aux habitations existantes dans les zones A et N et des dispositions relatives aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et à leur délimitation à titre exceptionnel.

A l'issue des débats, les membres de la commission ont émis, à l'unanimité, un avis favorable sous réserve de la division cadastrale de la parcelle en extension relative au secteur Nt et de retirer la possibilité des extensions des bâtiments existants en Ae.

8.4.3 La Chambre d'Agriculture (auteur 4)

La Chambre d'Agriculture estime cohérent le projet de PLU de POIROUX dans sa globalité et émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations et demandes de précision suivantes :

- ♦ l'évaluation des incidences agricoles,
- ♦ la prise en compte des ZNT avec des zones tampon,
- ♦ la restriction de la constructibilité pour le STECAL Ae 3,
- ♦ l'ajustement du règlement écrit pour les constructions agricoles en zone A.

8.4.4 Le Département de la Vendée, (auteur 5)

Par mail du 06/05/2022, le département a formulé des remarques concernant :

- ♦ la compatibilité d'un projet de base nautique à Finfarine avec la conservation des milieux et espèces nécessite d'être approfondie.
- ♦ la modification de classement en zone NI (naturelle loisirs à vocation nautique), à l'aval immédiat du barrage de Finfarine mériterait une évaluation plus précise eu égard aux enjeux identifiés en matière de biodiversité.
- ♦ La protection des prairies naturelles justifierait d'un classement en zonage N (exemple : N pastoral), au moins sur le périmètre de la ZNIEFF de type 1.
- ♦ Dans le cadre du projet de construction d'une nouvelle station d'épuration, et en fonction des choix techniques qui seront effectués lors des études préalables, des réserves foncières pourront être nécessaires.
- ♦ Les pistes cyclables dont un plan est joint.

8.4.5 Le Syndicat Mixte Vendée Cœur Océan (auteur 6)

Au regard des éléments présentés, le Syndicat Mixte Vendée Cœur Océan émet un avis favorable sur la compatibilité du projet de révision du PLU avec le SCOT du Sud-Ouest Vendéen.

8.4.6 Réponses de la CCVGL

Avant le début de l'enquête, la CCVGL a apporté des premières réponses aux observations et réserves des avis de la MRAE et des personnes publiques associées. Les textes intégraux des avis exprimés et des réponses du porteur de projet (justifications des choix et modifications proposées) étaient à disposition du public pendant l'enquête dans « le dossier administratif de l'enquête

publique du PLU de POIROUX, chemise des avis des personnes publiques associées et réponse du maître d'ouvrage ».

S'agissant notamment de la MRAE (auteur 1) et de l'État (auteur 2), certaines réserves, remarques et observations leurs étant communes, le maître d'ouvrage a regroupé ses réponses par thème.

Thème		Réponses et modifications envisagées par la CCVGL
Description	Auteurs	
Perspectives de développement et adéquation des capacités épuratoires de la commune de POIROUX.	1 et 2	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Malgré son vieillissement, 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. ▶ 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. La commune de POIROUX a acquis un terrain pour cela et l'a mis à disposition de la Communauté de Communes. 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.
Perspectives de développement et adéquation des capacités épuratoires de la commune de POIROUX.	1 et 2	
Analyse et la projection de la consommation d'espace agricole et naturel	1 et 2	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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. ▶ 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.
Densité des secteurs OAP et formes urbaines proposées	2	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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.

Thème		Réponses et modifications envisagées par la CCVGL
Description	Auteurs	
		<ul style="list-style-type: none"> 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.
Le STECAL AE (3) au lieu-dit la Poiraudière	2, 3 et 4	<ul style="list-style-type: none"> 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, débroussailluse...). 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.

D'autres réponses plus ponctuelles ont été apportées aux observations des autres PPA.

Prévision démographique soit étayée par différents scénarios de développement permettant de mieux justifier ce choix de la collectivité.	2	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".
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	2	Nous comprenons la remarque de l'Etat et nous avons bien l'intention de développer le parc social dans le centre-bourg.
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.	2	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>Pourquoi 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</p>	2	Des choix ont été réalisés 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
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	2	Des compléments seront réalisés sur ce point avant l'approbation du projet de révision du PLU
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. 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.	2 et 5	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.

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. Il conviendrait de présenter la méthodologie et les fiches descriptives.	1 et 2	Des compléments seront réalisés sur ce point avant l'approbation du projet de révision du PLU Si disponibles, ces éléments pourront être annexés au rapport de présentation.
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	1	Le rapport sera complété avec une analyse de la révision du PLU au regard des objectifs du SRADET Pays de la Loire
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	1	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. Ces éléments cartographiques pourront également être annexés au rapport de présentation.
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.	1	Le rapport pourra être complété sur ce point en fonction des données disponibles
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.	1	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
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.	1	Au global les perspectives démographiques sont inférieures à celles observées sur la période passée, la dynamique de construction de logements est similaire au rythme observé sur les 10 années passées.
La MRAE 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	1	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.
La MRAE 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".	1	L'évaluation environnementale des incidences sur les sites Natura 2000 sera complétée sur ce point.
La situation du résumé non technique au sein du rapport n'en permet pas un accès immédiat.	1	Le résumé non technique pourra être déplacé au début du rapport de présentation pour faciliter son accès.
Il aurait pu être envisagé également, comme le prévoit le code de l'urbanisme, l'introduction de niveaux de performance énergétique et environnementale renforcée	1	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.
La localisation des OAP en extension est cohérente vis à-vis de l'organisation urbaine du bourg. Néanmoins, l'évaluation précise des impacts ; nous aurions souhaité qu'un travail plus poussé sur les incidences agricoles soit réalisé.	5	Le rapport de présentation sera complété par une analyse des incidences agricoles, telle que demandée dans l'avis.
Afin de limiter les impacts agricoles des OAP, de prendre en compte les réglementations liées aux ZNT et de se prémunir des conflits d'usage, nous	5	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

demandons à ce qu'une bande tampon soit mise en place entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles, via une division parcellaire.		agricole. A défaut des interfaces paysagères sont prévues dans les OAP pour matérialiser cette bande tampon.
Le STECAL tourisme 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.	5	L'article A111-7 du code de l'urbanisme permet de garantir que les franges urbaines seront prises en compte lors de l'extension. Pour la division, il ne revient pas au PLU de la prévoir. 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).
La Chambre d'agriculture n'est pas favorable à la mise en place d'un zonage Ap, 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.	5	C'est pour cette raison que la commune a accepté de fortement réduire le zonage Ap par rapport au PLU. 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.
Nous demandons à ce que la condition à la constructibilité « lié et nécessaire à l'activité agricole », soit explicitement notifiée dans le règlement écrit de la zone A.	5	Le règlement écrit sera complété en ce sens ;

Commentaire du commissaire enquêteur

Les avis avec observations ont reçu des réponses de la part de la CCVGL, qui a également répondu à la MRAE.

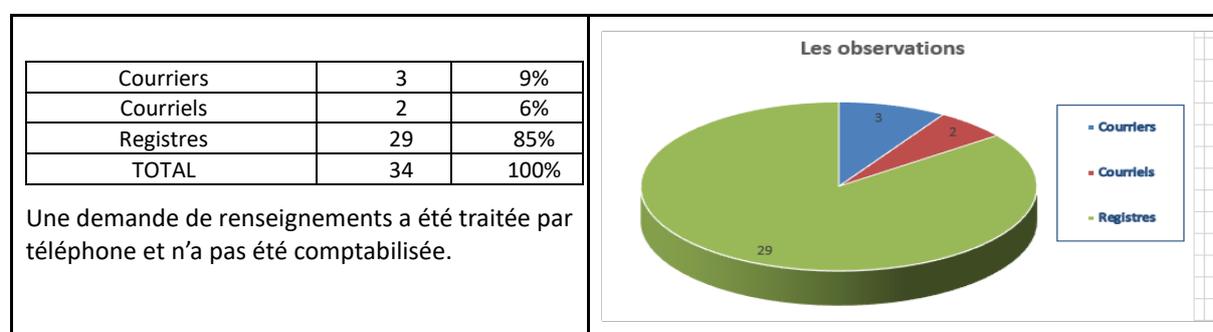
Ces réponses ont été annexées dans le dossier d'enquête publique. Elles sont particulièrement exhaustives et toujours accompagnées par des arguments explicites et adaptés du porteur de projet. Les remarques techniques jointes à l'avis de Monsieur le Préfet, ont également fait l'objet d'une réponse argumentée de la CCVGL.

Compte tenu des engagements pris par le maître d'ouvrage, des arguments développés, le commissaire enquêteur a décidé de les présenter intégralement dans son rapport pour une information optimale du public.

