

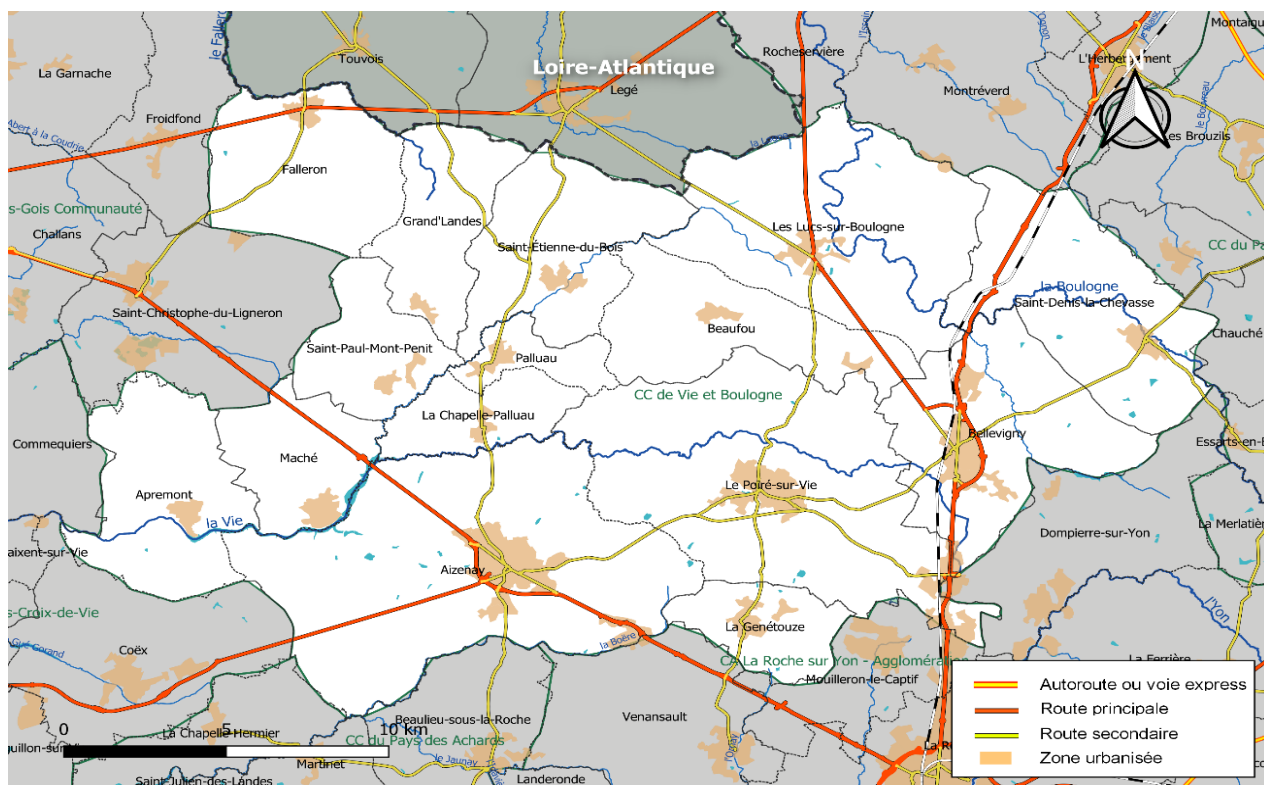
COMMUNAUTE DE COMMUNES VIE ET BOULOGNE (85170)

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Réalisée du 17 août 2020 au 21 septembre 2020

** Relative : au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), à la révision des Zonages d'Assainissement des Eaux Usées (ZAEU) et à la création de Périmètres Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques*

TOME I - RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE



| Le porteur de projet | Désignation de la commission d'enquête et documents remis |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Monsieur le Président de la communauté de communes Vie et Boulogne Guy PLISSONNEAU 24, rue des Landes (ZA de la Gendronnière) 85170 LE POIRE-SUR-VIE</p> | <p>Président : Denis GALLOIS, Membres : Jacques DUTOUR et Jean-Marie BARCAT * Tome I : Rapport de la commission d'enquête * Tome II : Conclusions motivées et avis * tome III : Annexes et pièces jointes</p> |

Destinataire : Monsieur le Président de la communauté de communes Vie et Boulogne
- 85170 Le-Poiré-sur-Vie

Copie à : Monsieur le Président du tribunal administratif - 44041 Nantes cedex1

SOMMAIRE

| | | |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | PRESENTATION DE L'ENQUETE..... | 6 |
| 1.1 | GENERALITES | 6 |
| 1.1.1 | <i>Définition succincte d'un PLUi -H.....</i> | 6 |
| 1.1.2 | <i>Définition d'un zonage d'assainissement des eaux usées</i> | 6 |
| 1.1.3 | <i>Définition d'un périmètre délimité des abords (PDA).....</i> | 7 |
| 1.2 | OBJET DE L'ENQUETE..... | 7 |
| 1.2.1 | <i>Le Plan local d'urbanisme intercommunal valant PLH.....</i> | 7 |
| 1.2.2 | <i>La révision des zonages d'assainissement des eaux usées.....</i> | 8 |
| 1.2.3 | <i>La création de périmètres délimités des abords.....</i> | 8 |
| 1.3 | PRESENTATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES..... | 9 |
| 1.4 | CADRE REGLEMENTAIRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE..... | 10 |
| 1.4.1 | <i>Les règles relatives à l'enquête publique figurent au Code de l'Environnement</i> | 10 |
| 1.4.2 | <i>Les règles relatives au PLU.....</i> | 10 |
| 1.4.3 | <i>Les règles relatives aux PDA.....</i> | 10 |
| 1.4.4 | <i>Les règles relatives aux zonages d'assainissement des eaux usées</i> | 11 |
| 1.4.4.1 | <i>Le code général des collectivités territoriales dans sa partie législative.....</i> | 11 |
| 1.4.5 | <i>Le code de la santé publique notamment les articles L.1331-1 et suivants :</i> | 12 |
| 1.5 | MISSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE | 12 |
| 1.6 | COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE | 13 |
| 2 | CONCERTATION PREALABLE..... | 14 |
| 2.1 | CADRE DE LA CONCERTATION | 14 |
| 2.2 | LES OUTILS DE LA CONCERTATION..... | 15 |
| 2.2.1 | <i>Elaboration des modalités de la concertation.....</i> | 15 |
| 2.2.2 | <i>Mise en œuvre de la concertation.....</i> | 16 |
| 2.3 | APPROBATION DU BILAN DE LA CONCERTATION. | 18 |
| 2.4 | LE DOCUMENT DU DOSSIER « BILAN DE LA CONCERTATION » | 18 |
| 3 | PRESENTATION ET CONTENU DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PROJET | 18 |
| 3.1 | LE RAPPORT DE PRESENTATION | 18 |
| 3.1.1 | <i>Le diagnostic territorial et la justification du projet.....</i> | 19 |
| 3.1.2 | <i>Etat initial de l'environnement</i> | 26 |
| 3.1.3 | <i>Justification des choix</i> | 28 |
| 3.1.3.1 | <i>Principales conclusions du diagnostic sur lequel s'appuie le PADD</i> | 28 |
| 3.1.3.2 | <i>Les dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables</i> | 31 |
| 3.1.3.3 | <i>Délimitation des zones et grands principes de l'élaboration du règlement.....</i> | 34 |
| 3.1.4 | <i>Evaluation environnementale</i> | 36 |
| 3.1.5 | <i>Résumé non technique</i> | 40 |
| 3.2 | LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE | 43 |
| 3.3 | LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE..... | 48 |
| 3.3.1 | <i>Le règlement écrit</i> | 48 |
| 3.3.2 | <i>Le règlement graphique.....</i> | 51 |
| 3.4 | LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS ET DE PROGRAMMATION..... | 52 |
| 3.5 | LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS | 54 |
| 4 | PRESENTATION DU PROJET DE CREATION DE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS (PDA).... | 58 |
| 4.1 | PORTEE DU PROJET..... | 58 |
| 4.2 | DEROULEMENT DE LA PROCEDURE | 59 |
| 4.2.1 | <i>- l'ensemble d'habitats défensifs (Les Lucs-sur-Boulogne),</i> | 59 |

| | | |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.2.2 | - le Presbytère du Petit Luc (Les Lucs-sur- Boulogne),..... | 60 |
| 4.2.3 | - le Château de Palluau (Palluau), | 61 |
| 4.2.4 | - le Château d'Apremont (Apremont), | 62 |
| 4.2.5 | - la Croix Hosannièrre (Apremont), | 62 |
| 4.2.6 | - le Château de l'Audardièrre (Apremont),..... | 62 |
| 4.2.7 | - le Manoir de la Tuderrière (Apremont),..... | 62 |
| 4.2.8 | - le Porche de l'ancienne église (Bellevigny),..... | 63 |
| 4.2.9 | - l'église paroissiale Notre Dame de l'Annonciation. (Beaufou)..... | 63 |
| 5 | PRESENTATION DU PROJET DE REVISION DES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES (ZEAU). | 64 |
| 5.1 | AIZENAY : | 65 |
| 5.2 | APREMONT | 66 |
| 5.3 | BEAUFOU | 66 |
| 5.4 | BELLEVIGNY | 67 |
| 5.5 | FALLERON | 67 |
| 5.6 | GRAND'LANDES | 68 |
| 5.7 | LA CHAPELLE PALLUAU | 68 |
| 5.8 | LA GENETOUZE..... | 69 |
| 5.9 | LE POIRE SUR VIE..... | 69 |
| 5.10 | LES LUCS SUR BOULOGNE | 70 |
| 5.11 | MACHE | 70 |
| 5.12 | PALLUAU | 71 |
| 5.13 | SAINTE DENIS LA CHEVASSE..... | 71 |
| 5.14 | SAINTE ETIENNE DU BOIS..... | 71 |
| 5.15 | SAINTE PAUL MONT PENIT | 72 |
| 5.16 | BILAN DES STEP OBJET D'UNE EXTENSION OU CREATION SUR LA PERIODE DU PLUi-H..... | 73 |
| 5.17 | BILAN DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF AU SEIN DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNE | 74 |
| 6 | AVIS DE LA MRAE, DE L'ETAT, DES PPA ET DES COMMUNES | 74 |
| 6.1 | AVIS DE LA MRAE ET SES RECOMMANDATIONS DG | 74 |
| 6.2 | REPONSE DU PORTEUR DE PROJET AUX RECOMMANDATIONS | 75 |
| 6.3 | AVIS DU PREFET DE VENDEE – DDTM | 80 |
| 6.4 | AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES | 80 |
| 6.4.1 | SCoT Pays Yon et Vie..... | 80 |
| 6.4.2 | Chambre d'Agriculture de la Vendée JMB..... | 81 |
| 6.4.2.1 | Besoins de la Collectivité liés à l'habitat, aux activités économiques et aux activités de loisirs et d'équipements. | 81 |
| 6.4.3 | Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) | 82 |
| 6.4.4 | Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CR2H) JMB | 82 |
| 6.4.5 | Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vendée (CCI) | 83 |
| 6.4.6 | Vendée Département (Pôle territoire et collectivités) | 84 |
| 6.4.7 | Institut National de l'Origine et de la Qualité | 84 |
| 6.4.8 | Centre Régional de la Propriété Forestière Bretagne Pays de la Loire (CRPF)..... | 84 |
| 6.4.9 | Conseil de développement Vie et Boulogne sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat..... | 84 |
| 6.4.10 | Vendée Habitat (courriel) | 85 |
| 6.5 | AVIS DES COMMUNES ET COLLECTIVITES | 85 |
| 6.5.1 | Commune d'AIZENAY..... | 85 |
| 6.5.2 | Commune d'APREMONT..... | 86 |
| 6.5.3 | Commune de BEAUFOU..... | 86 |
| 6.5.4 | Commune de BELLEVIGNY..... | 86 |

| | | |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 6.5.5 | Commune de FALLERON..... | 86 |
| 6.5.6 | Commune de GRAND'LANDES | 86 |
| 6.5.7 | Commune de LA CHAPELLE-PALLUAU | 86 |
| 6.5.8 | Commune de LA GENETOUZE..... | 86 |
| 6.5.9 | Commune de LE POIRE SUR VIE | 86 |
| 6.5.10 | Commune LES LUCS DE BOULOGNE..... | 86 |
| 6.5.11 | Commune de MACHE..... | 86 |
| 6.5.12 | Commune de PALLUAU..... | 86 |
| 6.5.13 | Commune de SAINT-DENIS LA CHEVASSE..... | 87 |
| 6.5.14 | Commune de SAINT-ETIENNE DU BOIS..... | 87 |
| 6.5.15 | Commune de SAINT PAUL MONT PENIT..... | 87 |
| 6.5.16 | Commune de MOUILLERON LE CAPTIF | 87 |
| 6.5.17 | LA ROCHE SUR YON AGGLOMERATION..... | 87 |
| 7 | ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE | 87 |
| 7.1 | DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE | 87 |
| 7.2 | MESURES PREPARATOIRES | 88 |
| 7.3 | LA PANDEMIE DE COVID-19 | 89 |
| 7.4 | REPRISE DE L'ENQUETE..... | 89 |
| 7.5 | ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE..... | 93 |
| 7.6 | EMARGEMENT DES DOSSIERS..... | 94 |
| 7.7 | AFFICHAGE ET PUBLICITE..... | 94 |
| 7.8 | L'ENQUETE PUBLIQUE..... | 95 |
| 7.9 | CLIMAT AU COURS DE L'ENQUETE | 101 |
| 7.10 | CLOTURE DE L'ENQUETE | 101 |
| 7.11 | APRES L'ENQUETE..... | 102 |
| 8 | ANALYSE DES OBSERVATIONS..... | 102 |
| 8.1 | FREQUENTATION DU PUBLIC ET NATURE DES OBSERVATIONS (BILAN STATISTIQUE) | 102 |
| 8.2 | LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE | 103 |
| 8.3 | ANALYSE DES OBSERVATIONS, REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE ET AVIS DE LA COMMISSION..... | 104 |
| 8.3.1 | <i>Sur les observations de l'Etat, PPA et de la commission.....</i> | <i>104</i> |
| 8.3.1.1 | Avis DDT – Service Urbanisme et Aménagement..... | 104 |
| 8.3.1.2 | La Chambre d'Agriculture | 113 |
| 8.3.1.3 | SCoT Pays Yon et Vie | 115 |
| 8.3.1.4 | La CDPENAF | 116 |
| 8.3.1.5 | La Chambre de commerce et de l'industrie | 116 |
| 8.3.1.6 | Agence Régionale de Santé | 117 |
| 8.3.1.7 | Le Conseil Départemental..... | 119 |
| 8.3.1.8 | Le Réseau de Transport d'Electricité (RTE)..... | 120 |
| 8.3.1.9 | Conseil de Développement..... | 121 |
| 8.3.1.10 | Comité Régional de l'habitat et de l'Hébergement | 122 |
| 8.3.2 | <i>Analyse des observations du public par thème.....</i> | <i>123</i> |
| 8.3.2.1 | Les observations sur le zonage d'assainissement | 123 |
| 8.3.2.2 | Les observations sur les périmètres délimités des abords | 124 |
| 8.3.2.3 | Les demandes de modification de zonage..... | 124 |
| 8.3.2.4 | Les demandes de changement de destination..... | 141 |
| 8.3.2.5 | Les demandes concernant les emplacements réservés | 150 |
| 8.3.2.6 | Les demandes concernant le règlement | 151 |
| 8.3.2.7 | Les demandes concernant les STECAL..... | 155 |
| 8.3.2.8 | Les demandes concernant les OAP | 156 |
| 8.3.2.9 | Observations sur la qualité du dossier | 161 |
| 8.3.2.10 | Autres thèmes..... | 163 |
| 8.3.2.11 | Les autres questions de la commission d'enquête | 167 |

| | | |
|----------|-----------------------------------------------------------------|------------|
| 9 | CONCLUSION DU RAPPORT SUR L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE..... | 168 |
| 9.1 | SUR LE FOND | 168 |
| 9.2 | SUR LA FORME..... | 168 |

TOME I - RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE

1 PRESENTATION DE L'ENQUETE.

1.1 Généralités

1.1.1 Définition succincte d'un PLUi -H

Un PLUi-H est un document d'urbanisme et de planification, à l'échelle d'un groupement de communes qui établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Le PLUi-H doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales sous l'angle de plusieurs enjeux liés à l'habitat, aux déplacements, à l'agriculture, aux espaces naturels, à l'économie, au tourisme, aux équipements publics...

L'intercommunalité apparaît comme étant la meilleure échelle pour concevoir des mesures adaptées aux enjeux d'un bassin de vie et permettre un renforcement de la complémentarité des communes.

L'intérêt d'élaborer ce document d'urbanisme à l'échelle intercommunale réside dans le fait de prendre en considération les enjeux communaux et intercommunaux. En effet, ces différents enjeux ne doivent pas se confronter mais plutôt s'harmoniser en prenant en compte les différents intérêts de chacun, le but est donc de réaliser un projet commun à l'ensemble des communes, dans un objectif de développement durable.

Enfin, la loi offre la possibilité d'associer à ce travail d'élaboration d'un document d'urbanisme unique, un Programme Local de l'Habitat (PLH). La fusion des deux procédures permet une indéniable économie sur les phases d'analyse et de définition d'objectifs, mais aussi de gagner en efficacité par l'organisation et la mobilisation de tous les outils techniques qu'exigent ces procédures. On parlera donc pour la communauté de communes Vie et Boulogne d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUi-H). C'est l'examen de ce document multithématique pour un projet commun de territoire qui va constituer l'ossature du présent rapport d'enquête publique.

1.1.2 Définition d'un zonage d'assainissement des eaux usées

L'assainissement a pour objet l'évacuation et le traitement des eaux usées.

Les eaux usées désignent à la fois : les eaux vannes (l'eau provenant des WC), et les eaux grises (l'eau provenant du lavabo, de la cuisine, du lave-linge...).

Ces eaux ne peuvent pas être rejetées en l'état dans la nature, car elles sont nocives pour l'environnement. Les eaux usées doivent donc au préalable être traitées pour prévenir les risques de pollution.

Il existe 2 méthodes d'assainissement des eaux usées : soit elles sont évacuées dans un réseau communal d'assainissement collectif, communément appelé *tout-à-l'égout*, soit elles sont récupérées par un équipement d'assainissement non collectif, communément appelé *assainissement autonome ou individuel*.

Pour savoir quelle méthode adopter, il faut consulter le zonage d'assainissement de sa commune. Le zonage est un document¹ qui délimite les zones d'assainissement collectif et non collectif. Ce document est consultable dans chacune des mairies pour ce qui concerne celles de la communauté de communes Vie et Boulogne.

Enfin l'instruction du 28 août 2018 du ministère de l'intérieur décrit des évolutions introduites par la loi n° 2018-702 du 3 août 2018 relative à la mise en œuvre du transfert des compétences « eau » et « assainissement » aux communautés de communes ; elle aménage notamment les modalités de ce transfert, sans pour autant remettre en cause le caractère obligatoire de ce dernier.

Cette instruction décrit notamment, la faculté, pour les communes membres de communautés de communes, de reporter, sous conditions, la date du transfert des compétences « eau » et « assainissement » du 1er janvier 2020 au 1er janvier 2026.

1.1.3 Définition d'un périmètre délimité des abords (PDA)

Les abords protègent les immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

Il existe deux types d'abords des monuments historiques :

- a) **Périmètre délimité des abords : la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans le périmètre délimité en fonction des enjeux patrimoniaux. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.**
- b) **Co-visibilité à moins de cinq cents mètres : à défaut de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique aux immeubles, bâtis ou non bâtis, qui sont visibles du monument historique ou visibles en même temps que lui et qui sont situés à moins de 500 mètres du monument historique. Il appartient à l'Architecte des Bâtiments de France d'établir le lien de Co-visibilité.**

Cette protection est effective dès lors qu'un monument est classé ou inscrit au titre des monuments historiques.

1.2 Objet de l'enquête

1.2.1 Le Plan local d'urbanisme intercommunal valant PLH

Tout d'abord l'autorité organisatrice de l'enquête publique est le Président de la Communauté de communes Vie et Boulogne, également porteur des projets. 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. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'autorité compétente pour prendre la décision, en l'occurrence le Conseil communautaire Vie et Boulogne.

L'objet de la présente enquête concerne le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H), dont le but est de règlementer le droit des sols à partir des grands objectifs définis en matière de développement économique, d'habitat et d'environnement, tout en intégrant pour la première fois la politique de l'habitat. Le plan

local d'urbanisme définit les secteurs constructibles, leur destination et les exigences que doivent respecter les constructions, il définit les zones naturelles et agricoles à préserver, ainsi que les zones d'urbanisation future. Il remplacera, à l'issue de son approbation par le conseil communautaire, les 15 documents d'urbanisme communaux actuellement en vigueur. C'est l'examen de ce document multithématique pour un projet commun de territoire qui va constituer l'ossature du présent rapport d'enquête publique.

1.2.2 La révision des zonages d'assainissement des eaux usées

L'enquête publique porte également sur la révision du zonage d'assainissement des 15 communes ; la compétence assainissement n'a pas encore été transférée à la communauté de communes. Le zonage d'assainissement a pour objet de déterminer, les zones d'assainissement collectif qui sont ou seront desservies par le réseau public d'assainissement, et les zones d'assainissement non collectif dans lesquelles l'assainissement est assuré par des dispositifs d'assainissement autonomes.

En fait il s'agit de prévoir diverses suppressions et/ou ajouts de secteurs qui conduisent à une augmentation ou diminution d'espaces précédemment identifiés en assainissement collectif et à mettre ce dernier en adéquation avec les possibilités d'urbanisation prévues dans le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Vie et Boulogne, en cours d'élaboration et soumis à évaluation environnementale. Chaque commune a formulé, auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Pays de la Loire, une demande d'examen au cas par cas relative à la révision de son zonage d'assainissement des eaux usées.

Nota : Pour la Haute juridiction (arrêt CE 12.02.2014), "*le plan de zonage pour l'assainissement ne fixe aucune règle susceptible de fonder l'octroi ou le refus d'autorisations d'affectation ou d'utilisation des sols et n'est, par la suite, pas soumis à une exigence de compatibilité avec le plan local d'urbanisme ou le plan d'occupation des sols*". Ainsi, dans la mesure où le schéma ne constitue pas un document d'urbanisme, il ne doit pas être compatible avec le PLUi-H, y compris dans le cas où le contenu du schéma d'assainissement "*est fixé par le plan local d'urbanisme et où il fait ainsi partie intégrante de ce document d'urbanisme*".

Le schéma d'assainissement peut donc être annexé au PLUi sans revêtir le statut de document d'urbanisme.

1.2.3 La création de périmètres délimités des abords

La création des périmètres délimités des abords des monuments historiques de la communauté de communes a été prescrite par courriers du Chef de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Vendée datés respectivement du 13 mars 2019 et 2 août 2019. Ces projets de périmètre visent à remplacer le périmètre automatique des 500 m, par un périmètre englobant les immeubles formant avec le monument historique un ensemble cohérent ou pouvant contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur et dont la protection se justifie au titre des abords.

Sont concernés par cette création les 9 monuments historiques suivants :

- l'ensemble d'habitats défensifs (Les Lucs-sur-Boulogne),
- le Presbytère du Petit Luc (Les Lucs-sur- Boulogne),
- le Château de Palluau (Palluau),
- le Château d'Apremont (Apremont),
- la Croix Hosannière (Apremont),
- le Château de l'Audardière (Apremont),
- le Manoir de la Tuderrière (Apremont),
- le Porche de l'ancienne église (Bellevigny),
- l'église paroissiale Notre Dame de l'Annonciation.

Après l'enquête publique et accord définitif de la communauté de communes la création de ces périmètres délimités sera prise par arrêté du Préfet de Région.

1.3 Présentation de la communauté de communes

La communauté de communes Vie et Boulogne à travers son projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) comprend un territoire avec 41 663 habitants en 2013 (contre 29 679 habitants en 1999) sur une superficie totale de 490 km². La densité moyenne sur le territoire est de 84 habitants par km².

La Communauté de communes de Vie et Boulogne se situe à l'Ouest du département de la Vendée entre les deux agglomérations de Challans et de La Roche-Sur-Yon. Le Nord du territoire est limitrophe au département de la Loire Atlantique.

Le territoire est traversé par trois grands axes de circulation et une voie ferrée :

- L'axe La Roche / Nantes (RD 763)
- L'axe La Roche / Challans (RD 948)
- L'axe Challans / Cholet (RD 753)
- La voie ferrée La Roche / Nantes

Au 1er janvier 2017, la Communauté de Communes de Vie et Boulogne (CCVB) a fusionné avec la Communauté de Communes du Pays de Palluau (sans la commune de Saint-Christophe-du-Ligneron). Elle regroupe donc 15 communes dont 16 communes « historiques ». En effet, au 1er janvier 2016, les communes de Saligny et de Belleville-sur-Vie ont fusionné pour donner lieu à une commune nouvelle : Bellevigny.

La communauté de communes est ainsi constituée de l'ensemble des communes suivantes :

- Aizenay
- Apremont
- Beaufou
- Bellevigny (fusion de Belleville-sur-Vie et de Saligny)
- Falleron
- Grand'Landes
- La Chapelle-Palluau
- La Genétouze
- Le Poiré-sur-Vie
- Les Lucs-sur-Boulogne
- Maché
- Palluau
- Saint-Denis-la-Chevasse
- Saint-Étienne-du-Bois
- Saint-Paul-Mont-Penit

Toutes les communes du territoire sont couvertes actuellement par un document d'urbanisme (PLU) ceux-ci, pour certains récents (2017) et d'autres nettement plus anciens (2005). Le SCoT de référence pour l'ensemble des communes de l'intercommunalité de Vie et Boulogne est le SCoT Yon et Vie.

Ce dernier a été approuvé, en tenant compte de la fusion en janvier 2017 avec la communauté de communes du Pays de Palluau, par délibération du syndicat mixte Yon et Vie datée du 11 février 2020 (séance du 6 février 2020).

1.4 Cadre réglementaire de l'enquête publique

Envisagé dès l'adoption de la loi SRU du 13 décembre 2000, le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) s'est progressivement généralisé, avant de devenir la norme en matière de planification urbaine. Ainsi, la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 a consolidé l'approche intercommunale en incitant au transfert de la compétence PLU au bénéfice des communautés d'agglomération et des communautés de communes, avant que la loi Alur du 24 mars 2014 ne l'impose de plein droit au plus tard trois ans après sa promulgation - soit le 27 mars 2017.

1.4.1 Les règles relatives à l'enquête publique figurent au Code de l'Environnement

- Article L 123-1

« 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. »

- Article L 123-2

« Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption : les plans, schémas, programmes et autres documents de planification faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 122-4 à L. 122-11 du présent code, ou L. 104-1 à L. 104-3 du code de l'urbanisme, pour lesquels une enquête publique est requise en application des législations en vigueur. »

- Les modalités de l'enquête sont détaillées dans les articles R 123-2 et suivants de ce même code.

1.4.2 Les règles relatives au PLU

Les règles relatives au PLU figurent au Livre 1° du Code de l'Urbanisme. Ce livre intitulé « Règlementation de l'urbanisme » a été entièrement refondu par l'ordonnance du 23 septembre 2015. Les principales dispositions encadrant ce projet de PLUi sont les suivantes :

- Titre II, chapitre 3 : Article L 123 relatif à l'élaboration du PLU à l'échelon intercommunal

- Titre V, chapitre 1 :

* Article L151 relatif au contenu du PLU

* Article L152 relatif aux effets du PLU

* Article L153 relatif aux procédures d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du PLU

Les modalités pratiques sont détaillées dans la partie réglementaire correspondante, en particulier les articles R151-1 à 151-50.

1.4.3 Les règles relatives aux PDA

Les règles relatives au P.D.A. figurent au code du Patrimoine.

C'est l'article 75 de la loi du 7 Juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine qui substitue :

- A la notion de champ de visibilité, qui s'appliquait dans les périmètres de protection de 500 mètres autour des monuments historiques,
- La notion d'ensemble cohérent.

Cette nouveauté introduite par le concept de PDA concerne :

- « *Les immeubles ou ensemble d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords* » art L621-30 du code du Patrimoine.

L'association d'un PLU et d'un PDA en une même enquête publique est prévue de manière très précise par l'article R 621-93 de ce même code :

- « *Lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent élabore... le plan local d'urbanisme, le préfet saisit l'architecte des Bâtiments de France afin qu'il propose, le cas échéant, un projet de périmètre délimité des abords.*

- *L'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords en même temps qu'il arrête le projet de plan local d'urbanisme... après avoir consulté, le cas échéant, la ou les communes concernées. Lorsqu'il s'est prononcé favorablement, l'enquête publique porte à la fois sur le projet de plan local d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords* ».

1.4.4 Les règles relatives aux zonages d'assainissement des eaux usées

De nombreux textes existent au niveau européen (directives du 21 mai 1991) notamment sur l'eau et l'assainissement la commission se limitera ici à mettre en exergue les principaux textes fondateurs de niveau national (législatifs et réglementaires) concernant le zonage d'assainissement :

1.4.4.1 Le code général des collectivités territoriales dans sa partie législative

L.2224-10 « Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées

2° Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;

3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. »

Dans la partie réglementaire du même code il y a lieu de mentionner les articles suivants :

R2224-7. *Peuvent être placées en zones d'assainissement non collectif les parties du territoire d'une commune dans lesquelles l'installation d'un système de collecte des eaux usées ne se justifie pas, soit parce qu'elle ne présente pas d'intérêt pour l'environnement et la salubrité publique, soit parce que son coût serait excessif.*

R2224-8. L'enquête publique préalable à la délimitation des zones mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 2224-10 est conduite par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, dans les formes prévues par les articles R. 123-6 à R. 123-23 du code de l'environnement.

R2224-9. Le dossier soumis à l'enquête comprend un projet de délimitation des zones d'assainissement de la commune, faisant apparaître les agglomérations d'assainissement comprises dans le périmètre du zonage, ainsi qu'une notice justifiant le zonage envisagé.

1.4.5 Le code de la santé publique notamment les articles L.1331-1 et suivants :

(L'attention est appelée sur le fait que plusieurs de ces articles ont été modifiés par l'ordonnance n°2014-1335 du 6 novembre 2014)

L1331-1-1. I. - Les immeubles non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées sont équipés d'une installation d'assainissement non collectif dont le propriétaire assure l'entretien régulier et qu'il fait périodiquement vidanger par une personne agréée par le représentant de l'Etat dans le département, afin d'en garantir le bon fonctionnement.

Cette obligation ne s'applique ni aux immeubles abandonnés, ni aux immeubles qui, en application de la réglementation, doivent être démolis ou doivent cesser d'être utilisés, ni aux immeubles qui sont raccordés à une installation d'épuration industrielle ou agricole, sous réserve d'une convention entre la commune et le propriétaire définissant les conditions, notamment financières, de raccordement de ces effluents privés.

II. - Le propriétaire fait procéder aux travaux prescrits par le document établi à l'issue du contrôle prévu au III de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales, dans un délai de quatre ans suivant la notification de ce document.

Les modalités d'agrément des personnes qui réalisent les vidanges et prennent en charge le transport et l'élimination des matières extraites, les modalités d'entretien des installations d'assainissement non collectif et les modalités de l'exécution de la mission de contrôle ainsi que les critères d'évaluation des dangers pour la santé et des risques de pollution de l'environnement présentés par les installations existantes sont définies par un arrêté des ministres chargés de l'intérieur, de la santé, de l'environnement et du logement.

1.5 Mission de la commission d'enquête

Elle prend sa source dans l'application de l'article L 123-1 du Code de l'Environnement dont le libellé est mentionné ci-dessus.

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 Monsieur le Président de la Communauté de Communes Vie et Boulogne et son conseil communautaire de disposer de tous les éléments nécessaires à son information et à sa prise de décision.

Ainsi à l'issue de l'enquête qu'elle a conduite conformément aux textes en vigueur et en exécution de l'arrêté de la communauté de communes n°2020_AR05 en date du 2 mars 2020, prescrivant

l'ouverture et l'organisation de l'enquête, il revient à la commission d'enquête de rendre compte de la mission qui lui a été confiée.

Il s'agit de fournir au porteur des projets, après étude des interventions du public et des avis émis en amont et pendant l'enquête, une conclusion motivée et un avis portant sur chacun des projets :

- le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H),
- de révision des 15 Zonages d'Assainissements des Eaux Usées (ZAEU),
- de création de 9 Périmètres Délimités des Abords (PDA).

1.6 Composition du dossier d'enquête publique unique

- a) L'article L151-2 du code de l'urbanisme énumère les 5 éléments constitutifs d'un projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (1715 pages et 140 plans)**

- * **Chemise 1/5** *Un rapport de présentation* comprenant 6 tomes
Tome 1 : diagnostic territorial,
Tome 2 : état initial de l'environnement
Tome 3 : diagnostic agricole
Tome 4 : justification des choix
Tome 5 : évaluation environnementale
Tome 6 : résumé non technique

Un projet d'aménagement et de développement durable
Des orientations d'aménagement et de programmation
- * **Chemise 2/5** Un règlement écrit
Un règlement graphique
Des annexes liées aux risques
Un programme d'orientation et d'action
- * **Chemise 3/5** Des documents graphiques par communes et par secteurs (67 plans)
- * **Chemise 4/5** Annexes des servitudes d'utilité publique
Annexes droit de préemption urbain
Annexe zone d'aménagement concerté et différé multisites (Le Poiré sur Vie)
Annexes taxe d'aménagement (1 délibération par communes)
- * **Chemise 5/5** Annexe patrimoine archéologique
Annexe infrastructure bruyante
Annexe forêts publiques
Annexe sanitaire

b) Révision des zonages d'assainissement (1100 pages et les annexes graphiques)

Pour chacune des 15 communes concernées par la révision des zonages d'assainissement le dossier d'enquête publique comprend :

- * 15 délibérations des conseils municipaux adoptant pour chacun le projet de zonage,
- * 15 décisions de la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays-de-la-Loire après examen au cas par cas Révision du zonage d'assainissement des eaux usées (ZAEU)
- * 15 rapports d'actualisation d'assainissement des eaux usées accompagnés d'un résumé non technique et d'annexes graphiques

c) Création de 9 périmètres délimités des abords au profit de 5 communes (75 pages)

- * 5 délibérations des conseils municipaux (Apremont, Beaufou, Bellevigny, Les Lucs sur Boulogne et Palluau)
- * 5 dossiers de création
- * 2 courriers de l'ABF

c) Les avis recueillis PPA et PPC conformément aux articles L.132-7, L.132-9 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme

c) Sous-dossier administratif comprenant notamment :

- Arrêtés des 15 maires désignant la Communauté de Communes organisatrice de l'enquête publique,
- Arrêté n°2020_AR05 daté du 20 février 2020 portant ouverture de l'enquête publique unique,
- Arrêté n°2020_AR06 daté du 19 mars 2020 portant report de l'enquête publique (suite mesures sanitaires gouvernementales),
- Arrêté n°2020_AR07 daté du 16 juin 2020 portant ouverture de l'enquête publique unique du 17 août 2020 au 21 septembre 2020,
- Mémoire en réponse du porteur de projet aux recommandations de la MRAe daté du 19 juin 2020,
- Courriers de l'Architecte des Bâtiments de France portant études des PDA,
- Ensemble des avis reçus (PPA-PPC)

° Préfet de la Vendée, Chambre d'Agriculture, Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier (CDPENAF), Département de la Vendée, Comité régional de l'habitat et de l'hébergement, Vendée Habitat, Président de La Roche sur Yon Agglomération, Maire de Mouilleron le Captif, Centre Régional de la Propriété Forestière Bretagne-Pays de la Loire (CNPF), Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI), SCoT Pays Yon & Vie, Agence Régionale de Santé (ARS), Réseau de Transport d'Electricité (RTE), Conseil de développement Vie et Boulogne,

En résumé le dossier d'enquête publique unique comprenait de l'ordre de 3000 pages et 150 plans.

