



**PRÉFET  
DE LA VENDÉE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**Direction départementale  
des territoires et de la mer**

Service Urbanisme et Aménagement  
Unité Planification Urbaine

La Roche-sur-Yon, le **01 JUIL. 2021**

Dossier suivi par : Emmanuel GABORIT  
Tél. : 02 51 44 32 78  
Mail : emmanuel.gaborit@vendee.gouv.fr

Monsieur le Maire

Par délibération du 22 mars 2021, votre conseil municipal a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune soumis à évaluation environnementale par décision du 2 décembre 2020. Vous m'avez transmis le dossier, visé en préfecture le 14 avril 2021, aux fins de consultation et avis des services de l'État, tel que prévu à l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme.

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

D'une manière générale, le projet prend en compte de façon satisfaisante les grands enjeux du développement durable.

Toutefois, bien que le projet respecte les grandes orientations du SCoT Yon et Vie, des marges de progrès subsistent :

- \* En vue d'une plus grande intensité urbaine sur les secteurs en extension, notamment en ce qui concerne les densités et les formes urbaines innovantes sur la ZAC de la Grimoire,
- \* En matière de production de logements locatifs sociaux au regard des attentes de la loi SRU et des obligations définies au PLH (36%),
- \* En termes de traduction réglementaire garantissant l'accueil des structures commerciales uniquement dans le centre-bourg, en cohérence avec le PADD.

En conclusion, sous ces réserves, j'émetts un avis favorable sur le projet d'élaboration du PLU.

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

Enfin, je vous rappelle que le présent avis et son annexe devront être inclus dans le dossier d'enquête publique afin d'être porté à la connaissance du public.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Monsieur le Maire  
8 rue de la Gillonnière  
85000 MOUILLERON-LE-CAPTIF

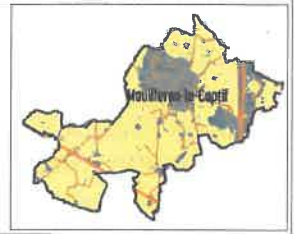
Le préfet,  
Pour le préfet,  
**la secrétaire générale de la Préfecture  
de la Vendée**

  
Anne TAGAND

19 rue Montesquieu  
85021 La Roche-sur-Yon Cedex  
Tél. : 02 51 44 32 32 – Mail : [ddtm@vendee.gouv.fr](mailto:ddtm@vendee.gouv.fr)  
[www.vendee.gouv.fr](http://www.vendee.gouv.fr)

## **ANNEXE à l'avis de l'État**

### **Projet de révision du PLU arrêté de MOUILLERON LE CAPTIF**



## **I – OBSERVATIONS DE FOND**

### **Prise en compte du Grenelle de l'environnement**

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne fixe pas explicitement d'objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il ambitionne, en cohérence avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays Yon et Vie, d'assurer une consommation foncière limitée à 3 hectares par an.

Le rapport de présentation (RP) présente une analyse de la consommation globale des espaces naturels, agricoles et forestiers de 72 ha sur la période de référence du SCoT (2001-2013), soit 6ha/an et de 42 ha sur la dernière décennie (2010-2019). Il fait état d'un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard de celui fixé par le SCoT, (à savoir une réduction de 50 % sur la période de référence du SCoT), ce qui représente une consommation foncière limitée à 3ha/an.

La justification des besoins ne peut se baser sur la simple reconduction des objectifs du SCoT, au vu de la période de référence très éloignée de la date d'arrêt du PLU, et **doit être analysée au regard des consommations affichées sur la dernière décennie.**

Aussi les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces auraient mérité d'être déclinés selon les différentes vocations (habitat, économie, équipements).

### **Choix de développement – maîtrise de l'étalement urbain**

#### Habitat :

Le projet de territoire prévoit une croissance démographique relativement ambitieuse, avec un taux qui varie entre + 1,5 % et +1,8 % par an, qui est supérieure à la dernière période relevée (+ 1,23 % INSEE 2008-2018) et qui n'est étayée par aucun choix de scénario de développement affichant le taux finalement retenu.

La notice explicative des choix retenus du rapport de présentation affiche un objectif de production de 594 logements pour les 12 prochaines années soit une production moyenne de 50 logements par an. Ce choix devra être mieux justifié au regard des besoins de 40 log/an exprimés au PLH et du rythme moyen de la construction de 36 log/an observé sur la dernière décennie.