9 Les observations du public formulées pendant l'enquête

9.1 Analyse quantitative

Il a été collecté 34 observations, qui ont généré 37 analyses selon les différents thèmes. Sans être très importante, la participation du public est significative. Les observations se décomposent ainsi :



Il est noté la très forte prépondérance des observations déposées sur les registres, exclusivement lors des permanences.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le public a préféré déposer ses observations lors des permanences, ce qui justifie pleinement le calendrier et la fréquence des permanences.

Remarque éventuelle du maître d'ouvrage

La commune de POIROUX et Vendée Grand Littoral n'ont pas de remarque particulière sur le déroulement de l'enquête.

Position du commissaire enquêteur

Dont acte.

9.2 Les observations du public

Les observations relèvent essentiellement de particuliers inquiets sur le devenir de leurs propriétés. Le commissaire enquêteur a décidé d'analyser les observations par thème. Pour chaque thème la problématique sera posée de manière générale puis chaque observation sera analysée individuellement. La liste de toutes les observations est en annexe 1. Cette liste est classée par date d'enregistrement, elle regroupe la totalité des observations et interventions.

Les observations déposées sur le registre sont codifiées **R 1, R 2,.....**, celles faisant l'objet d'un courriel **M 1,.....** d'un courrier **C1,**

9.2.1 Les observations sans effet

Ces **observations** sont classées sans effet dans la mesure où elles correspondent :

- à des observations « registre » annonces de mails ou de courriers,
- à des doublons,.....

N°	Date	Auteur	Observation
R5	25-mai	CHARRIER Michel, LUCAS Jacqueline, PONTOREAU Marie-Thérèse	Se renseignent sur la procédure d'élaboration du PLU. Ils annoncent un prochain courrier et/ou mail.
M 1	6-juin	CANTIN Dominique	Doublon avec l'observation R 15, fournit les pièces justificatives à sa demande pour les parcelles C 1742 et 1995
M 2	9-juin	POIROUX Didier	Demande de RDV
R 20	18-juin	PONTOREAU Marie-Thérèse	Annonce un prochain courrier pour le zonage de la parcelle A 1076
R 21	23/06	LUCAS Alexandre	Dépôt d'un courrier
R 22	23/06	PONTOREAU Marie-Thérèse	Dépôt d'un courrier
R 24	28/06	RICHARD Patrick	Annule son observation du 02/06/2022 n° R 11.

9.2.2 Les demandes de renseignements

Ces observations correspondent à des demandes dont le renseignement donné ne donne pas lieu à une déposition particulière. Le commissaire enquêteur a toujours renseigné le public sur le zonage de leurs propriétés et les contraintes réglementaires.

N°	Date	Auteur	Observation
R 1	25-mai	GABORIT Christelle	Propriétaires des parcelles B 995, 1178 et autres, classées en zone A , Mme GABORIT se renseigne sur les possibilités d'agrandissement de son logement et la construction d'une piscine couverte
R 2	25-mai	CHAUVEAU Françoise	Propriétaire à Touvent de la parcelle C 1745 en zone A, se renseigne sur les possibilités de la construction d'un 2ème logement sur la parcelle.
R 3	25-mai	Mme et M TESSIER Marcel	Propriétaire des parcelles C 1211 et C 1212, se renseignent sur les possibilités de construction et demandent que la totalité de ces parcelles soient classées en constructibles
R 6	25-mai	COURTOIS Danielle et Christian	Propriétaires des parcelles en zone A, C2286, 1658 et 1659 au village du Pay, se renseignent sur les possibilités de construction en zone A et de transformation du hangar (C 1658) en habitation.
R 7	25-mai	RENOUF Claude	Se renseigne sur le zonage des parcelles A 1060 et 601
R 8	25-mai	VIAUD Éric	Se renseigne sur le zonage du village du Pay et sur le classement de la parcelle C 507.
R 9	2-juin	MAGNAC-TRAMONI Michelle	Se renseigne sur le zonage des parcelles C 361 et 427 dont elle est usufruitière. Ces parcelles sont classées en zone UA
R 10	2-juin	ROBIN Yves	Propriétaire de la parcelle C 781, classée partie en zone UB et partie en zone A, il demande s'il peut viabiliser un second terrain constructible sur cette parcelle. Se renseigne également sur le classement des parcelles A 1132 et 1134. Ces parcelles sont en zone A
R 16	18-juin	RABAUD Michel	Se renseigne sur des terrains, au lieu-dit Tortereau appartenant à ses parents, parcelles C 2547 et 2548
R 28	28-juin	PAPIN Hervé	Se renseigne sur les possibilités de construction des parcelles B 1203 et voisines.

Commentaire du commissaire enquêteur

La lecture du règlement écrit pour les zones A précise que les annexes des constructions principales des habitations existantes (de tiers ou de fonction) à la date d'approbation du PLU sont admises sous réserve :

- d'une emprise au sol maximale de 50 m², hors piscine,*
- d'une distance maximale de 20 m entre les points les plus proches de l'habitation ou d'une annexe existante à la date d'approbation du PLU,*
- de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.*

Le maître d'ouvrage précisera d'une part, si les piscines non couvertes sont admises sans restriction, d'autre part quelle est la position en matière de piscine couverte (annexe ou pas).

Réponse du maître d'ouvrage

Le règlement écrit précise en zone A et N que l'emprise au sol maximale de 50 m² pour les annexes ne prend pas en compte les piscines, ce qui signifie que celles-ci ne sont pas limitées en matière d'emprise au sol. Elles restent toutefois conditionnées à la distance maximale de 20 mètres de l'habitation ou d'une annexe existante.

L'écriture telle que proposée dans le règlement écrit correspond à celle demandée par la CDPENAF et la charte agriculture et urbanisme du département. La formulation ne fait pas de distinction entre les piscines couvertes et non couvertes, qui restent exclues de la disposition sur l'emprise au sol maximale.

Position du commissaire enquêteur

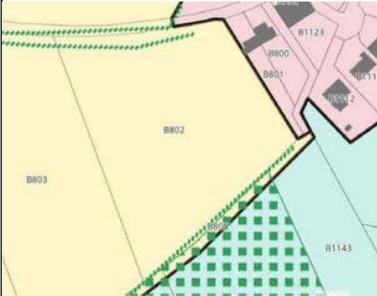
La réponse apportée par le maître d'ouvrage lève toute ambiguïté.

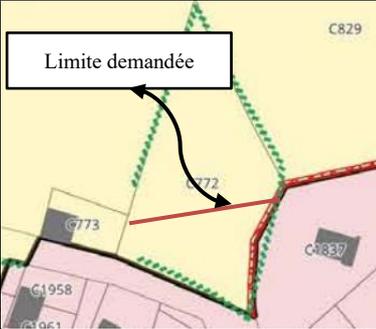
9.2.3 Les modifications de zonage

Ces 8 observations (7 après l'annulation de la R 11) évoquent la volonté des propriétaires de changer de zones.

Les observations suffisamment précises et indiquant une volonté marquée de changement de zone sont illustrées par un extrait de plan.

Elles sont classées par date de dépôt.

N°	Nom	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
R 3	Mme et M TESSIER Marcel	Propriétaire des parcelles C 1211 et C 1212, se renseignent sur les possibilités de construction et demandent que la totalité de ces parcelles soient classées en constructibles, actuellement en UA et N		Les parcelles mentionnées comme une large partie de ce secteur sont concernées par le risque inondation comme précisé dans le rapport de présentation (p242). La zone a été réduite pour limiter l'exposition de nouvelles personnes à ce risque. Les zones inondables ont été cartographiées par la DREAL depuis l'approbation du premier PLU, ce qui explique le basculement de plusieurs parcelles de la zone U vers la zone N.
R 10	ROBIN Yves	Propriétaire de la parcelle C 781, classée partie en zone UB et partie en zone A, il demande s'il peut viabiliser un second terrain constructible sur cette parcelle. Se renseigne également sur le classement des parcelles A 1132 et 1134. Ces parcelles sont en zone A		Il sera possible de viabiliser un terrain sur la partie de la parcelle C 781 positionnée en zone UB, le reste de la parcelle classé en zone agricole (A) n'étant pas constructible.
R 11	RICHARD Patrick	Propriétaire des parcelles C 1763 et 1765, demande le classement de ces parcelles viabilisées en zone UB	Annulée le 28/06/2022, cf observation R 24	
R 14	VILAIN Michel	Demande que la parcelle B 802 dont il est propriétaire soit classée en zone constructible étant desservie par tous les réseaux.		La parcelle B 802 représente une superficie de 1,2 hectare ce qui est trop important pour envisager directement un classement en zone U. D'autre part, cette parcelle, au vu de sa localisation, ne peut être considérée comme une dent creuse mais comme une extension de l'urbanisation générant de la consommation d'espace agricole. Des choix ont été réalisés dans la localisation des zones AU, privilégiées au sud du bourg à proximité de l'école et d'autres équipements publics. Il n'était pas possible de positionner d'autres surfaces en extension afin de tenir les objectifs de modération de la consommation d'espace agricole fixés dans le PADD