2 CONCERTATION PREALABLE

2.1 Cadre de la concertation

Les articles suivants du Code de l'urbanisme définissent la concertation à mener dans le cadre de l'élaboration d'un PLU.

- **L'article L.103-2 précise que l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme doit s'accompagner d'une concertation.**
- **L'article L.103-3 précise que c'est l'organe délibérant de la collectivité qui définit les objectifs et les modalités de cette enquête. Ici, le Conseil Communautaire de la CCVB.**
- **L'article L103-4 précise que les modalités retenues doivent permettre au public d'accéder aux informations relatives à ce projet, de formuler des observations et des propositions. Celles-ci devant être conservées.**
- **L'article L.103-6 précise que l'autorité mentionnée, ici le Conseil communautaire de la CCVB arrête le bilan de cette concertation. Ce bilan devant faire partie du dossier soumis à enquête publique.**
- **L'article L.153-8 précise que le PLU est élaboré à l'initiative de l'EPCI compétent en matière de PLU, en collaboration avec les communes membres. L'organe délibérant de l'EPCI arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son Président, l'ensemble des maires des communes membres.**
- **L'article L.153-11 du code de l'urbanisme dispose : « L'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément aux articles L.153-3.**

A l'arrêt du PLUi, l'autorité compétente tire le bilan de la concertation. Ce bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et relate d'une part, les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part, les analyses au regard du projet global de la commune.

2.2 Les outils de la concertation

2.2.1 Elaboration des modalités de la concertation.

Lors du Conseil Communautaire de la CCVB du 22 mars 2016, il a été prescrit à l'unanimité l'élaboration de ce Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'habitat (PLUiH). Dans ce même conseil a été décidé, conformément à la réglementation, la mise en place pendant l'élaboration du projet d'une concertation. Les modalités en sont fixées :

En matière de communication avec la population, les actions suivantes seront menées :

- **Information dans la presse locale.**
- **Les sites Internet de la communauté de communes et des communes diffuseront l'information autour du PLUiH.**
- **Diffusion d'information dans les bulletins communaux et intercommunaux.**

- **Affichage dans les communes, et à la communauté de communes, aux principales étapes du projet (Diagnostic, PADD, arrêté)**
- **Mise à disposition d'un registre ouvert aux habitants dans chaque commune et au siège de la communauté de communes.**
- **Organisation de plusieurs réunions publiques.**

Dans la perspective de la fusion de la CCVB avec celle du Pays de Palluau, il a été décidé de convier les élus de la communauté de communes du Pays de Palluau à la conférence intercommunale. Ils y participeront jusqu'à fin 2016 à titre informatif.

2.2.2 Mise en œuvre de la concertation.

- **Les outils d'information.**
 - **L'affichage des délibérations.**

Tout au long de l'élaboration du PLUiH la CCVB et les communes concernées ont affiché les délibérations concernant ce projet.

- **L'exposition pédagogique itinérante composée de 10 panneaux a circulé dans toutes les communes concernées par ce document. Ces panneaux ont évolué au fur et à mesure de l'avancement du projet.**

Trois phases d'affichage de cette exposition ont eu lieu :

- De juillet à octobre 2018
- De décembre 2019 à avril 2019
- De juillet à octobre 2019.

- **Les articles rédigés pour la presse et les bulletins.**

5 articles ont été transmis à la presse locale, diffusés dans les bulletins municipaux, le journal communautaire et repris sur les sites internet des communes et de la communauté de communes.

- 1 sur le lancement du PLUiH
- 1 sur le diagnostic.
- 1 annonçant le ciné-débat
- 1 sur le PADD
- 1 sur la traduction réglementaire et annonçant les réunions publiques.

- **Les sites Internet**

Une rubrique propre a été créée sur le site de la CCVB.

Les sites Internet et les réseaux sociaux des communes ont également servi de relais d'information.

- **Des affiches ont été exposées dans les communes et à la CCVB pour informer des réunions publiques.**
-

- **Les outils de concertation.**

- **Un Ciné-débat. Organisé en phase de diagnostic, à Palluau, il a réuni 29 participants. Quatre vidéos présentent les problématiques autour du PLU. Un débat complète la réunion.**
- **Un forum des acteurs locaux a été organisé entre les phases diagnostic et PADD.**
- **Deux sessions de réunions publiques ont rassemblé au total 200 personnes.**

Première session : Sur le PADD à Aizenay, Saint Etienne du Bois et Bellevigny.

Seconde session : Sur la traduction réglementaire à Bellevigny et Maché.

- **Registres de concertation, courriers et mails.**

Au total 110 remarques ont été formulées.

80% d'entre-elles concernent une demande de modification de zonage.

15 sont des demandes de changement de destination.

Le reste des remarques concernent des demandes d'information, de rénovation d'habitation, etc.

Un premier courrier ou courriel de réponse a été donné aux habitants.

- **Synthèse des remarques.**

Des interrogations sont formulées sur l'élaboration de ce PLUiH, ses modalités d'application et sur la marge de manœuvre.

« La thématique la plus débattue lors des rencontres publiques est celle de la consommation d'espace (densification, réhabilitation, constructibilité...) car elle est liée à de nombreux enjeux au cœur des préoccupations des habitants : taille des parcelles, vitalité et qualité de vie des bourgs (maintien des commerces et services notamment), préservation des espaces agricoles et naturels, habitat, etc... Les impacts de la densification sont particulièrement questionnés et débattus lors des réunions publiques, notamment sous l'angle de l'égalité en matière de possibilité de développement (habitat, commerces...). »^[1]

La crainte de voir le cadre de vie se dégrader est formulée avec l'accroissement des problématiques urbaines. Le devenir des villages au sein desquels l'agriculture a disparu interroge.

« Sur le thème de la mobilité, les remarques et interrogations des participants aux rencontres publiques portent sur deux sujets en particulier : la gestion du stationnement automobile dans un contexte de densification et le développement des alternatives à l'autosolisme (transport en commun, vélo, marche à pied, covoiturage...). »^[2]

Des interrogations sont également formulées sur l'intégration des énergies renouvelables et le traitement des zones humides.

^[1] Bilan de la concertation Page 16

^[2] Bilan de la concertation Page 18

2.3 Approbation du bilan de la concertation.

Lors du Conseil communautaire du 8 novembre 2019, le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLUiH ont été approuvés à l'unanimité moins deux voix contre.

« Les questionnements et avis exprimés mettent en exergue la réelle volonté des habitants de comprendre ce nouveau document et leur souhait d'un projet d'aménagement respectueux du cadre de vie et d'un développement équilibré du territoire. Ainsi les thématiques de la consommation d'espace, des mobilités ainsi que de l'environnement ont été des sujets de débat au fil des différentes rencontres de concertation.

L'ensemble des remarques formulées a été pris en compte et des réponses précises sont aujourd'hui intégrées au document. Ainsi, le projet de PLUiH a été élaboré en tenant compte des remarques de la population »^[1]

Le bilan de la concertation est joint en annexe à ce compte rendu, conformément à délibération du 21 mars 2016.

2.4 Le document du dossier « Bilan de la Concertation »

C'est un document de 153 pages. 20 pages pour le bilan proprement dit et 133 pages d'annexes.

Il reprend les points énoncés plus haut. Les 133 pages d'annexe présentent tous les documents, affiches, plannings, films, comptes-rendus utilisés lors de cette concertation

^[1] Compte rendu du Conseil communautaire du 8 novembre 2019.

3 PRESENTATION ET CONTENU DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PROJET

3.1 Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est un document de près de 600 pages agrémenté de plus de 330 cartes, l'ensemble répartis en six tomes comprenant chacun plusieurs parties :

- T1 Diagnostic Territorial 162 pages 47 cartes.
2 Annexes : Atlas Consommation d'Espace et Atlas Référentiel Foncier.
- T2 Etat Initial de l'Environnement 100 pages.
- T3 Diagnostic Agricole 17 pages 57 cartes.
Annexe : Atlas Agricole.
- T4 Justification des Choix 180 pages 228 cartes.
4 Annexes : Comparaison PLU Haie et Boisement, Analyse secteur de Projet, Impact Agricole, Guide sur les STECAL.

- T5 Evaluation Environnementale 98 pages.
- T6 Résumé non Technique 23 pages.

3.1.1 Le diagnostic territorial et la justification du projet

Rappel de l'historique du projet prescrit en mars 2016 et des différentes fusions ayant modifié l'organisation du territoire. Fusion entre la Communauté du Pays de Palluau et l'ancienne CCVB, fusion entre les communes de Belleville sur Vie et Saligny pour donner la Commune de Bellevigny. Le territoire concerné par le PLUi-H dispose de quinze communes. Rappel des définitions du PLH et du PLUi-H, de leurs définitions et de leurs objectifs.

Contexte Territorial

Le territoire se situe entre les communes de Challans et de La Roche sur Yon. Le bocage et le réseau hydrographique structurent le paysage. La commune du Poiré sur Vie appartient à la 1^{ère} couronne du Pôle Yonnais.

Nombreux documents cadre. Tout d'abord le SCOT du Pays Yon et Vie dont la dernière version a été arrêtée en mai 2019, pendant l'élaboration du présent PLUi-H. Ses orientations et objectifs sont articulés autour de 3 grands axes :

- ✓ **-L'organisation et le développement équilibré du territoire pour un cadre de vie préservé.**
- ✓ **-Le confortement et le développement de l'emploi**
- ✓ **-L'habitant au cœur du projet : territoires et mobilités**

Cinq SAGE concernent le territoire du SCOT

- ✓ **-Le SAGE du bassin de la Vie et du Jaunay**
- ✓ **-La SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Grand Lieu**
- ✓ **-Le SAGE Baie de Bourgneuf et Marais Breton**
- ✓ **-Le SAGE du Lay**
- ✓ **-Le SAGE de la Sèvre Nantaise**

Tous approuvés entre 2011 et 2015.

A noter également :

- Le Plan Départemental de l'Habitat 2014-2020. PDALPD
- Le Dossier Départemental des Risques Majeurs DDRM de la Vendée
- L'Atlas des Zones Inondables AZI
- Le PGRI (Plan de Gestion du Risque Inondation) Loire-Bretagne
- Le Schéma départemental des carrières
- Le plan régional de la qualité de l'air (PRQA)
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne
- Le Schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) des Pays de la Loire
- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE)

Profil sociodémographique du territoire

Un territoire attractif : + de 40 % d'augmentation de population depuis 1999. Le SCOT retient comme enjeu le maintien d'une croissance équilibrée entre les pôles.

Inégalités de la croissance et de la répartition démographique : de 1 à 1,5 % à Maché ou au Luc sur Boulogne à + de 3 % à St Paul Mont Penit. 41 % de la population est située sur Aizenay et le Poiré sur Vie. Progression démographique liée au solde migratoire. L'enjeu est de maîtriser la croissance entre les différents pôles. Le territoire attire des familles et des retraités. Un solde migratoire plus important à l'ouest du territoire : rôle de Challans

Population relativement jeune, + de 40 % à moins de 30 ans, mais léger vieillissement entre 2008 et 2013 ce qui induit les enjeux suivants : Prévoir des solutions innovantes pour le maintien à domicile des personnes âgées et diversifier l'offre en logements dans les centralités.

Arrivée de familles avec enfants sur les pôles urbains et dans les communes de proximité d'où les enjeux suivants : conforter l'accueil des familles pour contrebalancer le vieillissement et offrir des conditions de maintien sur les territoires des 20-30 ans. Phénomène de desserrement et disparités de revenus des ménages entre les communes.

Synthèse volet profil sociodémographique : Récapitulatif des enjeux

Forte dynamique démographique, solde migratoire positif

Arrivée constante de familles avec enfants qui freinent le vieillissement

Des niveaux de revenus faibles dans les communes les plus rurales

Une croissance résidentielle élevée et rapide

Habitat : Caractéristiques du parc

Augmentation du nombre de logements. Entre 1999 et 2013 43 % d'entre eux sont réalisés sur Aizenay et Le Poiré sur Vie. 18 835 logements en 2013. De 1999 à 2013 le taux de croissance du parc est de 2,75 % contre 1,59 % en Vendée.

Rajeunissement du parc : Les logements construits après 1991 représentent 42 % des résidences principales (RP). 30 % ont été construits entre 1971 et 1990, et 28 % avant 1971 dont 13 % avant 1919.

L'âge moyen des logements est plus élevé dans les communes les plus rurales. En 2013, 330 logements ont été repérés comme potentiellement indignes.

91 % des logements sont des résidences principales. Avec un taux moyen de 5 %, la vacance est considérée comme normale. Elle est plus importante dans les communes où le parc est plus ancien. Globalement elle tend à diminuer. Avec un taux de 4 % les résidences secondaires sont marginales d'autant qu'un certain nombre d'entre elles sont transformées en résidence principale. Tensions sur l'immobilier comme au Poiré sur Vie, à St Denis la Chevasse, Aizenay, Maché, St Paul Mont Penit.

76 % des RP sont occupées par leur propriétaire, 23 % sont des logements locatifs. En augmentation depuis 1999, le locatif social ne représente que 6 % des RP. Offre locative concentrée dans les deux pôles urbains. Le développement de l'accession à la propriété s'explique en partie par un coût du foncier, de 50 à 100 €/m², bien moindre que sur l'agglomération Yonnaise.

Seulement 4 % de logements collectifs, mais cette offre se développe plus rapidement que les autres formes de logements. Sur le territoire, 82 % des logements sont des grands logements de type IV. Ce qui s'avère inadéquat à l'accueil des jeunes, des personnes seules et des personnes âgées.

Habitat : les dynamiques de marché.

431 logements mis en chantier chaque année de 2003 à 2013. Une baisse à partir de 2008. 43 % des constructions sont enregistrées sur Aizenay et Le Poiré sur Vie. L'indice de construction IDC, s'établit à 11,6, (2 fois la moyenne nationale). Apremont, Grand-Landes, St Paul Mont Penit ont un IDC 3 fois supérieur à celui des Lucs sur Boulogne.

Sur les 417 logements construits chaque année de 1999 à 2013, 92 d'entre eux (12 % de la construction), ont servi à conserver le même niveau de population (point mort).

Les logements sociaux représentent 7 % des RP soit 1 111 logements. (Taux élevé de propriétaire en Vendée : 75 %). Aucune commune n'est soumise à l'article 55 de la loi SRU. Entre 2016 et 2018, 87 logements sociaux ont été programmés. De 2009 à 2017, 64 logements privés ont été conventionnés, avec ou sans travaux.

L'offre se concentre sur Aizenay et Le Poiré sur Vie. De 2005 à 2013, 82 logements sociaux /an ont été financés dont 66 % en PLUS. 18 % du parc ont été construits avant 1978, soit 190 logements.

Le SCOT pour la CCVB donne un objectif de 900 locatifs sociaux à construire d'ici 2030.

61 % des ménages de la CCVB ont des revenus permettant d'accéder à un logement social. 543 demandes de logements sociaux exprimées fin 2017. Hausse de 15 % entre 2013 et 2015 puis de 3 % entre 2015 et 2017. 40 % de la demande concerne les logements de type T1 / T2 qui ne suffisent pas pour répondre à la demande. L'offre en T3 suffit. Améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande est un des objectifs du PLUi-H.

Prix du marché locatif privé compris entre 6 et 10 € / m². Locatif social est à 5,1 € / m² (hors charges). Dans l'ensemble le marché locatif est accessible.

201 terrains à bâtir ont été acquis sur la CCVB en 2017, marché actif. Le prix médian au m² est d'environ 43 000 €. La surface médiane varie de 500 à 549 m² avec un prix médian de 81 € / m². La part prise par les ventes de maisons dans l'ensemble des transactions est supérieure sur la CCVB à la moyenne départementale qui est de 82 %. En revanche le taux de mutation y est plus faible : 2,8-3 contre 3,3.

Niveaux de prix variable en accession : 1 600 à 1 800 € /m² en collectif et 120 000 € en individuel comme prix de départ. Au-delà de 250 000 € le marché n'est plus accessible pour les primo-accédant locaux.

Les prescriptions du SCOT renvoient à la construction de 360 à 390 logements / an et mentionnent la nécessité du maintien de l'équilibre entre les pôles urbains polarisants d'Aizenay et du Poiré sur Vie, qui doivent représenter 57 % de la construction, et les autres pôles.

L'enjeu de réponse aux publics spécifiques

L'Hébergement social pour personnes défavorisées :

En 2013 14 % vit en dessous du seuil de pauvreté : 1008 € par mois (Identique au niveau national). Importantes disparités en local avec sur les communes de l'ouest des taux voisins de 20 % : Falleron, Grand'Landes, St Etienne du Bois, Apremont. C'est sur ces communes que la part du locatif social est la plus faible.

L'Habitat adapté :

8 % de la population de la CCVB avait plus de 75 ans en 2013. Cette hausse constante depuis 2008 devrait s'accroître avec l'arrivée des personnes issues du « Baby-Boom ». 40 % des ménages ont plus de 65 ans : difficultés d'entretien du logement.

Le vieillissement induit un besoin grandissant de logements adaptés à la perte d'autonomie et au désir des habitants à rester chez eux le plus longtemps possible. L'adaptation des logements et le développement des services à domicile pourraient être développés sur le territoire. Par ailleurs les normes d'accessibilité doivent être respectées dans la construction de logements neufs. Avec 565 places d'accueil en EHPAD l'offre d'accueil médicalisé est très importante de même que l'offre d'hébergement destinée aux personnes en situation de handicap.

L'accueil des jeunes sur le territoire

En 2013 près de 40 % de la population ont moins de 30 ans. 70 % des 20-24 ans résident dans le parc privé. A partir de 25 ans les 2/3 d'entre eux, 65 %, accèdent à la propriété.

28 % de la demande locative sociale proviennent des moins de 30 ans. Le manque de petits logements locatifs sociaux génère un report vers des solutions inadaptées dans le parc privé engendrant des taux d'effort élevé pour ces ménages.

Les gens du voyage :

Deux aires d'accueil comprenant 35 places sont en service sur les communes d'Aizenay et du Poiré sur Vie conformément au schéma départemental d'accueil des gens du voyage de 2002.

Synthèse volet habitat : Récapitulatif des enjeux

Le parc de logements :

Répartition de l'offre sur le territoire

Diversité de la typologie de logements

Permettre un parcours résidentiel complet

Rénovation énergétique du parc ancien et performance énergétique du parc récent

Les dynamiques de marché

Gestion du rythme de construction

Besoins en logements de la population locale et ceux des arrivants

Discordance entre offre et demande de logement social

Evolution des besoins des nouveaux locataires et acquéreurs

Les publics spécifiques

Offre en logements pour le public spécifique

Accès au logement pour les 20 39 ans

Disparité de niveaux de vie au sein du territoire impactant l'accès au logement

Synthèse croisée : profil sociodémographique et habitat. Récapitulatif des enjeux

Le parc logement

Répartition de l'offre sur le territoire

Diversité de la typologie de logements

Permettre un parcours résidentiel complet

Rénovation énergétique du parc ancien et performance énergétique du parc récent

Les dynamiques de marché

Gestion du rythme de construction

Besoins en logements de la population locale et ceux des arrivants

Discordance entre offre et demande en termes de logement social

Evolution des besoins des nouveaux locataires et acquéreurs

Structure du territoire

Le SCOT définit quatre familles de pôles dont trois sur la CCVB.

- Les pôles urbains polarisants : Aizenay Le Poiré sur Vie.
- Les pôles urbains intermédiaires : Belleville sur Vie (Bellevigny) Les Lucs sur Boulogne
- Les pôles urbains de proximité : les autres communes (moins de 3 000 hts) dont Saligny (Bellevigny)

L'évolution de l'urbanisation est présentée au moyen d'exemples : St Etienne du Bois et Belleville sur Vie. Trois types de formes urbaines se dégagent

- Tissu ancien traditionnel de Centre Bourg
- Lotissement, habitat pavillonnaire
- Quartier d'habitat diversifié

Consommation d'espace : Cadrage par le Code de l'Urbanisme et le SCOT qui préconise un développement urbain maîtrisé : « *tendre vers une réduction de 50 % de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers par rapport à la période 2001-2013* », soit un objectif de consommation moyenne annuelle de 27,9 ha au lieu des 55,8 ha consommés de 2001 à 2013.

Le bilan de la consommation d'espaces naturels et forestiers entre 2001 et 2013 totalise 761 hectares consommés dont 542 ha pour l'habitat et les équipements et 143 pour l'activité économique. L'objectif de réduction de 50 % nécessite une reconfiguration du modèle de développement en priorisant le renouvellement urbain et la densification de l'urbanisation. Importantes disparités de consommation d'espaces entre les communes. De 2001 à 2013 il a été consommé toute communes confondues 74 % des réserves foncières. Harmonisation à prévoir.

L'actualisation du périmètre de l'enveloppe urbaine des centres bourgs permet l'identification des potentiels en renouvellement urbain. Sur la base des recommandations du SCOT il a été défini des objectifs pour l'habitat par famille de pôles urbains.

| | Communes | Densité Globale | Densité secteurs En extension | Part minimale de Logements en RU |
|------------------------------|------------------------------------|-----------------|-------------------------------|----------------------------------|
| Pôles urbains polarisants | Le poiré / Aizenay | 26 log / ha | 20 log / ha | 20 % |
| Pôles urbains intermédiaires | Belleville / Les Lucs sur Boulogne | 24 log / ha | 18 log / ha | 15 % |
| Pôles urbains de proximité | Reste du Territoire | 18 log / ha | 15 log / ha | 10 % |

Un référentiel foncier identifiant les espaces mutables ou non en cœur de bourg permet de s'orienter vers une logique de stratégie et de projet. Les résultats seront repris dans le PADD, les OAP et le règlement. Le potentiel de foncier utilisable est de 131 hectares : 74 ha pour l'habitat et 40 ha pour les zones économiques.

On arrive à identifier 91 ha de surfaces densifiables au sein des bourgs et des villages. On distingue ensuite les surfaces de plus de 3 000 m² : 57 ha, et celles qui sont inférieures : 34 ha dont seulement 50 % seulement sont retenus.

Synthèse du volet structuration du territoire : Récapitulatif des enjeux

Structuration :

Maintenir l'armature actuelle. Garantir un développement sur l'ensemble du territoire.

Développement urbain et consommation d'espaces passés :

Tendre vers 50 % de réduction de consommation d'espaces passés. Utiliser les outils de maîtrise foncière.

Développer des formes urbaines diversifiées. Intégrer des nouvelles opérations au tissu urbain existant.

Référentiel foncier :

Prioriser le potentiel au sein des enveloppes. Préserver des espaces de nature en ville.

Economie : Emplois et Activités

13 308 emplois et 20 873 actifs de 14 à 64 ans recensés en 2013. Aizenay et La poiré sur Vie regroupent 50 % des emplois et 40 % des actifs du territoire. De 1999 à 2013 : + 3673 emplois, soit + 39 %. Sur la frange Nord évolution plus contrastée avec des pertes à Falleron Palluau et Grand'Landes. De 2008 à 2013 le développement plus modéré : + 724 emplois soit + 5,8 %, et se concentre le long des axes routiers.

De 1999 à 2013 le nombre d'actifs progresse de 46 %, mais pendant la période 2008-2013 les communes de Belleville et des Lucs sur Boulogne perdent ensemble une centaine d'actifs Le phénomène de résidentialisation est inégal selon les communes.

Les ex communautés de communes du territoire connaissent une certaine spécialisation de l'activité : Sur la CC du Pays de Palluau, 58 % des emplois sont dédiés à l'activité primaire et secondaire alors que sur la CC Vie et Boulogne 53 % relèvent du secteur tertiaire.

En moyenne la CCVB dispose d'emplois plus diversifiés et plus équilibrés que sur les collectivités voisines : Commerce, transport, services 33%, industrie 26 %, administration, santé, activité sociale 20 %. Les pôles d'Aizenay et du Poiré sur Vie sont majoritairement tertiaires et industriels. Le secteur agricole est surtout présent au N.E et au S.O.

En 2013 51 % des emplois appartiennent à la sphère présentielle contre 49 % à la sphère productive, ce qui montre que ce sont les emplois liés à l'évolution démographique qui contribuent le plus à l'évolution de l'emploi.

Les zones d'activités sur le territoire

47 zones d'activités sont dénombrées sur la CCVB en 2017. Elles représentent 444 ha dont 40 ha sont disponibles et viabilisés au début de 2018. Elles sont présentes dans 11 des 16 communes. Elles accueillent tous types d'activité et ne sont pas toutes spécialisées, au détriment de leur lisibilité. Le SCOT recommande de renforcer la qualité urbaine et paysagère des zones existantes et de requalifier l'existant plutôt que d'ouvrir de nouvelles zones.

Sur la période 2001-2013, 1/3 de la consommation d'espace a été destiné au développement économique, majoritairement le long de l'axe routier de la RD 763. Stratégie de développement sur l'axe Nantes-la Roche

sur Yon. L'axe Challans-la Roche sur Yon, RD 948, dispose quant à lui de 19 ha de réserves foncières anticipant ainsi la mise à 2 x 2 voies.

L'offre commerciale sur le territoire

Le SCOT souhaite favoriser les implantations de commerces et services de proximité dans les centres urbains et y organiser l'offre de services. Le rayonnement du tissu commercial du pôle Yonnais impacte le territoire de la CCVB. Le PLUi-H doit contribuer à la structuration de l'appareil commercial et à la préservation des commerces de proximité en réunissant les conditions de l'attractivité et du fonctionnement de ces communes.

L'offre d'équipement

Pour 2015, 95 équipements ont été retenus. Ils sont répartis en 3 gammes (proximité, intermédiaires, supérieure). 1048 équipements, services et commerces sont présents en 2015. 79 % d'entre eux appartiennent à la gamme de proximité, 18 % à la gamme intermédiaire, 2 % à la gamme supérieure. Aizenay et Le Poiré sur vie sont classés pôles d'équipements intermédiaires, neuf autres communes comme pôle de proximité. 55 % des équipements concernent les services aux particuliers.

Mobilité et transport sur le territoire

La majorité des actifs du territoire travaille en dehors de leur commune de résidence. Les flux domicile-travail éclairent le rôle de La Roche sur Yon qui a de nombreuses relations avec Aizenay et le Poiré sur Vie générant une dynamique triangulaire d'échanges.

L'offre de transport est constituée par : le ramassage scolaire, le transport à la demande, les cars assurant les dessertes départementales. A noter le rôle important joué par la gare ferroviaire de Belleville sur Vie qui dispose d'une vingtaine d'allers-retours par jour avec Nantes.

95,4 % des ménages ont au moins une voiture et 85 % d'entre eux ont un emplacement de stationnement.

Synthèse volet Economie/emploi/service. Récapitulatif des enjeux.

Emplois et activités sur le territoire

Répartition hétérogène des emplois et des secteurs d'activité

La dynamique de l'emploi

Phénomène de résidentialisation

Les zones d'activités sur le territoire

Demande de foncier lié au développement des nouvelles activités économique

Elaboration d'une stratégie territoriale de développement des zones

Mise en relation de développement économique et de la structuration du territoire

L'offre commerciale

Offre au sein des bassins de vie ruraux

Dépendance du secteur Est envers le secteur Ouest

Influence des secteurs périphériques

Articulation entre le commerce de centre et le commerce périphérique

Offre d'équipement et de transport

Répartition des équipements existants et à venir

Mutualisation des équipements

Annexe : Atlas consommation d'espace

Présentation de 16 cartes (15 communales + l'ensemble) marquant l'espace consommé entre 2001 et 2013, soit 761 ha dont 542 ha pour l'habitat et les équipements.

Annexe : Référentiel foncier

Présentation de 30 cartes : Indiquant le développement concentré dans les centres bourgs, les extensions, la densification des villages et hameaux, par l'identification des gisements fonciers diffus et supérieurs à 3000 m², ainsi que les gisements de renouvellement urbain.

3.1.2 Etat initial de l'environnement

Paysages, biodiversité et identités territoriales

Trois types de paysages sur le territoire : bocage rétro-littoral, bocage Vendéen-Maugeois, et l'agglomération Yonnaise. L'urbanisation transforme le paysage à l'image de l'extension yonnaise. Diminution de la densité vers l'ouest. Grands changements dans la structure des bourgs avec les constructions pavillonnaires successives Modification de paysages avec le développement des zones d'activité et les nouveaux bâtiments agricoles Assez bonne conservation du bâti traditionnel dans les centres bourgs du bocage vendéen

Importance de l'eau dans le secteur rétro-littoral Le littoral vendéen influence le bâti et le bocage plus dense est tourné vers la polyculture et l'élevage Le bocage est parsemé de d'espaces boisés, de mares et d'étangs Le relief influence l'implantation du bâti

La Trame Verte et Bleue de la CCVB confirme des secteurs déjà identifiés dans le SCOT comme corridors écologiques. Il n'y a pas de zone Natura 2000 sur le territoire. Existence de sept ZNIEFF dédiées à la protection des espaces, et plusieurs Espaces Naturels Sensibles ENS. La biodiversité du territoire est enrichie par la diversité des milieux : nombreux espaces boisés dont 2 de plus de 400 ha, réseaux hydrographique dense.

Synthèse paysage, biodiversité et identités territoriales : Récapitulatif des enjeux

Conservation de la densité et l'homogénéité du bocage

Protection des réservoirs de biodiversité

Préservation des zones humides

Intégration du nouveau bâti en front urbain au paysage des centres bourgs

Préservation des coupures vertes

Rayonnement du tourisme, vert notamment

Patrimoine, milieux urbains, cadre de vie

Un patrimoine architectural à valoriser : 8 communes se partagent les 14 édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques. Au titre du patrimoine naturel et paysager on relève l'Allée des chênes du Deffend classée site pittoresque à Bellevigny et le Château de la Métairie au Poiré sur Vie comme site inscrit.

Patrimoine archéologique autour des nombreux mégalithes et vestiges gallo-romain. Mise en place de zones de présomption de prescription archéologique ZPPPA à Apremont et aux Lucs sur Boulogne. Six sites remarquables répertoriés au titre du patrimoine géologique. Le patrimoine architectural bâti est marqué par les influences du bas bocage et du littoral. Patrimoine à conserver pour préserver l'identité du territoire menacée par la banalisation du bâti des lotissements.

Milieu urbain marqué par le développement des zones urbanisées qui créées des transitions brutales entre les espaces agricoles et urbains. L'intégration des lotissements dans le tissu urbain est un objectif. Les formes urbaines sont liées aux axes routiers qui ont servi de support au développement urbain.

Cadre de vie agrémenté par de nombreux espaces verts en cœur de ville souvent organisé autour de l'eau. Ces espaces récréatifs jouent aussi un rôle de régulateur thermique. La végétalisation apporte de nouvelles formes d'aménagement. Les nombreuses liaisons douces permettent aussi le développement de la nature en ville.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs de la Vendée répertorie plusieurs risques sur les communes de la CCVB. Le risque inondation par débordement des cours d'eau concerne 11 communes sur 16. Il est répertorié par les Atlas des Zones Inondables AZI. Deux Programme d'Actions pour la Réduction des risques d'Inondations couvrent le territoire. A noter aussi le risque lié au transport de matières dangereuses, la présence de sites et de sols pollués, et l'impact des pollutions sonores ressentis à proximité des principaux axes routiers.

Synthèse patrimoine, milieux urbains et cadre de vie : récapitulatif des enjeux

Intégration du patrimoine bâti et naturel dans les projets

Maintien de l'architecture locale

Valorisation des entrées de villes et des limites entre l'urbain et les espaces naturels et forestiers

Poursuite du développement de la nature en ville

Sobriété territoriale et performance énergétique

Le réchauffement climatique impacte le territoire et pourrait générer une diminution de la ressource en eau ou de la qualité de l'air mais pourrait aussi améliorer les rendements de certaines productions agricoles et sur le tourisme.

En 2014 les Gaz à effet de Serre GES représentaient 445 kilotonnes équivalent CO₂. Entre 2008 et 2014 les émissions de GES ont baissé de 1,2 %. Les principales consommations d'énergie sont liées au chauffage du bâti ancien et individuel, ainsi qu'aux déplacements pendulaires. De 2008 à 2014 les consommations d'énergie ont augmenté de 3 % sur la CCVB. Des énergies renouvelables sur le territoire : solaire, bois, méthanisation sont peu exploitées et pourraient se développer.

La production d'eau potable, via la retenue du lac d'Apremont suffit, hors périodes de sécheresses, à alimenter l'ensemble de la CCVB. Pour développer la ressource en eau la capacité de stockage du barrage va être augmentée. Le lac d'Apremont permet d'alimenter 20 % de la Vendée. Trois carrières sont exploitées sur le territoire (Aizenay-la Gombretière, St Paul Mt Penit-La Boulinière, Les Lucs sur Boulogne-Les Airables).

25 STEP sont présentes sur les communes pour traiter l'assainissement collectif. Sept ont des projets de travaux : Amélioration et/ou agrandissement de l'installation pour répondre à un dépassement de leurs capacités. L'assainissement non collectif est géré par un Service public d'Assainissement Non Collectif SPANC. Celui-ci est chargé des contrôles des installations individuelles. Les diagnostics réalisés entre 2007 et 2012 indiquaient 26 % d'installations non conformes. Nouveaux contrôles effectués entre 2013 et 2020 : Amélioration des situations.

La production de déchets tend à diminuer au niveau de la CCVB où 6 déchetteries sont en service. La tendance est identique pour les ordures ménagères.

Synthèse sobriété territoriale et performance énergétique : Récapitulatif des enjeux

Préserver la ressource en eau potable

Développer des alternatives à la voiture

Encourager les formes urbaines peu consommatrices en énergie

Valorisation de l'utilisation de matériaux locaux

Exploitation du potentiel en énergie renouvelables

En 2017 on recense 364 exploitations agricoles sur le territoire de la CCVB, gérées par 642 chefs d'exploitation. Depuis 2000 le nombre d'exploitations et d'exploitants diminue respectivement de 52 % et de 36 %. Evolutions variables d'une commune à l'autre. On note un regroupement des exploitations et un développement du modèle sociétaire qui représente 63 % de l'ensemble. La surface moyenne des exploitations est de 98 ha.