**Au final, il est attendu que le projet affiche l'évolution démographique retenue et le besoin en logements associés au regard des dernières tendances et à l'échelle de la durée de vie d'un PLU soit à l'horizon de 10 ans et, le cas échéant, que la collectivité réinterroge le maintien de la totalité des surfaces ouvertes à l'urbanisation.**

#### Densité / Indice d'optimisation :

Le PLU répond aux objectifs du SCoT. En effet, les densités en extension sont supérieures à 18 logements par hectare avec des densités de 20 log/ha sur le secteur de la Grimoire et 28 log/ha sur le secteur rue de Beaupuy. Avec 594 logements programmés sur 24,7 hectares, la densité moyenne est supérieure à 24 logements par hectare et la production de 106 logements dans des opérations en renouvellement urbain (soit 17,8% de la production) est supérieure aux 15% prescrits au SCoT.

Aussi le projet montre une réelle volonté de la collectivité de construire dans l'existant d'autant que le potentiel en densification y est relativement faible.

**Cependant, dans un contexte réglementaire visant à terme à tendre vers le zéro artificialisation nette, une ambition plus forte de la collectivité en matière d'intensification urbaine est attendue sur les secteurs en extension, et plus particulièrement sur celui de la Grimoire. Des densités significativement plus élevées interrogeant des formes urbaines innovantes, faciliteraient la mixité sociale et le parcours résidentiel et permettraient d'atteindre les objectifs du PADD, de diversifier le parc résidentiel (p5) et de palier à l'absence de logements locatifs et de petite taille (p7).**

## Mixité sociale

Dans le cadre de la loi SRU, la commune a l'obligation d'atteindre 20 % de logements sociaux à l'horizon 2025. À cette fin, le programme local de l'habitat (PLH) vise un taux de 36 % de réalisation de logements locatifs sociaux (LLS) afin de combler une partie du retard dans ce domaine.

Or, le projet prévoit un objectif de LLS de 30 % sur le secteur de Beaupuy, secteur supposé proposer une diversification comparativement au parc existant et de 25 % sur la ZAC de la Grimoire, insuffisamment ambitieux pour une opération de cette envergure.

**L'objectif global de production de 30 % de LLS mentionné au PLU s'avère insuffisant au regard de l'obligation assignée au PLH (36%) et de l'atteinte des objectifs SRU. Il est donc attendu une révision à la hausse de l'objectif de production de logements locatifs sociaux.**

Aussi, afin de s'assurer à terme de la réalisation effective des objectifs fixés, le document gagnerait à préciser comment leur déclinaison sera mise en œuvre pour des aménagements par tranche.

## Activités économiques :

Le projet présente une programmation de 9,80 hectares répartis sur deux secteurs : extension de Beaupuy (AUe) pour 7 ha et Saint-Éloi (Ueb) pour 2,80 ha.

Or, le secteur de Saint Éloi, classé en Ueb, indiqué en cours d'aménagement dans le dossier, n'est pas comptabilisé dans la consommation foncière sur la durée de vie du PLU, bien qu'il fasse l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

**Par conséquent, le projet devra inclure dans sa consommation globale des espaces les 2,8ha du secteur de Saint-Éloi.**

Le règlement des zones Ue et AUe (zones de Beaupuy) autorise les nouvelles installations d'artisanat et de commerce de détail (p83). Or, interdire le commerce de détail dans ces zones s'avère primordial pour ne pas concurrencer le commerce du centre-bourg et renforcer son attractivité.

**À cette fin, le projet devra interdire l'accueil de nouveaux commerces de détails dans les zones Ue et AUe favorisant le développement commercial dans la centralité, conformément aux orientations du PADD (p.19).**

## Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Si la qualité formelle des OAP sectorielles est à souligner avec des orthophotographies, des vues (à localiser sur les plans pour mieux les situer) et des principes d'aménagement schématisés, certains points mériteraient d'être approfondis. En premier lieu, concernant le traitement du stationnement (nombre, localisation, usage, ...) afin de définir si « les poches » s'appliquent aux visiteurs ou également aux résidents. En second lieu, le programme de construction est à compléter par exemple avec la proportion de logements individuels, de petits collectifs, ... afin de mieux appréhender les attentes de la collectivité en matière de mixité fonctionnelle, de formes urbaines et de typologie de logement.