N°	Nom	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
R 15	CANTIN Dominique	Demande que les parcelles C 1995 et 1742, achetées en 2015 en terrain à bâtir le soient de nouveau. (Pièces justificatives avec mail M 1)		Les parcelles mentionnées sont isolées au sein des espaces agricoles et naturels de la commune. La stratégie adoptée par la commune et affirmée dans le PADD, vise à renforcer le bourg de la commune. De ce fait, les nouvelles constructions sont amenées à être réalisées au sein du bourg ou en extension de celui-ci. Il n'est pas possible règlementairement et juridiquement de procéder au passage en zone constructible des deux parcelles mentionnées.
R 18	ROBIN Daniel	Demande le passage en zone UB des parcelles C 773 et C 772 partie (cf plan joint)		L'ensemble de parcelles représente une superficie de 2 600 m ² . Au vu de sa localisation ce secteur ne peut être considéré comme une dent creuse mais comme une extension de l'urbanisation générant de la consommation d'espace agricole et ou naturelle. Pour ce faire, des choix ont été réalisés dans la localisation des zones AU, privilégiées au sud du bourg à proximité de l'école et d'autres équipements publics. Il n'était pas possible de positionner d'autres surfaces en extension afin de tenir les objectifs de modération de la consommation d'espace agricole fixés dans le PADD
R 26	MATHÉ Marie-Thérèse	Propriétaire des parcelles C 438 et C 1988, elle se renseigne sur les possibilités de construction dans le contexte du sursis à statuer sur un périmètre d'opération d'aménagement.		Les deux parcelles mentionnées sont constructibles et localisées en zone UA pour une très large majorité, exceptée une bande de 5 mètres en fond de jardin (pas d'évolution par rapport au PLU en vigueur). Ces deux parcelles ne sont également pas concernées par un périmètre d'opération d'aménagement.
R 27	MATHÉ Anne-Marie	Souhaite que la parcelle C 977 à Tortereau soit constructible		La parcelle mentionnée est isolée au sein des espaces agricoles et naturels de la commune. La stratégie adoptée par la commune et affirmée dans le PADD, vise à renforcer le bourg de la commune. De ce fait, les nouvelles constructions sont amenées à être réalisées au sein du bourg ou en extension de celui-ci. Il n'est pas possible règlementairement et juridiquement de procéder au passage en zone constructible des deux parcelles mentionnées.

Position du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur valide les réponses apportées à chaque cas par le maître d'ouvrage.

Il souligne son souci de respecter les objectifs de limitation de la consommation des espaces et les orientations du PADD, ainsi que de la rectification d'erreurs d'appréciation et matérielles.

9.2.4 Le règlement

Ces observations questionnent le maître d'ouvrage sur des points règlementaires.

N°	Nom	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
1 R 13	HENNION Florent et Édith	Ils constatent que les parcelles C388 et 389 sont classées en zone UB et N pour partie. Ils envisagent d'agrandir leur habitation. Cet agrandissement est prévu avec un toit plat. Est-ce possible ? Le règlement de la zone UB manque de précisions.		Le règlement n'interdit pas spécifiquement les constructions ou extensions avec des toits plats, ce qui permet, sous condition de viser une bonne intégration au sein du tissu urbain existant, de pouvoir envisager au sein de la zone UB des constructions et/ou extensions avec des toits plats.
2 R 15	CANTIN Christophe et Dominique	Demandent la confirmation de la possibilité de lotir la parcelle C 1381		La parcelle C 1381, est localisée au sein de la zone UB, elle est d'ores et déjà constructible au PLU en vigueur et le sera également après l'approbation de la révision. La parcelle C1381 fera l'objet d'une OAP en vue de l'approbation de la révision du PLU. Un projet de lotissement y a été envisagé et a fait l'objet d'un permis d'aménager. Ce qui explique pourquoi le secteur n'a pas fait l'objet d'une OAP pour l'arrêt de la procédure. Néanmoins le permis d'aménager n'a pas été accepté. Pour garantir que le secteur respecte les orientations du PADD en matière de densité, une OAP sera créée et intégrée au dossier avant l'approbation.

Position du commissaire enquêteur

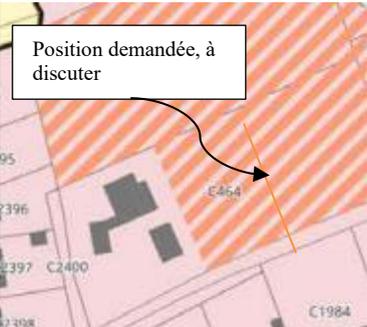
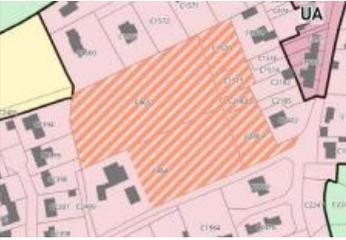
Le commissaire enquêteur valide les réponses apportées par le maître d'ouvrage.

Le passage de la parcelle en zone AU (OAP) permettra de limiter les lotissements et de densifier un peu plus le centre-bourg.

9.2.5 Les OAP

Ces observations intéressent :

- ✦ l'OAP de la Burelière.
- ✦ l'OAP des Combes,
- ✦ l'OAP Sud Bourg.

N°	Nom	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
R 12	BÉLLIER Marie-Paule et Guy	Propriétaire de la parcelle C464, une partie de cette parcelle est englobée dans l'OAP de la Burelière. La délimitation projetée ne leurs convient pas Ils demandent que soit revue cette limite (cf plan joint). Ils s'interrogent également sur la pérennité de l'accès à leur parcelle et des raccordements aux différents réseaux.		La délimitation de l'OAP sera revue pour correspondre à la limite demandée. Une station de géothermie est installée sur cette partie de la parcelle et justifie la nécessité de revoir la délimitation de l'OAP. L'accès existant pourra être conservé lors de l'aménagement du secteur ciblé par l'OAP. Concernant les différents réseaux ceux-ci pourront être adaptés dans le cadre de l'opération, si cela s'avère nécessaire. Dans tous les cas, les possibilités d'accès et la desserte par les différents réseaux des constructions existantes ne seront pas remises en question par l'opération d'aménagement qui pourrait avoir lieu sur le secteur OAP dit de la Burelière
R 17	CHAUCHET Jacky	Propriétaire de terrains situés dans l'OAP de la Burelière, souhaite connaître la date à laquelle sont prévus les travaux d'aménagement de cette zone		Il n'est pas possible de définir précisément quand les travaux d'aménagement débuteront sur ce secteur. Une fois l'approbation de la révision du PLU actée en conseil communautaire et celui-ci exécutoire, l'OAP pourra être mise en œuvre sous réserve de respecter les principes d'aménagement édictés.
R 25	NACIVET Vincent	Le permis d'aménager de l'OAP des Combes a été délivré sans attendre l'approbation et notamment la prise en compte des engagements de la Communauté de communes de conditionner la délivrance des permis de construire à la mise à niveau de la station d'épuration prévue au 1er semestre 2023.		Le PLU en vigueur classe déjà ce secteur comme constructible, ce qui explique que le permis d'aménager ait pu être accepté. Le permis d'aménager a été accordé sur la partie du secteur classée en constructible au règlement graphique. Il comprend 7 lots dont 6 sont pratiquement vendus. Ce permis d'aménager a été accordé avant l'arrêt du PLU et les remarques de l'Etat sur les capacités d'assainissement. Depuis l'avis sur le PLU, la commune et Vendée Grand Littoral se sont engagées à ne plus accorder de permis d'aménager jusqu'à la finalisation de la nouvelle station d'épuration. Pour prendre en compte ce permis d'aménager accordé, le secteur sera positionné en zone U et l'OAP et la zone 1AU conservées uniquement sur la partie n'ayant pas fait l'objet de ce permis d'aménager.
R 29	TOUVRON Christopher	Propriétaire des parcelles C 2248 et 2283, remarque qu'une partie de ces parcelles est intégrée dans l'OAP. La cession de ces parties de parcelles fera l'objet de discussions.		L'observation n'appelle pas de réponse de la commune et de Vendée Grand Littoral. Ce secteur a été intégré en zone 1AU dans une logique d'optimisation foncière et de cohérence d'aménagement des zones à urbaniser. Il est rappelé que la matérialisation d'une zone AU n'engage pas le propriétaire dans une obligation de construction.