L'âge moyen des exploitants est de 47 ans, en 2017 les exploitants âgés de plus de 55 ans représentent 28 % marquant un besoin de renouvellement dans les cinq ans à venir.

4924 ha muteront vers de nouveaux exploitants ou viendront agrandir les exploitations existantes. De 2000 à 2015 154 jeunes exploitants de 26 ans en moyenne se sont installés grâce aux aides en vigueur. Depuis 15 ans 96 % des installations ont été dans le domaine de l'élevage. Sur la CCVB on note 89 % de productions animales dont 54 % pour l'élevage bovin. De 2006 à 2015 la part de la viande diminue au profit de la filière laitière qui progresse de 10 %. 27 % des exploitations ont développé des circuits-courts et l'agriculture biologique est présente dans 7 % des exploitations.

Sur toutes les communes l'agriculture structure et équilibre le territoire. On recense 465 sites d'exploitation (364 exploitations) et 19 CUMA. Les exploitations de la CCVB gèrent 92 % de la surface agricole utile. Le paysage agricole est marqué prioritairement par les terres labourables : 87 %. La taille moyenne du parcellaire agricole est stable de 2007 à 2014 où elle est de 6,17 ha.

Les surfaces drainées représentent 13 % de la SAU et les surfaces irriguées 9% de la SAU. Le déplacement des agriculteurs sur le territoire est important et nécessaire Les projets d'aménagements doivent intégrer cette complexité. Le rôle structurant de l'agriculture s'affirme également dans l'architecture des paysages et la gestion des espaces naturels. Le foncier qui permet de multiples usages est très convoité ce qui nécessite, pour préserver l'agriculture, de protéger et d'économiser la terre agricole notamment là où les enjeux agricoles prédominent.

Annexe Atlas Agricole :

Présentation en 85 cartes des activités agricoles, du parcellaire des entreprises agricoles, de la nature de l'occupation des sols, de la transmission des installations, et des enjeux (Mai 2017).

3.1.3 Justification des choix

3.1.3.1 Principales conclusions du diagnostic sur lequel s'appuie le PADD

Synthèse des enjeux du diagnostic

Développement urbain

Tendre vers 50 % de réduction de la consommation d'espace. Maîtriser le foncier, développer des formes urbaines diversifiées. Prioriser les enveloppes urbaines. Référentiel foncier : prioriser le foncier dans l'existant.

Maîtrise du développement résidentiel, accompagnement du vieillissement et des propriétaires dans l'entretien et l'amélioration de leur logement.

Habitat

Répartir l'offre, la diversifier. Permettre un parcours résidentiel complet. Répondre aux besoins des habitants et des arrivants.

Emplois et activités

Répartir les emplois et les secteurs d'activités. Maintien de la dynamique de l'emploi. Gérer la résidentialisation. Stratégie territoriale de développement des zones d'activités

Offre commerciale

Maintien de l'offre dans les bassins de vie ruraux. Gérer la dépendance est / Ouest et l'influence des secteurs périphériques. Articulation commerces de centres et de périphéries. Mutualisation des équipements.

Valeurs paysagères et naturelles à mettre en valeur

Conserver la densité du bocage. Protéger les réservoirs de biodiversité. Préserver les zones humides. Intégrer le nouveau bâti en front urbain. Limiter l'étalement des zones d'activités. Préserver les coupures vertes. Valoriser le tourisme vert et les liaisons douces.

Patrimoine

Valoriser le patrimoine bâti et naturel, l'architecture locale, les vues, les entrées de ville, les limites entre l'urbain, les espaces naturels et agricoles. Développement de la nature en ville.

Sobriété territoriale

Protéger la ressource en eau potable. Développer les alternatives à la voiture. Formes urbaines peu consommatrices en énergie. Utilisation de matériaux locaux. Développement du potentiel en énergie renouvelable.

Perspectives d'évolution et de choix retenus dans le cadre du PADD :

Justification de la structure du PADD retenu.

Le PADD définit les conditions du maintien territorial entre pôles urbains polarisants, intermédiaires, de proximité.

Axe 1 : Modération de la consommation d'espace : 32 ha / an de 2020 à 2030 dont 1/3 pour l'économie et 2/3 pour l'habitat. Notion de densité brute comprise entre 18 et 26 logements/ha. Diversification, parcours résidentiel.

Axe 2 : Encadrer l'attractivité. Croissance évaluée à 1,5 % / an, soit une population estimée de 55 000 habitants en 2030. Une production annuelle de 530 logements : 450 neufs, et 80 en renouvellement urbain. Diversification de la production. Recherche d'équilibre entre production de logements en RU et en extension. Préserver le cadre de vie.

Axe 3 : Dynamique économique qui s'appuie sur les fondamentaux économiques de la CCVB. Axes routiers structurants. Diversité économique à renforcer.

Maîtrise du développement urbain : porte d'entrée de la construction du projet

Révision SCOT Yon et Vie pour adéquation avec la nouvelle intercommunalité Vie et Boulogne. Le SCOT recommande une limitation de l'étalement urbain. Deux objectifs :

- ✓ Maintien des grands équilibres du territoire ; préservation des sites naturels, agricoles, forestiers.
- ✓ Modération de la consommation d'espace. 57 ha / an ont été consommés de 2001 à 2013. Le gisement foncier (dents creuses), issu du référentiel foncier représente un potentiel de 91 ha dont 43 ha sont couverts par une OAP. Pour la période 2018-2030 l'objectif global de consommation est fixé à 32 ha / an habitat et activités confondus. Soit une réduction de 44 %.

Scénario de développement de consommation d'espace pour l'habitat

Sur les perspectives démographiques du SCOT, avec une population projetée de 53 349 habitants en 2030, la production de logements nécessaires est comprise entre 5 175 et 6 095 logements. Soit un rythme annuel compris entre 450 et 530 logements. Ces logements se répartissent :

- ✓ 193 à 228 logements sur les pôles urbains polarisants
- ✓ 90 à 106 logements sur les pôles urbains intermédiaires
- ✓ 166 à 196 logements sur les pôles de proximité

Le potentiel d'espace disponible dans les enveloppes urbaines est de 74 ha. Le calcul de la répartition des besoins en extension de l'habitat donne un résultat de 161 ha qui seront consommés et qui se répartissent ainsi : Aizenay-Le poiré / Vie : 68 ha. Bellevigny-Les Lucs sur Boulogne : 33 ha. Les autres communes : 60 ha.

Le calcul de la répartition de l'enveloppe de logements donne le résultat suivant :

- ✓ 1629 logements neufs à construire au sein des enveloppes urbaines
- ✓ 3450 logements neufs en extension urbaine
- ✓ 523 logements issus des changements de destination

Dont la traduction réglementaire s'écrit de façon conforme au PADD.

| Rythme de Production Annuelle | Production Globale 2018-2030 | Nbre de logts Des surfaces densifiables Hors RU | Nbre de logts En RU | Nbre de logts En extension Urbaine (1AU+2AU) | Changement De destination |
|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------|---------------------------|
| 495 logts / an | 5 692 | 1 257 | 372 | 3 540 | 523 |

Scénario de développement et de consommation d'espace à vocation économique

Sur la durée du PLUi-H, 131 ha sont destinés à l'économie. Ils se répartissent ainsi : 60 ha en zone urbaine et 71 ha en extension des zones d'activités existantes. La mise en place de STECAL à vocation économique ou touristique a pour objet de permettre le maintien et le développement d'activités isolées.

Impacts des choix d'urbanisation sur les terres agricoles : Orientations du PADD

- ✓ Limiter les impacts du développement urbain sur les espaces agricoles
- ✓ Accompagner les évolutions des sièges d'exploitation
- ✓ Encourager la diversification et la valorisation de l'agriculture

Un atlas à l'échelle communale complète le présent rapport et s'accompagne d'un bilan des surfaces impactées par les sites de projet. Les secteurs de projet en extension ont fait l'objet d'une étude par la Chambre d'Agriculture. Sur 87 secteurs analysés, seuls cinq secteurs à enjeu devront mettre en place des mesures (elles sont prévues ou déjà engagées).

Prise en compte et respect des éléments de rang supérieur

Articulation du PLUi-H avec les autres documents d'urbanisme. La prise en compte des objectifs environnementaux est intégrée à l'évaluation environnementale du document.

3.1.3.2 Les dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

Présentation des outils mobilisés dans le cadre de la traduction réglementaire du PADD

Les Orientations d'aménagement et de programmation OAP

121 sites sont encadrés par une OAP dont 111 à vocation d'habitat, 15 sont des projets de renouvellement urbain et 65 des projets de densification. 10 sites économiques disposent aussi d'une OAP. Sur l'ensemble 3 212 logements sont encadrés par une OAP.

Le règlement graphique et écrit

Précisent les règles en lien avec la constructibilité des terrains.

Quatre grands types de zone selon le code de l'urbanisme : Zones U (zone mixte et zone spécifique), les zones à urbaniser AU, les zones agricoles A, les zones naturelles et forestières N. Les prescriptions graphiques traitent de protection, patrimoine et environnement et de programmation urbaine.

Traduction des orientations du PADD au sein du règlement et des OAP

Axe 1 du PADD :

Un équilibre territorial à conforter : une évolution par rapport au PLU communaux

Zones naturelles et agricoles : 94,2 % du territoire, en hausse de 2 %

Zone urbaine : 5,3 % du territoire, en hausse de 0,5 %

Extension urbaine : 0,5 % du territoire, en baisse de 1,6 %

| Densités moyennes adaptées à l'armature et à l'environnement : nombre de logements / ha | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|----------------|--------|----------------------------------------------------|
| OAP | Pôles Structurants | Pôles Intermédiaires | Pôles de Proximité | Zones urbaines | OAP RU | Zones urbaines Mixtes de + de 3 000 m ² |
| 22 | 26 | 24 | 18 | 25 | 44 | 15 |

Adaptation des formes urbaines et des gabarits à la morphologie des centres bourgs L'adaptation des gabarits prend en compte la densification et le renouvellement urbain. Voir tableau des hauteurs maximales dans le règlement.

Une ruralité dynamique et attractive dans un écrin éco-paysager préservé

Zone urbaine mixte : centre bourg et extension pavillonnaire : habitat et activités compatibles

Zone urbaine spécifique : secteur à dominante économique, commerciale ou équipements publics

Ruralité vivante avec la densification ponctuelle et le changement de destination. 13 hameaux pourront se densifier, secteur règlementaire Ah. Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en zone agricole devra faire l'objet d'un avis de la CDPENAF et de la CDNPS en zone naturelle. Aucune nouvelle habitation d'un tiers en zone A et N. Seule l'évolution des habitations est possible sous réserve du respect de la traduction règlementaire.

Préservation des espaces naturels et agricoles autour de la Trame Verte (réservoir ou corridor de biodiversité). Protection des boisements avec le zonage N et Nf pour l'activité forestière. 2 niveaux règlementaires de protection : EBC pour les espaces boisés classés et les boisements à protéger plus souples. Les haies disposant de deux intérêts écologiques sont identifiées et protégées. Les zones humides sont protégées par l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay et par les inventaires communaux.

Les mobilités et la qualité de vie au service du territoire, des habitants et des activités

L'intermodalité trouve sa traduction règlementaire à travers des outils : Matérialisation des cheminements doux, inscription des principes de mobilité dans les OAP, prévision des emplacements réservés pour les déplacements, stationnement encadré et adaptation aux projets de renouvellement urbain.

Le PCAET en cours d'élaboration détaille les actions et les principes pour se déplacer autrement. Dans le cadre de l'aménagement numérique tout projet de construction doit pouvoir être raccordé au câble ou à la fibre optique, ou le prévoir. Un zonage UL est dédié aux équipements d'intérêt collectif et service public

Tendre vers une sobriété territoriale forte et un développement durable du territoire

Poursuivre les dynamiques de territoire à énergie positive (voir chap. « Atténuer les effets du changement climatique »). S'appuyer sur les ressources locales et les gérer durablement : 2 zonages utilisés pour les carrières : Nc pour l'exploitation, Nca pour le stockage.

Prévoir l'évolution des besoins en termes d'eau potable : Les zones N et A ont été utilisées pour les périmètres de captage. La TVB participe à cette protection. Assurer une cohérence entre les possibilités de développement et la production des déchets. Voir le règlement.

Encourager le mix-énergétique : Les zones N et A permettent l'installation d'énergies renouvelables, éoliennes, panneaux photovoltaïques... Veiller à disposer d'un territoire résilient : traduction des risques et des nuisances.

Axe 2 du PADD :

Encadrer l'attractivité démographique

Application d'objectif de densité minimum sur les OAP. Phasage des opérations en extension : zonage 1AU et 2AU.

Adapter le parc de logement aux trajectoires résidentielles

Outils règlementaires pour la diversification du parc : Une typologie urbaine et une programmation dans les OAP. Des gabarits revus

Répondre aux besoins des populations spécifiques : logements fléchés pour les seniors et pour les gens du voyage.

Proposer une offre de logements locatifs et en accession à coûts maîtrisés : Objectif encadré par la programmation dans les OAP où 526 logements sociaux sont prévus.

Rechercher un équilibre entre la production de logements en renouvellement urbain et en extension urbaine

Logique de maîtrise de la ressource foncière et le renforcement de l'attractivité dans les bourgs. Au total 1 629 logements seront produits dans l'enveloppe urbaine.

Préserver le cadre de vie des habitants

Poursuivre la valorisation de la nature en ville : conforter les corridors écologiques. Valoriser les parcs et jardins : zonages Nv et Nj.

Anticiper la gestion des eaux pluviales : les réutiliser de préférence. Voir le règlement. Limitation de l'imperméabilisation : Pourcentage maximum en zone UB et 1AU h et dispositions en zone U pour les stationnements.

Valoriser l'identité architecturale du territoire : traduction réglementaire pour le patrimoine bâti et le petit patrimoine à protéger, pour l'architecture des toitures et les performances énergétiques.

Axe 3 du PADD :

Les axes routiers piliers du maillage économique du territoire

Renforcer la structuration viaire du développement économique : le localiser le long des axes routiers. Axe La Roche sur Yon-Nantes représente 46 % des zones à urbaniser.

Repenser l'organisation des zones d'activités existantes : dispositions réglementaires pour faciliter la pérennisation de l'agriculture et l'arrivée de nouvelles entreprises.

Renforcer la diversité économique du territoire :

Permettre une mixité d'usage dans les zones urbaines et prendre en compte les besoins d'évolution des grandes entreprises isolées et des entreprises artisanales.

Soutenir l'agriculture sous toutes ses formes : dispositions réglementaires pour autoriser les nouvelles constructions et installations liées à l'activité agricole et forestière. Encadrement des logements de fonction pour éviter le mitage des exploitations. Définition de la zone agricole à partir de l'occupation des sols.

Valoriser le tourisme vert : zonage Nt où des droits à construire sont possibles. Traduction réglementaire pour les cheminements doux, les arbres remarquables, les cônes de vue.

Recherche de complémentarité de l'offre commerciale des centres et des zones commerciales.

Renforcer l'offre commerciale des centres bourgs : plusieurs outils réglementaires utilisés : Mise en place d'un seuil minimal de 300 m² en deçà duquel les commerces s'installeront dans les zones mixtes. Mise en place d'un linéaire commercial pour préserver les vitrines et d'un périmètre de centralité visant l'installation du commerce de détail.

Maintenir le développement des zones commerciales existantes : zonage spécifique UEc.

3.1.3.3 Délimitation des zones et grands principes de l'élaboration du règlement

Analyse détaillée des zones du PLUi-H et comparaison avec l'ancien PLU

| Zones | A | N | 1AU/AUc | 2AU/AUs | 2AUc | U |
|-------------------------------|------|------|---------|---------|--------|-------|
| Part prise sur Surface Totale | 78 % | 16 % | 0,26% | 0,20 % | 0,08 % | 5,3 % |
| Ancien PLU | 73 % | 20 % | 1,6 % | 0,7 % | - | 4,8 % |

Une nouvelle structure réglementaire

Voir le règlement écrit

Des règles au service du projet

Apporter de la transversalité et de la cohérence

Les grands principes des zones

Zone urbaine : Zones U mixtes : UA-UAz-UAa-UAb-UAd-UB-UBz-UBa-UP,

Zones U spécifiques : UE-UEc-UL-ULz-

Zone à urbaniser : zones 1AU-1AUh-1AUha-1AUhz-1AUc

2AU-2AUh-2AUc-2AUc2-2AUe

Zone agricole : zones A-An-Az

Zones A spécifiques : Ah-Ahz-Ae-Agv-Af-Aep

Zone naturelle : zones N-Nf-NV-Nz

Zones N spécifiques : Nc-Nca-Nd-Nep

Pour le contenu de chaque zone se reporter au règlement

Justifications des règles associées aux prescriptions graphiques

Éléments de protection du patrimoine

29 arbres remarquables identifiés au zonage. 1 598 kms de haies et d'alignement d'arbres à protéger : objet d'une cartographie communale. 1 235 ha d'EBC : objet d'un atlas annexé au document. 4 441 ha de zones humides : celles protégées par l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay et celles des inventaires communaux. Cônes de vue : 4 entités recensées. Patrimoine bâti, petit patrimoine et murs d'intérêt patrimonial : 381 entités recensées. 539 kms de cheminements.

Éléments de programmation urbaine

523 bâtiments agricoles identifiés comme potentiel de changements de destination vers l'habitat

6 communes ont mobilisé les « Linéaires Commerciaux » pour interdire le changement de destination sur certaines vitrines. Les pôles urbains structurants ont utilisé les « périmètre de centralité », lieu d'implantation du commerce de détail. Les emplacements réservés, numérotés : servitudes d'urbanisme superposés au zonage.

Inconstructibles. Périmètres soumis à orientations d'aménagement et de programmation. : Matérialisation des OAP au plan de zonage. Zone non aedificandi : inconstructible en raison d'un risque ou d'une nuisance. Marge de recul règlementée le long des voies départementales.

Synthèse quantitative

Bilan quantitatif des outils de prescription mobilisés en termes de nombre, kilomètres, hectares.

Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan

Une série de 52 indicateurs a été mise en place. Voir tome 5 Evaluation environnementale.

Explications des choix retenus dans le programme d'orientations et d'actions POA

Tenant lieu de PLH le PLUi-H intègre un programme relatif à l'habitat

Le programme d'orientations et d'actions

Enonce la stratégie opérationnelle de la CCVB en matière d'habitat sur 2020-2030. Il répond aux enjeux suivants :

- ✓ Enjeu d'accompagnement de la croissance démographique
- ✓ Enjeu de diversification
- ✓ Enjeu d'adaptation

Traduction des objectifs du PADD dans le POA

Enjeux d'accompagnement de la croissance démographique, de diversification, d'adaptation.

Axe 2 du PADD : une diversification de la production de logements : une réponse pour un développement équilibré du territoire

Encadrer l'attractivité du territoire : la traduction dans le POA est matérialisée dans l'action 1 : stratégie foncière

Adapter le parc logements aux trajectoires résidentielles : traduction dans l'action 2 qui permet à la CCVB de s'engager en faveur de la mixité sociale

Les actions 3, 4 et 5 répondent à l'enjeu d'accompagnement des ménages dans leur parcours résidentiel.

Rechercher un équilibre entre la production de logements en renouvellement urbain et en extension urbaine : les actions 6 et 7 définissent les modalités d'intervention de la CCVB pour la réhabilitation et l'amélioration du parc de logements (mise en place d'une OPAH)

Annexe : Comparaison PLU Haie et Boisement

Atlas EBC et Haies protégées comparatifs PLUi et documents antérieurs.

Annexe : Impact agricole

Atlas communal agricole

Annexe : Analyse secteur de projet

Cartographie des exploitations et hiérarchisation des enjeux agricoles sur les exploitations.

Annexe : Guide sur les STECAL

21 STECAL Développement d'activités à vocation économique « Ae »

21 STECAL « Nt » activités en lien avec le tourisme

17 STECAL « NI » Espaces récréatifs fonctions variées. 8 communes concernées

28 STECAL « Aep et Nep Equipements collectifs

2 STECAL « Nd » Panneaux photovoltaïques. 2 communes concernées

3 STECAL « Nj » Présence ou projet de jardins. 3 communes concernées

3 STECAL « Agv et Af » Gens du voyage. 3 communes concernées

13 STECAL « Ah et Ahz ». Hameaux densifiables. 5 communes concernées

Par ailleurs 3 secteurs bénéficient d'un zonage urbain « U ». Ces sites font l'objet d'un référentiel foncier. Ces secteurs sont :

- La Ribotière au Poiré sur Vie
- La Blussière à Aizenay
- La Boule du Bois à Aizenay

3.1.4 Evaluation environnementale

Présentation générale

L'avis de la MRAe du 25.09.2018 a conclu que l'élaboration du PLUi-H était soumise à évaluation environnementale. La démarche d'évaluation a été confiée à EVEN Conseil. Le PLUi-H doit être compatible avec certains documents. Il est précisé les points à améliorer dans chacun d'eux.

- SCOT Yon et Vie : Contournement de Bellevigny : risque de rupture écologique au niveau de la Vie. Un schéma directeur des eaux pluviales améliorerait le développement urbain de Maché.
- SDAGE : Des inventaires zones humides auraient pu être réalisés sur les secteurs de projets.
- SRCE : Idem SCOT pour le contournement de Bellevigny.
- PGRI, SRCAE, Schéma Départemental des carrières : Sans observation

Rappel de la synthèse sur l'état initial de l'environnement (T 3 du rapport de présentation), sur les 3 volets.

- ✓ Paysage, biodiversité et identités territoriales : Préservation de la valeur paysagère et naturelle. Valorisation du tourisme.
- ✓ Patrimoine, milieux urbains et cadre de vie : Valorisation des éléments identitaires. Patrimoine bâti et naturel. Architecture, développement de la nature en ville.
- ✓ Protection des ressources en eau potable. Alternatives à la voiture. Utilisation des matériaux locaux. Energies renouvelables.

Analyse des alternatives de développement et justification des choix ayant conduit au projet retenu

- Consommation d'espace : En l'absence de PLUi-H la modération de consommation était portée par le SCOT révisé après élargissement de son périmètre.
- Milieux naturels et Biodiversité : En l'absence de PLUi-H la trame Verte et Bleue n'était pas uniformément protégée.
- Paysage et Patrimoine : En l'absence de PLUi-H risque de disparition d'éléments patrimoniaux. Perte de diversité paysagère.
- Risques et Nuisances : Augmentation des ruissellements et du risque sonore.
- Climat et Energie : En l'absence de PLUi-H la performance énergétique des bâtiments se poursuivra et le développement des énergies renouvelables se prolongerait.

- Gestion de l'eau et des déchets : Le SDAGE et le SAGE permettent de diminuer les risques en l'absence de PLUi-H, mais risque d'augmentation de la non-conformité de l'assainissement

Analyse des incidences du PLUi-H sur l'environnement et mesures envisagées

Consommation d'espace milieux naturels et biodiversité : Incidences attendues du PLUi-H

Plus 680 habitants / an pendant 10 ans en prévision. Production de 530 logements neufs / an (dt 80 en RU).
Consommation d'espace de 366 ha sur les 11,5 années d'application du PLUi-H.

| Incidences négatives potentielles | Orientations / réponses du PADD |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dégradation des espaces naturels majeurs Rupture des corridors écologiques Consommation d'espace agricole Dégradation des fronts urbains Sur-fréquentation des milieux naturels Dégradation des milieux naturels | Réduction de près de 50 % de la consommation d'espace Ouverture à l'urbanisation de 235 ha dédiés à l'habitat Objectif de 30 % de consommation foncière dans l'enveloppe urbaine (142 logts / an) Limitation à 131 ha d'espace lié au développement économique (une partie sera urbanisée post PLUi-H) |

Le PADD prend en compte les incidences potentielles sur la consommation d'espace.

L'analyse détaillée des dispositifs réglementaires est exposée sous forme de questions / réponses.

Conclusion : Maintien attendu des fonctionnalités écologiques par le renforcement des protections et des mesures de compensation.

Paysage naturel et bâti : incidences attendues du PLUi-H

Le développement territorial sera accompagné de la mise en place d'une densité maximale des secteurs en extension urbaine.

| Incidences négatives potentielles | Orientations / réponses du PADD |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Modification des paysages Dégradation du tissu patrimonial existant Dégradation de la qualité de vie induit par la densification Minéralisation du tissu urbain Dégradation des franges urbaines Modification des entrées de villes Dégradation des paysages naturels Insuffisance qualitative du développement des zones d'activités économiques | Valoriser les entrées de ville et les franges urbaines Créer des lisières urbaines qualitatives Interdire l'urbanisation dans les coupures d'urbanisation identifiées par le SCOT. Protéger les espaces de respiration dans les bourgs et diversifier les espaces de nature Préserver l'architecture vendéenne Permettre le développement d'architecture innovante Protéger le petit patrimoine, le patrimoine bâti, les monuments historiques et le patrimoine archéologique |

| | |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Prendre en compte les sites et monuments naturels classés et inscrits Permettre l'amélioration des performances énergétiques |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

L'analyse détaillée des dispositifs réglementaires est exposée sous forme de questions / réponses.

Conclusion : par la mobilisation des outils du Code de l'Urbanisme le PLUi-H répond à l'objectif du PADD de préserver les qualités paysagères et patrimoniales en proposant principalement des mesures d'évitement ou de réduction des impacts paysagers.

Au regard des dispositifs réglementaires proposés les enjeux de nature en ville sont bien intégrés.

Risques et nuisances : Incidences attendues du PLUi-H

Possibilité d'aggravation des risques et nuisances par des aménagements ou des constructions inadaptées

| Incidences négatives potentielles | Orientations / réponses du PADD |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Augmentation des risques d'inondation et de feu de forêt Non prise en compte des autres risques Non prise en compte de la connaissance de la présence de sites ICPE, BASOL, BASIAS pour les prochaines urbanisations | Limite des risques d'inondation par la prise en compte des zones d'expansion des crues Bande d'inconstructibilité le long des cours d'eau Intégration des risques de mouvements de terrain Limite des incidences des éventuels feux de forêt Prise en compte des autres risques (radon, risques technologiques) Prise en compte des périmètres de protection du barrage d'Apremont Disposition pour réduire les nuisances sonores liées aux voies de communication |

L'analyse détaillée des dispositifs réglementaires est exposée sous forme de questions / réponses

Conclusion : Tous les risques sont énumérés dans le règlement et représentés dans des cartes communales mises en annexe du règlement.

Energie, climat et mobilité : incidences attendues au PLUi-H

Le développement démographique induit l'augmentation des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre. Les orientations du projet urbain peuvent limiter ou non ces phénomènes.

| Incidences négatives potentielles | Orientations / réponses du PADD |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Consommation énergétique et gaz à effet de serre en hausse si armature urbaine pas adaptée Idem si poursuite de l'usage de véhicules thermiques et pratiques de l'autosolisme</p> <p>Consommation énergétique importante du parc de logements anciens se dégradant</p> <p>Dépendance renforcée aux énergies fossiles</p> <p>Destruction du potentiel de stockage carbone du territoire</p> | <p>Densification et renouvellement urbain = réduction de l'étalement urbain et des distances quotidiennes</p> <p>Développement d'alternatives dans les modes de déplacement</p> <p>Territoire à énergie positive : Aide du fonds de financement de la transition écologique</p> <p>Réduction de l'utilisation de la voiture individuelle</p> <p>Réduction des consommations énergétiques par des actions sur le secteur résidentiel</p> <p>Développement des énergies renouvelables (tous types d'énergie)</p> |

L'analyse détaillée des dispositifs réglementaires est exposée sous forme de questions / réponses

Conclusion : Le projet urbain prévu favorise la mixité des espaces et la création de liaisons douces contribuant à la diminution des consommations et des émissions liées aux transports. Il encourage la rénovation thermique des bâtiments et le développement des énergies renouvelables. Il vise la densification urbaine et le développement de formes urbaines compactes. Il renforce l'efficacité climatique du territoire.

Ressources en eau et déchets : incidences attendues au PLUi-H

L'augmentation de la population jointe au développement de l'activité économique auront des conséquences sur la gestion des déchets et des eaux usées potables et pluviales.

| Incidences négatives potentielles | Orientations / réponses du PADD |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Augmentation de la consommation d'eau potable, dégradation des ressources</p> <p>Dégradation possible des périmètres de captage</p> <p>Augmentation des eaux usées</p> <p>Augmentation de la production de déchets</p> | <p>Protection des périmètres de captage d'eau potable</p> <p>Diversification de la ressource par mutualisation</p> <p>Encouragement à la rétention des eaux pluviales pour un usage domestique</p> <p>Bassin d'eaux pluviales à développer</p> <p>Ouverture à l'urbanisation conditionnée par la capacité de traitement des eaux usées</p> <p>Poursuite de la démarche de réduction des déchets et valorisation.</p> |

L'analyse détaillée des dispositifs réglementaires est exposée sous forme de questions / réponses

Conclusion : Les dispositifs du PLUi-H permettent de limiter l'impact sur l'environnement du traitement des eaux usées Une station d'épuration est à mettre aux normes (Maché à la date de Nov. 2018). La réalisation d'un schéma directeur intercommunal des eaux pluviales serait souhaitable.

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

Présentation d'une analyse spatialisée des incidences du PLUi-H via une méthodologie croisant les enjeux « richesses écologiques, risques et nuisances » avec les données définissant les zones : zones humides, espaces naturels sensibles, zone de présomption de prescription archéologique / périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé, patrimoine archéologique, atlas des zones inondables.

Ont été analysées les secteurs présentant 3 enjeux environnementaux ainsi que ceux situés dans les zones humides. Ce résultat a ensuite été croisé avec les secteurs faisant l'objet d'OAP. 65 secteurs (sur 120 OAP°) sont identifiés comme susceptible d'avoir une incidence négative sur l'environnement. Un tableau de synthèse par commune est fourni.

Une analyse détaillée a concerné les 16 secteurs (OAP) ayant les plus forts enjeux environnementaux. Chacun d'entre eux a été cartographié. Un tableau présentant ces 16 secteurs met en lumière les enjeux, les incidences potentielles attendues et les mesures d'évitement et de réduction à la fois dans l'OAP et dans le règlement.

Evaluation des incidences du projet sur le site Natura 2000

Il n'y a pas de site Natura 2000 sur le territoire. Les enjeux du site le plus proche, 5,4 kms au plus près, concernent principalement les questions liées à la qualité de l'eau, à la gestion des ruissellements et à la préservation des zones humides. Les protections mises en place dans le projet, tant dans le zonage que le règlement, sont jugées suffisantes et le projet de PLUi-H n'a pas d'incidence sur la zone Natura 2000 « Marais Breton, Baie de Bourgneuf, ile de Noirmoutier et forêts de Monts ».

Critères, indicateurs et modalités de suivi

50 indicateurs ont été sélectionnés pour établir une analyse des résultats de la mise en œuvre du PLUi-H à l'échéance maximale de 9 années. La périodicité d'analyse peut-être beaucoup plus rapprochée, selon les critères, permettant ainsi des réorientations ou des analyses complémentaires.

3.1.5 Résumé non technique

Le résumé non technique propose une version plus accessible et plus condensée du projet de PLUi-H en se concentrant sur les constats, les objectifs et les enjeux. Il présente les méthodes utilisées pour établir l'évaluation environnementale dont les finalités se résument ainsi :

- ✓ Disposer d'une connaissance approfondie des territoires et d'une analyse de l'état initial de l'environnement
- ✓ S'assurer de la pertinence des choix effectués, en mesurer les impacts
- ✓ Informer les citoyens sur les enjeux

Il présente les documents cadre avec lesquels le PLUi-H doit être articulé.

La synthèse du diagnostic du projet est présentée sous forme de récapitulatifs : constats / enjeux

1^{er} tableau : Maîtriser le développement urbain pour garantir une attractivité raisonnable

| Constats / Chiffres clés | Enjeux |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>761 ha de consommation d'espace sur la Période 2001 – 2013 dont 2/3 pour l'habitat Et les équipements, 1/3 pour l'activité économique. Des formes urbaines consommatrices d'espaces. (Lotissements). Des opérations plus diversifiées. 419 ha de zones à urbaniser dans les PLU. Potentiel de densification important</p> | <p>Garantir un développement sur l'ensemble du territoire en maintenant l'armature actuelle. Tendre vers une réduction de 50 % de la consommation d'espace passé. Mobiliser les outils de maîtrise foncière, développer des formes urbaines diversifiées Prioriser le potentiel au sein des enveloppes urbaines. Développer la nature en ville.</p> |

Une attractivité résidentielle importante, des réponses en matière d'habitat à apporter

| Enjeux liés au profil sociodémographique | Enjeux liés à l'habitat |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Forte dynamique démographique. Solde migratoire positif. Arrivée constante de familles avec enfants. Desserrement des ménages. Accompagnement du vieillissement Revenus disparates selon les communes et plus faibles dans les communes rurales. Croissance résidentielle élevée et rapide</p> | <p>Sur les logements : Répartition de l'offre et diversité de la typologie des logements. Permettre un parcours résidentiel complet Rénovation et performance énergétique. Dynamiques de marché : Gérer le rythme de construction. Prendre en compte les besoins en logements des habitants et des nouveaux arrivants. Améliorer l'équilibre offre / demande en logement social.</p> |

Une économie diversifiée marquée par un phénomène de résidentialisation

| Constats / chiffres clés | Enjeux |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>13 308 emplois et 20 873 actifs en 2013 Répartition spatiale des emplois hétérogène. Concentration au sud du territoire. Stagnation de l'emploi depuis 2008 : + 5,8 %</p> | <p>Les emplois : Veiller à une répartition plus homogène des emplois et des activités. Maintenir la dynamique de l'emploi notamment en zone rurale. Gestion de la résidentialisation Les zones d'activités :</p> |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Actifs : 32 % d'ouvriers, 27 % d'employés Plus d'actifs que d'emplois sur le territoire, d'où résidentialisation. | Demande de foncier liée au développement de nouvelles activités Etablissement d'une stratégie de développement des zones d'activités |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Un équilibre de l'offre commerciale et d'équipements à garantir sur l'ensemble du territoire

| Constats / chiffres clés | Enjeux |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| L'offre commerciale : Commerces de proximité = pôles de vie des communes rurales. Concentration de commerces dans les deux pôles structurants Influence des agglomérations périphériques. L'offre d'équipements et de transport : 79 % de la gamme proximité. 55 % des activités sont pour les particuliers. 1/3 des équipements sont sur Aizenay La gamme supérieure est concentrée sur 4 communes. | L'offre commerciale : Maintien de l'offre sur les bassins de vie ruraux. Gestion de la dépendance Est / Ouest et de l'influence périphérique Articulation à maintenir entre commerces de centre-ville et périphérique L'offre d'équipements et de transport : Gestion de la répartition des équipements et mutualisation. |

Tableaux enrichis de 2 tableaux sur l'organisation territoriale

La synthèse de l'état initial de l'environnement

Présente un récapitulatif des atouts, des faiblesses et des enjeux autour des thèmes détaillés dans le tome 5 : Evaluation environnementale. Les enjeux se résument ainsi :

Conservation de l'homogénéité du bocage, des paysages. Protection des réservoirs de biodiversité, des zones humides, régulation des ruissellements, organisation des zones d'activités. Rayonnement du tourisme. Valorisation des liaisons douces.