Par ailleurs, les OAP mériteraient toutes le même niveau de traitement. En effet, l'OAP n°2 de la ZAC de la Grimoire (sous maîtrise communale) ne dispose pas de principes d'aménagement qualitatifs plus incitatifs à l'économie d'espace et à l'intensification urbaine afin d'accompagner les projets et les conditions de leur mise en œuvre ou à l'inverse, de susciter des projets de qualité traduisant les volontés affichées dans le PADD. De plus, à l'instar du paragraphe sur la mixité sociale, la programmation de 25 % de logements locatifs sociaux est à revoir à la hausse.

Enfin, un traitement différencié des franges urbaines (jardins partagés, équipements communs, liaisons douces, ...) permettrait d'une part, d'assurer la préservation et la protection des haies périphériques et d'autre part de mettre en place des distances de sécurité entre les zones traitées et les secteurs résidentiels et médico-sociaux afin de protéger les populations riveraines.

## Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)

Le projet délimite trois STECAL concernant des activités existantes. Le rapport de présentation est trop succinct. Il devra être complété par une carte de localisation permettant notamment d'apprécier la situation avant et après et par des éléments de justifications quant à l'absence d'impacts éventuels sur l'activité agricole et les milieux naturels.

De plus, si la délimitation des STECAL est circonscrite à l'emprise des activités en place, l'emprise au sol de 30 % de la zone Nc devra être justifiée afin de mesurer les possibilités offertes dans la zone. De même, le caractère fonctionnel du secteur Ae (notamment son accès) et le devenir de la partie

classée en zone N devront être détaillés. À noter que la doctrine vendéenne, issue de la charte pour une gestion économe de l'espace, devra être respectée pour ce qui concerne les extensions en zone N à l'image de ce qui est préconisé en zone A.

### **Risques**

Le rapport de présentation devra faire référence au DDRM de 2019 et non à celui de 2012. Aussi, concernant le risque inondation, même si le PPRI de l'Yon n'a pas encore été prescrit l'étude des aléas inondation sur le bassin de risques de la rivière Yon a bien débuté depuis le 15 janvier 2021.

### **Environnement**

*Assainissement eaux usées :*

L'annexe sanitaire du PLU fait état d'une capacité restante de raccordement au maximum de 305 logements ou 255 logements plus 100 emplois. Par conséquent, la station d'épuration arrivera à saturation à l'horizon 4-5 ans.

Cette situation interpelle au regard de l'instruction du gouvernement du 18 décembre 2020 visant à rappeler la nécessité de porter une attention particulière aux dispositions en vigueur concernant la conformité des systèmes d'assainissement. De plus, l'article R 151-20 du code de l'urbanisme stipule qu'une zone peut être ouverte à l'urbanisation « *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.* »

**En conclusion, la commune doit conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité de raccordement des infrastructures d'assainissement. Pour cela, elle devra s'interroger sur l'opportunité de phaser l'ouverture à l'urbanisation par un classement d'une partie de ses zones en 2AU en attendant une capacité suffisante de son système de traitement.**

*Zones humides (ZH) :*

Très présentes sur la commune (230 hectares soit 11,5 % du territoire), le règlement comporte des mesures protectrices dans les dispositions générales mais permet d'y déroger sous réserve d'une compensation dans un rapport de 1 pour 2. Cette prescription interroge et ne permet pas de répondre aux objectifs de protection des ZH inscrites au PLU.

Ainsi, les auteurs du PLU sont invités à clarifier et préciser dans quelles conditions les exceptions sont possibles à partir d'une approche de type Éviter, Réduire, Compenser (ERC) devant privilégier l'évitement.

**En l'état, la rédaction du projet de règlement interpelle sur sa capacité réelle à contribuer à la protection des zones humides.**

*Trame verte et bleue*

Un des objectifs du PADD (p.11) est de « *préserver les espaces naturels et les composantes de la trame verte et bleue (TVB)* ». Or, le document ne comporte pas d'OAP thématique sur la protection de la TVB qui déclinerait les principes de protection de ces milieux.

Au regard des enjeux (haies, zones humides, boisements, ...) et afin d'affirmer la volonté politique en la matière, il a été apporté une traduction réglementaire des principes de protection de la TVB, au travers des articles L.151-23 et L.113-1 du code de l'urbanisme, pouvant être cependant approfondie.