Position du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur valide les réponses apportées par le maître d'ouvrage qui prennent en compte avec discernement et compréhension les observations du public. S'agissant de l'OAP des Combes et compte tenu de l'accord d'un permis d'aménager sur une partie de cette OAP, ce secteur sera positionné en zone U et l'OAP et la zone 1AU conservées uniquement sur la partie n'ayant pas fait l'objet de ce permis d'aménager.

Par contre des réponses plus précises auraient pu être apportées pour le phasage des aménagements des OAP.

9.2.6 Bellevue

Il s'agit des observations R 19, C 1 et C 2 déposées par :

- ♦ Monsieur LUCAS Alexandre, pour les parcelles A 1129 et 1131
- ♦ Madame PONTOREAU Marie-Thérèse, pour la parcelle A 1076 partie.

Le PLU précédent classait ces trois parcelles en zone UB.

Selon les arguments développés dans les différentes observations :

- ♦ La détermination de l'enveloppe urbaine conduit à classer ces parcelles en A, alors qu'elles sont tout à fait impropres à une activité agricole, céréalière ou animale,
- ♦ Cette délimitation crée une dent creuse,
- ♦ Ces parcelles possèdent des voies d'accès et elles sont raccordables aux différents réseaux,
- ♦ Elles permettent le développement de la dynamique du territoire situées dans le bourg de POIROUX, avec des habitations à proximité immédiate

Aussi, les propriétaires demandent que ces trois parcelles demeurent en zone UB.



Réponse du maître d'ouvrage

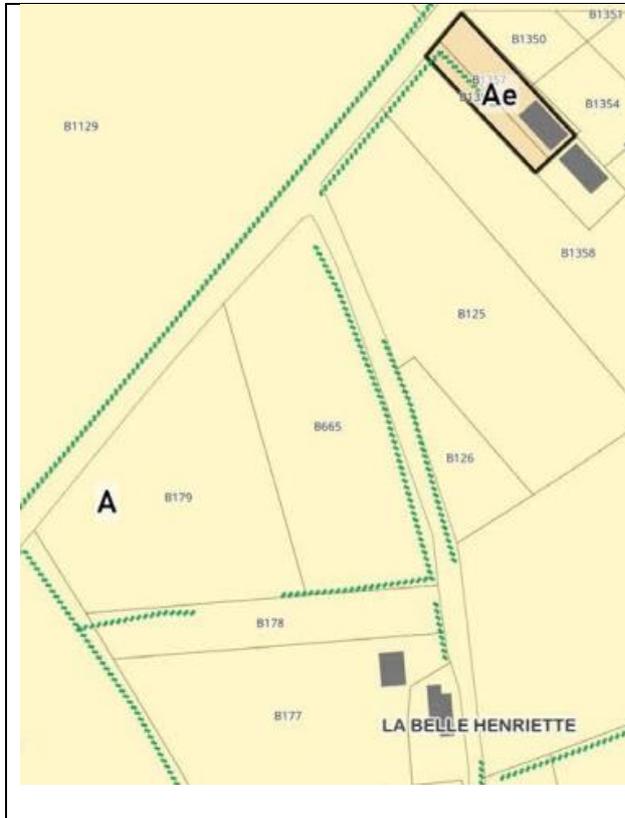
L'ensemble de parcelles représente une superficie de 3 000 m². Au vu de la localisation, ce secteur ne peut être considéré comme une dent creuse mais comme une extension de l'urbanisation générant de la consommation d'espace agricole et ou naturel. Pour ce faire, des choix ont été réalisés dans la localisation des zones AU, privilégiées au sud du bourg à proximité de l'école et d'autres équipements publics. Il n'était pas possible de positionner d'autres surfaces en extension afin de tenir les objectifs de modération de la consommation d'espace agricole fixés dans le PADD. Par ailleurs le secteur était cultivé par le passé et a toujours été constructible dans le PLU en vigueur, sans avoir fait l'objet pour autant de projet de construction.

Position du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage met en évidence son souci de respecter les objectifs de limitation de la consommation des espaces et les orientations du PADD.

9.2.7 La Belle Henriette

Il s'agit des observations R 4, R 23 et C 3



Monsieur NACIVET est propriétaire des parcelles section B 176, 177, 178 pour une superficie totale de 12 152 m² au lieu-dit la Belle Henriette.

Monsieur NACIVET est propriétaire-exploitant desdites parcelles et y exerce depuis 2004 une activité de paysagiste et de services d'aménagement paysager (aménagement et conception de jardins, abattage, élagage ...).

Il a créé en janvier 2019 un second établissement professionnel, régulièrement déclaré auprès du Répertoire des Entreprises et des Etablissements et enregistré auprès des services de la Mutualité sociale agricole de Loire-Atlantique-Vendée pour une activité agricole de pépinière « jeunes plants » sur une superficie de 0,75 hectares.

Le projet de PLU prévoit un nouveau zonage Ae lié aux activités artisanales existantes et isolés en campagne.

Monsieur NACIVET demande que le zonage de la BELLE HENRIETTE soit revu et prenne en compte la présence de son activité économique de paysagiste au sein d'un zonage Ae sur les parcelles 177 et 178, au même titre que le zonage Ae appliqué sur la propriété de Monsieur RABILLÉ, parcelles B 1352, 1355 et 1357.

Réponse du maître d'ouvrage

La démarche de création d'un STECAL ne peut se faire que dans le cadre d'un passage en CDPENAF, passage qui a été effectué par la commune après l'arrêt du PLU. D'ici à l'approbation, il n'est pas possible juridiquement de créer un nouveau STECAL, procédure strictement encadrée par le code de l'urbanisme.

D'autre part le code de l'urbanisme demande que les STECAL soit délimité à titre exceptionnel et la CDPENAF de Vendée demande que les périmètres soient limités en surface.

Le porteur de projet vient de créer une activité à Moutiers-les-Mauxfaits et est par ailleurs en contentieux avec la commune sur les parcelles mentionnées dans son observation. Ce contentieux vise par ailleurs à démontrer que son activité correspond bien à une activité agricole ce qui ne serait pas en adéquation avec la demande d'établissement d'un STECAL pour une activité artisanale. Il est rappelé que la zone agricole est spécifiquement dédiée au développement des activités agricoles.

Position du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur valide cette réponse. En effet, l'activité agricole n'est pas en adéquation avec la demande d'établissement d'un STECAL pour une activité artisanale. Il est rappelé, d'une part que la zone agricole est spécifiquement dédiée au développement des activités agricoles, d'autre part que l'activité de paysagiste évoquée a son siège dans une commune voisine.

10 Les remarques du commissaire enquêteur

La lecture du dossier, puis sa synthèse pour les besoins du rapport ont fait naître chez le commissaire enquêteur des interrogations et des demandes de précisions sur un certain nombre de points :

- ♦ L'assainissement et la capacité de la station d'épuration,
- ♦ La place du résumé non technique
- ♦ Les OAP et le référentiel foncier.
- ♦

Par ses premières réponses aux PPA et à la MRAE, la CCVGL a, d'ores et déjà, apporté les réponses précises et les arguments adaptés à la plupart de ces interrogations et remarques.

Les remarques du commissaire enquêteur, ci-dessous, n'ont pas été abordées.

10.1 Le dossier d'enquête

10.1.1 Règlement graphique

Compte tenu de tous les renseignements qui doivent figurer sur le règlement graphique, l'échelle du 1/3000 paraît tout à fait adaptée. Les plans sont lisibles et comportent la référence cadastrale et le nom des lieux-dits

Commentaire du commissaire enquêteur

*La lecture du **règlement graphique** aurait pu être améliorée par la dénomination des voies et sur le plan d'ensemble par le nom des communes limitrophes.*

Certaines planches n'ont pas d'emplacements réservés ; la présence dans leurs légendes des emplacements réservés complexifie l'appropriation du document.

Un document annexe donnant pour chaque village la planche correspondante aurait amélioré les recherches.

Pour le règlement écrit, au même titre que les OAP et afin de rendre ce document plus clair et plus compréhensible pour le public, les emplacements réservés, les STECAL, et plus généralement les prescriptions graphiques auraient dû faire l'objet d'une présentation spécifique, avec notamment

** La liste des bâtiments (art. L.151-19 du CU),*

** La liste des bâtiments (art. L.151-11 2° du CU).*

Réponse du maître d'ouvrage

Ces observations seront prises en compte pour l'édition des plans de zonage du dossier d'approbation de la révision générale du PLU.

Position du commissaire enquêteur

Dont acte.

10.1.2 Règlement écrit

La composition du dossier d'arrêt du projet de révision du PLU est conforme à l'article R.123-1 du code de l'urbanisme. C'est un document complet au regard de la réglementation. C'est un document conséquent, bien présenté, argumenté. Le dossier livre globalement au public les informations nécessaires à l'appréciation du projet.