Valorisation du patrimoine et de l'identité du territoire. Maintien de l'architecture locale. Valorisation des entrées de ville et des lisières urbaines. Développement de la nature en ville.

Protection des ressources en eau potable. Multiplication des alternatives à la voiture. Développement des formes urbaines peu consommatrice en énergie. Utilisation des matériaux locaux. Exploitation du potentiel en énergie renouvelable.

Incidences potentielles sur l'environnement et mesures d'évitement, réduction, compensation de la mise en œuvre du PLUi-H0

L'analyse thématique concerne 5 thèmes environnementaux :

- ✓ Consommation d'espace, milieux naturels et biodiversité.
- ✓ Paysage et patrimoine.
- ✓ Risques, nuisances et pollutions.
- ✓ Climat et énergie.

- ✓ Gestion de l'eau et des déchets.

Pour lesquels l'analyse a permis d'identifier comment les orientations et les objectifs du zonage et du règlement permettent d'éviter voire de réduire les incidences du projet retenu.

Evaluation des incidences des sites de projet

Les zones susceptibles d'être touchées sont les zones qui ne sont pas urbanisées mais qui ont vocation à l'être. Ce sont les secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation OAP. Ainsi sur 120 OAP, 65 ont été définies comme susceptibles d'avoir des incidences négatives sur l'environnement, mais seulement 16 identifiées comme ayant des incidences fortes sur l'environnement.

Tous ces secteurs ont établi des mesures d'évitement et de réduction pour limiter leur incidence sur l'environnement.

Evaluation des incidences du projet sur les sites Natura 2000

Il est précisé que le projet n'a aucune incidence sur le site Natura 2000 « Marais Breton, Baie de Bourgneuf, île de Noirmoutiers et forêt de Monts.

Critères, indicateurs et modalités de suivi

50 indicateurs ont été sélectionnés pour évaluer, dans les délais réglementaires, si les objectifs fixés par le PADD sont tenus ou en voie de l'être. Ils sont classés par thématiques. Un état t0 déterminé à partir du diagnostic permettra d'apprécier les évolutions réalisées.

3.2 Le projet d'aménagement et de développement durable

Un projet politique et un projet transversal sur lequel s'appuieront les dispositions réglementaires.

Axe 1 : Conforter l'équilibre du territoire entre ruralité vivante et pôles urbains moteurs

Un équilibre territorial à conforter.

Deux pôles urbains structurants : Aizenay et Le Poiré sur Vie.

Deux pôles urbains intermédiaires : Bellevigny et Les Lucs sur Boulogne.

Des pôles de proximité représentés par chacune des communes.

Nécessité de recherche complémentaire entre les pôles

Maîtrise du développement urbain, La CCVB s'engage à :

- ✓ Tendre vers une réduction de 50 % de la consommation globale d'espace
- ✓ Avoir une enveloppe de consommation maximale de 366 ha entre 2018 et 2030 soit 32 ha/an : 131 ha pour l'économie et 235 ha pour l'habitat et les équipements
- ✓ Tendre vers 30 % de logements construits au sein de l'enveloppe urbaine

Définition de l'enveloppe urbaine et du renouvellement urbain. Définition des densités brutes de constructions (c-a-d- incluant espaces et équipements publics). Voir p.14, et réflexion pour la mise en œuvre d'un gradient de densité. Carte de l'organisation structurelle du territoire.

Une ruralité dynamique et attractive dans un écrin éco-paysager préservé

Le centre-ville et le pôle communal sont définis comme unité urbaine pour garantir une ruralité vivante. Pour cela la CCVB souhaite :

- ✓ Conforter le développement des centres bourgs et des pôles communaux
- ✓ Permettre une densification ponctuelle des hameaux (dents creuses, changements de destination)
- ✓ Maintenir les commerces, services et équipements de proximité.

Préserver les espaces naturels et agricoles. A ce niveau la CCVB souhaite :

- ✓ Maintenir et conserver le caractère bocager du territoire
- ✓ Conserver les boisements, notamment autour des bourgs et les grandes surfaces.
- ✓ Prendre en compte et protéger les espaces de biodiversité existants
- ✓ Préserver les continuités hydrauliques et les zones humides identifiées
- ✓ Préserver et mettre en valeur les espaces agricoles
- ✓ Préserver les fonctionnalités des espaces naturels et agricoles (loisirs, ressources)

Valoriser et préserver l'interface entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels. Le projet de territoire de la CCVB vise à :

- ✓ Améliorer et valoriser les entrées de ville et les franges urbaines
- ✓ Mettre en place des lisières urbaines qualitatives
- ✓ Interdire l'urbanisation dans les coupures d'urbanisation

Les mobilités et la qualité de vie au service du territoire, des habitants et des activités

Le projet de territoire de la CCVB vise à mettre en place les conditions de l'intermodalité :

- ✓ Soutenir le développement de la gare de Bellevigny
- ✓ Faciliter les transports en commun pour tous les usages et à toutes les échelles
- ✓ Soutenir le développement des modes de déplacements alternatifs vers les pôles d'emplois
- ✓ Explorer les potentiels de mobilités alternatives
- ✓ Participer à une démarche de développement des voitures propres
- ✓ Poursuivre la mise en place des itinéraires cyclables
- ✓ Compléter le maillage des liaisons douces

Et à inciter et mettre en œuvre des solutions numériques et positionner les pôles d'équipement comme vitrine de l'aménagement du territoire.

Tendre vers une sobriété territoriale forte et un développement durable du territoire

La CCVB dispose du fonds de financement transition énergétique (lauréat d'un appel à projet en 2015) pour accompagner un ensemble d'action qui visent à :

- ✓ Atténuer les effets du changement climatique
- ✓ Encourager la réduction des besoins en énergie
- ✓ Faciliter l'implantation de filières vertes
- ✓ Consolider la mobilité durable dans les déplacements domicile-travail

S'appuyer sur les ressources locales et les gérer durablement. Le projet de territoire vise à :

- ✓ Prévoir un encadrement adapté des activités des carrières
- ✓ Permettre la valorisation des carrières inexploitées
- ✓ Poursuivre le développement d'une activité forestière et bocagère durable

Prévoir les évolutions des besoins en eau potable et notamment :

- ✓ Protéger les périmètres de captage
- ✓ Permettre d'interconnecter et de diversifier les ressources
- ✓ Encourager la rétention d'eau pluviale et développer les bassins d'eau pluviale

Assurer une cohérence entre le développement et la production des déchets :

- ✓ Poursuivre la réduction de la production des déchets
- ✓ Réduire la production de déchets inertes
- ✓ Anticiper les besoins en équipements liés à la gestion des déchets

Encourager le mix énergétique en développant tous types d'énergies renouvelables :

- ✓ Développement des énergies renouvelables
- ✓ Préserver et développer la capacité énergétique des parcs éoliens existants
- ✓ Inciter à la valorisation des ressources locales
- ✓ Faciliter l'implantation de projets prenant en compte les facteurs bioclimatiques

Veiller à disposer d'un territoire résilient

- ✓ Limiter les risques d'inondation
- ✓ Interdire la constructibilité des zones inondables
- ✓ Protéger les cours d'eau par une bande d'inconstructibilité le long des rives.

Et intégrer au projet de territoire les risques de mouvements de terrain, feux de forêts (seul Aizenay est concerné), radon, Transports de matières dangereuses.

Prendre en compte les sites industriels pollués ou potentiellement pollués (BASIAS-BASOLS) dans les secteurs urbanisés, ainsi que les dispositions prises pour réduire les nuisances sonores et vise à l'amélioration de la qualité de l'air.

Axe 2 Une diversification de la production de logements : Une réponse pour un développement équilibré du territoire

Encadrer l'attractivité démographique. La CCVB souhaite :

Répondre aux besoins résultants de l'attractivité territoriale et assurer une répartition équilibrée de la production de logements compatible avec la hiérarchie urbaine.

- ✓ Produire près de 450 logements neufs par an hors renouvellement urbain
- ✓ Tendre vers une part de 30 % de construction au sein des enveloppes urbaines en soutenant les opérations de renouvellement

Le développement se fera dans la continuité de la dynamique actuelle en maintenant l'équilibre entre les pôles urbains structurant et le reste du territoire.

Adapter le parc logement aux trajectoires résidentielles

Diversifier les typologies et les formes urbaines pour proposer un parcours résidentiel complet

- ✓ En secteur rural le développement de l'individuel en accession sera privilégié Une densité douce sera recherchée dans les opérations d'ensemble.
- ✓ En milieu urbain une diversification de l'offre vers des produits plus denses permettra de satisfaire les objectifs du SCOT.

Répondre aux besoins des populations spécifiques :

Le vieillissement de la population devra être accompagné par le développement du maintien à domicile. La diversification complètera l'offre en EHPAD : colocation, intergénérationnel, résidence autonomie, accueillants familiaux...

L'offre nouvelle en logements devra se situer à proximité des services, équipements et commerces. L'échelle intercommunale, devra prendre en compte les besoins d'hébergement temporaire. Les aires d'accueil des gens du voyage continueront à être gérées par les communautés de communes.

Proposer une offre de logements locatifs et en accession à coût maîtrisé. La CCVB souhaite :

- ✓ Renforcer l'offre locative dans le secteur privé comme public
- ✓ Poursuivre le développement de l'offre locative sociale
- ✓ S'engager en suivant l'objectif du SCOT sur la production de 68 logements sociaux par an

La diversification des typologies a aussi pour objectif de renouer le lien intergénérationnel amoindri dans les opérations de logements individuels

Rechercher un équilibre entre la production de logements en renouvellement urbain et en extension urbaine

Pour la maîtrise de la ressource foncière la CCVB s'engage à :

- ✓ Viser l'objectif de tendre vers 30 % de logements réalisés au sein de l'enveloppe urbaine (annexe 1), aux moyens d'outils complémentaires : urbanisation des dents creuses, usage du BIMBY, ZAC.
- ✓ Mettre en place une politique de renouvellement urbain : changement de destination, réaffectation de logements vacants, démolition-reconstruction
- ✓ Relancer l'outil OPAH sur le territoire avec un volet renouvellement urbain.

Préserver le cadre de vie des habitants

Poursuivre la valorisation de la nature en ville, au sein des bourgs. Le projet de territoire vise à :

- ✓ Protéger les espaces de valorisation dans les bourgs
- ✓ Diversifier les espaces de nature dans les centres
- ✓ Limiter l'imperméabilisation des sols

Anticiper la gestion des eaux usées et pluviales :

- ✓ Engager les travaux nécessaires à l'adéquation des capacités de gestion des eaux usées et du développement actuel et à venir
- ✓ Disposer de réseaux d'assainissement adaptés et optimisés dans le tissu urbain
- ✓ Optimiser la gestion des eaux usées

- ✓ Rechercher une gestion alternative des eaux pluviales

Valoriser l'identité architecturale du territoire. Le projet de territoire vise à :

- ✓ Permettre l'amélioration des performances énergétiques du bâti ancien par sa réhabilitation
- ✓ Préserver l'architecture vendéenne
- ✓ Préserver le développement d'architectures innovantes
- ✓ Protéger le petit patrimoine et le patrimoine remarquable
- ✓ Protéger les monuments historiques et le bâti situé dans leur périmètre de protection
- ✓ Prendre en compte et protéger le patrimoine archéologique
- ✓ Prendre en compte les sites et monuments naturels classés et inscrits

Axe 3 Une dynamique économique qui s'appuie sur les fondamentaux de l'économie de Vie et Boulogne
Les axes routiers piliers du maillage économique

Renforcer la structuration viaire du développement économique

- ✓ Axe primaire La Roche sur Yon-Nantes à conforter et La Roche sur Yon-Challans à développer
- ✓ Axe Challans-Montaigu en devenir autour de la commune de Falleron

Une stratégie foncière qui conforte le maillage économique. La CCVB souhaite :

- ✓ Encourager le développement et permettre l'extension des zones économiques situées sur les axes majeurs, en continuité entreprises structurantes.

Repenser l'organisation des zones d'activité existantes

- ✓ Optimiser les espaces sous utilisés dans les zones économiques
- ✓ Inciter à la mutualisation des équipements, services, aménagements
- ✓ Inciter au renouvellement urbain des zones d'activités

Renforcer la diversité économique du territoire

La CCVB souhaite capitaliser sur les atouts et renforcer la diversité :

- ✓ Conforter les pôles d'Aizenay et du poiré sur Vie
- ✓ Accueillir des activités sans nuisances dans les centres bourgs
- ✓ Permettre le développement des entreprises et en accueillir de nouvelles
- ✓ Préserver le tissu économique local
- ✓ Accompagner la reconversion des zones économiques et des friches industrielles en incitant au développement des énergies renouvelables

Soutenir toutes les formes d'agriculture présentes et en devenir. La CCVB souhaite :

- ✓ Limiter les impacts du développement urbain sur les espaces agricoles
- ✓ Accompagner le renouvellement des exploitants
- ✓ Encourager la diversification et la valorisation de l'agriculture. Renforcer la dynamique

Maintenir l'activité sylvicole et valoriser le tourisme vert, la CCVB souhaite :

- ✓ Créer une identité commune autour du patrimoine bâti et naturel

- ✓ Favoriser l'accueil, encourager l'aménagement public et privé,
- ✓ Protéger et valoriser les vues, les chemins creux, les haies bocagères, les vallées et les rivières.

Recherche de complémentarité dans l'offre commerciale des centres et des zones commerciales

- ✓ Le PADD considère le maintien du commerce de centre bourg complémentaire à l'offre périphérique. Volonté de se développer sur les zones existantes. Aucune nouvelle zone commerciale ne sera créée.

Annexe : Atlas communal, 17 cartes sur la maîtrise du développement urbain, la mobilité et le cadre éco-paysager.

3.3 Le règlement écrit et graphique

Le dossier comprend une partie écrite de 143 pages et une partie graphique composée de :

- ✓ **15 planches communales au 1/ 50 000ème non numérotées**
- ✓ **48 planches au 1/ 5 000ème et 19 planches au 1/ 2 500^{ème} présentant les communes en détail**

3.3.1 Le règlement écrit

Titre I Dispositions générales

Précisent les règles en lien avec la constructibilité des terrains.

Quatre grands types de zone selon le code de l'urbanisme : Zones U (zone mixte et zone spécifique), les zones à urbaniser AU, les zones agricoles A, les zones naturelles et forestières N. Les prescriptions graphiques traitent de protection, patrimoine et environnement et de programmation urbaine.

Lexique des termes techniques utilisés dans le règlement en termes d'habitat, de construction : Alignement, hauteur, densité...

Titre II Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

| ZONES | SECTEURS | SOUS SECTEURS |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zones urbaines mixtes UA-UB | UA Centre-ville-Centre bourg | UAa : centre des pôles intermédiaires et structurants. Opérations denses |
| | | UAb : Formes bâties ou espaces libres d'intérêt patrimonial et paysager. S'intégrer aux hauteurs existantes |
| | | UAd : possibilité d'habitat très dense |
| | UB habitat pavillonnaire dominant | UBa : Pavillonnaire groupé et collectif aux activités compatibles |
| | | UBz : Sous-secteur couvert par un SPR |
| UP | UP : Secteur d'intérêt patrimonial associant bâti et espaces verts. Constructibilité limitée | |

Sont autorisés dans l'ensemble de la zone, les habitations sur terrain < 3 000 m², les équipements d'intérêt collectifs et services publics, les bureaux et centre d'exposition

En secteur UAz et UBz : respecter les prescriptions du SPR. Densité minimale de 15 lgts / ha, ou densité définie par les OAP.

Implantation sur limite séparative et à l'alignement en zone UA. Recul de 3 m possible en UB. Les extensions des bâtiments non compatibles avec la zone sont limitées à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante.

Sont interdits : Les groupements de + de 4 garages en dehors du terrain d'assiette. Les activités forestières, agricoles. Les industries et commerces de gros. Les déchets, l'hôtellerie de plein-air.

Règle de gabarit

| | Logement individuel | Logement collectif / groupé |
|------------|---------------------|-----------------------------|
| UA | R + 1 + comble | R + 2 + comble |
| UAa et UAz | R + 1 + attique | R + 3 |
| UAb | R + 1 + attique | |
| UAd | R + 1 + attique | R + 3 + attique |
| UB et UBz | R + 1 + comble | |
| UBa | R + 1 + comble | R + 2 + attique |
| Up | R + 1 + comble | |

Titre III Dispositions applicables aux zones urbaines spécifiques

| ZONE | SECTEURS | SOUS SECTEURS |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zones urbaines spécifiques UE-UL-ULz | UE : Activités Artisanales, Industrielles, de bureau UL : Equipements d'intérêt collectif et services publics | UE : Industrie, entrepôt, bureau, restauration, commerce de gros, activités de service, hôtellerie, hébergement hôtelier et touristique Extension limitée : 30 % maxi de l'emprise au sol existante |
| | | UEc : Restauration hébergement hôtelier. Changements de destination possibles sous réserve surface de vente > 300 m ² |
| | | UL : centre de congrès, d'exposition. Extension mesurée règle des 30 % |
| | | ULz : Sous-secteur couvert par un site patrimonial |

En zone U les constructions peuvent être édifiées en limite séparative si présence mur coupe-feu. En zone UE et UEc, le retrait par rapport aux limites latérales ne peut pas être < à 3 m. Pas de hauteur maximale. Les volumes créés doivent s'intégrer aux constructions existantes.

Les extensions non compatibles sont limitées à 30 % de l'emprise au sol des constructions existantes. Règles spécifiques pour les annexes et abris de jardins.

Sont interdits : l'habitat, les activités agricoles, les cinémas, les carrières, les déchets.

Titre IV dispositions applicables aux zones à urbaniser

| ZONE | SECTEURS | SOUS SECTEURS |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zones AU Zones destinées à Être ouvertes à L'urbanisation | 1 AU : Ouverture à L'urbanisation dès la mise en application du PLUi-H | 1 AUh : Vocation d'habitat |
| | | 1 AUhz : Idem + site patrimonial remarquable |
| | | 1 AUha : Habitat dans les pôles intermédiaires Et structurants |
| | | 1 AUc : Vocation d'habitat dans la ZAC du Poiré / Vie |
| | | 1 AUe : Vocation économique |
| | 2 AU : Ouverture conditionnée par une modification ultérieure du PLUi-H | 2 AUh Vocation d'habitat |
| | | 2 AUhz Idem avec SPR |
| | | 2 AUc Vocation d'habitat dans la zone du Poiré / Vie |
| | | 2 AUc2 Idem mais dont l'ouverture ne pourra se faire Qu'après l'urbanisation de la 2 AUc |
| | | 2 AUc Vocation économique |

Sont autorisés pour l'ensemble de la zone les équipements d'intérêt collectif et les services publics. Pour les secteurs 1AUh, 1AUhz, 1 AUha, 1 AUc : respect de la densité des OAP

En secteur 1 AU, extension des constructions non compatibles et des habitations existantes : emprise au sol < ou = à 30 % des constructions existantes. Idem en secteur 1 AUh pour les extensions des bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone. Implantation à l'alignement ou retrait 3 m. les gabarits s'harmonisent. En secteur 2 AUc sont autorisés les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre un aménagement ultérieur.

Titre V Dispositions applicables aux zones agricoles

| ZONE | SECTEURS | SOUS SECTEURS |
|---------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Zone Agricole | Espaces dédiés à l'activité agricole | Ae : Activités économiques |
| | | Aep : dédiée aux équipements publics |
| | | Af : Terrain familial des gens du voyage |
| | | Agv : Aire d'accueil des gens du voyage |
| | | Ah : Village pouvant se densifier |
| | | Ahz : Idem avec SPR |
| | | An : Secteur proche de l'enveloppe urbaine Construction interdite |
| | | Az : secteur agricole couvert par un SPR |

Sont autorisés sans condition les installations et travaux nécessaires aux services publics dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures, de réseaux qui ne peuvent être ailleurs et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'agriculture.

Sous conditions les changements de destination vers l'habitat pour le fonctionnement des exploitations, de respecter le caractère architectural du bâti et d'être exercée par un exploitant agricole sur le site de l'exploitation. Extension limitée : règle des 30 % de l'emprise au sol. En Ae les extensions sont limitées à 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes.

Hauteurs maximales : zone A : 9 m, Ae : 10 m, Agv et Af : 4,5 m.

Titre VI Dispositions applicables aux zones naturelles

| ZONE | SECTEURS | SOUS SECTEURS |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zone naturelle | Zone n espace à Protéger. Dispose de qualités Environnementales, Ecologiques, paysagères. Peut comprendre des habitations isolées | Nc : exploitation du sous-sol et Nca stockage |
| | | Nd : sols pollués. Accueil des dispositifs D'énergies renouvelables |
| | | Ned : Stockage des déchets ultimes de la Croix De la Vergne à Grand'Landes |
| | | Nep : dédiée aux équipements publics |
| | | Nepz : Idem avec SPR |
| | | Nf : Activité sylvicole |
| | | Nj : Jardins partagés ou familiaux |
| | | NI Activités de loisirs et hébergement touristique |
| | | Nt : Espace naturelle accueillant des activités de Loisirs et d'hébergement touristique |
| | | Ntz : Secteur couvert par un SPR |
| | | Nv : Nature en ville. Constructions et aménagements En lien avec activités de loisirs |
| | | Nz : Secteur naturel couvert par un SPR |

Sont autorisés sans condition les exploitations forestières et le stockage des déchets ultimes. Sont admis sous conditions les installations et travaux nécessaires aux services publics (id zone A). Les extensions sont limitées à 10 % de l'emprise au sol des constructions existantes. Les changements de destination doivent être identifiés aux documents graphiques du règlement et recevoir un avis conforme de la CDNPS. Les extensions sont limitées à 30 % de l'emprise au sol des constructions existantes.

3.3.2 Le règlement graphique

67 planches au 1/ 5 000^{ème} et 1/ 2 500^{ème} présentent en détail les communes. La plupart d'entre elles sont positionnées sur plusieurs planches.

Le tableau suivant permet de se repérer. Les numéros des planches sont notés de la façon suivante :

1^{ère} ligne : numéros des planches de la commune.

2^{ème} ligne : planches dans lesquelles la commune apparait également.

| COMMUNES | N° DES PLANCHES |
|-----------------------|----------------------------------------------------|
| AIZENAY | 1-2-3-4-5-6-7-8-9. 13-23-24-25-35-42-54. |
| APREMONT | 10-11-12-13. 9 |
| BEAUFOU | 14-15-16-17. 20-37-39-40-46-50-53-62-63. |
| BELLEVIGNY | 18-19-20-21-22. 16-40-49-52-53-57-59. |
| LA CHAPELLE PALLUAU | 23-24-25. 6-46-54-67. |
| FALLERON | 26-27-28-29. 31-65. |
| GRAND'LANDES | 30-31-32. 28-29-60-64-65. |
| LA GENETOUZE | 33-34-35. 8-51-52. |
| LES LUCS SUR BOULOGNE | 36-37-38-39-40-41. 15-16-20-57-58-63. |
| MACHE | 42-43-44. 7-10-13-24- |
| PALLUAU | 45-46. 17-25-54-60. |
| LE POIRE SUR VIE | 47-48-49-50-51-52-53-54. 6-8-16-17-22-25-34-44. |
| St DENIS LA CHEVASSE | 55-56-57-58-59. 20-21-40. |
| St ETIENNE DU BOIS | 60-61-62-63-64. 15-17-25-31-45-46. |
| St PAUL MONT PENIT | 65-66-67. 24-28-30-43-60. |

Annexe 1 : liste des emplacements réservés

Annexe 2 : plans des risques présents sur le territoire

3.4 Les orientations d'aménagements et de programmation

121 sites sont encadrés par une OAP dont 111 à vocation d'habitat, 15 sont des projets de renouvellement urbain et 65 des projets de densification. 10 sites économiques disposent aussi d'une OAP. Sur l'ensemble 3 212 logements sont encadrés par une OAP

Principes généraux d'aménagement :

- ✓ Principes d'occupation des sols
- ✓ Efficience énergétique des bâtiments
- ✓ Principes d'accès et de desserte des sites de projet
- ✓ Principes paysagers et gestion de l'environnement des sites
- ✓ Principes d'aménagement des zones économiques

Eléments de programmation

- La programmation des logements

Les OAP sont en cohérence avec le PADD qui projette un nombre de 450 logements à construire chaque année, dont 3212 sont intégrés aux OAP. Le reste ne sera programmé que lorsque les zones 2 AU seront ouvertes à l'urbanisation.

Rappel des objectifs du PADD : tendre vers 30 % de logements à produire dans l'enveloppe urbaine. Les densités moyennes minimales sont de :

Pôles structurants : 26 logements / ha

Pôles intermédiaires : 24 logements / ha

Pôles de proximité : densité moyenne brute de 18 logements / h

| COMMUNES | Nombre d'OAP et Potentiel de logements | | | | | | | |
|----------------------|----------------------------------------|-------|-------------------|-------|-------------------|-------|-----------|------------|
| | Renouvellement Urbain | | Enveloppe Urbaine | | Extension Urbaine | | TOTAL | |
| | OAP | Logts | OAP | Logts | OAP | Logts | OAP | Logts |
| Aizenay | 5 | 120 | 11 | 246 | 3 | 503 | 19 | 869 |
| Le Poiré/Vie | 3 | 143 | 3 | 62 | 4 | 353 | 10 | 558 |
| Bellevigny | 2 | 41 | 5 | 88 | 2 | 238 | 9 | 367 |
| Les Lucs / Boulogne | 1 | 6 | 2 | 13 | 2 | 179 | 5 | 198 |
| Apremont | | | 7 | 108 | 2 | 81 | 9 | 189 |
| Beaufou | 1 | 7 | 3 | 25 | 1 | 78 | 5 | 110 |
| Falleron | | | 3 | 61 | 1 | 60 | 4 | 121 |
| Grand'Landes | | | 4 | 64 | 1 | 20 | 5 | 84 |
| La Chapelle Palluau | | | 2 | 21 | 2 | 34 | 4 | 55 |
| La Génétouze | 1 | 14 | | | 1 | 73 | 2 | 87 |
| Maché | 2 | 15 | 4 | 28 | 2 | 18 | 8 | 61 |
| Palluau | 2 | 21 | 3 | 50 | 1 | 50 | 6 | 121 |
| St Denis la Chevasse | | | 5 | 46 | 3 | 144 | 8 | 190 |
| St Etienne du Bois | 1 | 5 | 5 | 63 | 3 | 60 | 9 | 128 |

| | | | | | | | | |
|------------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|-------------|------------|-------------|
| St Paul Mt Penit | 2 | 13 | 2 | 14 | 2 | 49 | 6 | 76 |
| TOTAL | 20 | 385 | 59 | 889 | 30 | 1940 | 109 | 3214 |

- La programmation des zones économiques

Permettre le développement, accueillir de nouvelles entreprises et encadrer, au moyen d'une OAP, l'aménagement de certaines zones.

| OAP Zones économiques | | | |
|------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------|---------|
| COMMUNES | Nom du site | Situation | Emprise |
| MACHE | Zone de Bel-Air 2 | Hors de l'enveloppe urbaine | 9,36 ha |
| | Centre-bourg | Au nord du bourg, dans la continuité d'une zone éco. | 0,35 ha |
| BELLEVIGNY | Chantemerle | Frange N-E du centre bourg | 9,60 ha |
| AIZENAY | L'Orgerière | Frange S-O du centre bourg | 1,7 ha |
| LA GENETOUZE | La Bruyère | Entrée de ville au Sud | 0,6 ha |
| St DENIS LA CHEVASSE | Montfort | Entrée N-E de la commune | 1,07 ha |
| | Les Amblardières | Isolée hors de l'enveloppe urbaine | 2,03 ha |
| LE POIRE / VIE | La Croix des Chaumes 2 | Entrée Est. Prolongement zone existante | 3,70 ha |
| GRAND'LANDES | Le Vivier | Hors de l'enveloppe urbaine prolongement zone existante | 0,57 ha |
| FALLERON | Les Challinières | Frange S-O entre zones d'habitat et d'activités | 1,98 ha |

3.5 Le programme d'orientations et d'actions

Il énonce la stratégie en matière d'habitat pour la période 2020-2030. Une évaluation est réalisée la 6^{ème} année. Les orientations se déclinent en fiches actions

Action 1 : Accompagner la production de 450 logements neufs / an et des opérations de renouvellement urbain par la mise en place des bases d'une stratégie foncière à l'échelle intercommunale

- Contenu de l'action / programmation :
 - Accompagner les communes sur le montage des projets
 - Assurer un travail de veille foncière (action 8)

- Développer la collaboration avec l'EPF de Vendée
- Développer des partenariats avec les porteurs de foncier
- Moyens humains et financiers
 - 0,1 ETP / an soit 2 jrs par mois
 - Cofinancement des études de faisabilité : 20 000 € / an
- Calendrier
 - Bilan à 6 mois
- Objectifs de production
 - Objectifs déclinés par commune. Total 450 logements neufs / an dont :
Pôles urbains polarisants : 43 %, intermédiaires : 21 %, de proximité : 36 %.

Action 2 : Favoriser la production d'une offre locative privée et publique adaptée à la demande

- Contenu de l'action / programmation
 - Produire 68 logements sociaux / an
 - Orienter la production vers les petites typologies : 80 % de T2-T3
 - Favoriser la programmation d'opérations mixtes
 - Organiser des réunions régulières : Elus / Bailleurs sociaux
 - Développer le conventionnement (OPAH)
- Moyens humains et financiers
 - 0,2 ETP / an soit 4 jrs par mois
 - Budget aux bailleurs : 52 000 € / an. Budget aux communes : 100 000 € /an
 - OPAH 150 000 € de subventions mobilisées pour les bailleurs sur 3 ans
- Calendrier
 - Bilan de l'OPAH à 3 ans. Réflexion sur la reconduite.
- Objectifs de production
 - Déclinaison par commune. Total 53 locatifs sociaux neufs (et une quinzaine dans l'existant), soit 316 sur 6 ans : 30 % de PLAI, 70 % de PLUS.
 - Objectifs répartis par pôles urbain

Action3 : Adapter l'offre en accession aux capacités financières des ménages

- Contenu de l'action / programmation
 - Dans les ZAC négocier avec les opérateurs la réalisation de programmes en accession sociale ou maîtrisée.
 - Accompagner les primo-accédants en abondant l'Eco-PASS dans l'ancien.
 - Suivre l'avancement de l'Organisme Foncier Solidaire OFS.
- Moyens humains et financiers
 - Abonder l'Eco-PASS à hauteur de 1 500 € / logement (20 à 30 aides / an)

- Voir l'opportunité d'accompagner les communes dans la reconstitution de leurs réserves foncières à vocation de mixité sociale.
- Calendrier
 - Sur l'ensemble des 10 années avec évaluation à 6 ans
- Indicateurs de suivi
 - Nombre d'accession à coût maîtrisé (dont PSLA)
 - Nombre d'abondement en accession neuve libre et maîtrisée
 - Niveaux de prix pratiqués

Action 4 : Adapter l'offre de logements, neufs et existants à destination des personnes âgées et des personnes en situation de handicap.

- Contenu de l'action / programmation
 - Mise en place d'un dispositif pour l'adaptation des logements au vieillissement et / ou au handicap
 - Voir la possibilité de transformer un EHPAD en Résidence Autonomie
 - Compléter l'offre existante en EHPAD par le développement des projets de logements adaptés
 - Développer une offre pour les travailleurs d'ESAT vieillissants
 - Echanger avec les Bailleurs sociaux
 - Développer la communication autour des différents dispositifs
- Moyens humains et financiers, rôle de la CCVB
 - Pilotage de l'OPAH. Aide aux propriétaires réalisant des travaux d'adaptation : 2 000 € / logt. 10 projets / an.
 - Accompagnement des porteurs de projets
 - Voir action 6 pour la communication
 - Bonification des aides du Département pour les opérations retenues dans le cadre de l'Appel à projet pour les logements intergénérationnel
- Calendrier
 - Bilan de l'OPAH à 3 ans. Poursuite de la programmation d'une nouvelle offre sur 10 ans.
- Indicateurs de suivi
 - Nombre de personnes de 60 ans et plus, évolution.
 - Pression de la demande locative sociale pour les plus de 60 ans
 - Taux d'équipement en EHPAD et en établissements hors EHPAD.

Action 5 : répondre aux besoins en logements et en hébergements des jeunes et des ménages les plus fragiles

- Contenu de l'action / programmation
 - Proposer une offre locative spécifique
 - Veiller à la localisation de l'offre
 - Répondre aux obligations d'accueil des gens du voyage
- Moyens humains et financiers

- Service d'action sociale pour les actions d'animation / communication
- FSL : 11 000 € / an
- Entretien, gestion des aires d'accueil : 110 000 € / an
- Calendrier
 - Evaluation à 6 ans. Suivi des actions jusqu'au terme du programme.
- Indicateurs de suivi
 - Nombre de logements communaux recensés, de logements conventionnés ANAH, de logements en intermédiation locative
 - Part du PLAI dans la production locative sociale
 - Indice de pression sur la demande locative sociale pour les jeunes
 - Taux de remplissage des aires d'accueil

Action 6 : Renforcer l'attrait du bâti ancien par la mise en place d'un guichet unique

- Contenu de l'action / programmation
 - Définir une OPAH adaptée au contexte
 - Accentuer le volet communication
 - Mettre en place la plateforme de rénovation énergétique
 - Assurer la mise en place d'un guichet unique
- Moyens humains et financiers
 - 0,25 ETP / an soit 5 jours par mois
 - Suivi-animation OPAH 86 000 € / an
 - Subventions aux travaux des propriétaires : environ 240 000 € TTC / an
 - Financement de la plateforme de rénovation énergétique PTREH
- Calendrier
 - OPAH sur 3 ans. Réflexion sur reconduite.
- Indicateurs de suivi
 - Nombre de logements améliorés, de subventions distribuées.