### **Énergie-Climat**

Alors que la commune bénéficie d'un potentiel solaire satisfaisant, et que le développement d'énergies renouvelables est l'un des objectifs du PADD, le projet de territoire devrait être l'occasion **d'identifier et de localiser les sites propices** (sites pollués, anciennes décharges, ...) ou de favoriser les installations en zone urbaine (bâti, ombrières sur parkings, zones d'activités, ..). Dans ce domaine et malgré l'objectif poursuivi d'un urbanisme moins consommateur en ressources énergétiques, le projet s'avère peu ambitieux et peine à s'emparer du sujet et des outils (OAP et règlement écrit) permettant de fixer des objectifs de performance énergétique.



## II – REMARQUES TECHNIQUES

### Le rapport de présentation (RP)

#### Santé

Dans l'état initial de l'environnement, le rapport comprend l'inventaire des **ICPE présentes sur la commune** sans préciser leur localisation et les contraintes qu'elles peuvent générer lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Cette analyse permettrait de s'interroger sur la compatibilité d'un point de vue sanitaire de leur présence avec les usages prévus dans le document d'urbanisme, et ainsi, de s'assurer de l'absence de risque pour les actuels et futurs occupants. Dans ce cadre, il aurait été intéressant d'avoir davantage d'informations sur ces sites afin d'apprécier l'opportunité de définir des secteurs à risque et d'y associer des restrictions d'usage à intégrer dans le règlement écrit.

Pour sécuriser l'instruction des autorisations d'urbanisme et pour l'information du public, il serait opportun de mentionner les informations nécessaires dans les dispositions générales.

Par ailleurs, page 66 du RP le lien internet mentionné n'est plus valide et doit être substitué par :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees#>

Le RP mentionne bien le risque lié aux **sites et sols pollués**. Néanmoins bien qu'il fasse état du site SERTA, inventorié dans la base de données BASOL, il ne fait pas référence à l'arrêté préfectoral n°20-DRCTAJ/12-452 du 10 juillet 2020 qui identifie un périmètre SIS correspondant à cet ancien site situé à la ZAC de Beaupuy et n'explique pas comment le projet de PLU le prend en compte.

Par ailleurs, concernant **BASIAS**, le site « géorisques » identifie 23 sites et le RP 21. Dans le secteur A de l'OAP « cœur de bourg » se trouvent un garage automobile et une station service répertoriée. Il conviendra de réaliser au préalable un diagnostic du site afin de s'assurer de l'absence de pollution du sol.

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

Il convient également de prendre en compte les enjeux liés **aux risques d'exposition aux produits phytosanitaires** utilisés en agriculture, de par la mise en place des distances de sécurité entre les zones traitées et les zones résidentielles et établissements accueillant des personnes sensibles, instaurées par l'arrêté du 27 décembre 2019 relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques. Il pourrait être fait mention des mesures adaptées qu'il serait nécessaire de prendre afin de protéger les populations riveraines de parcelles classées en zone A et faisant l'objet de traitements phytosanitaires. Une mesure complémentaire adaptée pourrait être la plantation de haies dont les caractéristiques peuvent contribuer à une baisse significative de la dérive des pesticides.

A l'échelle du territoire communal, la problématique des **nuisances sonores** est abordée vis-à-vis du flux de circulation routière engendré par les voiries départementales RD763 et RD948. Il conviendrait également que le projet de territoire indique la présence de la ligne SNCF Nantes-Bordeaux et recense à proximité des zones d'habitation ou des bâtiments et équipements sensibles, les autres activités ou équipements (activités industrielles et artisanales, salle des fêtes, camping, ...) susceptibles d'engendrer des nuisances de ce type et préconise des mesures urbanistiques préventives (zones tampons, règles sur la hauteur des constructions, densification, implantations préférentielles).

Le RP aborde très succinctement la **problématique radon**. Pour réduire significativement la concentration en radon dans les locaux d'habitation et assimilés, ainsi que dans les établissements recevant du public (ERP), le PLU pourrait insister sur les modalités constructives afin d'une part de limiter l'entrée du radon dans le bâtiment et d'autre part, de réduire significativement sa concentration en améliorant le renouvellement de l'air intérieur. Ces préconisations pourraient être précisées dans le rapport de présentation à l'instar de celles indiquées pour le risque sismique et l'aléa retrait / gonflement des argiles. Aussi ces prescriptions constructives sont à reprendre dans le règlement écrit.