Commentaire du commissaire enquêteur

Au même titre que les OAP et afin de rendre ce document plus clair et plus compréhensible pour le public, les emplacements réservés, les STECAL, et plus généralement les prescriptions graphiques auraient dû faire l'objet d'une présentation spécifique, avec notamment :

** La liste des bâtiments (art. L.151-19 du CU),*

** La liste des bâtiments (art. L.151-11 2° du CU).*

Réponse du maître d'ouvrage

Les emplacements réservés et les STECAL font l'objet d'une liste, respectivement sur le plan de zonage et dans le rapport de présentation.

Les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU et L.151-11 2° du CU feront l'objet d'une liste au sein du rapport de présentation dans les chapitres leur étant dédiés dans la partie justification des choix.

Position du commissaire enquêteur

Dont acte

10.2 Les OAP

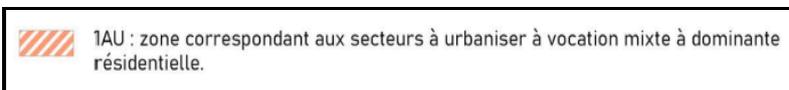
Les OAP jouent un rôle important dans la mise en œuvre du programme d'aménagement adopté par les élus. En effet, l'exécution de tous travaux, constructions, aménagement ... doit être compatible avec les OAP lorsqu'elles existent.

La notion de compatibilité permet à un projet de respecter d'une manière « souple » les principes définis. A contrario, le principe de conformité exige le strict respect de la règle. Le volet OAP fait l'objet d'une pièce indépendante du dossier d'arrêt.

Sur la forme, le commissaire enquêteur considère que le document présenté est rédigé de façon claire et précise : situation, superficie, nombre et type de logements envisagés, organisation de l'espace avec les objectifs retenus.

Commentaire du commissaire enquêteur

Il existe une ambiguïté entre le règlement graphique et le rapport de présentation. La légende des différentes planches précise le zonage suivant pour les zones AU.



Cet hachurage intéresse les zones AU ; pour autant, seules deux zones portent la mention AU, il s'agit des deux OAP en extension.

Le tableau récapitulatif précise la surface de chaque OAP pour une superficie totale de 6,4 ha. Ce chiffre devrait correspondre à la superficie totale des zones AU. Ce n'est pas le cas, 6.4 ha pour 4.72 ha.

Le maître d'ouvrage vaudra bien donner des précisions sur ce constat et expliquer cette différence.

Réponse du maître d'ouvrage

Il s'agit d'une erreur matérielle dans la légende des plans de zonage, les OAP sont obligatoirement délimitées sur les zones AU, mais elles peuvent également être délimitées sur d'autres zones et notamment des zones U dans le cadre de la révision du PLU de POIROUX. Cette erreur dans la légende des plans de zonage sera corrigée en vue de l'approbation de la procédure.

La délimitation d'OAP sur des zones U et des zones AU explique le différentiel de surface entre secteur couvert par une OAP et zone AU.

Position du commissaire enquêteur

L'ambiguïté qui existe entre le règlement graphique et le rapport de présentation résulte d'une erreur matérielle dans la légende des plans de zonage, les OAP sont obligatoirement délimitées sur les zones AU, mais elles peuvent également être délimitées sur d'autres zones et notamment des zones U dans le cadre de la révision du PLU de POIROUX. Cette erreur dans la légende des plans de zonage sera corrigée en vue de l'approbation de la procédure.

10.3 Les OAP et le référentiel foncier

En pages 56 et 125, le rapport de présentation précise qu'après un travail fin d'analyse, en complémentarité avec la commune, le référentiel foncier fait ressortir un potentiel d'environ 4,2 ha :

- ♦ 2,8 hectares de potentiel en diffus, en prenant en considération le tissu urbain dans lequel s'insère ces potentiels ainsi que leur possibilité d'accès, desserte et leur configuration parcellaire, le potentiel est estimé à environ 40 logements.
- ♦ 1,4 hectares de potentiels stratégiques à encadrer par des Orientations d'Aménagement.

Commentaire du commissaire enquêteur

Dans ce décompte, l'OAP des Justices semble avoir été oubliée.

Secteur	Surface (ha)	Densité	Nombre de logements
Secteur en densification			
La Burelière	1,4	15	21
Les Justices	0.4	15	6
Total densification	1.8	15	27

D'autre part, le commissaire enquêteur s'étonne que la parcelle C 1381, sur laquelle existe un projet de lotissement n'ait pas été traitée en OAP, ce qui aurait permis de respecter la densité de 15 logements à l'ha et ainsi de limiter la construction de pavillons.

Réponse du maître d'ouvrage

La parcelle C1381 fera l'objet d'une OAP en vue de l'approbation de la révision du PLU. Un projet de lotissement y a été envisagé et a fait l'objet d'un permis d'aménager. Ce qui explique pourquoi le secteur n'a pas fait l'objet d'une OAP pour l'arrêt de la procédure. Néanmoins le permis d'aménager n'a pas été accepté. Pour garantir que le secteur respecte les orientations du PADD en matière de densité, une OAP sera créée et intégrée au dossier avant l'approbation.

Position du commissaire enquêteur

Le passage de la parcelle C1381 en zone AU (OAP) permettra de limiter les lotissements et de densifier un peu plus le centre-bourg.

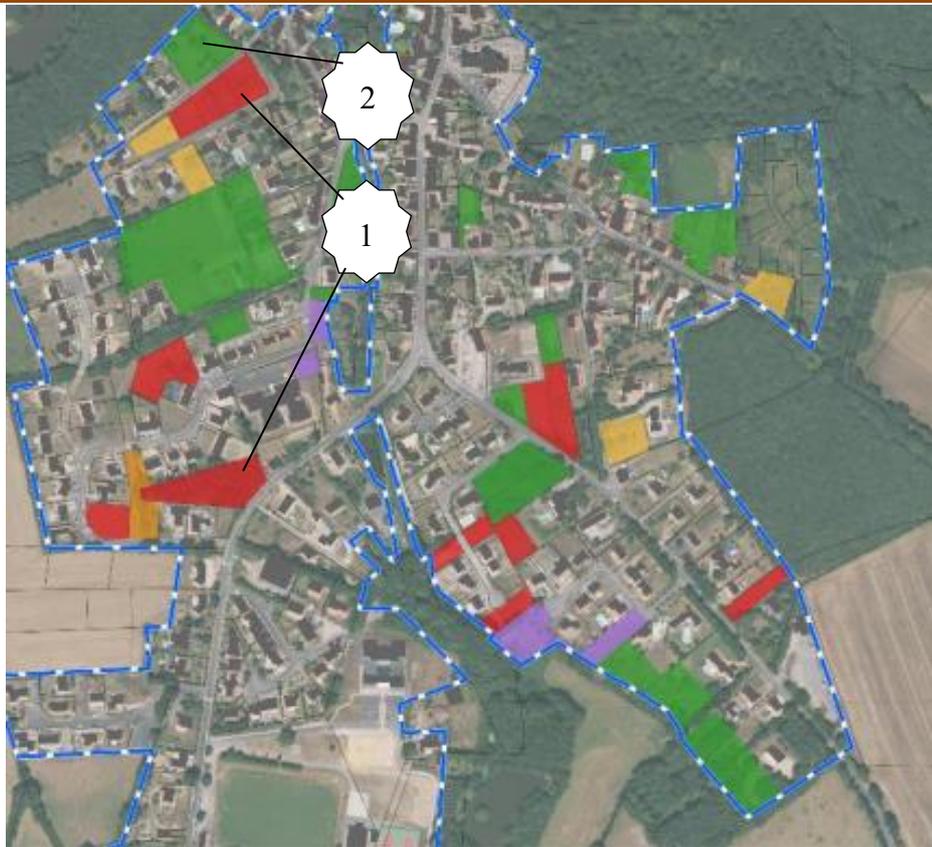
10.4 La modération de la consommation d'espace

Le Code de l'Urbanisme, par l'article L.151-4 indique que « Le rapport de présentation [...] analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ». Le travail réalisé identifie 2,8 hectares de potentiel en diffus.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur regrette que les espaces retenus ne soient pas clairement identifiés, c'est pourquoi il s'interroge sur :

- ♦ *certaines parcelles (par ex 1) qui sur le référentiel foncier sont non retenues, au motif de « déjà utilisé et/ou construit », alors qu'elles sont vides de toutes constructions.*
- ♦ *La parcelle 2, qui potentiellement validée n'a, semble-t-il, pas été retenue.*



Enfin, et bien qu'il soit patent que le choix du porteur de projet de se déterminer dépend de son libre arbitre, il semble, à l'aune d'autres exemples du référentiel foncier, qu'il existe une sous valorisation du potentiel constructible en dents creuses.