Action 7 : Améliorer la qualité de l'offre locative privée et lutter contre les propriétaires indécents

- Contenu de l'action / programmation
 - Inclure une action forte dans l'OPAH en direction des bailleurs : Atout du conventionnement, de l'intermédiation locative. Subventions communautaires pour travaux lourds.
 - Communication / formation des élus et des partenaires sur l'habitat indigne
 - Accompagner les communes dans leur pouvoir de police : insalubrité, infraction au RSD.
 - Expérimenter le permis de diviser
- Moyens humains et financiers
 - Communication dans le cadre de l'activité
 - 0,1 ETP / an soit 2 jrs par mois
 - Subventions directes auprès des bailleurs de 2 à 6 000 € / logement

- OPAH suivi-animation 86 000 € / an
- Calendrier
 - OPAH sur 3 ans. Puis réflexion sur reconduite
 - Mise en place du permis de diviser sur la totalité du programme
- Indicateurs de suivi
 - Nombre de logements indignes, nombre de locatifs traités et nombre de conventionnement ANAH. Nombre d'arrêtés d'insalubrité pris et de divisions de logements réalisées.

Action 8 : faciliter la mise en œuvre du PLH par une montée en puissance de la compétence habitat au sein de la CCVB.

- Contenu de l'action / programmation
 - Mettre en place une instance de suivi de la politique habitat
 - Assurer les actions d'animation et de communication
 - Assurer le suivi et l'évaluation de la politique locale de l'habitat
- Moyens humains et financiers
 - 0,35 ETP / an soit 7 jours par mois
 - Acquisition de données statistiques pour l'observatoire : 1 000 € / an
 - Externalisation du bilan triennal : 15 000 €
- Calendrier
 - Actualisation de l'observatoire et bilan annuel du PLH : bilan triennal et bilan à 6 ans
- Deux tableaux récapitulatifs
 - Total des moyens humains pour les actions sur les années 2020 à 2025 : 1 ETP
 - Total des financements pour les 8 actions sur les années 2020 à 2025 : 545 668 € pour les 3 premières années, puis 560 668 € pour les 3 années suivantes.

4 PRESENTATION DU PROJET DE CREATION DE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS (PDA)

4.1 Portée du projet

En application de l'article R 621-93 du code du patrimoine

« Lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétant élabore, modifie ou révisé au sens du 1° de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu ou lorsqu'il élabore ou révisé la carte communale, le préfet saisit l'architecte des Bâtiments de France afin qu'il propose, le cas échéant, un projet de périmètre délimité des abords.

L'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords en même temps qu'il arrête le plan local d'urbanisme conformément à l'article L.153-14 du code de l'urbanisme après avoir consulté le cas échéant, la ou les communes concernées. Lorsqu'il

s'est prononcé favorablement, l'enquête publique prévue par l'article L.153-19 du même code porte à la fois sur le projet de plan local d'urbanisme et sur le périmètre délimité des abords ».

Les propositions (paragraphe 1.2.3 ci-dessus) de PDA ont pour objectifs de :

- Prioriser les secteurs d'intervention régalienne de l'architecte des bâtiments de France,
- Réduire dans certains secteurs la consultation obligatoire de l'ABF,
- Renforcer les secteurs à enjeux,
- Développer des outils de gestion adaptés aux enjeux patrimoniaux, architecturaux et paysagers, et partagés avec la collectivité.

4.2 Déroutement de la procédure

La procédure d'élaboration des Périmètres Délimités Des Abords prévoit les étapes suivantes :

- Proposition d'un périmètre par l'architecte des Bâtiments de France ;
- Avis de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu.
- Enquête publique unique en cas d'élaboration concomitante à l'un des documents d'urbanisme précité et qui inclut la consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique ;
- Accord de l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme ;
- Création par décision du préfet de région ;
- Annexion au document d'urbanisme.

En matière d'information du public, les obligations légales sont spécifiques aux PDA (article R621-93 du Code de Patrimoine modifié par décret n°2019-617 du 21 juin 2019) : il y a obligation d'informer les propriétaires des monuments historiques concernés, afin de recueillir leurs observations éventuelles sur le périmètre délimité des abords arrêté par l'architecte de Bâtiments de France, en leur précisant qu'à défaut de réponse de leur part dans les trois mois suivant ce courrier, leur accord serait considéré comme acquis.

Cette formalité pour les monuments historiques appartenant à un propriétaire privé est confiée par l'ABF au Président de la commission d'enquête. Cette information se fait par courrier recommandé avec accusé de réception ; concernant ceux appartenant aux communes l'information est effectuée à partir d'une délibération du conseil municipal.

Sont concernés par cette création les 9 monuments historiques suivants :

4.2.1 - l'ensemble d'habitats défensifs (Les Lucs-sur-Boulogne),

L'intérêt de ce site réside dans l'organisation défensive complexe, liée à la construction de trois mottes féodales et d'un fossé (date de création non définit). Ce site n'est pas unique en Vendée, mais à l'état de conservation des structures, et des différentes périodes d'occupation rencontrées, en font l'exemple à conserver impérativement afin de ne pas risquer de le voir disparaître.

Le promontoire du Petit-Luc est situé au confluent de la Boulogne et de la Malnaye. Sa topographie très accidentée assurait une protection aisée sur trois côtés, seul le sud-ouest était plus vulnérable.

Ceci explique sans doute les deux mottes sur cet emplacement et, les talus et fossés larges d'environ 6 mètres et profond d'environ 4 mètres qui devaient barrer à l'origine ce promontoire. Au-delà de ces fortifications, au nord-ouest, la motte la mieux conservée permettait de diminuer toutes les vallées environnantes et de commander les axes de circulations Cet ensemble fortifié de Moyen-âge environ XIème/XIIème siècle) a succédé sans doute à une occupation protohistorique, voir préhistorique comme semble l'attester certaines trouvailles mobilières faites au XIXème siècle. Un ancien château, construit en pierres de taille, peut être vers le XIVème/XVème siècle a succédé aux structures en terre. Des vestiges d'une tour et de rampants sont encore visibles (D.48, 49).

La chapelle Notre-Dame des Lucs était encore debout au moment de la Révolution. Elle fut construite intégralement en 1967. Deux chartes, l'une datée de 1092 et l'autre en 1105, à propos de cette église intéressent directement le site archéologique car elles mentionnent qu'elle est bâtie « intus castrum luci... » et « de luco quae est in castro... ».

4.2.2 - le Presbytère du Petit Luc (Les Lucs-sur- Boulogne),

Le petit-Luc est un presbytère inscrit au titre des monuments historiques depuis le 2 août 1958. Ce logis est situé au village du Petit Luc qui constituait, avant la Révolution la paroisse « Notre Dame du Petit Luc ». L'autre paroisse était « Saint Pierre du Luc ou « Grand Luc » située dans le bourg.

Le bâtiment principal présente en façade, au rez-de-chaussée, une porte d'entrée centrale, avec deux pilastres supportant un linteau surmonté d'un tympan triangulaire. Au premier étage, les appuis des rois fenêtres sont prolongés par un bandeau de pierres de taille. La toiture est en tuiles creuses, à faible pente. A l'intérieur, il y a de très belles cheminées en granit sculptées. Le bâtiment principal est précédé d'une cour close par des bâtiments de servitude à droite et à gauche et, joignant le bâtiment principal.

Côté rue, la cour est fermée par un haut mur de clôture, coiffé de pierres de taille, et percé en son centre d'un portail charretier en anse de panier. Les angles des deux extrémités de ce mur sont en pierres de taille et surmontés d'un balustre. L'ensemble de la construction est constitué de granit du Luc. Il est vraisemblable que ce logis fut construit vers les années 1630-1640 (sous le règne de Louis XIII) par Thomas Vrignaud, époux d'Anne Faveroul. Son petit-fils, Pierre Vrignaud, prêtre, obtint la cure de Notre Dame du Petit Luc en 1701 et constitua une chapellenie (petite partie d'une église dédiée à un saint) dite « des Vrignauds».

Après la mort en 1736 du « chapelain », neveu du fondateur, il n'y eut pas d'autre titulaire ; la chapellenie «de Vrignauds» fut alors jointe, par décision de l'Évêque de Luçon, à la Cure de Notre Dame du Petit Luc. Le logis devient donc « Presbytère ». Dès lors y séjournèrent, à partir de 1736, les

Curés de Notre Dame du Petit Luc. Le Logis est resté propriété de la « Cure de Notre Dame du Petit Luc » jusqu'au moment de la Révolution. Il fut confisqué et vendu au profit de la « Nation » en 1795. A partir de 1901, il fut habité par des fermiers. C'est aujourd'hui une résidence privée qui ne se visite pas.

Proposition de périmètres

Le périmètre exclut quasi la totalité des constructions des lotissements situés tout autour des monuments mais qui n'ont pas de lien qualitatif avec eux.

Ces extensions modernes n'offrent pas de cohérence historique avec les monuments et les quelques points en particulier sur les parcelles protégées de « l'ensemble d'habitats défensif » ne sont pas essentiels à la mise en valeur de ce monument. Le nouveau périmètre est certes plus étendu, surtout à l'est et à l'ouest des monuments, mais il est plus logique par rapport à l'historique de la commune et son évolution urbaine autour des monuments historiques situés au centre de celui-ci. En effet, nous constatons un lien non négligeable dans la prise en compte de la qualité de l'environnement des sites protégés actuels avec l'ensemble des constructions, notamment la construction du porche, du petit hameau « Le plessis ».

Au regard de la situation de la commune (des parcelles vallonnées et des évolutions aux extrémités de cet écrin), les parcelles maintenues aux abords des monuments historiques sont celles qui marquent l'identité et la qualité de leurs abords. Les documents ci-contre montre dans un premier le périmètre délimité des abords (PDA) suivi du périmètre actuel fusionné avec le périmètre délimité des abords fusionnés (500m et PDA).

4.2.3 - le Château de Palluau (Palluau),

Le Château est inscrit aux Monuments historiques depuis le 20 Mai 1998. Mentionné dès la fin du XI^{ème} siècle, le château de Palluau appartient aux plus grandes familles du Poitou et de Bretagne : Parthenay-Larchevesque, Châteaubriant, Penthivière...

Au milieu du XVII^{ème} siècle, Philippe de Clérambault, maréchal de France, aménagea dans la forteresse médiévale une somptueuse demeure au goût du jour. Celle-ci passa aux Pontchartrain en 1713 et fut incendiée en 1794, pendant les guerres de Vendée. L'ensemble, aujourd'hui ruiné, est malheureusement connu par une superbe série de plans et élévations exécutés au début du XVIII^{ème} siècle par l'ingénieur Masse.

Du château médiéval subsistent essentiellement le châtelet, vigoureusement restauré au siècle dernier, des parties des fronts nord et ouest de l'enceinte extérieure, et la moitié de l'enceinte hexagonale flanquée de tours à l'intérieur de laquelle fut reconstruit le logis du XVII^{ème} siècle. Celui-ci, composé d'un corps de bâtiment avec ailes en retour, témoigne d'une grande qualité architecturale : portail de la façade nord, vestibule à décor de niches et de pilastres reliés par des guirlandes, vestiges de l'escalier ect.

Proposition de périmètre

Le périmètre délimité proposé intègre la quasi-totalité des constructions figurant sur le cadastre Napoléonien : l'axe principale avec les implantations anciennes et le petit hameau au Sud Est du monument historique faisant partie du périmètre des 500mètres protégé actuellement en place.

L'ensemble des constructions dans ce nouveau périmètre délimité des abords entretient un lien direct avec la préservation de la qualité des abords bâtis et paysager du monument historique. Au nord et à l'ouest, le périmètre exclut les nouvelles constructions dites pavillonnaires qui n'ont pas de lien qualitatif ni de cohérence historique avec le château. Au sud, le périmètre s'ajuste au parcellaire existant en intégrant uniquement les parcelles qui étaient partiellement ou totalement situées à moins de 500m du monument, et donc d'ores et déjà concernées par la protection au titre des abords.

Le petit hameau situé au sud-est est également intégré. Malgré un lien historique avec la commune de la Chapelle de Palluau et une absence de visibilité avec le monument protégé, celui-ci marque de par sa situation dans le périmètre existant et sa proximité avec le château, une réelle importance à l'intégrer dans ce périmètre.

Le schéma au dossier montre un visuel plus précis du périmètre délimité des abords par rapport au périmètre des 500mètres actif actuellement. A l'intérieur du périmètre délimité des abords, les immeubles bâtis ou non bâtis, en co-visibilité ou non, marquent la qualité des abords du monument historique et, de ce fait, sont protégés au titre des abords.

4.2.4 - le Château d'Apremont (Apremont),

Le château du moyen âge que nous voyons aujourd'hui remonte au XIème siècle. Le château renaissance commencé en 1537, face à la rivière « La Vie » garde une structure de château du moyen-âge, mais avec une décoration à l'époque, notamment l'élévation des ouvertures et le décor des lucarnes qui rappellent celles du château de Chambord.

Le château d'Apremont est classé et inscrit au titre des monuments historiques par arrêtés du 2 décembre 1926 et du 30 septembre 1975.

4.2.5 - la Croix Hosannière (Apremont),

La croix est située sur le parvis de l'église du château d'Apremont. Il s'agit d'un petit monument de 4,10 m de haut surmonté d'une croix dont le dessin est souvent rencontré en Bas-Poitou. Elle repose sur deux marches circulaires. La base de la croix forme un quadrilatère dont les angles sont constitués par des griffes qui supportent une colonne cannelée. La croix est dite « hosannière » cela signifie qu'on y venait en procession pour y lire l'Évangile, le jour des rameaux. Parmi les sculptures qui ornent cette croix figure un thuriféraire en aube tenant un pupitre sur lequel on posait l'Évangéliste. Au-dessus, une « vierge de pitié » adossée au fût de la croix tient le corps de son fils sur ses genoux. Elle est abritée d'un dais en forme de gâble. La croix Hosannière est inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 29 octobre 1926.

4.2.6 - le Château de l'Audardière (Apremont),

Construit sur plan carré, entouré de Doutes en eau, ce petit château du XVIème siècle est situé en pleine campagne à quelques kilomètres du bourg d'Apremont.

De cette demeure qui fit partie des nombreux fiefs de la famille MAUCLER reste un bâtiment en « L » et une belle tour construite à l'angle Nord-est. Le porche d'accès à la cour est remarquable ainsi que les bâtiments des communs.

Au Nord du château est implanté un parc jardin ceint de murs et une allée bordée d'arbres (témoin d'un éventuel aménagement de façon paysagère aux abords de l'Audardière). Le château de l'Audardière est inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 2 mars 1981.

4.2.7 - le Manoir de la Tuderrière (Apremont),

La Tuderrière est un logis du XVème siècle, comprenant plusieurs bâtiments et une chapelle. Cet ensemble est formé d'un corps de logis de deux ailes articulées autour d'un corps plus ancien (l'aile secondaire étant prolongée par des dépendances formant une cour d'honneur dont l'accès se fait par

un porche). La construction est en maçonnerie de granit et de moellons de schistes enduits. Les toitures sont en ardoises. Les communs sont couverts en tuiles demi-ronde.

Le manoir de la Tuderrière est inscrit en deux temps au titre des monuments historiques par arrêtés du 8 octobre 1984 et du 15 septembre 2016.

Proposition de périmètre

L'ensemble des périmètres de 500 mètres actuels de monuments historiques présente une superposition de servitudes avec un périmètre bien défini d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR). Les périmètres de SPR ont fait l'objet d'une constitution de dossier avec une étude préalable de l'ensemble des abords des monuments historiques ayant pour objectif de protéger et d'encourager la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces paysagers.

Les périmètres du SPR actuels sont cohérents sur le maintien de la qualité des espaces. C'est pourquoi, l'ensemble des Périmètres Délimités des Abords proposé reprend les délimitations exactes du Site Patrimonial Remarquable existant.

4.2.8 - le Porche de l'ancienne église (Bellevigny),

Le porche de l'ancienne église de Bellevigny est classé au titre des monuments historiques depuis le 14 avril 1947. De l'ancienne église de Bellevigny, il ne reste que le porche composé de quatre arcades surmontées d'une fenêtre à pointe de diamants et reposant sur des colonnettes à chapiteaux ornés. Derrière se trouve le départ des arcs formant la première travée de la nef, longue à l'origine de 19 mètres. Construite primitivement pour être la chapelle d'un prieuré de chanoines réguliers de l'ordre de Saint Augustin dépendant de l'Abbaye de Nieul sur l'Autise, cette église desservait également le château dans l'enceinte de laquelle elle était érigée

Proposition de périmètre

Il est important de signaler que les délimitations de cette présentation correspondent en tout point à celles validées par la commune en 2013. Le monument est implanté dans le tissu urbain ancien et bénéficie de larges dégagements visuels à ses abords. Situé au carrefour de plusieurs voies de communication, il est le point de convergence de trois cônes de visibilité majeurs.

Le périmètre de 500 mètres intègre l'ensemble de l'ancien tissu urbain ainsi que de nombreux lotissements.

Le nouveau périmètre délimité des abords proposé est défini afin qu'il soit nécessaire et suffisant à la protection des abords du porche. Celui-ci s'appuie sur les limites de vues depuis les axes de circulation et le bâti ancien homogène situés à proximité et en covisibilité directe. Les zones pavillonnaires, collectives et agricoles contenues dans le rayon de 500 mètres ont été exclues du nouveau périmètre délimité des abords du monument historique.

4.2.9 - l'église paroissiale Notre Dame de l'Annonciation. (Beaufou)

L'église de Beaufou est un bâtiment inscrit à l'inventaire Supplémentaire des Monuments historiques depuis le 10 mars 1992. L'église romane Notre-Dame de l'Annonciation est construite au XIIe siècle et, dépend du Prieuré Saint-Étienne de La Roche-sur-Yon et de l'Abbaye de Noirmoutier.

Solidement construite en granit, mais ayant subi de nombreuses vicissitudes, dont trois incendies, et une restauration importante en 1652, l'église présente un plan en croix latine, à nef unique voûtée. Le

chœur est fermé par un chevet droit percé d'une grande baie XIV-XVème. La plus ancienne mention de l'église remonte à 1212 dans le cartulaire de Saint-Étienne dont elle dépendra jusqu'au XVIIème siècle, après avoir été mise en sac en 1568 par les Huguenots. C'est sans doute à cette occasion qu'elle a perdu ses voûtes qui ont été refaites en briques au XIXème siècle.

Au siècle dernier, elle a été l'objet d'une nouvelle campagne de restauration mais n'a pas connu depuis d'évènements notables.

Proposition de périmètre

Le périmètre délimité proposé intègre les constructions du cadastre napoléonien autour du monument historique et situé directement dans l'axe historique de la départementale D18. Ces constructions entretiennent un lien visuel avec le monument, mais forme également avec lui un ensemble cohérent. Au Nord, le périmètre se limite aux parcelles ayant une implantation de bâtis dans le prolongement immédiat du monument historique. A l'Est, le périmètre se limite jusqu'aux parcelles dont le cadastre Napoléonien atteste la présence d'un domaine seigneurial. A l'ouest les parcelles végétalisées font un des poumons verts qu'il est souhaitable, pour la mise en valeur du monument, qu'elles demeurent non bâties ou fassent l'objet d'une attention très particulière. Au Sud, les parcelles bâties font partie du maintien de la qualité à l'entrée de Beaufou et, en lien visuel avec l'église. Le périmètre exclut quasi la totalité des constructions des lotissements situés tout autour du monument et qui n'ont pas de lien qualitatif avec celui-ci. Ces extensions modernes n'offrent pas de cohérence historique avec le monument et les quelques points de vue sur l'église ne sont pas essentiels à la mise en valeur de ce monument. Le schéma au dossier montre la modification par rapport au périmètre actuel. Au regard d'un centre bourg avec autour des parcelles vallonnées et des évolutions aux extrémités de cet écran, les parcelles maintenues aux abords du monument historique sont celles qui marquent l'identité et la qualité des abords de celui-ci.

Après l'enquête publique et accord définitif de la communauté de communes la création de ces périmètres délimités sera prise par arrêté du Préfet de Région.

5 PRESENTATION DU PROJET DE REVISION DES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES (ZEAU).

Rédigée concomitamment à la promulgation de la loi relative à l'engagement dans la vie local et à la proximité dans l'action publique, le 27 décembre 2019 (JORF du 28 décembre 2019 loi 2019-1461) une note de la Direction Générale des Collectivités Locales datée du 28 décembre 2019 décrypte les ultimes aménagements concédés par le texte à l'exercice des compétences eau et assainissement, dont certains portent des effets dès le 1er janvier 2020 et vient, pour cette enquête publique unique, confirmer le report du transfert obligatoire des compétences « eau » et/ou « assainissement » aux communautés de communes jusqu'au 1er janvier 2026.

Ainsi chaque commune détient, au jour d'aujourd'hui, la compétence pour la révision de son zonage d'assainissement. Dit autrement toutes les formalités notamment administratives, liées à la présente révision des zonages d'assainissement des 15 communes composant la communauté de communes Vie et Boulogne ont été réalisées par les maires des différentes entités.

Ainsi et par communes chacun des dossiers comprend :

- * un rapport d'une soixantaine de pages expliquant d'une part le contexte territorial et environnemental puis dressant un point de situation sur les infrastructures d'assainissement collectif et non collectif.

- * un résumé non technique dressant une synthèse en dix pages du rapport,

- * des annexes sur le zonage

- * une décision de la MRAe saisie par les communes et après examen au cas par cas.

D'ailleurs toutes les décisions précisait que le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées n'est pas soumis à évaluation environnementale,

- * une délibération du conseil municipal adoptant le projet de zonage d'assainissement.

Par communes la situation de l'assainissement peut-être ainsi résumée (extrait des résumés non techniques) :

5.1 AIZENAY :

Assainissement non collectif

L'assainissement non collectif concerne 715 installations.

La commune a confié la mise en œuvre et le suivi de son Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) à la communauté de communes de VIE et BOULOGNE. Les contrôles périodiques de bon fonctionnement sont en cours de renouvellement sur une partie du territoire.

Le prochain contrôle de bon fonctionnement sur la commune est en 2019- 2020. La campagne de bon fonctionnement en cours de renouvellement va permettre d'affiner le recensement. La mise aux normes du parc d'installations d'assainissement non collectif se poursuit. L'accompagnement des acteurs évoluent peu à peu, dans une démarche d'amélioration continue. Les zones délimitées en assainissement non collectif concernent des zones où seront autorisés principalement que des extensions limitées des habitations existantes. L'augmentation du nombre d'assainissements individuels sera donc faible, voire nulle. Toute demande d'urbanisme pour une maison existante sera accompagnée de travaux pour la réhabilitation de l'assainissement autonome

L'assainissement collectif

Le projet de zonage a une incidence sur les stations d'épuration : les projets de développement d'urbanisation prévu au PLUI-H de la commune augmenteront le volume d'effluents arrivant aux stations d'épuration. Le secteur de la Boule de Bois présente une augmentation très légère (absence de projet de développement). Les capacités organiques et hydrauliques de la station du Bourg ne permettent pas de traiter les effluents générés par l'augmentation du nombre d'habitations à raccorder prévues dans le PLUiH. La totalité des zones d'urbanisation futures du bourg n'est pas envisageable sur l'outil de traitement actuel. Une réflexion est menée pour créer une nouvelle station d'épuration sur le Bourg en complément de la station d'épuration existante pour répondre aux objectifs d'urbanisation du bourg.

La collectivité doit poursuivre ses efforts pour réduire les eaux parasites

5.2 APREMONT

L'assainissement non collectif concerne 339 installations dont 99 en risque sanitaire

Les contrôles périodiques de bon fonctionnement sont en cours de renouvellement sur une partie du territoire. Le prochain contrôle de bon fonctionnement sur la commune est prévu en 2023. La mise aux normes du parc d'installations d'assainissement non collectif se poursuit. L'accompagnement des acteurs évolue peu à peu, dans une démarche d'amélioration continue. Les zones délimitées en assainissement non collectif concernent des zones où seront autorisés principalement que des extensions limitées des habitations existantes. L'augmentation du nombre d'assainissements individuels sera donc faible, voire nulle. Toute demande d'urbanisme pour une maison existante sera accompagnée de travaux pour la réhabilitation de l'assainissement autonome.

L'assainissement collectif

Le projet de zonage a une incidence sur la station d'épuration : les projets de développement d'urbanisation prévu au PLUI-H de la commune augmenteront le volume d'effluents arrivant à la station d'épuration. La capacité organique et hydraulique de la station permet de traiter les effluents générés par l'augmentation du nombre d'habitations à raccorder prévues dans le PLUi-H. Le lagunage du Bourg sera quasiment à sa capacité nominale pour le traitement des charges organiques. À terme, la station serait à 63% de sa charge de pollution. Il est nécessaire d'améliorer la qualité de collecte des eaux usées en : • Luttant contre les Eaux Parasites d'Infiltration par réhabilitation et étanchement des réseaux d'eaux usées ; • Luttant contre les Eaux Claires Météoriques.

5.3 BEAUFOU

L'assainissement non collectif

211 installations sont concernées

Les contrôles périodiques de bon fonctionnement sont en cours de renouvellement sur une partie du territoire. Le prochain contrôle de bon fonctionnement sur la commune est en 2020. La mise aux normes du parc d'installations d'assainissement non collectif se poursuit. L'accompagnement des acteurs évoluent peu à peu, dans une démarche d'amélioration continue. Les zones délimitées en assainissement non collectif concernent des zones où seront autorisés principalement que des extensions limitées des habitations existantes. L'augmentation du nombre d'assainissements individuels sera donc faible, voire nulle. Toute demande d'urbanisme pour une maison existante sera accompagnée de travaux pour la réhabilitation de l'assainissement autonome.

L'assainissement collectif

Le projet de zonage a une incidence sur la station d'épuration : les projets de développement d'urbanisation prévu au PLUiH de la commune augmenteront le volume d'effluents arrivant à la station d'épuration. La capacité organique et hydraulique de la station ne permet pas de traiter l'ensemble des effluents générés par l'augmentation du nombre d'habitations à raccorder prévues dans le PLUi-H.

Il est nécessaire d'améliorer la qualité de collecte des eaux usées en :

- Luttant contre les Eaux Parasites d'Infiltration par réhabilitation et étanchement des réseaux d'eaux usées ;
- Luttant contre les Eaux Claires Météoriques. Une réflexion doit être amorcée pour étudier : • une augmentation de la capacité de traitement,

- une amélioration des capacités épuratoires du traitement.

Une étude diagnostic du réseau d'assainissement est programmée pour février 2020. Cette étude permet de :

- Définir les charges hydrauliques actuelles ;
- Définir un programme de travaux de réhabilitation et/ou d'aménagements visant à réduire les dysfonctionnements constatés lors de l'étude ;
- Prévoir les aménagements nécessaires au développement de la zone desservie par le système de collecte et de traitement des eaux usées.

5.4 BELLEVIGNY

L'assainissement non collectif

L'assainissement non collectif concerne 399 installations.

Les contrôles périodiques de bon fonctionnement sont en cours de renouvellement sur une partie du territoire. Le prochain contrôle de bon fonctionnement sur la commune est en 2019- 2020. La campagne de bon fonctionnement en cours de renouvellement va permettre d'affiner le recensement. La mise aux normes du parc d'installations d'assainissement non collectif se poursuit. L'accompagnement des acteurs évolue peu à peu, dans une démarche d'amélioration continue. Les zones délimitées en assainissement non collectif concernent des zones ou seront autorisés principalement que des extensions limitées des habitations existantes. L'augmentation du nombre d'assainissements individuels sera donc faible, voire nulle. Toute demande d'urbanisme pour une maison existante sera accompagnée de travaux pour la réhabilitation de l'assainissement autonome.

L'assainissement collectif

Le projet de zonage a une incidence sur les stations d'épuration : les projets de développement d'urbanisation prévu au PLUI-H de la commune augmenteront le volume d'effluents arrivant aux stations d'épuration. A l'exception de la station d'épuration de la zone d'activités, les stations d'épuration demeurent sous-chargées. Les capacités de traitement des ouvrages sont largement dimensionnées pour les charges à traiter actuelles et futures. La Morinière est exclu du zonage collectif car le projet de scénario collectif est trop onéreux et difficilement réalisable techniquement (réseau en terrain privé). Les habitations ne présentent pas de fortes contraintes pour une réhabilitation de leur assainissement non collectif.

5.5 FALLERON

L'assainissement non collectif

L'assainissement non collectif concerne 228 installations dont 23 en risque sanitaire

Les contrôles périodiques de bon fonctionnement sont en cours de renouvellement sur une partie du territoire. Le prochain contrôle de bon fonctionnement sur la commune est en 2024. La mise aux normes du parc d'installations d'assainissement non collectif se poursuit. L'accompagnement des acteurs évoluent peu à peu, dans une démarche d'amélioration continue.

Assainissement collectif

Le projet de zonage a une incidence sur la station d'épuration : les projets de développement d'urbanisation prévu au PLUiH de la commune augmenteront le volume d'effluents arrivant à la

station d'épuration. La capacité organique et hydraulique de la station ne permet pas de traiter l'ensemble des effluents générés par l'augmentation du nombre d'habitations à raccorder prévues dans le PLUiH. Il est nécessaire d'améliorer la qualité de collecte des eaux usées en :

- Luttant contre les Eaux Parasites d'Infiltration par réhabilitation et étanchement des réseaux d'eaux usées ;
- Luttant contre les Eaux Claires Météoriques. Une réflexion doit être amorcée pour étudier : • une augmentation de la capacité de traitement,
- une amélioration des capacités épuratoires du traitement. Une étude diagnostic du réseau d'assainissement est à programmer à court terme.

Cette étude permet de :

- Définir les charges hydrauliques actuelles ;
- Définir un programme de travaux de réhabilitation et/ou d'aménagements visant à réduire les dysfonctionnements constatés lors de l'étude ;
- Prévoir les aménagements nécessaires au développement de la zone desservie par le système de collecte et de traitement des eaux usées.

5.6 GRAND'LANDES

L'assainissement non collectif

L'assainissement non collectif concerne 79 installations dont 28 en risque sanitaire

Les contrôles périodiques de bon fonctionnement sont en cours de renouvellement sur une partie du territoire. Le prochain contrôle de bon fonctionnement sur la commune est en 2023. La mise aux normes du parc d'installations d'assainissement non collectif se poursuit. L'accompagnement des acteurs évoluent peu à peu, dans une démarche d'amélioration continue.

L'assainissement collectif

Le projet de zonage a une incidence sur les stations d'épuration : les projets de développement d'urbanisation prévu au PLUi-H de la commune augmenteront le volume d'effluents arrivant aux stations d'épuration. Les capacités organiques et hydrauliques des stations ne permettent pas de traiter les effluents générés par l'augmentation du nombre d'habitations à raccorder prévues dans le PLUi-H. Le lagunage du Bourg est quasiment à sa capacité nominale pour le traitement des charges organiques. Seule une vingtaine d'habitations peut être raccordé sur ce traitement. L'autre ouvrage de traitement du bourg est juste en capacité pour recevoir les charges supplémentaires définis sur sa zone de collecte. Un nouvel outil de traitement permettra d'intégrer l'ensemble des charges futures sur le Bourg. La mise en œuvre d'un nouvel outil est d'ores et déjà une priorité à moyen terme (2025-2030).

5.7 LA CHAPELLE PALLUAU

L'assainissement non collectif

L'assainissement non collectif concerne 148 installations dont 14 en risque sanitaire.

Les contrôles périodiques de bon fonctionnement sont en cours de renouvellement sur une partie du territoire. Le prochain contrôle de bon fonctionnement sur la commune est en 2023. La mise aux normes du parc d'installations d'assainissement non collectif se poursuit. L'accompagnement des acteurs évoluent peu à peu, dans une démarche d'amélioration continue.

L'assainissement collectif

Le projet de zonage a une incidence sur la station d'épuration : les projets de développement d'urbanisation prévu au PLUI-H de la commune augmenteront le volume d'effluents arrivant à la station d'épuration. La capacité organique et hydraulique de la station permet de traiter les effluents générés par l'augmentation du nombre d'habitations à raccorder prévues dans le PLU iH. Le lagunage du Bourg sera quasiment à sa capacité nominale pour le traitement des charges organiques. À terme, la station serait à 92% de sa charge de pollution. La collectivité doit poursuivre ses efforts pour réduire les eaux parasites. Il est nécessaire d'améliorer la qualité de collecte des eaux usées en : • Luttant contre les Eaux Parasites d'Infiltration par réhabilitation et étanchement des réseaux d'eaux usées ; • Luttant contre les Eaux Claires Météoriques.

5.8 LA GENETOUZE

L'assainissement non collectif

L'assainissement non collectif concerne 113 installations.

Les contrôles périodiques de bon fonctionnement sont en cours de renouvellement sur une partie du territoire. Le prochain contrôle de bon fonctionnement sur la commune est en 2018 -2019 La campagne de bon fonctionnement en cours de renouvellement va permettre d'affiner le recensement.

L'assainissement collectif

Le projet de zonage a une incidence sur la station d'épuration : les projets de développement d'urbanisation prévu au PLUI-H de la commune augmenteront le volume d'effluents arrivant à la station d'épuration. La station est en capacité de raccorder les zones urbanisables défini à court et moyen terme. Une réflexion doit être amorcée pour étudier : • une augmentation de la capacité de traitement, • une amélioration des capacités épuratoires du traitement.

5.9 LE POIRE SUR VIE

L'assainissement non collectif

L'assainissement non collectif concerne 676 installations.

Les contrôles périodiques de bon fonctionnement sont en cours de renouvellement sur une partie du territoire. Le prochain contrôle de bon fonctionnement sur la commune est en 2018- 2019. La campagne de bon fonctionnement en cours de renouvellement va permettre d'affiner le recensement. La mise aux normes du parc d'installations d'assainissement non collectif se poursuit. L'accompagnement des acteurs évoluent peu à peu, dans une démarche d'amélioration continue.

L'assainissement collectif

Le projet de zonage a une incidence sur les stations d'épuration : les projets de développement d'urbanisation prévu au PLUi-H de la commune augmenteront le volume d'effluents arrivant aux stations d'épuration. A l'exception de la station d'épuration de la zone d'activités, les stations d'épuration demeurent sous-chargées. Les capacités de traitement des ouvrages sont largement dimensionnées pour les charges à traiter actuelles et futures. La station d'épuration de la Ribotière est arrivée à sa capacité nominale. Elle n'est pas en capacité pour recevoir les charges futures de la zone d'activités. La collectivité doit poursuivre ses efforts pour réduire les eaux parasites. Il est nécessaire d'améliorer la qualité de collecte des eaux usées en :

- Luttant contre les Eaux Parasites d'Infiltration par réhabilitation et étanchement des réseaux d'eaux usées ;
- Luttant contre les Eaux Claires Météoriques. Une réflexion doit être amorcée pour étudier : • une augmentation de la capacité de traitement de la Ribotière,
- une amélioration des capacités épuratoires du traitement.

5.10 LES LUCS SUR BOULOGNE

L'assainissement non collectif

L'assainissement non collectif concerne 403 installations.