Le RP aborde la problématique des risques pour la santé humaine au travers des espèces florales invasives et aussi par le biais des allergies respiratoires caractérisées par une pollinose. Le PLU au travers de son règlement et notamment des articles relatifs aux traitements environnementaux et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions devrait recommander que l'aménagement des espaces verts et les plantations dans les lieux publics soient réalisés en tenant compte du pouvoir allergisant des pollens disséminés par les végétaux et notamment en privilégiant les espèces peu allergisantes. A cet effet, le Réseau National de Surveillance Aérobiologique a édité le Guide d'information « Végétation en Ville » qui peut aider à sélectionner les essences conseillées pour paysager l'espace urbain sans poser de problème pour la santé publique (<http://www.pollens.fr/le-reseau/doc/Guide-Vegetation.pdf>).

La commune est classée dans son intégralité en **zone 3 de sismicité modérée** de la classe dite « à risque normal » et une réglementation particulière s'impose sur son territoire.

Si ce risque est bien identifié dans le RP, il n'est étayé d'aucune disposition constructive dans le règlement écrit. Or, dans le cadre des permis de construire des justifications de la prise en compte de ce risque sont à fournir.

Ce manque d'information dans le règlement écrit ne permet pas de justifier d'une réelle prise en compte de ce risque par le projet de PLU.

### **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

L'orthophotographie du secteur 2 de La Grimoire devrait être actualisée de manière à intégrer les aménagements réalisés à ce jour. De plus, cette OAP devrait comporter le plan total de la ZAC avec les tranches déjà réalisées ou en cours d'aménagement et les liaisons viaires ou douces envisagées pour mieux appréhender l'aménagement du secteur dans sa globalité.

Le volet sur les formes urbaines dans l'OAP thématique A « Qualité et optimisation du foncier » devrait être contextualisé par des illustrations permettant à tout à chacun d'apprécier les attentes de la commune en la matière.

L'OAP thématique B « cheminements » devrait également être contextualisée par la présentation graphique des cheminements doux existants et à créer affichant les liaisons vers les équipements, les commerces ou inter-quartiers. Cette carte permettra également d'apprécier si le projet respecte l'objectif du PADD (p.15) *d'Assurer un maillage complet des mobilités douces*.

### **Le règlement graphique** (plans de zonage)

En termes de lisibilité et de compréhension, il conviendrait de préciser le nom des lieux-dits, des communes voisines et la matérialisation des amorces des limites extracommunales. Les plans de zonage ne permettent pas une lecture aisée des secteurs ou terrains recherchés. Pour faciliter la recherche des utilisateurs du PLU, les documents graphiques s'amélioreraient en introduisant des repères pratiques (nom des lieux-dits, des axes routiers...).

### **Le règlement écrit**

#### Eau potable

Concernant l'article 8.1.1 sur l'alimentation en eau potable de la zone A, il pourrait être précisé qu'en l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable conformément à la réglementation en vigueur.

#### Zones humides

Les justifications et les conditions permettant de déroger au principe d'interdiction d'atteinte aux ZH s'optimiseraient à être intégrées, à l'ensemble des zones du PLU concernées au lieu d'être uniquement reprises dans les dispositions générales du règlement, pour rendre le règlement écrit plus accessible et compréhensible, en particulier pour un public non averti.

#### Patrimoine végétal

Le règlement écrit page 14 semble autoriser l'arrachage et la destruction des haies, arbres isolés et boisement à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La seule indication que la replantation pourrait être imposée n'est pas suffisante pour traduire l'ambition de la collectivité en

matière de protection de son patrimoine végétal. Ces dispositions posent la question de la cohérence avec le PADD de préserver, renforcer et valoriser la place du végétal et sont également contradictoires avec l'affirmation page 117 du RP de préservation de la richesse de la trame verte et des espaces naturels de la commune.

Le projet de règlement s'affinerait à être repris de manière à introduire les conditions pouvant justifier une intervention sur le patrimoine végétal suivant la démarche ERC dans l'objectif de traduire et d'assurer la forte ambition politique en matière de protection de ce patrimoine communal.

#### Clôtures soumises à autorisation préalable

Le projet de règlement soumet les clôtures à autorisation préalable à l'exception, entre autres, de celles liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ce qui est contraire aux possibilités offertes aux articles R.421-2 et 12 du code de l'urbanisme. En conclusion cette absence de fondement juridique pose la question de la **légalité de cette disposition**.