Cette situation a conduit à qualifier des zones AU en extension d'une superficie supérieure aux zones AU en densification.

Réponse du maître d'ouvrage

De nombreuses parcelles sont retenues comme « déjà construites » et vide de toute construction, néanmoins elles font bien l'objet d'un projet et d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou permis d'aménager) déposée et accordée. C'est le cas de l'exemple 1 sur la carte ci-dessus.

Concernant l'exemple 2, celui-ci a bien été retenu comme un potentiel de densification mais qui au vu de sa superficie ne fait pas l'objet d'une OAP. Il est considéré comme un potentiel de densification spontané ou diffus (estimation à 40 logements sur l'ensemble des potentiels retenus sur la commune).

Lors de l'étude du référentiel foncier, le choix a été fait de ne pas retenir l'argument de la rétention foncière pour exclure un gisement foncier dans le calcul du potentiel de densification. Au total la programmation de logement comporte autant de logement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (67) qu'à l'extérieur de l'enveloppe urbaine (69) (cf programmation de logements p.159) du rapport de présentation.

Position du commissaire enquêteur

Dont acte.

10.5 La réponse de la CCVGL

Commentaire du commissaire enquêteur

Les remarques formulées par le département semblent avoir été éludées.

- ✦ *la compatibilité d'un projet de base nautique à Finfarine avec la conservation des milieux et espèces nécessite d'être approfondie.*
- ✦ *la modification de classement en zone NI (naturelle loisirs à vocation nautique), à l'aval immédiat du barrage de Finfarine mériterait une évaluation plus précise eu égard aux enjeux identifiés en matière de biodiversité.*
- ✦ *La protection des prairies naturelles justifierait d'un classement en zonage N (exemple : N pastoral), au moins sur le périmètre de la ZNIEFF de type 1.*
- ✦ *Dans le cadre du projet de construction d'une nouvelle station d'épuration, et en fonction des choix techniques qui seront effectués lors des études préalables, des réserves foncières pourront être nécessaires.*
- ✦ *Les pistes cyclables dont un plan est joint.*

Les deux premières ont été traitées avec d'autres auteurs.

Par contre, le porteur de projet voudra bien se positionner sur les 3 remarques auxquelles il n'a pas répondu.

Il voudra bien également préciser comment il prendra en compte ses engagements.

Réponse du maître d'ouvrage

Des compléments vont être réalisés dans l'évaluation environnementale concernant la compatibilité avec le périmètre de captage d'eau potable. Des compléments pourront être effectués sur la conservation des milieux et des espèces si des éléments ou données sont transmises par le département. Il est rappelé que le zonage NI dispose de très peu de droits à construire affectés pour justement préserver le caractère naturel de cet espace. Il est rappelé que le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale et que la MRAe n'a pas fait de retours particuliers sur cette zone.

La méthodologie de délimitation de la zone N est explicitée dans le rapport de présentation p.142. La commune est largement concernée par des ZNIEFF de type 1 et de type 2, ce qui n'a pas pu être un critère prépondérant pour délimiter la zone naturelle. Le choix a été fait de prendre en compte l'occupation du sol agricole ou naturelle des espaces. Les zones A et N étant des zones globalement inconstructibles et protectrices des milieux agricoles et naturels qu'elles recouvrent.

La communauté de communes Vendée Grand Littoral, n'a pas fait part de besoins spécifiques pour la matérialisation d'un emplacement réservé pour la construction d'une nouvelle station d'épuration. La commune est déjà propriétaire du terrain où sera réalisée la nouvelle station et le mettra à disposition de Vendée Grand Littoral pour la construire.

Concernant le plan joint des pistes cyclables, celui-ci pourra être intégré dans le rapport de présentation dans la partie du diagnostic territorial dédiée aux mobilités.

Position du commissaire enquêteur

Dont acte.

11 Composition du dossier définitif

Les pièces nouvelles apportées au dossier d'enquête publique pour constituer le dossier définitif sont en italiques et en gras

Désignation Pièce	Numéro	Date émission	Nombre de Pages
Registre d'enquête de la mairie de POIROUX, (3 courriers, 3 pièces jointes)	1	23/05/2022	31
Registre d'enquête du siège de la CCSVL	2	23/05/2022	31
Rapport d'enquête	3	18/07/2022	59
Mémoire en réponse de la CCVGL	4	18/07/2022	19
Conclusions et avis motivé	5	18/07/2022	14
DOSSIER ADMINISTRATIF			
Chemise « Délibérations »			
Délibération du 01/07/2020 prescrivant l'enquête publique et définissant les modalités de concertation		01/07/2020	2
Délibération du 26/01/2022 arrêtant le projet et présentant le bilan de la concertation		26/01/2022	4
Autorisation de poursuivre la révision, délibération du 15/11/2021		15/11/2021	2
Débat sur le PADD, délibération du 22/02/2021		22/02/2021	2
Chemise « Pièces administratives »			
Arrêté du maire organisant l'enquête publique		03/05/2022	4
Avis d'enquête publique		03/05/2022	1
Attestation de parution Medialex, 1 ^{er} avis		05/05/2022	6
2^{ème} avis, VENDÉE AGRICOLE		27/05/2022	1
2^{ème} avis, OUEST FRANCE		27/05/2022	1
Désignation commissaire enquêteur		10/03/2022	2
Certificat d'affichage et plan d'affichage		28/06/2022	2
Chemise « Avis des PPA et réponse du Maître d'ouvrage »			
Avis délibéré de la MRAE		09/05/2022	14
Avis CDPENAF		14/03/2022	1
Avis département et itinéraire cyclable		06/05/2022	4
Avis SCOT		03/05/2022	4
Avis de l'Etat et annexes		29/04/2022	6
Avis Chambre d'agriculture		29/04/2022	3
Premières réponses apportées aux avis des personnes publiques associées		23/05/2022	15
DOSSIER D'ARRÊT			
Rapport de présentation		26/01/2022	278
PADD		26/01/2022	13
OAP		26/01/2022	32
Règlement écrit		26/01/2022	95
Règlement graphique, 7 planches de format AO		26/01/2022	7
Bilan concertation		26/01/2022	17

Désignation Pièce	Nu- méro	Date émission	Nombre de Pages
Annexe « Servitudes d'utilité publique », 1 planche format AO		26/01/2022	1
Liste des Servitudes d'utilité publique		26/01/2022	2
Annexe « Droit de préemption », 1 planche de format AO		26/01/2022	1
Notice « Annexes sanitaires »		26/01/2022	8
Annexe ZPPA (patrimoine), 1 planche de format AO		26/01/2022	1

Mes conclusions et avis font l'objet d'un document séparé, conformément aux dispositions de l'article 20 du décret 85-453 du 23 avril 1985.

Le dossier comprenant les pièces ci-dessus a été remis à Monsieur DE LA BASSETIERE, maire de POIROUX le 18 juillet 2022.

Le rapport et les conclusions ont été également transmis au Tribunal Administratif.

Fait aux SABLES D'OLONNE, le 18 juillet 2022,

Claude MATHIEU

Commissaire enquêteur

ANNEXES

1. LISTE DES OBSERVATIONS, classées par date et n° d'enregistrement,
2. Compte rendu de la réunion d'organisation,
3. PV DE SYNTHÈSE,
4. MÉMOIRE EN RÉPONSE.