Les contrôles périodiques de bon fonctionnement sont en cours de renouvellement sur une partie du territoire. Le prochain contrôle de bon fonctionnement sur la commune est en 2020. La campagne de bon fonctionnement en cours de renouvellement va permettre d'affiner le recensement. La mise aux normes du parc d'installations d'assainissement non collectif se poursuit. L'accompagnement des acteurs évoluent peu à peu, dans une démarche d'amélioration continue

L'assainissement collectif

Le projet de zonage a une incidence sur la station d'épuration : les projets de développement d'urbanisation prévu au PLUI-H de la commune augmenteront le volume d'effluents arrivant à la station d'épuration. La nouvelle station est en capacité de raccorder les zones urbanisables défini à court et moyen terme. Il est nécessaire d'améliorer la qualité de collecte des eaux usées en : • Luttant contre les Eaux Parasites d'Infiltration par réhabilitation et étanchement des réseaux d'eaux usées ; • Luttant contre les Eaux Claires Météoriques.

5.11 MACHE

L'assainissement non collectif

L'assainissement non collectif concerne 227 installations dont 18 en risque sanitaire

Les contrôles périodiques de bon fonctionnement sont en cours de renouvellement sur une partie du territoire. Le prochain contrôle de bon fonctionnement sur la commune est en 2025. La mise aux normes du parc d'installations d'assainissement non collectif se poursuit. L'accompagnement des acteurs évoluent peu à peu, dans une démarche d'amélioration continue.

L'assainissement collectif

La charge collectée sur les ouvrages représente 66% de la charge nominale sur la STEP du Bourg. Les réseaux d'eaux usées sont sensibles aux eaux parasites. Concernant les secteurs à urbaniser, leurs situations proches du réseau existant demandent peu d'investissement par rapport au potentiel d'habitations futures. De plus, le maintien de l'assainissement non collectif sur ces zones urbanisables serait plus contraignant car la superficie des lots conduirait à la mise en place de filière compacte plus chère en investissement et en fonctionnement pour le particulier. C'est pourquoi, la collectivité décide d'intégrer dans le périmètre collectif les secteurs étudiés en périphérie des zones de collecte du Bourg. La station est en capacité de raccorder l'ensemble des zones urbanisables du Bourg. Il est nécessaire d'améliorer la qualité de collecte des eaux usées en : • Luttant contre les Eaux Parasites d'Infiltration par réhabilitation et étanchement des réseaux d'eaux usées ; • Luttant contre les Eaux Claires Météoriques.

5.12 PALLUAU

L'assainissement non collectif

L'assainissement non collectif concerne 24 installations dont 2 en risque sanitaire

Les contrôles périodiques de bon fonctionnement sont en cours de renouvellement sur une partie du territoire. Le prochain contrôle de bon fonctionnement sur la commune est prévu en 2026. La mise aux normes du parc d'installations d'assainissement non collectif se poursuit. L'accompagnement des acteurs évoluent peu à peu, dans une démarche d'amélioration continue.

L'assainissement collectif

Le projet de zonage a une incidence sur la station d'épuration : les projets de développement d'urbanisation prévu au PLUI-H de la commune augmenteront le volume d'effluents arrivant à la station d'épuration. La station est en capacité de raccorder les zones urbanisables défini à court et moyen terme. Il est nécessaire d'améliorer la qualité de collecte des eaux usées en :

- Luttant contre les Eaux Parasites d'Infiltration par réhabilitation et étanchement des réseaux d'eaux usées ;
- Luttant contre les Eaux Claires Météoriques.

5.13 SAINT DENIS LA CHEVASSE

L'assainissement non collectif

L'assainissement non collectif concerne 252 installations.

Les contrôles périodiques de bon fonctionnement sont en cours de renouvellement sur une partie du territoire. Le prochain contrôle de bon fonctionnement sur la commune est en 2018- 2019. La campagne de bon fonctionnement en cours de renouvellement va permettre d'affiner le recensement. La mise aux normes du parc d'installations d'assainissement non collectif se poursuit. L'accompagnement des acteurs évoluent peu à peu, dans une démarche d'amélioration continue.

L'assainissement collectif

Le projet de zonage a une incidence sur la station d'épuration : les projets de développement d'urbanisation prévu au PLUI-H de la commune augmenteront le volume d'effluents arrivant à la station d'épuration. La station est en capacité de raccorder l'ensemble des zones urbanisables du Bourg. Il est nécessaire d'améliorer la qualité de collecte des eaux usées en : • Luttant contre les Eaux Parasites d'Infiltration par réhabilitation et étanchement des réseaux d'eaux usées ; • Luttant contre les Eaux Claires Météoriques. Les villages de la la Touzenière et Moulin des Jouineaux sont exclus du zonage collectif car les habitations ne présentent pas de fortes contraintes pour une réhabilitation de leur assainissement non collectif.

5.14 SAINT ETIENNE DU BOIS

L'assainissement non collectif

L'assainissement non collectif concerne 506 installations dont 53 en risque sanitaire

Les contrôles périodiques de bon fonctionnement sont en cours de renouvellement sur une partie du territoire. Le prochain contrôle de bon fonctionnement sur la commune est en 2026. La mise aux

normes du parc d'installations d'assainissement non collectif se poursuit. L'accompagnement des acteurs évoluent peu à peu, dans une démarche d'amélioration continue.

L'assainissement collectif

Le projet de zonage a une incidence sur les stations d'épuration : les projets de développement d'urbanisation prévu au PLUI-H de la commune augmenteront le volume d'effluents arrivant aux stations d'épuration. La station du Pré Grenet présente une augmentation très légère.

Les capacités organiques et hydrauliques de la station de la Poissonnière ne permettent pas de traiter les effluents générés par l'augmentation du nombre d'habitations à raccorder prévues dans le PLU iH. La totalité des zones d'urbanisation futures du bourg n'est pas envisageable sur l'outil de traitement actuel.

Une réflexion doit être amorcée pour étudier : • une augmentation de la capacité de traitement, • une amélioration des capacités épuratoires du traitement. Une étude diagnostic du réseau d'assainissement guiderait la collectivité sur les travaux à mener pour réduire les eaux parasites. Cette étude permet de :

- Définir les charges hydrauliques actuelles ;
- Définir un programme de travaux de réhabilitation et/ou d'aménagements visant à réduire les dysfonctionnements constatés lors de l'étude ;
- Prévoir les aménagements nécessaires au développement de la zone desservie par le système de collecte et de traitement des eaux usées.

Le village des Embardières est exclu du zonage collectif car :

- Le projet de scénario collectif est trop onéreux et difficilement réalisable techniquement (terrain rocheux)
- Les habitations ne présentent pas de fortes contraintes pour une réhabilitation de leur assainissement non collectif.

5.15 SAINT PAUL MONT PENIT

L'assainissement non collectif

L'assainissement non collectif concerne 113 installations dont 15 en risque sanitaire

Les contrôles périodiques de bon fonctionnement sont en cours de renouvellement sur une partie du territoire. Le prochain contrôle de bon fonctionnement sur la commune est en 2024. La mise aux normes du parc d'installations d'assainissement non collectif se poursuit. L'accompagnement des acteurs évoluent peu à peu, dans une démarche d'amélioration continue.

L'assainissement collectif

Le projet de zonage a une incidence sur la station d'épuration : les projets de développement d'urbanisation prévu au PLUI-H de la commune augmenteront le volume d'effluents arrivant à la station d'épuration. Les capacités organiques et hydrauliques de la station du Bourg ne permettent pas de traiter les effluents générés par l'augmentation du nombre d'habitations à raccorder prévues dans le PLUi-H.

Il est nécessaire d'améliorer la qualité de collecte des eaux usées en :

- Luttant contre les Eaux Parasites d'Infiltration par réhabilitation et étanchement des réseaux d'eaux usées ;
- Luttant contre les Eaux Claires Météoriques.

Une réflexion doit être amorcée pour étudier :

- une augmentation de la capacité de traitement, • une amélioration des capacités épuratoires du traitement. Une étude diagnostic du réseau d'assainissement guiderait la collectivité sur les travaux à mener pour réduire les eaux parasites.

Cette étude permet de :

- Définir les charges hydrauliques actuelles ;
- Définir un programme de travaux de réhabilitation et/ou d'aménagements visant à réduire les dysfonctionnements constatés lors de l'étude ;
- Prévoir les aménagements nécessaires au développement de la zone desservie par le système de collecte et de traitement des eaux usées.

5.16 Bilan des STEP objet d'une extension ou création sur la période du PLUi-H

(Extrait de la synthèse annexée dans le mémoire en réponse du porteur de projet à la MRAe)

| Communes devant faire l'objet d'une extension ou création de STEP sur la période du PLUi-H | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------|
| | <i>Habitants en 2015</i> | <i>Scénario développements PLUi-H</i> | <i>Capacité nominale totale - 2017</i> | <i>Capacité Résiduelle En EH</i> | <i>Projet STEP à l'horizon 2030</i> |
| AIZENAY | 9212 | 2945 | 8269 | 2065 | Nouvel outil prévu capacité suppl. de 4250 ou 6350 EH |
| BEAUFOU | 1465 | 342 | 520 | 26 | Nouvel outil ou extension en réflexion 2022 |
| BELLEVIGNY | 5858 | 1200 | 6854 | 3164 | Amélioration de la STEP ZA de La Rouchère |
| FALLERON | 1553 | 389 | 1200 | 300 | Nouvel outil ou extension en réflexion |
| GRAND'LANDES | 653 | 259 | 550 | 170 | Nouvel outil ou extension en réflexion pour 2025 |
| LA GENETOUZE | 1905 | 378 | 1500 | 420 | Nouvel outil ou extension en réflexion |
| Le POIRE SUR VIE | 8414 | 2099 | 10327 | 5366 | Nouvel outil ou extension pour La Ribotière |
| St. ETIENNE DU BOIS | 2014 | 455 | 1170 | 492 | Nouvel outil en extension en réflexion |
| St. PAUL MONT PENIT | 813 | 243 | 685 | 131 | Nouvel outil ou extension en réflexion pour 2025 |

5.17 Bilan de l'assainissement non collectif au sein de la communauté de commune

(Extrait de la synthèse annexée dans le mémoire en réponse du porteur de projet à la MRAe – Complément ajouté à la demande de la commission d'enquête)

| Communes | Complément suite au PV de synthèse | |
|-------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| | Nombre ANC en 2019 | Taux de conformité des ANC en 2019 |
| AIZENAY | 653 | 41% |
| APREMONT | 309 | 36% |
| BEAUFOU | 297 | 15% |
| BELLEVIGNY | 482 | 42% |
| FALLERON | 200 | 37% |
| GRAND'LANDES | 74 | 43% |
| LA CHAPELLE PALLUAU | 137 | 44% |
| LA GENETOUZE | 126 | 39% |
| LE POIRE SUR VIE | 864 | 36% |
| LES LUCS SUR BOULOGNE | 462 | 23% |
| MACHE | 213 | 31% |
| PALLUAU | 26 | 06% |
| SAINT DENIS LA CHEVASSE | 308 | 25% |
| SAINT ETIENNE DU BOIS | 468 | 37% |
| SAINT PAUL MONT PENIT | 90 | 31% |
| TOTAL | 4709 | 32% |

6 AVIS DE LA MRAE, DE L'ETAT, DES PPA ET DES COMMUNES

6.1 Avis de la MRAe et ses recommandations DG

Par avis délibéré n°2019-4408 du 27 février 2020 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays de la Loire porte un avis sur l'évaluation environnementale du projet d'élaboration de plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la communauté de communes Vie et Boulogne (85).

La synthèse souligne les principaux enjeux identifiés par la MRAe concernant la modération de la consommation d'espace naturel et agricole et les conséquences de l'organisation spatiale du développement envisagé, la préservation des éléments de patrimoine naturel et paysager, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la lutte contre l'effet de serre et l'adaptation à ce changement climatique et, dans une moindre mesure, la maîtrise des risques et nuisances.

La MRAe souligne la qualité des documents produits et l'effort de pédagogie pour expliquer le projet. L'identification des secteurs de projets susceptibles d'incidences notables et leur analyse doit cependant être élargie au-delà des seuls secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Certains choix opérés méritent d'être davantage argumentés voire questionnés. L'évaluation environnementale appelle des précisions et compléments de forme et de

fond concernant le respect de la démarche éviter réduire compenser (ERC), les solutions de substitutions étudiées, et l'analyse des impacts sur certaines composantes.

En matière de consommation d'espace et de conséquences de l'organisation spatiale du développement envisagé, la MRAe recommande de :

- réexaminer la pertinence de certains secteurs d'aménagement au regard des besoins et objectifs du projet de PLUiH d'une part,
- ré-évaluer la consommation d'espace permise en actualisant les données et en tenant compte de l'ensemble des secteurs concernés par l'implantation de construction ou d'aménagements, d'autre part.

Parallèlement la MRAe attend des orientations plus affirmées en matière de formes urbaines pour les secteurs d'urbanisation futurs, en alternative au modèle pavillonnaire quasi-exclusif qui reste prédominant.

6.2 Réponse du porteur de projet aux recommandations

Le PLUi-H de la Communauté de Communes Vie et Boulogne a été arrêté le 18 novembre 2019. À la suite, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a transmis l'avis n°2020APDL4 / PDL-2019-4408 en date du 27 février 2020. Le tableau ci-dessous synthétise les différentes remarques formulées.

| N° | Avis / remarques | Réponses de la Communauté de communes Vie et Boulogne |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Produire un bordereau rappelant l'ensemble des pièces compte-tenu du volume du dossier. | Un bordereau de synthèse sera ajouté au dossier avec numéro et nom des tomes. |
| 2 | Actualiser les données du diagnostic. | Le diagnostic sera actualisé à partir des dernières sources connues. |
| 3 | Le projet de PLUi-H apparaît possiblement en contradiction avec les objectifs du SCoT sur : 1 - La préservation des continuités écologiques de la trame verte et bleue et l'intégration du contournement sud de Bellevigny. 2 - La gestion des eaux usées et la protection de la ressource en eau. | 1 – La suppression de l'emplacement réservé est à l'étude. Le Conseil Départemental et la commune ont été consultés pour connaître la faisabilité du projet. Sinon, les études seront approfondies. 2 - Une analyse sur la capacité des stations d'épuration sera ajoutée au dossier au sein de l'EIE et de l'EE. Ce travail mettra en évidence les stations d'épuration nécessitant des travaux (prévus sur le temps du PLUi-H) et réduira les incidences potentielles sur la ressource en eau. Cette démarche permet d'être compatible avec le SCoT. |
| 4 | Le dossier gagnerait à préciser l'état d'avancement du PCAET (date). | Le calendrier du PCAET sera renseigné dans l'Etat initial de l'environnement et l'Évaluation environnementale. En cours d'élaboration, prévue pour la période 2020-2026, la stratégie territoriale a été validée en février 2020 à la suite du diagnostic. |

| | | |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5 | Préciser les sources des données (bilans de consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre). | Les sources de données seront ajoutées. Les bilans de consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre proviennent d'études menées par le SYDEV (Syndicat Départemental d'Energie et d'équipement de la Vendée). |
| 6 | 1- Apporter les éléments de justification en termes de besoins et de délimitation des STECAL cités. Le cas échéant, réadapter le zonage. Les mêmes éléments de justification sont attendus pour les emplacements réservés. 2 - 16 STECAL se situent en continuité ou au sein de l'enveloppe urbaine. Ils ne répondent pas aux critères de désignation de STECAL | 1-Le dossier sera modifié afin d'apporter les ajustements nécessaires, comme indiqué lors de la CDPENAF. La justification des STECAL et des emplacements réservés sera améliorée. 2- Les 16 STECAL se situant au sein ou en continuité de l'enveloppe urbaine sont supprimés de la liste des STECAL. Leur zonage pourra être revu au cas par cas en lien avec les zonages existants. |
| 7 | Procéder à la détermination des secteurs susceptibles d'être impactés de manière notable exclusivement du point de vue de critères environnementaux. Les enjeux agricoles sont à retirer ou à bien justifier. | La méthodologie employée sera précisée pour justifier la prise en compte des enjeux environnementaux dont les enjeux agricoles. |
| 8 | Élargir l'analyse multi-critères aux autres secteurs potentiellement concernés par des aménagements comme les STECAL et les emplacements réservés. | Ces analyses seront élargies aux zones 2AU, STECAL et ER. |
| 9 | Élargir l'analyse Eviter-Réduire-Compenser (ERC) aux autres secteurs susceptibles d'incidences notables. | |
| 10 | Préciser le dispositif de suivi qui permettra à la collectivité de piloter la mise en œuvre de son PLUi-H en termes de maîtrise des impacts environnementaux. | Le dispositif de suivi est détaillé à travers les indicateurs établis dans l'évaluation environnementale. Il sera mis en relation avec les indicateurs du PCAET suivant son avancé. |
| 11 | Expliciter davantage comment l'évaluation a contribué au choix du scénario préférentiel de développement au regard de considérations environnementales. | L'évaluation environnementale développe la méthodologie employée. Elle sera complétée par le travail réalisé en phase PADD sur la prise en compte des enjeux environnementaux dans le scénario choisi. |
| 12 | Le résumé non technique devrait être présenté en début de dossier et modifié selon les remarques et ajustements du dossier. | Le résumé non technique deviendra le Tome 1 à la place du Tome 6 et sera modifié selon les remarques et ajustements du dossier. |
| 13 | Renforcer les principes urbanistiques et architecturaux des futures zones à urbaniser au sein des OAP. | La pièce règlementaire d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sera améliorée afin de renforcer les principes urbanistiques et architecturaux des secteurs de projet. De plus, une OAP thématique est envisagée sur ce sujet. |

| | | |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14 | <p>Revoir la pertinence des zones 2AU et des STECAL au regard des besoins et objectifs du PLUi-H.</p> <p>Réévaluer la consommation d'espace permise par le projet de PLUi-H en actualisant des données sur la base des dix dernières années (2008-2018) avant l'arrêt du PLUi-H et en comptabilisant l'ensemble des secteurs permettant l'implantation de constructions ou d'aménagements (zone 2AUc2).</p> | <p><i>Les réponses sur les STECAL sont déjà apportées par la remarque n°6.</i></p> <p>La Communauté de Communes a pris note de la remarque de la MRAE quant à la consommation d'espace de la zone 2AUc2 relative à la ZAC du Poiré-sur-Vie. Toutefois, il est rappelé que ce zonage est lié à une procédure de ZAC multi-sites antérieure à la procédure du PLUi-H (dossier de réalisation en date du 26/07/2007) et ayant une temporalité dépassant celle du document d'urbanisme. Tout au long de la démarche, des échanges ont eu lieu entre l'intercommunalité, la commune, l'Etat, la Chambre d'Agriculture et l'ensemble des Personnes Publiques Associées, afin de trouver un compromis entre la pérennité d'un outil de planification sur une dizaine d'années, le PLUi-H, et un outil opérationnel ayant une stratégie d'aménagement sur 30 ans, la ZAC multi-sites du Poiré-sur-Vie.</p> <p>Des engagements ont été pris du côté de la commune afin de maintenir le périmètre de la ZAC déjà présente dans le PLU en vigueur mais avec des contraintes règlementaires. Aussi, l'ouverture de la zone 2AUc2 est non seulement conditionnée à la révision du PLUi-H mais son urbanisation est de toute façon interdite durant le pas de temps du PLUi-H par le règlement écrit, c'est-à-dire à l'horizon 2030.</p> <p>Cette solution a fait l'objet d'un consensus avec les différents partenaires de la démarche du PLUi-H.</p> <p>S'agissant du PADD, cette zone 2AUc2 ne méconnaît pas l'objectif de limitation de la consommation d'espace à hauteur de 235 ha pour l'habitat et le développement des équipements. En effet, cet objectif est expressément fixé par le PADD sur la période mi-2018-2030. La consommation d'espace susceptible d'être réalisée, en vertu du projet de PLUi, sur ce pas de temps, est bien contenue dans cette enveloppe. Le PADD précise par ailleurs qu'il est l'occasion de débattre sur le devenir de leur territoire et d'aboutir à une vision collective et partagée du développement pour les 10 à 15 prochaines années. Le PADD n'interdit ainsi nullement aux élus d'avoir une vision prospective au-delà de 2030.</p> |
| 15 | <p>Compléter et renforcer les exigences de densification vis-à-vis des espaces à vocation économique au travers des OAP sectorielles et/ou thématiques</p> <p>Les OAP éco se limitent à l'énoncé de principes très généraux et indicatifs réduits le plus souvent à la gestion des accès et des haies, sans orientation de nature à assurer une maîtrise de la densification des espaces.</p> | <p>Le PLUi-H est une des entrées pour répondre à l'enjeu d'aménagement et de densification des zones économiques. L'intercommunalité y est très sensible. C'est pourquoi elle a commandé une étude spécifique sur les zones économiques de l'intercommunalité qui vise à accompagner les pratiques des entrepreneurs et à optimiser les espaces et le fonctionnement des zones.</p> <p>Selon les résultats de l'étude, les outils du PLUi-H pourront être complétés sur ce sujet.</p> |
| 16 | <p>Préciser le choix d'extension de la zone d'activité en entrée ouest d'Aizenay, zone 2AUe, qui conforte une urbanisation linéaire. La démonstration de l'application de la démarche ERC pour ce secteur reste à produire.</p> | <p>Les choix d'extension de la zone d'activité en entrée ouest d'Aizenay seront précisés dans la justification des choix du dossier.</p> <p>Tout comme les autres zones 2AU, l'évaluation environnementale sera complétée.</p> |

| | | |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 17 | <p>Produire les éléments de démonstration quant à l'absence d'alternative de moindre impact permettant d'éviter des aménagements de nature à porter atteinte directement ou indirectement aux fonctionnalités de zones humides identifiées au PLUi-H, sans lesquelles les compensations ne peuvent être jugées acceptables a priori.</p> | <p>La démonstration des mesures « ERC » mises en place sera étayée dans l'Évaluation environnementale. Pour information, les zones humides ont été intégrées au projet de PLUi-H avec un objectif de préservation. Les secteurs cités ont fait l'objet d'inventaire précis intégrant des mesures selon la méthode ERC. Par exemple, pour le secteur des Tardivières à La Genétouze, une étude sur les zones humides a été réalisée lors de la phase opérationnelle. Une noue paysagère intègre la zone humide mentionnée dans le zonage.</p> |
| 18 | <p>Reconsidérer l'abandon du classement EBC, faute d'avoir analysé et justifié les dispositions qui feraient obstacle à l'instauration d'un espace boisé classé (EBC) dès lors qu'il se superpose à un plan simple de gestion (PSG) forestier.</p> | <p>La justification des différents outils d'urbanisme sera précisée dans le Tome « Justification des choix ». La Communauté de Communes a protégé ces boisements de différentes manières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'un zonage Nf pour les boisements soumis à des documents de Gestion (Plan Simple de Gestion) permettant de protéger l'activité forestière ; - Mise en place d'Espaces Boisés Classés sur les forêts d'importance écologique qui ne sont pas gérées par un document de gestion, pour préserver l'état boisé de ces espaces ; - Mise en place de boisements à protéger pour les boisements de moindre intérêt Écologique et d'intérêt paysager. |
| 19 | <p>Concernant la trame bocagère, le dispositif consacré au suivi de la mise en œuvre du PLUi-H doit être précisé, notamment sur les replantations au titre des compensations. En l'état, le règlement exige simplement une replantation laissée libre et devant présenter les mêmes fonctionnalités, sans plus de précision. Il en résulte possiblement des difficultés pour la collectivité instructrice pour apprécier le caractère adapté des replantations dès lors que les arrachages répondent bien aux critères limitatifs d'exception qu'elle s'est fixée.</p> | <p>La libre localisation de la replantation facilite les mesures compensatoires. Actuellement, l'inventaire des haies et leurs protections qui y sont associées permettent d'avoir la connaissance sur la fonctionnalité des haies qui sont protégées au PLUi-H.</p> |
| 20 | <p>Reconsidérer le choix communal, faute d'une argumentation et de dispositions protectrices vis-à-vis des éléments caractéristiques de la ZNIEFF de type 1 en accompagnement de la création du STECAL Ntz n°1 (9,2 ha).</p> | <p>Les réponses sur les STECAL sont déjà apportées pour la remarque n°6 et la remarque n°17. <i>Cf annexe du mémoire en réponse.</i></p> |
| 21 | <p>En l'absence d'argumentation plus aboutie du contournement sud de Bellevigny, et sans analyse démontrant la prise en compte des enjeux relatifs aux milieux susceptibles d'être touchés que le SCoT entend préserver : surseoir l'inscription des emplacements réservés de ce contournement.</p> | <p>Les réponses sur le contournement Sud de Bellevigny sont déjà apportées pour la remarque n°3.</p> |

| | | |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 22 | Introduire des prescriptions visant à mieux prendre en compte les enjeux relatifs à la préservation du bâti vernaculaire et du patrimoine naturel des différentes communes. | Le PLUi-H protège son patrimoine vernaculaire et son patrimoine naturel après inventaire et grâce aux prescriptions graphiques. Pour information, des critères communs d'identification du patrimoine bâti et vernaculaire ont été mis en place à l'échelle intercommunale. Chaque commune a pu identifier suivant les enjeux communaux et les caractéristiques patrimoniales et architecturales de leur commune, les éléments à protéger dans le PLUi-H. Ainsi, bien que les critères d'identification soient homogènes à l'échelle de la Communauté de Communes, les spécificités communales ont créé une différence de protection entre les communes. |
| 23 | Le dossier gagnerait à produire des éléments du gestionnaire de la ressource en eau visant à attester des capacités de productions d'eau potable à même de répondre aux nouveaux besoins générés par le projet de développement du territoire d'ici 2030. | Ces éléments ne peuvent pas être mis en évidence. En effet, les données sur l'eau potable en Vendée ne sont pas disponibles à l'échelle de la Communauté de Communes, les ressources étant interconnectées au-delà des limites administratives intercommunales. |
| 24 | Renforcer le règlement du PLUi-H par l'information relative aux périmètres de protection et prescriptions associées de la retenue du barrage d'Apremont. | Après l'arrêt du projet de PLUi-H, une nouvelle Servitude d'Utilité Publique (SUP) a été mise en place pour la retenue du barrage d'Apremont. Cette nouvelle SUP sera intégrée au dossier (Etat initial de l'environnement, Justification des choix, Evaluation environnementale, Zonage). La référence à cette SUP sera aussi ajoutée dans le règlement pour les zones concernées. |
| 25 | Justifier dans le rapport de présentation l'objectif de permettre les retenues d'eau à vocation agricole affiché au PADD, d'en apprécier les effets sur l'environnement et d'organiser leur encadrement le cas échéant. | La justification de l'objectif de permettre les retenues d'eau à vocation agricole sera complétée. L'appréciation de leur effet sur l'environnement sera également précisée. |
| 26 | Présenter pour chaque station d'épuration les éléments d'analyse attestant des capacités des ouvrages communaux à répondre au développement d'urbanisation ou à défaut, de préciser les engagements pris afin d'accompagner ce développement par la programmation concomitante d'études et de travaux visant à satisfaire cette exigence. | Une analyse sur la capacité des stations d'épuration a été réalisée et sera intégrée au dossier, au sein de l'Etat initial de l'environnement et de l'Evaluation environnementale. Ce travail permet de mettre en évidence les stations d'épuration nécessitant des travaux (prévus sur le temps du PLUi-H) et ainsi de réduire les incidences potentielles sur la ressource en eau. <i>Cf annexe du mémoire en réponse.</i> |
| 27 | Préciser comment le projet de PLUi-H prend en considération le risque de rupture de barrage sur la commune d'Apremont, notamment pour le secteur UAZ, et de prendre les dispositions réglementaires visant à ne pas exposer davantage de populations à ce risque. | <i>Les réponses sur la prise en compte du barrage d'Apremont sont déjà apportées pour la remarque n°24.</i> |
| 28 | Identifier les secteurs urbanisables potentiellement concernés par des conflits liés au bruit et intégrer la prise en compte des nuisances sonores au sein des OAP du projet de PLUi-H lorsque cela s'impose. | Cet enjeu sera intégré aux OAP sectorielles mais aussi à l'analyse des incidences environnementales dans l'Evaluation environnementale. |

Le mémoire en réponse répond aux différentes recommandations et ajoute en fin de mémoire la synthèse des capacités des STEP.

6.3 Avis du Préfet de Vendée – DDTM

Par courrier daté du 18 février 2020 le Préfet précise que d'une manière générale, le projet prend en compte de façon satisfaisante les grands enjeux du développement durable et ajoute :

« Toutefois, il subsiste quelques marges de progrès en matière d'économie d'espace, en particulier d'intensification urbaine pour l'habitat à travers des OAP plus approfondies sur les formes urbaines et d'optimisation des zones d'activités. De plus, concernant certains STECAL, des justifications restent à apporter sur les réels besoins au regard des projets de développement envisagés, en particulier pour le secteur Ntz d'Aprémont (9,2 ha en ZNIEFF 1) pour lequel il est attendu une véritable analyse « éviter-réduire-compenser » (ERC).

En conclusion, sous ces réserves, le Préfet émet un avis favorable sur le projet d'élaboration du PLUiH.

Par ailleurs, il invite à prendre en compte l'annexe à son courrier récapitulatif l'ensemble des observations de l'État, destinées à améliorer la qualité juridique, la compréhension et la lisibilité de du document. ».

Au sein de cette annexe le Préfet formule notamment :

- **Des observations de fond :**
 - Prise en compte du Grenelle de l'environnement,
 - Choix de développement – Maîtrise de l'étalement urbain (habitat, orientations d'aménagement de programmation, activités économiques, STECAL, emplacements réservés ; environnement : zones humides ; Patrimoine bâti et paysager).

- **Des remarques techniques portant sur le rapport de présentation (ressources- nuisances) ; le règlement graphique et écrit ; création d'accès, stationnement, assainissement individuel, objectifs de densification, sols pollués et santé publique...**

L'ensemble des observations contenues dans l'avis de l'Etat ne sont pas ici détaillées mais feront l'objet d'un questionnaire dans le procès-verbal de synthèse et seront examinées au sein du titre 8 du présent rapport.

6.4 Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées

6.4.1 SCoT Pays Yon et Vie

Lors de sa délibération du 11 février 2020, le Comité Syndical du Pays « Yon et Vie » a décidé d'émettre un avis favorable sur la compatibilité du dossier de PLUiH arrêté par la communauté de communes de Vie et Boulogne avec le SCoT opposable du Pays Yon et Vie.

Il propose les suggestions suivantes pour renforcer cette compatibilité :

- **Préciser la manière dont le PLUi-H s'est attaché à atteindre les objectifs en SCoT en matière de renouvellement urbain**

- **Développer l'argumentaire sur le principe de renforcement de la proximité, d'organisation du développement urbain autour des centralités, de densification sur les gisements stratégiques**
- **Mieux définir le projet de hameau dans les STECAL « habitat » en précisant le potentiel évolutif du hameau de manière quantitative et qualitative**
- **Mieux définir l'organisation des sites d'activité, la stratégie d'accueil des activités économiques, les dynamiques d'animation et d'attractivité des centres urbains**
- **Préciser la manière dont le PLUT-H s'est attaché à atteindre les objectifs en SCoT en matière de production de logements**
- **Effectuer les corrections ou mises à jour par rapport au SCOT révisé**

6.4.2 Chambre d'Agriculture de la Vendée JMB

6.4.2.1 *Besoins de la Collectivité liés à l'habitat, aux activités économiques et aux activités de loisirs et d'équipements.*

- **Croissance démographique**

Le mémoire de la Chambre d'agriculture proposant ces observations souligne le travail mené de concert pendant l'élaboration du PLUi-H, notamment les besoins issus de la croissance démographique. Toutefois elle demande que deux points soient précisés :

Classement en 2 AUac des 35 ha de la ZAC du Poiré / Vie

- **Pour consolider l'accord relatif à ce classement il est demandé que les éléments suivants intègrent les documents du PLUi-H :**
- **Retrait du règlement de la référence à la zone 2AU ac**
- **Garantie de la vocation agricole et de la valorisation agricole de ces surfaces.**
- **Réflexion à l'échelle de la ZAC de la mise en place de compensations agricoles collectives utiles au maintien de l'économie agricole du Département**
- **Engagement d'une réflexion sur l'évolution du périmètre de la ZAC pendant la durée du PLUi-H.**

Amélioration du tri concernant les 523 granges pouvant faire l'objet d'un changement de destination

- **Prendre en compte la présence de bâtiments agricoles proches. Le principe de réciprocité n'est pas respecté.**
- **Retirer les granges créant des zones de non traitement supplémentaires**
- **Les STECAL**

Sur les 111 STECAL retenus la Chambre d'agriculture demande qu'une vingtaine d'entre eux soient retirés de cette sélection. 16, parce qu'ils sont à proximité ou intégrés à des secteurs agglomérés. Ce sont :

1 STECAL Habitat : AH 9, La Chapelle palluau.

1 STECAL Gens du Voyage (sans précision).

5 STECAL NI, Espaces récréatifs : NI 3, 4, 5, Aizenay. NI 11, Palluau. NI 17 St Paul Mont Penit.

2 STECAL Nt, Activités touristiques : Nt 2, Aizenay. Nt 9, Grand'Landes.

4 STECAL Equipements collectifs : Nep 5, 6 La Chapelle Palluau. Nep 7, Falleron. Nep 8, La Génétouze.

1 STECAL Nc Carrières en activité : Nc1, Aizenay

1 STECAL Nd Implantation panneaux photovoltaïques : Nd 2, Le Poiré / Vie.

1 STECAL Nj Présence de jardins : Nj 2, La Génétouze.

Et 4 qui seraient à classer en zone agricole parce qu'ils relèvent d'activités agricoles. Ce sont :

4 STECAL NI : NI 1, Aizenay. NI 8, Le Poiré / Vie. NI 14, 16, St Etienne du Bois.

Sur les 91 STECAL restants certains doivent être davantage justifiés, en respectant les distances de réciprocité et en prenant en compte les zones de non traitement supplémentaires. Certains devront être supprimés.

Le STECAL Ah 5 de Bellevigny : Respecter le principe de réciprocité.

Les STECAL Ae 15 des Lucs / Boulogne et Ae 6, 7, 8 d'Apremont où les délimitations sont à expliciter.

Les STECAL NI 2, 13 à Aizenay sont à justifiés.

Les STECAL NI 11 à Palluau, Nt 14 au Poiré / Vie, Nt 10 au Lucs / Boulogne, Nt 21 à St Etienne du Bois, doivent minorer leur surface.

Les STECAL NI 6 à Apremont, Nt 2 à Aizenay, Nt 18 au Poiré / Vie, Nt 20 à St Etienne du Bois devront être supprimés.

Il est aussi demandé une adaptation du règlement écrit en rajoutant « A condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole et de respecter les distances de réciprocité selon l'article L 111-3 du Code Rural ».

6.4.3 Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Lors de la séance du 4 février 2020, la CDPENAF a examiné le projet d'élaboration de PLUiH de Vie et Boulogne.