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

Le règlement n'intègre pas les dispositions introduites par la loi 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat qui permet aux projets de production d'énergie solaire de s'installer dans la bande des 75m ou 100 mètres des axes routiers visés à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

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

#### Développement du numérique

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

Ces dispositions concernent les demandes de permis de construire ou de permis d'aménager déposées à compter du 1er octobre 2016. Il s'agit d'un pré-câblage en fibre (**et non la pose de simples fourreaux en réserve**) visant à accélérer le raccordement final des utilisateurs, en anticipant le déploiement du réseau sur la commune. Cette obligation de pré-raccordement concerne l'ensemble des logements neufs, y compris les immeubles individuels et les lotissements.

#### Défense contre les incendies :

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

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

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

#### Zones agricoles, naturelles et forestières

Changement de destination : Le règlement autorise sous conditions le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-I-2° du Code de l'urbanisme. En complément et pour une parfaite information, le règlement gagnerait à indiquer que ces changements de destination sont soumis, **en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et à celui**



**de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), en zone naturelle.**

Ainsi, en zone A le projet de règlement autorise les sous-destinations hôtels, bureaux, ERP, équipements sportifs, ... . Cette liste interpelle quant à sa compatibilité avec la zone agricole et également en termes de justification dans le rapport de présentation. Au même titre, en zones A et N les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées sans suffisamment de restriction. **Ces dispositions apparaissent contradictoires** avec les orientations du PADD visant à valoriser la qualité de l'espace agricole et avec la charte pour une gestion économe de l'espace en Vendée (cf : action 13 page 14).

Concernant les constructions d'annexes aux habitations en zone A ou la création d'accès, de stationnements ou d'assainissement individuel, le règlement gagnerait à préciser qu'il s'agit d'une mesure au seul bénéfice des habitations déjà existantes en zone A et non situés dans une autre zone du PLU.

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

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

Dans la même logique, des dispositions visant une bonne intégration paysagère des bâtiments d'activités pourraient être introduites dans le règlement écrit concernant les zones d'activités.

Logement des agriculteurs : S'agissant d'un régime dérogatoire à l'inconstructibilité en zone agricole, l'encadrement réglementaire de la réalisation des logements de fonction revêt une importance toute particulière.

Au regard de la jurisprudence et de la doctrine en la matière, les demandes de logement de fonction s'analysent au cas par cas et pour une même production un logement de fonction peut ou non être autorisé.

Aussi, pour une meilleure information des pétitionnaires et du service instructeur, le règlement pourrait utilement reprendre l'ensemble des éléments pris en compte par la jurisprudence et la doctrine pour justifier du lien et de la nécessité d'un logement de fonction : **taille et pérennité de l'exploitation, nombre d'animaux, production nécessitant des soins constants et/ou des dispositifs particuliers, exploitant à titre exclusif ou principal, justification du choix d'implantation du logement, ...** Le règlement se consoliderait donc à fixer une limitation de la surface des terrains pour les logements de fonction des agriculteurs en adéquation avec la charte GEE (cf : action 13 page 10) qui préconise 800 m<sup>2</sup>.

## **Annexes**

### *Zones inondables*

Les dispositions générales du règlement écrit mentionne le risque inondation lié à la présence de l'atlas des zones inondables (AZI) de l'Yon et renvoie à une cartographie jointe en annexe. Par ailleurs, le PLU devra également comprendre en annexe les pièces écrites de l'AZI (cf : annexe A2.06 du porter à connaissance de l'État envoyé en novembre 2019).

### *Zone d'aménagement différé (ZAD)*

Le dossier fait référence à une ZAD multi sites pour les secteurs de La Martinière et de La Grimoire.

Or, par courrier en date du 16 juin 2016 la commune s'est vue notifiée une opposition au renouvellement de cette ZAD pour des motivations insuffisantes au vu des exigences de l'article L.212-1 du code de l'urbanisme et de l'importance des surfaces sollicitées qui n'étaient pas en adéquation avec les besoins et pas compatible avec les grandes orientations du SCoT.

A ce titre, cette ZAD, qui est caduque depuis le 05 juin 2016, n'a pas fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant son renouvellement.

**Par conséquent, le dossier devra retirer toute référence à cette ZAD pour laquelle la commune ne dispose plus d'un droit de préemption.**