Annexe 1

N°	Date	Auteur	Ville	Code postal	Observation
R 1	25-mai	GABORIT Christelle	POIROUX	85440	Propriétaires des parcelles B 995, 1178 et autres, classées en zone A , Mme GABORIT se renseigne sur les possibilités d'agrandissement de son logement et la construction d'une piscine couverte
R 2	25-mai	CHAUVEAU Françoise	POIROUX	85440	Propriétaire à Touvent de la parcelle C 1745 en zone A, se renseigne sur les possibilités de la construction d'un 2ème logement sur la parcelle.
R 3	25-mai	Mme et M TESSIER Marcel	POIROUX	85440	Propriétaire des parcelles C 1211 et C 1212, se renseignent sur les possibilités de construction et demandent que la totalité de ces parcelles soient classées en constructibles
R 4	25-mai	NACIVET Vincent	POIROUX	85440	Demande que les parcelles B 177 et B 178 dont il est propriétaire soient classées en zone Ae (STECAL économique). Il précise qu'il est pépiniériste paysagiste, n° SIRET 45307996400020.
R 5	25-mai	CHARRIER Michel, LUCAS Jacqueline, PONTOREAU Marie-Thérèse	POIROUX	85440	Se renseignent sur la procédure d'élaboration du PLU. Ils annoncent un prochain courrier et/ou mail.
R 6	25-mai	COURTOIS Danielle et Christian	POIROUX	85440	Propriétaires des parcelles en zone A, C2286, 1658 et 1659 au village du Pay, se renseignent sur les possibilités de construction en zone A et de transformation du hangar (C 1658) en habitation.
R 7	25-mai	RENOUF Claude	POIROUX	85440	Se renseigne sur le zonage des parcelles A 1060 et 601
R 8	25-mai	VIAUD Éric	POIROUX	85440	Se renseigne sur le zonage du village du Pay et sur le classement de la parcelle C 507.
R 10	2-juin	ROBIN Yves	POIROUX	85440	Propriétaire de la parcelle C 781, classée partie en zone UB et partie en zone A, il demande si il peut viabiliser un second terrain constructible sur cette parcelle. Se renseigne également sur le classement des parcelles A 1132 et 1134. Ces parcelles sont en zone A
R 11	2-juin	RICHARD Patrick	POIROUX	85440	Propriétaire des parcelles C 1763 et 1765, demande le classement de ces parcelles. Annulé le 28/06/2022
R 12	2-juin	BÉLLIER Marie-Paule et Guy	POIROUX	85440	Propriétaire de la parcelle C464, ils constatent qu'une partie de cette parcelle est englobée dans l'OAP de la Burelière. La délimitation projetée ne leurs convient pas dans la mesure où elle supprimerait son installation de géothermie. Ils demandent que soit revue cette limite cf plan joint). Ils s'interrogent également sur la pérennité de l'accès à leur parcelle et des raccordements aux différents réseaux.
R 13	2-juin	HENNION Florent et Édith	POIROUX	85440	Ils constatent que les parcelles C388 et 389 sont classées en zone UB et N pour partie. Ils envisagent d'agrandir leur habitation. Cet agrandissement est prévu avec un toit plat. Est-ce possible ? Le règlement de la zone UB manque de précisions.

N°	Date	Auteur	Ville	Code postal	Observation
R 14	2-juin	VILAIN Michel	NESMY	85310	Demande que la parcelle B 802 dont il est propriétaire soit classée en zone constructible étant desservie par tous les réseaux.
R 15	2-juin	CANTIN Christophe et Dominique	POIROUX	85440	Demandent la confirmation de la possibilité de lotir la parcelle C 1381; Demandent également que les parcelles C 1995 et 1742, achetées en 2015 en terrain à bâtir soient de nouveau constructibles
R 9	2-juin	MAGNAC-TRAMONI Micheline	POIROUX	85440	Se renseigne sur le zonage des parcelles C 361 et 427 dont elle est usufruitière. Ces parcelles sont classées en zone UA
M 1	6-juin	CANTIN Dominique			Doublon avec l'observation R 15, fournit les pièces justificatives à sa demande pour les parcelles C 1742 et 1995
M 2	9-juin	POIROUX Didier			Demande de RDV
R 16	18-juin	RABAUD Michel	POIROUX	85440	Se renseigne sur des terrains, au lieu-dit Tortereau appartenant à ses parents, parcelles 2547 et 2548
R 17	18-juin	CHAUCHET	POIROUX	85440	Propriétaire de terrains situés dans l'OAP de la Burelière, souhaite connaître la date à laquelle sont prévus les travaux d'aménagement de cette zone
R 18	18-juin	ROBIN Daniel	AUBIGNY	85430	Demande le passage en zone UB des parcelles C 773 et C 772 partie (cf plan joint)
R 19	18-juin	LUCAS Claude	POIROUX	85440	Demande que les parcelles A 1076 et 1129 qui possèdent tous les réseaux et étaient précédemment en zone constructible soient de nouveau classées en UB; ne comprend pas la détermination de l'enveloppe urbaine.
R 20	18-juin	PONTOREAU Marie-Thérèse	LA FERRIERE	85280	Annonce un prochain courrier pour le zonage de la parcelle A 1076
R 21	23-juin	LUCAS Alexandre	POIROUX	85440	Dépôt d'un courrier
R 22	23-juin	PONTOREAU Marie-Thérèse	LA FERRIERE	85280	Dépôt d'un courrier
R 23	23-juin	NACIVET Vincent	POIROUX	85440	S'étonne que la révision du PLU ne prévoit pas de zone d'activité. S'étonne qu'une zone Ae puisse être créée sur la parcelle de Monsieur RABILLÉ alors qu'une procédure est en cours devant le TA.
C 1	23-juin	LUCAS Alexandre	POIROUX	85440	A rapprocher de l'observation R 19. Évoque un manque d'information sur la procédure de révision du PLU ; Ne comprend toujours pas que les parcelles A 1129 et 1131 impropres à une quelconque exploitation agricole, puissent être classées en zone A, alors que la parcelle C 827, actuellement cultivée, est classée en zone AU.
C 2	23-juin	PONTOREAU Marie-Thérèse	LA FERRIERE	85280	A rapprocher de l'observation R 19 et du courrier 1. Ne comprend pas qu'une partie de la parcelle A 1076, impropre à une quelconque exploitation agricole, puisse être classée en zone A. Argumente avec des textes et articles du code de l'urbanisme et de la Loi ALUR au niveau du développement de la dynamique du territoire ; évoque l'accès à cette parcelle par un chemin privé.

N°	Date	Auteur	Ville	Code postal	Observation
C 3	24-juin	Cabinet SEBAN Atlantique, pour Monsieur NACIVET			A rapprocher des observations R 4 et 23 ; Le cabinet d'avocats formalise et argumente les précédentes observations de Monsieur NACIVET ;
R 24	28-juin	RICHARD Patrick	POIROUX	85440	Annule son observation du 02/06/2022 n° R 11.
R 25	28-juin	NACIVET Vincent	POIROUX	85440	Le permis d'aménager de l'OAP des Combes a été délivré sans attendre l'approbation et notamment la prise en compte des engagements de la Communauté de communes de conditionner la délivrance des perla station d'épuration prévue au 1er semestre 2023 soit opérationnelle
R 26	28-juin	MATHÉ Marie-Thérèse	POIROUX	85440	Propriétaire des parcelles C 438 et C 1988, elle se renseigne sur les possibilités de construction dans le contexte du sursis à statuer sur un périmètre d'opération d'aménagement.
R 27	28-juin	MATHÉ Anne-Marie	POIROUX	85440	Souhaite que la parcelle C 977 à Tortereau soit constructible
R 28	28-juin	PAPIN Hervé	POIROUX	85440	Se renseigne sur les possibilités de construction des parcelles B 1203 et voisines.
R 29	28-juin	TOUVRON Christopher	POIROUX	85440	Propriétaire des parcelles C2248 et 2283, remarque qu'une partie de ces parcelles est intégrée dans l'OAP. La cession de ces parties de parcelles fera l'objet de discussions.

Annexe 2

Compte rendu de la réunion d'organisation du 4/04/2022 à 9h 30 en mairie du Poiroux

Étaient présents :

- Monsieur Edouard DE LA BASSETIERE, maire de POIROUX,
- Madame Karine MOUSSION, secrétaire générale de la mairie de POIROUX,
- Monsieur Quentin LATRACE, en charge de l'urbanisme à la communauté de communes VGL.
- Monsieur Claude MATHIEU, commissaire enquêteur.

Calendrier

Compte tenu des obligations de chacun, il est convenu d'essayer de tenir le calendrier suivant :

09/05/22	Réunion de présentation du dossier, remise du dossier papier et visite sur place à 14 h 00
23/05/2022	Paraphe des documents, contrôle de l'organisation de l'enquête.
Mercredi 25/05	1ère permanence, 9h 00-12h 30
Jeuudi 02/06	2ème permanence, 14h 00-17h 00
Samedi 18/06	3ème permanence, 9h 00-12h 00
Jeuudi 23/06	4ème permanence, 9h 00-12h 30
Mardi 28/06	5ème permanence, 9h 00-12h 30
1er juillet	Remise PV de synthèse 10h 00
18/07	Remise rapport

Composition du dossier d'arrêt

Une première chemise

1. Dossier administratif

- Désignation du Commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Nantes
- Arrêté d'ouverture et d'organisation d'une enquête publique environnementale unique
- Avis d'enquête publique
- Avis de parution dans la presse (1^{er} avis)

2 Pièces de procédures

- Prescription d'élaboration du PLU
- Délibération prenant acte du débat sur le PADD
- Arrêt du PLUi

3 Avis des communes, des PPA, de la MRAE et de la CDPENAF

- Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées
- Réponses et observations éventuelles du maître d'ouvrage sur les avis (surtout la MRAE et)

Une deuxième chemise, avec les pièces du PLU

- Rapport_de_Présentation
- PADD
- OAP
- Règlement écrit
- Règlement graphique planche n° – 1 – Nord Est 1
- Règlement graphique planche n° – 2 – Nord Ouest
- Règlement graphique planche n° – 3 – Nord Est 2

- PLU Poiroux – Règlement graphique planche n° – 4 – Ouest
- PLU Poiroux – Règlement graphique planche n° – 5 – Bourg
- PLU Poiroux – Règlement graphique planche n° – 6 – Est
- PLU Poiroux – Règlement graphique planche n° – 7 – Sud
- Bilan_concertation

Annexes :

- A0_Annexe Servitudes utilités publiques
- Liste SUP
- 1_A0_Annexe Droit de préemption
- Notice annexes sanitaires
- A0_Annexe zppa (patrimoine)

Les interrogations

Au regard du bilan de la concertation et en particulier des réponses 5 et 6 apportées aux participants de la réunion du 25/03/2021, le dossier des pièces du PLU pourraient comprendre un dossier des différentes prescriptions :

- La liste des STECAL,
- La liste des emplacements réservés, hors légende des plans graphiques.
- La liste des changements de destination,
- La liste des bâtiments patrimoniaux.