Les membres ont relevé l'engagement de la collectivité à apporter les éléments d'informations et justifications complémentaires, en particulier sur les 14 STECAL (Ah, Nd, NI, Nt, Ntz) tout en se réinterrogeant sur les possibilités de réduction de leurs surfaces et à préciser les règles de constructibilité limitée en NI, Nt, Ntz, Agv et Af.

Par conséquent, un avis favorable a été émis.

6.4.4 Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CR2H) JMB

Après avoir résumé les grandes lignes du programme proposé, le Bureau du CR2H demande une vigilance particulière sur l'atteinte des objectifs suivants :

- **Sobriété foncière et diversification des formes urbaines**
- **Respect de l'objectif de production locative sociale**
- **Amélioration du parc privé**

▪ **Publics spécifiques : accompagnement du vieillissement et des jeunes salariés.**

La réalisation de ces objectifs devra notamment être analysée lors du bilan à mi-parcours du PLUi-H.

6.4.5 Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vendée (CCI)

Sous réserve de prendre en compte les observations suivantes la CCI de la Vendée donne un avis favorable au projet de PLUi-H de Vie et Boulogne :

• **Volet « foncier économique »**

La CCI a bien noté que les espaces d'activités sont classés conformément au SCOT, mais elle relève que si la volonté de permettre l'implantation d'activités économiques apparaît possible en centre bourgs, les dispositions prises pour les zones urbaines ne répondent que partiellement à cet objectif puisque les activités appartenant à la sous-destination Industrie sont interdites. Or du moment qu'il n'y a aucun risque de nuisance compatible avec l'habitat la CCI considère que les activités de la sous-destination Industrie devraient être autorisées en zone U de façon à favoriser une mixité fonctionnelle. A ce sujet elle renvoie au DOO du SCOT du Pays Yon et Vie.

Sur l'article « U spécifique 6 » du règlement relatif aux dépôts et stockages, la CCI souhaiterait que les prescriptions du règlement ne s'appliquent que le long des axes routiers structurants.

• **Volet « commerce »**

La CCI souligne la contradiction entre la possibilité pour 3 zones d'activités (les Amblardières à St Denis la Chevasse, la Croix des Chaumes 2 au Poiré / Vie, les Challinières à Falleron), d'accueillir des entreprises à vocation commerciale, alors que les centres bourgs et les zones commerciales périphériques sont prioritairement réservés aux commerces. Cette contradiction favorise l'éparpillement de l'offre.

La CCI adhère à la création de périmètres d'implantation de commerces de proximité à Aizenay et au Poiré / Vie afin de concentrer dans les centres villes les commerces. Elle note que ces périmètres n'existent pas dans les autres communes et que le règlement autorise l'implantation de commerces dans l'ensemble des zones urbaines « U » d'habitat. La CCI dénonce ainsi un risque de développement de nouvelles polarités commerciales.

Elle note également que sur Bellevigny et les Lucs / Boulogne cela est en contradiction avec la règle des 300 m² minimum de surface de vente imposée en zone UEc de ces communes, puisque les zones U entourant ces zones commerciales pourront accueillir des surfaces de vente inférieures à 300 m². Pour cela la CCI préconise la délimitation de périmètres d'implantation du commerce de proximité en cœur de bourg.

La CCI regrette que la délimitation de linéaires commerciaux interdisant le changement de destination des vitrines commerciales ne concerne que 6 communes. Sur ce point, pour éviter qu'une vacance éventuelle se développe en cas de perte d'attractivité du secteur, elle souligne que cette disposition peut être limitée dans le temps.

6.4.6 Vendée Département (Pôle territoire et collectivités)

Par courrier daté du 3 mars 2020 le département donne plusieurs recommandations ou informations :

* veiller à reporter l'ensemble des zones de préemptions des espaces naturels sensibles et à rendre cohérent le zonage du PLUi (zonage en A ou N : Forêt d'Aizenay, Lac d'Apremont, Bois de l'Essart, à saint Denis La Chevasse).

* prendre en compte le plan départemental de l'Habitat (PDH) ; le plan d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), téléchargeables sur le site du Département, ainsi que le schéma d'accueil des gens du voyage (SDADGV).

* pour ce qui concerne l'archéologie, un diagnostic sera réalisé dans les mois qui viennent par l'équipe archéologique départementale, sur la commune de Maché, entre Bel-Air et la Vie, dans le cadre de la mise à 2X2 voies de la RD 948 de la liaison Aizenay-Challans.

* la voirie, le PLUiH présente plusieurs projets concernant des accès sur RD et pour lesquels sera demandée une attention particulière du point de vue de la sécurité et de la visibilité. D'une manière générale, il conviendra d'examiner si les accès aux lotissements peuvent être assurés par des voies de desserte des zones voisines afin de ne pas créer de nouveaux accès sur les RD. Les caractéristiques techniques des nouveaux accès créés sur une route départementale ou des aménagements d'accès existants, devront être validées au préalable par les services instructeurs du Département de manière exhaustive. Enfin Vendée Département détaille sur plusieurs pages les numéros d'OAP concernées.

6.4.7 Institut National de l'Origine et de la Qualité

Par courrier daté du 30 décembre 2019 l'INAO précise qu'il n'a pas de remarque à formuler et ajoute : les 15 communes qui forment cette intercommunalité se situent dans l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Protégée (AOP) "Beurre Charentes-Poitou" ainsi que des aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) "Val de Loire", "Bœuf de Vendée", "Bœuf du Maine", "Mâche nantaise", "Jambon de Vendée", "Porc de Vendée", "Volailles de Challans", "Volailles de Vendée", "Mogettes de Vendée", "Brioche Vendéenne" et "Gâche Vendéenne »

6.4.8 Centre Régional de la Propriété Forestière Bretagne Pays de la Loire (CRPF)

Avis favorable sans observation.

6.4.9 Conseil de développement Vie et Boulogne sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat

Dans un courrier daté du 14 février 2020 le conseil de développement émis un avis favorable au projet de PLUi-H. Il souligne des points d'attention et formule des demandes de précisions ou des ajustements sur chacun des 3 axes du PADD (il considère que les trois axes répondent aux enjeux de développement du territoire et aux enjeux nationaux de diminution de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

* Axe 1 : Il précise que cette orientation pourrait s'accompagner d'une réflexion sur les déplacements vers certains pôles (administratifs, scolaires, médicaux, sportifs, commerciaux...) pour les habitants ne disposant pas de moyens de transport ou pour faciliter les modes de déplacement doux ou écologiques (covoiturage, transports en commun...).

* Axe 2 : la préservation du cadre de vie par la limitation de la présence de la voiture dans les lotissements et autour des habitats collectifs urbains où, pour ces derniers, le groupe-projet privilégierait plutôt les parkings enterrés.

* Axe 3 : Il soutient l'orientation vers un commerce de centre-bourg fort en ajoutant, pour les commerces alimentaires, la nécessité de se tourner vers un approvisionnement local, même si ce n'est pas possible de l'inscrire dans le Plan. Par ailleurs il admet l'extension limitée du grand commerce périphérique sur les zones commerciales existantes et approuve totalement le refus du Plan de créer de nouvelles zones : une ambition forte à tenir.

Concernant le règlement le conseil de développement propose au porteur de projet d'apporter quelques précisions sur certains articles pour une meilleure compréhension des règles et quelques ajustements.

- Zone Urbaine mixte (U.): Le groupe-projet a relevé que des habitations sont autorisées sur des terrains de 3000 m² et plus moyennant le respect des densités prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou, à défaut d'OAP, un minimum de 15 log/hect. Compte tenu du risque éventuel de densités très différentes entre terrains contigus, le groupe-projet plaide pour un abaissement de ce seuil de 3000 m² et souhaite que cette mesure fasse l'objet d'un examen particulier lors de l'évaluation du Plan.

- Zone Urbaine (U,) mixte et spécifique et Zone à Urbaniser (AU): Le groupe-projet souhaite une impulsion forte en faveur d'une réduction maximale de l'emprise au sol des stationnements de voiture au moyen :

- de parkings enterrés pour les logements collectifs et équipements collectifs en Zone U mixte et Zone AU à urbaniser
- de parkings enterrés ou aériens en Zone U spécifique (zones d'activités économiques, commerciales, équipements collectifs d'importance).

Quant aux stationnements restant à l'air libre, ils doivent être, dans toute la mesure du possible, mutualisés et perméabilisés dans toutes les Zones U et AU.

6.4.10 Vendée Habitat (courriel)

Avis favorable sans observation.

6.5 Avis des communes et collectivités

6.5.1 Commune d'AIZENAY

Délibération du conseil municipal en date du 18 décembre 2019, avis favorable :24 voix pour et 4 voix contre.

6.5.2 Commune d'APREMONT

Délibération du conseil municipal en date du 14 janvier 2020, avis favorable : 8 voix pour, 1 contre et 3 absentions

6.5.3 Commune de BEAUFOU

Délibération du conseil municipal en date du 10 décembre 2019 avis favorable à l'unanimité.

6.5.4 Commune de BELLEVIGNY

Délibération du conseil municipal en date du 4 février 2020 avis favorable à l'unanimité.

6.5.5 Commune de FALLERON

Délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2019 avis favorable à l'unanimité.

6.5.6 Commune de GRAND'LANDES

Délibération du conseil municipal en date du 5 décembre 2019 avis favorable à l'unanimité.

6.5.7 Commune de LA CHAPELLE-PALLUAU

Délibération du conseil municipal en date du 15 janvier 2020 avis favorable à l'unanimité.

6.5.8 Commune de LA GENETOUZE

Délibération du conseil municipal en date du 10 décembre 2019 avis favorable à l'unanimité

6.5.9 Commune de LE POIRE SUR VIE

Délibération du conseil municipal en date du 4 décembre 2020 avis favorable : 18 voix pour et 5 contre.

6.5.10 Commune LES LUCS DE BOULOGNE

Délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2019 avis favorable à l'unanimité.

6.5.11 Commune de MACHE

Délibération du conseil municipal en date du 24 janvier 2020 avis favorable à l'unanimité.

6.5.12 Commune de PALLUAU

Délibération du conseil municipal en date du 18 février 2020 avis favorable : 10 voix pour et 1 abstention.

6.5.13 Commune de SAINT-DENIS LA CHEVASSE

Délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2019 avis favorable à l'unanimité.

6.5.14 Commune de SAINT-ETIENNE DU BOIS

Délibération du conseil municipal en date du 12 décembre 2019 avis favorable à l'unanimité.

6.5.15 Commune de SAINT PAUL MONT PENIT

Délibération du conseil municipal en date du 11 décembre 2019 avis favorable à l'unanimité.

6.5.16 Commune de MOUILLERON LE CAPTIF

Délibération du conseil municipal en date du 3 février 2020 avis favorable à l'unanimité.

6.5.17 LA ROCHE SUR YON AGGLOMERATION

Par courrier daté du 11 février 2020 le président de La Roche Agglomération maire de la ville de La Roche sur Yon précise « Je me permets de saluer votre démarche d'élaboration d'un projet de développement du territoire à l'échelle communautaire dans un contexte réglementaire national de plus en plus contraignant et parfois peu adapté aux spécificités de nos territoires, notamment au regard des enjeux de réduction de la consommation d'espace et de limitation des STECAL.

Après étude de votre dossier, et plus particulièrement du zonage des franges de nos deux intercommunalités, le zonage projeté apparaît cohérent avec celui des communes limitrophes que sont Venansault, Mouilleron-le-Captif et Dompierre-sur-Yon. »

Par conséquent, je vous informe que votre projet de PLUi-H n'appelle aucune observation particulière de la part de l'Agglomération.

7 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

7.1 Désignation de la commission d'enquête

Jeudi 19 décembre 2019

Vu la lettre du 13/12/2019 par laquelle le Président de la communauté de communes Vie et Boulogne demande la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : "Le plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme Local de l'Habitat (PLUi-H), la révision des zonages d'assainissement des eaux Usées (ZAEU) et la création de Périmètres Délimités des Abords (DPA) des monuments historiques, le Président du Tribunal Administratif de Nantes , dans sa décision N°19000290/44 a constitué une commission d'enquête composée comme suit :

- **Monsieur Denis Gallois comme Président**
- **Messieurs Jacques Dutour et Jean Marie Barcat comme membres de la commission.**

7.2 Mesures préparatoires

Vendredi 31 janvier 2020

Réunion de la commission d'enquête avec les responsables du projet dans les locaux de la communauté de communes Vie et Boulogne.

Les grandes lignes de l'enquête sont définies :

- **3 permanences dans les plus grandes communes (Aizenay, Le Poiré sur Vie, et Bellevigny), 2 dans les autres.**
- **Enquête du 10 avril 2019 au 14 mai 2019**
- **Choix de l'entreprise Micropulse pour le registre électronique.**

L'après-midi rencontre entre la commission d'enquête et des élus de la communauté de communes. L'historique et les grandes orientations du PLUiH sont exposés aux membres de la commission. Les élus s'appuient sur un diaporama.

Mercredi 5 février 2020

Réunion de la commission d'enquête avec les responsables du projet dans les locaux de la communauté de communes Vie et Boulogne.

Finalisation de l'organisation de l'enquête, de l'émargement des dossiers.

Les commissaires enquêteurs auront accès aux données du cadastre par l'application « Intradeo ». Ils ont tous signé un engagement de confidentialité.

Une initiation à « Intradeo » leur est donné.

Mardi 11 février 2020

Signature par monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes d'un avenant à la décision N°E19000290/44 modifiant l'intitulé de l'enquête en précisant "Enquête publique Unique".

Réunion dans les locaux de la communauté de communes Vie et Boulogne.

Les responsables du projet.

Un employé de chacune des communes

Un commissaire enquêteur.

Objet : Coordination de l'enquête entre les communes, la commission d'enquête et la communauté de communes.

Lundi 02 mars 2020

Signature par monsieur le Président de la Communauté de communes Vie et Boulogne de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique unique N°2020_AR05.

Mercredi 11 mars 2020

Réunion de la commission d'enquête dans les locaux de la communauté de communes.

Visite des lieux avec les responsables du projet. Les membres de la commission ont pu découvrir le territoire, ses problématiques, ses atouts, et sa diversité.

7.3 La pandémie de Covid-19

L'état d'urgence sanitaire est décrété. Le confinement généralisé de la population à partir du 17 mars 2020 rend impossible la poursuite de cette enquête.

Jeudi 19 mars 2020

Signature par monsieur le Président de la Communauté de communes Vie et Boulogne de l'arrêté N° 2020_AR06.

Dans son article 1, cet arrêté précise : « Suite aux actuelles dispositions gouvernementales de protection de la population liées au coronavirus COVID 19, l'enquête publique unique, portant sur les projets d'élaboration du PLUi-H, de révision des ZAEU communaux et de création de PDA des monuments historiques, ouverte par l'arrêté n°2020_AR05 en date du 2 mars 2020 initialement du vendredi 10 avril 2020 à 9H00 au jeudi 14 mai 2020 à 17H00 est reportée à une date ultérieure. »

Lundi 27 avril 2020

A la suite d'un échange de courriel M. Paris responsable du service enquêtes publiques au Tribunal Administratif de Nantes précise que l'état d'urgence sanitaire reporte d'autant le délai de validité de la désignation du 19 décembre et qu'il n'est pas nécessaire procéder à une nouvelle désignation.

7.4 Reprise de l'enquête

La première étape du déconfinement intervient le 11 mai 2020. Les enquêtes publiques peuvent reprendre à partir du premier juin. Bien entendu en respectant un strict protocole sanitaire.

De nombreux échanges téléphoniques ou par courriels entre les membres de la commission et les responsables du projet ont lieu dès l'annonce du déconfinement. Des recherches sont effectuées afin de trouver les meilleures solutions pour relancer l'enquête, assurer les permanences, accueillir le public. Le tout en garantissant la plus grande sécurité sanitaire.

L'organisation choisie s'appuie sur des instructions communiquées par la Préfecture de Vendée et sur un guide de la CNCE validé par le ministère.

Mardi 02 juin 2020

Réunion de la commission d'enquête dans les locaux de la communauté de communes Vie et Boulogne. Puis, réunion avec les responsables du projet.

Les modalités de l'enquête à venir (protocole sanitaire, dates, permanences, ...) ont été étudiées en télétravail. Cette réunion a pour objet de les finaliser. L'organisation suivante est retenue :

1- PROTOCOLE SANITAIRE :

Un « kit sanitaire » sera distribué à chaque mairie.

✓ Lieux de permanences.

- **Mise en place de consignes écrites à proximité des registres, des dossiers, des ordinateurs, du hall d'entrée et/ou salle d'attente et du lieu de permanence pour faire respecter les consignes sanitaires (distanciation, désinfection et protocole d'appel des commissaires-enquêteurs)**

- **Mise en place d'un fléchage adapté entre hall d'entrée et/ou salle d'attente conduisant au lieu où se tient la permanence**

- **Mise en place dans la salle d'attente ou dans le hall d'entrée, des sièges à bonne distanciation, au moins un mètre les uns des autres, et/ou d'un marquage au sol (à adapter selon chaque mairie selon structure et mesures déjà mises en place).**

- **Mise à disposition de gels hydroalcooliques et lingettes-fournis dans le kit sanitaire :**
 - **À l'entrée de la salle de la permanence ;**
 - **À côté des registres/dossiers, des stylos et de l'ordinateur mis à disposition ;**
 - **Pour les Commissaires-enquêteurs.**

- **Organisation des permanences dans des salles suffisamment grandes. Il est préconisé un minimum de 24 m² permettant le respect de 4m² par personne (présence de deux Commissaires-enquêteurs recevant en même temps 2 personnes maximum)**

- **Mise en place de deux hygiaphones par lieu de permanences pour les deux commissaires-enquêteurs -fourni dans le kit sanitaire ;**

- **Affichage du règlement graphique du PLUi-H (planches A0) de la commune concernée au mur facilitant la lecture et limitant la manipulation des documents.**

✓ **Déroulé des permanences**

- **Les Commissaires-enquêteurs auront leur propre ordinateur avec le dossier d'enquête en version numérique ;**

- **Port du masque pour les Commissaires-enquêteurs ainsi que les administrés (indiqué sur les panneaux de consignes) ;**

- **Lors des permanences, 2 personnes maximum dans la salle avec chaque commissaire-enquêteur (indiqué sur les panneaux de consignes) ;**

- **Après le départ de la personne venue consulter, appel de la suivante à rentrer dans la salle de permanence par les commissaires-enquêteurs (indiqué sur les panneaux de consignes);**

- **Les personnes présentant des signes évidents d'infection (toux, respiration difficile, etc.) ne seront pas reçues ;**

- **Prévoir un système de projection, voire deux si possible (vidéoprojecteur, écran TV, ou second écran ordinateur), limitant ainsi la manipulation papier et la proximité entre les commissaires-enquêteurs et les administrés ;**

- **A l'issue de l'entretien, le dépôt d'observation :**

- **Dématérialisé sera fortement recommandé sur le registre ou à l'adresse dédiée (indiqué sur les panneaux de consignes);**

- **Sur le registre papier sera réalisé par les visiteurs avec leur propre stylo (recommandé), ou avec désinfection du stylo mis à disposition avant et après le dépôt. Le commissaire-enquêteur pourra exceptionnellement consigner l'entretien en tant qu'observation orale au cas où la personne reçue éprouverait des difficultés à rédiger et/ou le demanderait au commissaire-enquêteur.**
- **Nettoyage régulier des parties les plus touchées (table, chaise, ...) par les Commissaires-enquêteurs.**

✓ **Permanence téléphonique**

Une permanence téléphonique sera assurée par la Commission d'enquête le mercredi 26 août de 14h00 à 17h00 au 02.51.31.52.56

2- L'ORGANISATION DE L'ENQUETE :

- **Enquête du lundi 17 août 2020 à 9h00 au 21 septembre 2020 à 17h00.**
- **Siège de l'enquête situé à la communauté de communes Vie et Boulogne, 24 rue des Landes, 85170 Le Poiré sur Vie**
- **Pendant toute la durée de l'enquête, soit du lundi 17 août à 9 heures au lundi 21 septembre à 17 heures, le public pourra :**

Prendre connaissance du dossier complet :

- ✓ **En version papier et en version dématérialisée à partir d'un poste informatique, au siège de la Communauté de Communes, et dans les 15 mairies du territoire, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;**
- ✓ **En version dématérialisée sur internet à l'adresse suivante : <https://www.democratie-active.fr/enquetepublique-ccvb/>**

Formuler ses observations et propositions sur les registres :

- ✓ **Papiers, côtés et paraphés par la Commission d'enquête, au siège de la Communauté de Communes, et dans les 15 mairies du territoire, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;**
- ✓ **Sur le registre dématérialisé sur internet à l'adresse suivante : <https://www.democratie-active.fr/enquetepublique-ccvb/>**

Formuler ses observations et propositions par correspondance :

- ✓ **Par voie postale, au siège de l'enquête :**

À l'attention de M. le Président de la Commission d'enquête
Communauté de Communes Vie et Boulogne

Pôle Aménagement – Service urbanisme
24 rue des Landes
85170 LE POIRÉ-SUR-VIE

✓ Par courriel, à l'adresse suivante : enquetepublique-ccvb@democratie-active.fr

• Les Commissaires-enquêteurs se tiendront à la disposition du public pour recevoir les observations écrites ou orales dans les différentes permanences aux jours et heures ci-après :

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mairie d'AIZENAY Avenue de Verdun 85190 AIZENAY | Le lundi 17 août de 14h à 17h Le mardi 1 ^{er} septembre de 15h à 19h Le samedi 12 septembre de 9h à 12h |
| Mairie d'APREMONT 9 Place du Calvaire 85220 APREMONT | Le mardi 25 août de 14h à 17h Le mercredi 2 septembre de 9h à 12h |
| Mairie de BEAUFOU Place des Tilleuls 85170 BEAUFOU | Le mercredi 26 août de 9h à 12h Le jeudi 10 septembre de 9h à 12h |
| Mairie de BELLEVIGNY Place de l'Hôtel de Ville – Belleville-sur-Vie 85170 BELLEVIGNY | Le mardi 18 août de 9h à 12h Le vendredi 21 août de 14h à 17h Le samedi 19 septembre de 9h à 12h |
| Mairie de FALLERON 11 Place de la Mairie 85670 FALLERON | Le mercredi 19 août de 14h à 17h Le mardi 8 septembre de 14h à 17h |
| Mairie de GRAND'LANDES 10 Rue de la Mairie 85670 GRAND'LANDES | Le mercredi 19 août de 9h à 12h Le jeudi 3 septembre de 14h à 17h |
| Mairie de LA CHAPELLE-PALLUAU 1 Rue de l'École 85670 LA CHAPELLE-PALLUAU | Le jeudi 27 août de 14h à 17h Le jeudi 10 septembre de 14h à 17h |
| Mairie de LA GENETOUZE 9 Place de la Mairie 85190 LA GENETOUZE | Le jeudi 20 août de 9h à 12h Le mardi 8 septembre de 9h à 12h |
| Mairie de LE POIRE-SUR-VIE 4 Place du Marché – CS 70 004 85170 LE POIRE-SUR-VIE | Le mardi 18 août de 15h à 19h Le lundi 31 août de 14h à 17h Le samedi 5 septembre de 9h à 12h |
| Mairie de LES LUCS-SUR-BOULOGNE 164 Avenue des Pierres Noires 85170 LES LUCS-SUR-BOULOGNE | Le mercredi 2 septembre de 14h à 17h Le mardi 15 septembre de 9h à 12h |
| Mairie de MACHÉ 1 Rue du Calvaire 85190 MACHE | Le jeudi 27 août de 9h à 12h Le mercredi 9 septembre de 9h à 12h |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Mairie de PALLUAU 5 Rue Maréchal de Lattre de Tassigny 85670 PALLUAU | Le vendredi 21 août de 9h à 12h Le lundi 31 août de 9h à 12h |
| Mairie de SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE 6 Rue Abbé Pierre Arnaud 85170 SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE | Le mardi 25 août de 9h à 12h Le jeudi 3 septembre de 9h à 12h |
| Mairie de SAINT-ÉTIENNE DU BOIS 2 Place de l'Église 85670 SAINT-ÉTIENNE-DU-BOIS | Le mardi 1 ^{er} septembre de 9h à 12h Le mardi 15 septembre de 14h à 17h |
| Mairie de SAINT-PAUL-MONT-PENIT 2 Rue des Châtaigniers 85670 SAINT-PAUL-MONT-PENIT | Le jeudi 20 août de 14h à 17h Le mercredi 9 septembre de 14h à 17h |
| Communauté de Communes Vie et Boulogne 24 rue des Landes 85170 LE POIRE-SUR-VIE | Le lundi 17 août de 9h à 12h Le lundi 21 septembre de 14h à 17h |

Pour la première et la dernière permanence, les trois membres de la commission d'enquête seront présents. Dans chaque commune, pour la première permanence, il y aura deux commissaires enquêteurs, et en fonction de la participation du public, un ou deux commissaires enquêteurs pour les permanences suivantes.

En complément des mesures sanitaires évoquées plus haut, une permanence téléphonique est prévue pour des personnes "à risque" qui évitent de sortir de chez elles.

Les Commissaires-enquêteurs se tiendront à disposition du public lors d'une permanence téléphonique le mercredi 26 août après-midi de 14h à 17h au 02.51.31.52.56

3- AFFICHAGE ET PUBLICITES RETENUS.

- **Les journaux Ouest-France et la Vendée Agricole sont choisis pour la publicité prévue par l'article R.123-11 du code de l'Environnement.**

- **L'avis au format A2 conforme au Code de l'Environnement sera largement affiché sur le territoire. 242 panneaux sont prévus.**

- **Un flyer au format A5 fournissant les éléments essentiels de l'enquête sera envoyé dans toutes les boîtes à lettres du territoire. Il sera également mis à disposition du public dans toutes les mairies. Il en sera imprimé 20000.**

4- EMARGEMENT DES DOSSIERS.

Les commissaires enquêteurs émargeront les dossiers complets dans les communes. A l'occasion, ils contrôleront que les modalités du contrôle sanitaire sont effectives dans chacune des communes.

7.5 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

16 juin 2020

Signature par monsieur le Président de la communauté de communes Vie et Boulogne de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique unique N°2020_AR07.

Cet arrêté reprend les points définis lors de la réunion du 02 juin 2020. Un chapitre spécial évoque le protocole sanitaire.

7.6 Emargement des dossiers.

Les commissaires enquêteurs se sont rendus dans toutes les mairies pour vérifier la complétude et l'organisation des dossiers. Ils les ont émargés. A cette occasion, ils ont inspecté les salles mises à leur disposition pour la tenue des permanences. Dans chacune d'entre elles, ils se sont assurés qu'elles permettaient de recevoir des Personnes à Mobilité Réduites (PMR). Ils se sont assurés de disposer d'une liaison Internet de qualité, soit en wifi, soit en RJ45.

Ils ont vérifié que l'organisation prévue permettait le respect du protocole sanitaire. Ils ont dans plusieurs communes demandé et obtenu des modifications des mesures prévues ou du mobilier supplémentaire afin de garantir la sécurité des participants et des membres de la commission.

6 juillet 2020

Emargement à Saint Etienne du Bois, Le Poiré sur Vie, Falleron et Saint Paul Mont Penit.

7 juillet 2020

Emargement à la Chapelle Palluau et la Genetouze

8 juillet 2020

Emargement aux Lucs sur Boulogne et à Bellevigny

10 juillet 2020

Emargement à Beaufou et à Saint Denis la Chevasse

27 juillet 2020

Emargement à Palluau et Aizenay

28 juillet 2020

Emargement à Grand'Landes et Maché

30 juillet 2020

Emargement à Apremont et à la Communauté de Communes

7.7 Affichage et publicité.

- **Publications légales :**

Les premières parutions ont eu lieu le 31 juillet dans Ouest-France édition de la Vendée, et la Vendée Agricole.

Les secondes ont eu lieu le vendredi 21 août toujours dans Ouest-France édition de la Vendée, et la Vendée Agricole.

- **Affichage**

242 affiches au format A2 sont placées sur tout le territoire de la communauté de communes. Dans les mairies, les bâtiments publics, aux entrées de bourg et à proximité de chacune des OAP.

Les commissaires enquêteurs ont observé lors de l'émargement des dossiers, (avant l'enquête) et en se rendant aux permanences (pendant l'enquête) que partout, ces affiches étaient visibles. Dans chacun de leur déplacement, ils ont vu plusieurs de ces affiches.

Chaque maire fournira un certificat d'affichage.

L'affichage a été contrôlé par un huissier de justice.

- **Sites Internet**

Les communes qui disposent d'un site Internet ont signalé l'enquête sur celui-ci.

- **Flyers**

La communauté de communes a fait imprimer 20000 flyers. Ils ont été distribués en courrier non adressé dans toutes les boîtes aux lettres du territoire. De plus, dans chaque mairie, ils étaient à disposition des visiteurs. Nombreuses sont les personnes qui venaient aux permanences avec ce flyer.

- **Autres médias.**

Les communes qui en sont équipées ont signalé cette enquête dans leurs panneaux d'affichage électronique.

Les journaux locaux (Ouest-France, le courrier vendéen, ...) ont dans leurs rubriques concernant le secteur relayé cette enquête.

7.8 L'enquête publique.

Lundi 17 août 2020

| Première permanence | Communauté de communes | 9h-12h |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------|
| 13 visiteurs | 11 observations | |
| 3 commissaires enquêteurs. Un écran informatique est confié à chaque commissaire enquêteur, pour toute la durée de l'enquête. Le technicien vérifie le bon fonctionnement. Ainsi le public peut suivre directement sur cet écran les recherches menées par le commissaire enquêteur sur son ordinateur. Le recours aux documents « papier » peut donc être fortement limité. Les trois commissaires enquêteurs reçoivent le public dans une grande salle de réunion. Chaque bureau est équipé d'un hygiaphone. Le fléchage mis en place évite le croisement. Du gel hydroalcoolique est mis à disposition. Le passage de chaque personne est notée dans le registre d'enquête, de façon à effectuer une éventuelle recherche des cas contacts en cas de diagnostic de COVID19. L'accès pour les PMR est sans problème. Bon accès à Internet par wifi. Accueil de qualité. | | |

| Seconde permanence | Aizenay | 14h-17h |
|---------------------------|------------------------|------------------|
| 14 visiteurs | 4 observations écrites | 6 renseignements |
| 2 commissaires enquêteurs | | |

Le public est reçu dans deux petites salles au sous-sol de la mairie. L'accès internet se fait par câble RJ45. Un technicien de la communauté de communes a vérifié que la connexion à Internet fonctionnait bien.

La taille des salles ne permet pas de déployer les cartes papier.

Les PMR peuvent accéder aux salles par l'ascenseur.