L'affichage

- Sur tous les panneaux d'affichage de la commune,
- A chaque entrée du bourg,
- A proximité des OAP,
- Les gros villages type « Le Pay »
- Les villages excentrés.

Les sites internet

- Dossier complet sur celui de la com com,
- Arrêté et avis d'EP sur celui de la commune avec un lien pour celui de la com com.
- L'arrêté et l'avis doivent être présents sur les sites internet concomitamment à l'affichage sur place, c'est-à-dire quinze jours avant le début de la participation.

Registre dématérialisé ou adresse mail dédiée

- La décision est de prendre une adresse mail dédiée.

Dossier d'enquête pendant la durée de l'enquête

- Pendant toute la durée de l'enquête en mairie du Poiroux, un dossier papier et un registre d'enquête seront disponibles pour le public, un dossier dématérialisé dont la composition sera strictement identique sera disponible sur un ordinateur à la disposition du public.
- Modalités identiques sur le site de la com com, à l'exception de l'ordinateur.

Les observations

Chacun pourra consigner ses observations et propositions de la manière suivante :

- sur le registre d'enquête établi en Mairie de l'ancienne de POIROUX au siège de la CCVGL, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
- Par courrier adressé à la commission d'enquête à l'adresse suivante : Monsieur le

commissaire enquêteur, révision du PLU de POIROUX – Communauté de Communes
Vendée Grand Littoral – Service Urbanisme

- Par courriel à l'adresse suivante : plupoiroux.....

Les observations et propositions écrites dans les registres, reçues par courrier ou par courriel
seront intégrées dans les meilleurs délais sur le site internet de la com com.

Toutes ces précisions seront prises en compte par la communauté de communes « VENDÉE
GRAND LITTORAL » pour établir l'arrêté intercommunal.

Le 04/04/2022



Claude MATHIEU
Commissaire enquêteur.

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Remarque

Le procès-verbal de synthèse a été conçu pour servir de support au mémoire en réponse du maître d'ouvrage. C'est pourquoi, afin d'éviter des redondances, la présente pièce jointe ne comporte que la page de garde, le sommaire et la dernière page, signée du porteur de projet.

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



ENQUÊTE PUBLIQUE du 25 mai 2022 au 28 juin 2022
relative au projet de révision du Plan Local
d'Urbanisme (PLU) de la commune de POIROUX



Procès-verbal de synthèse

Claude MATHIEU
Commissaire enquêteur

Enquête publique, révision du PLU de POIROUX
Décision TA Nantes n° E22000034/85 du 9 mars 2022
Arrêté intercommunal n° AR 2022-15-PR en date du 3 mai 2022

1

SOMMAIRE

1	Introduction	2
2	Déroulement de l'enquête.	3
3	Les observations formulées pendant l'enquête	3
3.1	<i>Analyse quantitative</i>	3
3.2	<i>Les observations du public</i>	3
3.2.1	<i>Les observations sans effet</i>	3
3.2.2	<i>Les demandes de renseignements</i>	4
3.2.3	<i>Les modifications de zonage</i>	5
3.2.4	<i>Le règlement</i>	7
3.2.5	<i>Les OAP</i>	7
3.2.6	<i>Bellevue</i>	8
3.2.7	<i>La Belle Henriette</i>	9
4	Les remarques du commissaire enquêteur	9
4.1	<i>Le dossier d'enquête</i>	9
4.1.1	<i>Règlement graphique</i>	9
4.1.2	<i>Règlement écrit</i>	10
4.2	<i>Les OAP</i>	10
4.3	<i>Les OAP et le référentiel foncier</i>	11
4.4	<i>La modération de la consommation d'espace</i>	11
4.5	<i>La réponse de la CCVGL</i>	12

1 Introduction

Le présent procès-verbal a pour objet de communiquer au maître d'ouvrage, représenté par Monsieur Maxence DE RUGY, président de la communauté de communes VENDÉE GRAND LITTORAL, les remarques du commissaire enquêteur et les observations écrites reçues à l'occasion de l'enquête publique portant sur la révision du PLU de la commune de POIROUX.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, il lui a été remis, dans les délais, et commenté le vendredi 1^{er} juillet 2022 soit 3 jours après la fin de l'enquête.

Conformément à ce même article du code de l'environnement, Monsieur Maxence DE RUGY, président de la CCVGL ou son représentant, est invité à faire connaître ses observations sous 15 jours, sous forme d'un mémoire en réponse, établi avec comme support le procès-verbal de synthèse conçu pour intégrer les réponses du maître d'ouvrage.

Les réponses du maître d'ouvrage seront prises en compte dans le rapport du commissaire enquêteur et annexées au rapport d'enquête. Elles sont considérées comme un engagement de celui-ci dans la suite de la procédure.

• La modification de classement en zone NI (naturelle loisirs à vocation nautique), à l'aval immédiat du barrage de Finfarine mériterait une évaluation plus précise eu égard aux enjeux identifiés en matière de biodiversité.

• La protection des prairies naturelles justifierait d'un classement en zonage N (exemple : N pastoral), au moins sur le périmètre de la ZNIEFF de type 1.

• Dans le cadre du projet de construction d'une nouvelle station d'épuration, et en fonction des choix techniques qui seront effectués lors des études préalables, des réserves foncières pourront être nécessaires.

• Les pistes cyclables dont un plan est joint.

Les deux premières ont été traitées avec d'autres auteurs.

Par contre, le porteur de projet voudra bien se positionner sur les 3 remarques auxquelles il n'a pas répondu.

Il voudra bien également préciser comment il prendra en compte ses engagements.

Réponse du maître d'ouvrage

Le présent procès-verbal a pour objet de communiquer à Monsieur le Président de la Communauté de communes « VENDÉE GRAND LITTORAL » les observations reçues à l'occasion de l'enquête publique sur le projet de PLU.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, il lui a été remis et commenté le 1^{er} juillet 2022, soit 3 jours après la fin de l'enquête

Conformément à ce même article du code de l'environnement, Monsieur le Président dispose de quinze jours pour présenter ses observations, dans un mémoire en réponses. Celles-ci, qui engagent le porteur de projet, seront prises en compte dans le rapport de la Commission d'enquête.

Fait en deux exemplaires, le 1^{er} juillet 2022.

Claude MATHIEU
Commissaire enquêteur



Et réceptionné par la Président de la Communauté de communes « VENDÉE GRAND LITTORAL » ou son représentant.
Le 1^{er} juillet 2022.

Edouard de la Bassetière
délégué communautaire



Le mémoire en réponse est un document séparé.

Il a été établi avec comme support le procès-verbal de synthèse.

Ci-dessous, le courrier de transmission signé du Président de la CCVGL.



à Talmont Saint Hilaire, le 12 juillet 2022

Monsieur Claude MATHIEU
Commissaire Enquêteur du PLU de Poiroux
8 Ter rue des Normands
La Chaume
85100 LES SABLES D'OLONNE

Contact : Quentin LATRACE /
Directeur du Pôle Aménagement du Territoire

Objet : Réponse au procès-verbal de synthèse de l'enquête publique relative au Plan local d'urbanisme de Poiroux

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au plan local d'urbanisme de la commune de Poiroux, vous m'avez remis le 1er juillet 2022 votre procès-verbal de synthèse. Celui-ci comportait notamment vos questionnements sur des sujets divers.

Aussi, je vous prie de trouver, en annexe de ce courrier les réponses apportées à vos interrogations, ainsi que la première analyse des observations émises par le public de l'enquête publique.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, en l'assurance de ma considération distinguée.


Maxence de Rugy

Président



35 impasse du Luthier - ZI du Pâlis 1 - 85440 TALMONT-SAINT-HILAIRE
Tél. 02 51 207 207 - Fax 02 51 90 60 92 - Email : contact@vendeegrandlittoral.fr - www.vendeegrandlittoral.fr