Mardi 18 août 2020

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------|
| Troisième permanence | Bellevigny | 9h-12h |
| 18 visiteurs | 16 observations | |
| 2 commissaires enquêteurs L'accueil du public se fait dans une grande salle. Les plans de la commune sont affichés dans le hall. Accueil de qualité. | | |

| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------|
| Quatrième permanence | Le Poiré sur Vie | 15h-19h |
| 28 visiteurs | 20 observations | |
| 2 commissaires enquêteurs Accueil est sympathique. Les prescriptions sanitaires sont respectées. L'accueil du public dans une salle petite, mais suffisante. L'attente se fait dans le hall d'entrée de la mairie. L'accès des PMR se fait sans problème. Bon accès Internet par wifi. Visite de madame la Maire du Poiré sur Vie. | | |

Mercredi 19 août 2020

| | | |
|-----------------------------|----------------|--------|
| Cinquième permanence | Grand'Landes | 9h-12h |
| 3 visiteurs | 2 observations | |
| 2 commissaires enquêteurs | | |

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------|
| Sixième permanence | Falleron | 14h-17h |
| 16 visiteurs | 13 observations | |
| 2 commissaires enquêteurs. Accueil de la commission par monsieur le maire de la commune. La salle est vaste. Les visiteurs attendent dans le hall de la mairie. Les PMR peuvent être accueillis sans problème. Le wifi fonctionne bien. | | |

Jeudi 20 août 2020

| | | |
|----------------------------|----------------|--------|
| Septième permanence | La Genetouze | 9h-12h |
| 8 visiteurs | 7 observations | |

2 commissaires enquêteurs
Dans la grande salle de la mairie. Le protocole sanitaire est bien respecté.
Accueil de qualité.
Un commissaire enquêteur s'est déplacé rue Saint Jean pour étudier le zonage.
La commission est installée dans une grande salle qui sert pour le conseil municipal. L'attente se fait dans le hall de la mairie. L'accès pour les PMR est direct. Le wifi fonctionne. Les prescriptions sanitaires sont appliquées avec rigueur.
L'accueil est de qualité.
Monsieur le Maire, également président de la communauté de communes est venu nous saluer.

| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------|
| Huitième permanence | Saint Paul Mont Penit | 14h-17h |
| 2 visiteurs | 2 observations | |
| 2 commissaires enquêteurs Salle pas très grande. Mobilier peu préparé. Les modalités sanitaires sont appliquées au minimum. Le wifi fonctionne bien. L'accueil des PMR ne pose aucun problème. | | |

Vendredi 21 août 2020

| | | |
|----------------------------|----------------|--------|
| Neuvième permanence | Palluau | 9h-12h |
| 7 visiteurs | 5 observations | |
| 2 commissaires enquêteurs | | |

| | | |
|---------------------------|-----------------|---------|
| Dixième permanence | Bellevigny | 14h-17h |
| 23 visiteurs | 15 observations | |
| 2 commissaires enquêteurs | | |

Mardi 25 août 2020

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------|
| Onzième permanence | Saint Denis la Chevasse | 9h-12h |
| 26 visiteurs | 21 observations | |
| 2 commissaires enquêteurs Accueil de qualité. Belle salle. Accès pour les PMR. Le wifi fonctionne bien. | | |

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------|
| Douzième permanence | Apremont | 14h-17h |
| 11 visiteurs | 10 observations | |
| 2 commissaires enquêteurs Salle petite, mais bien adaptée. Le parcours du public est bien fléché. Les prescriptions sanitaires sont respectées. Bon accueil | | |

Mercredi 26 août 2020

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------|
| Treizième permanence | Beaufou | 9h-12h |
| 10 visiteurs | 9 observations | |
| 2 commissaires enquêteurs Belle salle. Accueil de qualité. Le wifi fonctionne de façon moyenne. | | |

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------|
| Quatorzième permanence | Permanence téléphonique | 14h-17h |
| 9 appels | | |
| Les deux commissaires enquêteurs sont installés dans la grande salle de la CCVB. La CCVB reçoit les appels et les transfère à l'un des 2 CE. | | |

Jeudi 27 août 2020

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------|
| Quinzième permanence | Maché | 9h-12h |
| 9 visiteurs | 7 observations | |
| 2 commissaires enquêteurs Belle salle d'accès facile, y compris pour les PMR. Prescriptions sanitaires bien respectées. Bon accueil. L'accès Internet est parfois très lent et interrompu. Un commissaire enquêteur s'est rendu sur le terrain pour étudier l'OAP "Eglise Saint Pierre" | | |

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------|
| Seizième permanence | La Chapelle Palluau | 14h-17h |
| 18 visiteurs | 13 observations | |
| 2 commissaires enquêteurs Petite salle, mais bien aménagée. Les PMR peuvent être reçus. Les prescriptions sanitaires sont bien respectées. Bon accueil. | | |

Lundi 31 août 2020

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|--------|
| Dix-septième permanence | Palluau | 9h-12h |
| 10 visiteurs | 8 observations | |
| 2 commissaires enquêteurs Echanges avec monsieur le Maire et son adjoint | | |

| | | |
|--------------------------------|-------------------------|---------|
| Dix-huitième permanence | Le Poiré sur Vie | 15h-19h |
| 22 visiteurs | 19 observations écrites | |
| 2 commissaires enquêteurs | | |

Mardi 01 septembre 2020

| | | |
|--------------------------------|-----------------------|--------|
| Dix-neuvième permanence | Saint Etienne du Bois | 9h-12h |
| 7 visiteurs | 6 observations | |
| 2 commissaires enquêteurs | | |

| | | |
|-----------------------------|-----------------|---------|
| Vingtième permanence | Aizenay | 15h-19h |
| 23 visiteurs | 19 observations | |
| 2 commissaires enquêteurs | | |

Mercredi 02 septembre 2020

| | | |
|-----------------------------------|----------------|--------|
| Vingt et unième permanence | Apremont | 9h-12h |
| 10 visiteurs | 9 observations | |
| 2 commissaires enquêteurs | | |

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------|
| Vingt-deuxième permanence | Les Lucs sur Boulogne | 14h-17h |
| 23 visiteurs | 15 observations | |
| 2 commissaires enquêteurs Belle salle. Accueil de qualité. 2 commissaires enquêteurs | | |

Jeudi 03 septembre 2020

| | | |
|-----------------------------------|-------------------------|--------|
| Vingt-troisième permanence | Saint Denis la Chevasse | 9h-12h |
| 17 visiteurs | 15 observations | |
| 2 Commissaires enquêteurs | | |

| | | |
|-----------------------------------|----------------|---------|
| Vingt-quatrième permanence | Grand'Landes | 14h-17h |
| 2 visiteurs | 2 observations | |
| 1 commissaire enquêteur | | |

Samedi 05 septembre 2020

| | | |
|-----------------------------------|------------------|--------|
| Vingt-cinquième permanence | Le Poiré sur Vie | 9h-12h |
| 22 visiteurs | 16 observations | |
| 2 commissaires enquêteurs | | |

Mardi 08 septembre 2020

| | | |
|---------------------------------|----------------|--------|
| Vingt-sixième permanence | La Genetouze | 9h-12h |
| 6 visiteurs | 6 observations | |
| 1 commissaire enquêteur. | | |

| | | |
|----------------------------------|----------------|---------|
| Vingt-septième permanence | Falleron | 14h-17h |
| 5 visiteurs | 4 observations | |
| 2 commissaires enquêteurs. | | |

Mercredi 09 septembre 2020

| | | |
|----------------------------------|----------------|--------|
| Vingt-huitième permanence | Maché | 9h-12h |
| 10 visiteurs | 8 observations | |
| 2 commissaires enquêteurs | | |

| | | |
|----------------------------------|-----------------------|---------|
| Vingt-neuvième permanence | Saint Paul Mont Penit | 14h-17h |
| 7 visiteurs | 6 observations | |
| 1 commissaire enquêteur | | |

Jeudi 10 septembre 2020

| | | |
|-----------------------------|----------------|--------|
| Trentième permanence | Beaufou | 9h-12h |
| 10 visiteurs | 8 observations | |
| 1 commissaire enquêteur | | |

| | | |
|------------------------------------|---------------------|---------|
| Trente et unième permanence | La Chapelle Palluau | 14h-17h |
| 8 visiteurs | 7 observations | |
| 2 commissaires enquêteurs | | |

Samedi 12 septembre 2020

| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------|
| Trente-deuxième permanence | Aizenay | 9h-12h |
| 17 visiteurs | 14 observations | |
| 2 commissaires enquêteurs | | |
| Même locaux que pour les permanences précédentes. La mairie étant fermée habituellement le samedi matin, l'entrée se fait directement au niveau des bureaux alloués aux commissaires enquêteurs. C'est très bien indiqué. | | |

Mardi 15 septembre 2020

| | | |
|------------------------------------|-----------------------|--------|
| Trente-troisième permanence | Les Lucs sur Boulogne | 9h-12h |
| 20 visiteurs | 17 observations | |
| 2 commissaires enquêteurs | | |

| | | |
|------------------------------------|-----------------------|---------|
| Trente-quatrième permanence | Saint Etienne du Bois | 14h-18h |
| 16 visiteurs | 13 observations | |
| 1 commissaire enquêteur. | | |

Samedi 19 septembre 2020

| | | |
|------------------------------------|-----------------|--------|
| Trente-cinquième permanence | Bellevigny | 9h-12h |
| 26 visiteurs | 20 observations | |
| 2 commissaires enquêteurs | | |

Lundi 21 septembre 2020

| | | |
|----------------------------------|------------------------|--------|
| Trente-sixième permanence | Communauté de communes | 9h-12h |
| 27 visiteurs | 23 observations | |
| 3 commissaires enquêteurs | | |

7.9 Climat au cours de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions. Les équipes de la communauté de communes et celles des 15 communes du territoire ont organisé l'accueil et l'orientation du public avec professionnalisme. Les règles sanitaires ont été bien acceptées et appliquées. L'affluence a toujours été bien gérée.

Aucun incident n'est à déplorer.

Le climat de l'enquête peut être qualifié de serein.

7.10 Clôture de l'enquête

Le lundi 21 septembre 2020 à 17 heures, tous les registres concernant cette enquête ont été fermés. Que ce soient les 16 registres "papier" ou le registre électronique.

Tableau récapitulatif chiffré des observations aux 17 registres d'enquête

| COMMUNES | Visiteurs | Observations lors des permanences du CE | Observations déposées en dehors des permanences du CE | Total des observations |
|-----------------------|-----------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------|
| Aizenay | 54 | 38 | 2 | 40 |
| Apremont | 21 | 19 | 2 | 22 |
| Beaufou | 21 | 17 | 1 | 18 |
| Bellevigny | 67 | 53 | 1 | 54 |
| Falleron | 21 | 17 | 1 | 18 |
| Grand'Landes | 4 | 4 | | 4 |
| La Chapelle Palluau | 26 | 20 | | 20 |
| La Genetouze | 14 | 12 | 1 | 13 |
| Le Poiré sur Vie | 72 | 54 | 2 | 56 |
| Les Lucs sur Boulogne | 43 | 32 | 1 | 33 |
| Maché | 19 | 15 | | 15 |
| Palluau | 17 | 13 | | 13 |

| COMMUNES | Visiteurs | Observations lors des permanences du CE | Observations déposées en dehors des permanences du CE | Total des observations |
|-------------------------|------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------|
| Saint Denis la Chevasse | 43 | 36 | | 36 |
| Saint Etienne du Bois | 23 | 19 | | 19 |
| Saint Paul Mont Penit | 9 | 8 | | 8 |
| Communauté de communes | 49 | 42 | 3 | 45 |
| Registre dématérialisé | | | | 186 |
| Courriers | | | | 14 |
| TOTAL | 503 | | | 614 |

7.11 Après l'enquête.

Lundi 28 septembre 2020

Remise du PV de synthèse dans les locaux de la CCVB.

Lundi 12 octobre 2020

Réception de la version numérique du mémoire en réponse.

Mercredi 21 octobre 2020

Remise du rapport et des conclusions de la commission d'enquête.

8 ANALYSE DES OBSERVATIONS

8.1 Fréquentation du public et nature des observations (bilan statistique)

STATISTIQUES SUR LES OBSERVATIONS

| | | |
|-------------------------------------|------------|-------------|
| Registre dématérialisé et courriels | 186 | 30,3% |
| Courriers | 14 | 2,3% |
| Registre d'enquête | 414 | 67,4 |
| Total général | 614 | 100% |

| Observations exploitées (1) | Nbre | % |
|-----------------------------|------|-------|
| Aizenay | 81 | 13,3% |
| Apremont | 39 | 6,4% |
| Beaufou | 24 | 3,9% |
| Bellevigny | 76 | 12,5% |
| Falleron | 26 | 4,2% |
| Grand'Landes | 6 | 0,98% |
| La Chapelle Palluau | 36 | 5,9% |
| La Genétouze | 16 | 2,6% |

| | | |
|-------------------------|------------|------|
| Le Poiré sur Vie | 134 | 22% |
| Les Lucs sur Boulogne | 47 | 7,7% |
| Maché | 23 | 3,8% |
| Palluau | 16 | 2,6% |
| Saint Denis la Chevasse | 43 | 7% |
| Saint Etienne du Bois | 18 | 2,9% |
| Saint Paul Mont Penit | 7 | 1,1% |
| Toutes communes | 17 | 2,8% |
| TOTAL | 609 | |

Nota : Téléchargements sur le registre dématérialisé « démocratie-active » : 23949

8.2 Le procès-verbal de synthèse

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement et de l'article 9 de l'arrêté d'ouverture d'enquête n° 2020_AR07 du 16 juin 2020 le Président de la commission d'enquête et ses membres titulaires ont rencontré Monsieur le Président de la Communauté de communes et son 1^{er} adjoint, le lundi 28 septembre 2020 à la Communauté de Communes, afin de lui communiquer et commenter, les observations écrites et orales consignées dans le présent procès-verbal de synthèse.

En application des textes cités au paragraphe ci-dessus le Président de la Communauté de Communes Vie et Boulogne, a été invité à faire parvenir son mémoire en réponse (traitement texte word et de forme libre) dans un délai maximum de 15 jours soit le 13 octobre 2020 au Président de la commission d'enquête. Le mémoire en réponse et le présent procès-verbal de synthèse, seront annexés au rapport d'enquête. (Tome 3)

Globalement au sein de ce PV de synthèse le porteur de projet était invité à répondre aux interrogations émises par les services de l'Etat ainsi qu'aux PPA/PPC. Ces organismes ayant certes émis un avis favorable au projet de PLUi-H mais à la condition de lever ou préciser des réserves (Préfet du département de la Vendée, Chambre d'Agriculture, Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) Conseil départemental, SCoT Yon et Vie, Conseil de développement Vie et Boulogne, Chambre de Commerce et d'Industrie, Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CR2H).

La révision des zonages d'assainissement des eaux usées et les périmètres délimités des abords ont également fait l'objet de demandes de précisions.

Enfin la commission d'enquête a présenté une analyse des 614 observations du public par thèmes et par communes ; plus de 70% d'entre elles sont regroupées autour de demandes de modification de zonage, de changement de destination et des orientations d'aménagement et de programmation.

Certes les délais règlementaires sont contraints pour rédiger le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse lors d'une enquête comprenant plus de 600 observations et de nombreux questionnements des PPA/PPC. Néanmoins la commission d'enquête estime que les réponses

apportées par le porteur de projet sont en très grandes majorité complètes même si plusieurs d'entre-elles ne trouveront une réponse qu'après la remise du rapport d'enquête publique.

8.3 Analyse des observations, réponses du maître d'ouvrage et avis de la commission.

8.3.1 Sur les observations de l'Etat, PPA et de la commission

Le PLUi-H de la Communauté de Communes Vie et Boulogne a été arrêté le 18 novembre 2019. À la suite, les personnes publiques associées ont été consultées. Le tableau ci-dessous synthétise les différentes remarques formulées et les modifications qui seront apportées au dossier à son approbation.

8.3.1.1 Avis DDT – Service Urbanisme et Aménagement

| Sujet | Remarque | Réponse du porteur de projet |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N°1 OAP | <p>Approfondissement des OAP pour des principes d'aménagement qualitatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - plus incitatifs à l'économie d'espace et à l'intensification urbaine pour l'habitat et davantage contextualisés (analyse paysagère, traitement des formes urbaines et des greffes urbaines, intégration paysagère et performance énergétique, traitement des nuisances liées aux activités économiques). <p>2 - ne se limitants pas à la programmation des accès et des haies à préserver pour les OAP dans des secteurs dédiés à l'économie.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Des améliorations seront réalisées sur les OAP à vocation habitat. Afin de répondre favorablement à l'enjeu du traitement des formes urbaines et de leur intégration dans le tissu existant, une OAP thématique sera réalisée pour accompagner les projets d'habitat sur l'ensemble de l'intercommunalité. - Sur le volet des OAP à vocation économique, pour rappel, une étude d'optimisation foncière est en cours sur les zones économiques de l'intercommunalité. Cette étude aura pour finalité d'améliorer l'aménagement des zones économiques et pourra dans un second temps, amener à mobiliser un outil réglementaire adapté afin de répondre aux enjeux de mutualisation, d'optimisation des zones économiques. |
| N°2 STECAL | <p>Justifications supplémentaires à apporter en termes de projets, voire redimensionnement pour 14 STECAL, en particulier pour le secteur Ntz d'Apremont sur 9,2 ha pour lequel il est attendu une véritable analyse "éviter-réduire-compenser", ainsi que des précisions quant à la dimension stratégique de ce secteur dans le développement de l'économie touristique du territoire de Vie et Boulogne.</p> | <p>Des justifications, voire réductions et modifications du règlement ont été actées lors de la CDPENAF. De plus concernant le secteur de PRL à Apremont, les modifications envisagées sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diminution du zonage ; - Dispositions réglementaires pour garantir la qualité environnementale du projet : prescription pour protéger les haies et mise en place d'une OAP sectorielle répondant à la démarche ERC. |

| Sujet | Remarque | Réponse du porteur de projet |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N°3 Diagnostic | Données relatives à la démographie : arrêtées en 2013, devraient faire l'objet d'une réactualisation. | Le diagnostic sera actualisé à partir des dernières sources connues |
| N° OAP | Approfondissement des OAP sectorielles : analyse paysagère, traitement des formes urbaines et des greffes urbaines, intégration paysagère et performance énergétique, traitement des nuisances liées aux activités économiques | Cette remarque sera prise en compte par la mobilisation de l'outil de l'OAP thématique. |
| N°5 Economie | Invitation à réinterroger le choix de l'extension d'environ 3 ha prévue le long de la RD 948 dans le prolongement de la zone d'activités « Espace Vie Atlantique Sud » à Aizenay, et a minima à le justifier plus fortement notamment au regard de solutions alternatives de développement en profondeur au sud de la zone existante. | Les choix d'extension de la zone d'activité en entrée Ouest d'Aizenay seront précisés dans la justification des choix. |
| N°5bis Economie | Invitation à réinterroger le choix du secteur UE de Tournebride à Beaufou, nonobstant la réduction du zonage à la seule partie viabilisée. | Le choix de la zone d'activité de Tournebride à Beaufou sera précisé dans la justification des choix du dossier. Dans le travail sur la traduction réglementaire, la zone a été réduite à la partie déjà artificialisée et viabilisée. Actuellement le service de développement économique est en contact auprès des entreprises afin de les accompagner sur cette zone. |
| N°6 OAP | Amélioration des OAP économie sur l'optimisation des zones, les formes urbaines. | Sur le volet des OAP à vocation économique, pour rappel, une étude d'optimisation foncière est en cours sur les zones économiques de l'intercommunalité. Cette étude aura pour finalité d'améliorer l'aménagement des zones économiques et pourra dans un second temps, amener à mobiliser un outil réglementaire adapté afin de répondre aux enjeux de mutualisation, d'optimisation des zones économiques. |
| N°7 Loi Barnier | Etudes Lois Barnier : à ajouter. | Cette remarque sera prise en compte. Les pièces du dossier seront modifiées en conséquence. |
| N°8 STECAL | 16 sur 111 ne sont pas à qualifier de STECAL car constitutifs de l'enveloppe urbaine. 3 autres STECAL "équestre" comprenant une activité d'élevage ne nécessitent pas d'identification, à reclasser en A. | Cette remarque sera prise en compte. Les pièces du dossier seront modifiées en conséquence |

| Sujet | Remarque | Réponse du porteur de projet |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N°9 STECAL | Distinguer les parties existantes de celles en extension en les quantifiant, justification du caractère limité et exceptionnel et apprécier la préservation des terres agricoles, naturelles et forestières et l'impact sur les activités agricoles. | Les éléments de justification cités sont présents dans le dossier d'arrêt. Le dossier sera amélioré en lien avec les autres remarques à ce sujet. |
| N°10 STECAL | Justification des projets des STECAL. Justification de leur périmètre et des projets. 14 STECAL sont ciblés dans l'avis. | En lien avec les éléments discutés lors de la CDPENAF, le dossier sera modifié. |
| N°11 STECAL | Règlement doit préciser hauteur, implantation et densité des STECAL. | En lien avec les éléments discutés lors de la CDPENAF, le règlement sera modifié. |
| N°12 OAP | Créer OAP concernant les activités sportives pour définir l'organisation et les principes d'aménagement. | L'outil de l'OAP sur cette thématique est peu adapté au regard des activités présentes et des projets futurs sur Vie et Boulogne. |
| N°13 STECAL | Ajouter les lieux-dits sur les cartes de localisation | Une amélioration du dossier sur les STECAL sera apportée. |
| N°14 STECAL | Ajouter les 4 fiches manquantes pour les STECAL Nt n°15 (Le Poiré-sur-Vie, représenté en partie sur la fiche Nt n°13 p.34), Ahz (représenté sur la fiche Apremont Ah n°1 p.132) et 2 secteurs en Aep/Nep (26 fiches alors que 28 zones sont annoncées, p.69). Ajouter la carte de localisation des secteurs Agv et Af Corriger la carte : du secteur Aep Nep des secteurs Ntz, projet de camping, Apremont -des secteurs Aep et Nep qui identifient 11 sites alors que le dossier en présente 12. Mettre en cohérence les intitulés des STECAL avec ceux exprimés au règlement. | Cette remarque sera prise en compte. |
| N°15 STECAL | Ajouter nombre de gisements en dent creuse sur le secteur de Constantine aux Lucs-sur-Boulogne. 2 - Réinterroger la constructibilité en fond de parcelles et/ou extension sur le secteur de Constantine aux Lucs-sur-Boulogne ainsi que sur le secteur de la Vivantière à Beaufou. | Ces secteurs ont été étudiés et sont présents dans le référentiel foncier sous un autre nom. Une vérification sera faite sur les STECAL. |

| Sujet | Remarque | Réponse du porteur de projet |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N°16 Carrière | Carrières : apporter des éléments quant à la nature des exploitations ainsi que les autorisations et périmètres afin de justifier les choix en matière de surfaces retenues. | Les carrières ont fait l'objet de procédures spécifiques avec un rapport de mise en compatibilité des documents d'urbanisme. Le PLUi-H a donc repris les périmètres des procédures approuvées. |
| N°17 Emplacement réservé | Emplacements réservés : ajouter la justification dans le rapport de présentation pour apprécier leur cohérence avec les objectifs poursuivis et le caractère des zones concernées. | Cette remarque sera prise en compte. |
| N°18 Zones humides | Zones humides : apporter la démonstration du caractère adapté des dispositions du PLUi-H en matière de protection. Le règlement doit définir ce qui est admis ou pas sur ces espaces au regard des enjeux préalablement définis au sein des secteurs dédiés à l'urbanisation. | La traduction réglementaire des zones humides s'est attachée à respecter les mesures des SAGE. Le principe ERC a été traduit dans les dispositions réglementaires. |
| N°19 Patrimoine | Analyse paysagère, urbaine et architecturale : à détailler par commune pour mettre en évidence les caractéristiques du bâti ancien des communes. | Ces éléments sont présents dans l'EIE et le diagnostic. L'analyse a été réalisée à l'échelle de l'intercommunalité en s'appuyant sur des exemples locaux. |
| N°20 Ressource en eau | Périmètres de protection du captage de la retenue d'Apremont (servitude AS1) : Ajouter analyse permettant de s'assurer que le projet de PLUi-H (règlement écrit et graphique, OAP, etc.) est compatible avec les périmètres ; - Ajouter dans le règlement écrit la mention de l'existence de ces périmètres pour inviter les utilisateurs du document à consulter la source leur permettant de prendre connaissance des mesures de protection. | La servitude du périmètre de protection de la retenue d'Apremont, sera ajoutée au dossier. Une traduction règlementaire de la servitude sera proposée afin d'informer les éventuels pétitionnaires (zone indicée sur le zonage |
| N°21 Nuisances | Ajouter le recensement des activités ou équipements susceptibles d'engendrer des nuisances sonores/olfactives et/ou de générer des polluants atmosphériques. | Cette remarque sera prise en compte en fonction des données disponibles. |
| N°22 Agriculture | Prise en compte des enjeux liés aux risques d'exposition aux produits phytosanitaires utilisés en agriculture (tenir compte de l'arrêté du 27 décembre 2019 - dispositions particulières relatives aux distances de sécurité au voisinage des zones d'habitation et des zones accueillant des groupes et personnes vulnérables). | Le sujet des ZNT est récent, en l'état actuel des débats, l'intercommunalité attend un consensus a minima départemental. |

| Sujet | Remarque | Réponse du porteur de projet |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N°23 Risque | Mentionner les 10 lignes existantes dans le diagnostic. | Cette remarque sera prise en compte. |
| N°24 Santé | <ul style="list-style-type: none"> - Prévoir l'aménagement des futurs espaces verts et des plantations dans les lieux publics, et dans les futurs lotissements, en tenant compte du pouvoir allergisant des pollens disséminés par les végétaux. _ Afficher dans le règlement une information sur cette thématique de santé publique dans les articles relatifs aux traitements environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions. | Cette remarque sera prise en compte par la mobilisation de l'outil de l'OAP thématique. |
| N°25 Santé | Faire référence au Plan Régional de Santé Environnement (PRSE) des Pays-de-la-Loire qui a pour objectif de mieux intégrer les enjeux de santé dans l'aménagement et la planification urbaine ainsi que de réduire les nuisances pour améliorer le cadre de vie (air, bruit). | Cette remarque sera prise en compte |
| N°26 Lisibilité zonage | Préciser le nom des communes et intercommunalités voisines et la matérialisation des amorces des limites communales extracommunautaires. | Cette remarque sera prise en compte |
| N°27 Patrimoine | Ajouter les entités archéologiques et les périmètres relatifs aux monuments historiques | Cette remarque sera prise en compte |
| N°28 Lisibilité zonage | Identifier bâtiments ou sites ICPE susceptibles de générer des périmètres de recul sanitaire à prendre en compte pour la délivrance des autorisations d'urbanisme concernés sur les plans de zonage pour l'information du public et pour sécuriser l'instruction des autorisations d'urbanisme. | La mise à jour continue de ces données ne permet pas d'avoir un traitement réglementaire de ce sujet. |
| N°29 ZAC | Zone 2AUc2 dont l'urbanisation n'est pas autorisée. Par-delà cette interdiction, ne doit pas être réglementé par ailleurs. | La traduction réglementaire de la zone 2AUc2 sécurise le caractère inconstructible de la zone. En ce sens, la remarque ne sera pas prise en compte. |
| N°30 Risque | Risque de rupture du barrage d'Apremont compléter dispositions réglementaires applicables et matérialisation sur le plan « annexe des risques ». | Cette remarque sera prise en compte. |

| Sujet | Remarque | Réponse du porteur de projet |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N°31 Patrimoine | Bâti patrimonial : détailler prescriptions plus protectrices notamment en termes d'implantation, de hauteurs, d'architecture et d'espaces libres. | Cette remarque sera prise en compte par la mobilisation de l'outil de l'OAP thématique. |
| N°32 Restauration | Eléments techniques (coffrets, antennes, etc.) : ajouter a minima leur intégration pour la restauration des éléments répertoriés, les intégrations des vitrines/ devantures, enseignes d'une manière générale. | Cette remarque sera prise en compte par la mobilisation de l'outil de l'OAP thématique. |
| N°33 Bâti ancien | Le règlement précisera les démarches à suivre concernant les interventions sur le bâti ancien, afin de préserver le patrimoine identitaire de la commune notamment en termes : D'équilibre des façades et prise en compte en cas de nouveau percement, De maintien des matériaux et mise en œuvre d'origine pour les maçonneries et les toitures (enduit sable taloché ou lissé, tuiles canal tige de botte ou similaire avec scellement des faitages, rives et égouts au mortier), de choix des matériaux naturels pour les clôtures (bois, pierre, etc.), de dessin adapté des nouvelles menuiseries par rapport à l'architecture du bâti, de préservation et restauration des murs de qualité | Cette remarque sera prise en compte par la mobilisation de l'outil de l'OAP thématique |
| N°34 Matériaux | Matière d'énergie et de matériaux renouvelables : apporter des éclairages sur les principes de composition architecturale en vue d'une bonne intégration des dispositifs. | Le règlement se veut souple pour encourager les porteurs de projet à réaliser ce type de projet. La mise en place de norme restrictive pourrait avoir un effet négatif sur l'effet escompté. Cette remarque ne sera pas prise en compte dans le règlement mais pourra être étudiée dans la future OAP thématique |
| N°35 Agriculture | Logement des agriculteurs : - Fixer une limitation de la surface des terrains des logements de fonction des agriculteurs (charte « Pour une gestion économe de l'espace » préconise 800 m ² maximum). - Limiter surface de plancher du logement de l'agriculteur. - En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, n'autoriser l'édification de l'habitation « de fonction » qu'après celle des bâtiments d'exploitation. | Des compléments dans le règlement seront ajoutés afin d'encadrer les logements de fonction : emprise au sol maximale de 250m ² et création d'un logement de fonction conditionné à la réalisation des bâtiments d'exploitation en amont. |

| Sujet | Remarque | Réponse du porteur de projet |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>N°36 Agriculture</p> | <p>Paysage en zone agricole et naturelle, il pourrait être : Exiger une étude paysagère de qualité démontrant l'effort de minoration de l'impact du projet sur le paysage, du choix de la végétation d'accompagnement, de la préservation au maximum du « capital » paysager</p> | <p>Cette remarque sera prise en compte pour l'intégration paysagère des logements de fonction.</p> |
| <p>N°36 bis Agriculture</p> | <p>Reconstruction à l'identique : préciser autorisée seulement en cas de destruction ou aussi de démolition ; préciser si à l'identique ou non (cf. contradiction entre p 51,69,93 et p19).</p> | <p>Ces éléments sont présents dans le règlement. La notion de reconstruction est traitée sous l'angle de l'emprise au sol du bâtiment existant démoli. Cette notion est bien encadrée dans le règlement</p> |
| <p>N°37 Agriculture</p> | <p>Accès, stationnements, assainissement individuel préciser admis que pour les constructions autorisées ou déjà existantes dans la zone, que les constructions implantées dans les autres zones ne peuvent reporter ces aménagements en zone agricole ou naturelle.</p> | <p>Cette remarque sera prise en compte. Ce sont des éléments qui sont déjà réalisés lors de l'instruction des dossiers.</p> |
| <p>N°37 bis Agriculture</p> | <p>Eoliennes : autoriser explicitement et non uniquement sous des termes généraux (« intérêt collectif » autorisé en p.98) donnant lieu à des interprétations</p> | <p>Cette remarque ne sera pas prise en compte pour le dossier d'approbation. Le sujet des éoliennes sera traité dans le cadre du PCAET et le cas échéant en lien avec les actions affichées, une traduction réglementaire plus précise pourra être faite.</p> |
| <p>N°38 Haies</p> | <p>Patrimoine végétal (boisements et haies) : En cas de demande d'arrachage, demander un argumentaire le justifiant pour cause de sécurité, etc. En cas de replantation, la libre localisation admise pourrait être soumise à la restauration de la continuité écologique et/ou de la qualité paysagère ainsi qu'à leur la taille au moment de leur plantation, et l'indication du délai dans lequel l'opération de replantation doit intervenir.</p> | <p>Cette remarque sera prise en compte.</p> |
| <p>N°39 Energie</p> | <p>Energie et climat : Introduire la prise en compte du nouvel article L.111-18-1 qui autorise lorsqu'elle crée plus de 1000 m² d'emprise au sol, que la construction de</p> | <p>La loi s'applique de fait. Son indication sera ajoutée au règlement</p> |

| Sujet | Remarque | Réponse du porteur de projet |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | nouveaux bâtiments que si elle intègre, soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation, sous certaines conditions, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat et sur les aires de stationnement associées, des dispositifs favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales. | |
| N°40 Energie | Inciter à la mise à disposition de bornes de recharge en facilitant l'installation des équipements qui y sont liés. | Le PLUi-H n'a pas vocation à réglementer les bornes de recharges. Il n'y a pas de plus-value à traiter ce sujet dans le PLUi-H. |
| N°41 Stationnement | Encourager l'offre de covoiturage en incitant ou posant les conditions de création d'aires de covoiturage ou identifier des emplacements réservés en entrée de bourg ou autres sites appropriés. | Le PLUi-H n'a pas vocation à réglementer les espaces de covoiturage. Il n'y a pas de plus-value à traiter ce sujet dans le PLUi-H. Toutefois, ce point pourra être étudié pour intégration dans l'OAP thématique Habitat. |
| N°42 Stationnement | Recommander des stationnements sécurisés dans tous les lieux fréquentés par le public | Le PLUi-H n'a pas vocation à réglementer les stationnements sécurisés. Il n'y a pas de plus-value à traiter ce sujet dans le PLUi-H. Toutefois, ce point pourra être étudié pour intégration dans l'OAP thématique Habitat. |
| N°43 Biodiversité | Clôture : introduire un volet de sensibilisation pour permettre des continuités pour le déplacement des espèces d'un milieu à un autre. | Cette remarque est déjà traitée dans le règlement. Pour rappel, les clôtures végétales sont à privilégier pour favoriser les continuités écologiques. |
| N°44 Biodiversité | <u>Qualité de la nuit</u> : Se mobiliser contre l'éclairage nocturne pour la faune et la flore. | Le PLUi-H n'a pas vocation à réglementer les nuisances lumineuses. Il n'y a pas de plus-value à traiter ce sujet dans le PLUi-H. Toutefois, ce point pourra être étudié pour intégration dans l'OAP thématique Habitat. |
| N°45 Santé | Sites, sols pollués et santé publique : ajouter un renvoi à la source d'information BASIAS et BASOL. | Cette remarque sera prise en compte. |
| N°46 OAP | Objectifs de densification et mixité sociale : fixer modalités d'urbanisation en cas d'opérations fractionnées | Objectifs de densification et mixité sociale : fixer modalités d'urbanisation en cas d'opérations fractionnées |
| N°47 Définition règlement | Travaux de mise aux normes : ajouter une définition dans le lexique. | La définition sera ajoutée dans le lexique du règlement. |

| Sujet | Remarque | Réponse du porteur de projet |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N°48 Définition règlement | Zones non aedificandi : ajouter une définition dans le lexique. | La définition sera ajoutée dans le lexique du règlement. |
| N°49 Définition règlement | Logements sociaux : préciser la notion de « logements sociaux », en particulier les éléments de justification à fournir en la matière. | La définition est présente dans le lexique du règlement du dossier d'arrêt. |
| N° 50 Numérique | En s'appuyant sur les dispositions de l'art. L.151-40 du Code de l'urbanisme, la collectivité tirerait profit à être plus exigeante, voire hisser son ambition au niveau des obligations incombant aux constructeurs et aménageurs. Cette action renforcerait la cohérence du projet de règlement à l'objectif du PADD (p.20) visant à « Inciter et mettre en œuvre des solutions numériques ». En ce sens, une réponse ministérielle publiée dans le JO Sénat du 06/12/2018 n°00517 indique expressément que : « Le règlement peut, quant à lui, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés qu'il définit ». Développement du numérique : obligations de pré câblage en fibre (et non la pose de simples fourreaux en réserve). | La remarque ne sera pas prise en compte dans le règlement du PLUi-H mais elle sera encouragée lors de la rédaction des règlements de lotissement dans le cadre de l'aménagement d'une zone. |
| N° 51 Défense contre les incendies | Défense contre les incendies : Ajouter informations sur équipements existants et existence ou non d'un Schéma Communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie (SCDECI) ; Ajouter la mention d'obligation de desserte en la matière Ajouter carte de localisation des poteaux incendie avec leur état de fonctionnement. | Le réseau évoluant et les besoins étant différents à chaque projet, le SDIS est consulté lors de l'instruction des autorisations de l'urbanisme. |

| Sujet | Remarque | Réponse du porteur de projet |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| N° 52 SUP | Servitudes d'utilité publique : - Ajouter tracés des servitudes I4 pour les communes de Saint- Paul-Mont-Penit et de Grand'Landes. - Procéder au déclassement partiel de l'espace boisé traversé par l'ouvrage de liaison 90kV sur la commune de La Genétouze au lieu- dit « Bois de la Pérette ». | La remarque sera prise en compte. |

8.3.1.2 La Chambre d'Agriculture

| Sujet | Remarque | Réponse du porteur de projet |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N°53 ZAC | Acceptation du principe de la zone 2AUc2. Demande de prise en compte des éléments suivants : 1 - suppression du règlement écrit des articles liés à cette zone 2 - garantie de la vocation agricole et facilitation de la valorisation agricole de ces surfaces ; - réflexion à l'échelle de la ZAC de la mise en place de compensations collectives ; - engagement d'une réflexion sur l'évolution du périmètre de la ZAC. | La traduction réglementaire de la zone 2AUc2 sécurise le caractère inconstructible de la zone. En ce sens, la remarque ne sera pas prise en compte. Cependant, des compléments dans la justification des choix seront ajoutés afin de garantir la vocation agricole sur le site. Pour les autres remarques, cela ne relève pas du PLUi-H. |
| N°54 Changement destination | Demande suppression des changements de destination : - compris dans un périmètre de réciprocité ; - créant des zones de non-traitement supplémentaires (ZNT arrêté du 27 /12/2019) localisées en périphérie des villages ou isolées en campagne. (cf. plan en annexe de l'avis). | 1 -Les demandes de changement de destination compris dans un périmètre de réciprocité seront revues après consultation des communes. 2- Pour le récent sujet des zones de non-traitement, en l'état actuel des débats, l'intercommunalité attend un consensus a minima départemental. |
| N°55 Economie | Interrogation sur la déconnexion de la zone 2AUe d'Aizenay avec la zone UE. | Se référer à la réponse de la remarque n°4. |
| N°56 STECAL | Demande de requalification des STECAL : - 16 en zone urbaine ou dans la continuité - 4 STECAL NL sont des activités équestres et donc relevant de l'activité agricole. | Se référer à la réponse de la remarque n°2. Pour les centres équestres, la remarque sera prise en compte. |
| N°57 STECAL | Nécessité de justification, d'adapter, ou de supprimer 15 STECAL (extension, la création de nouvelles activités, le respect des distances de réciprocité d'après l'arrêté ZNT...). | Se référer à la réponse des remarques n°2 et 21. |

| Sujet | Remarque | Réponse du porteur de projet |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N°58 STECAL | <p>Demande l'adaptation du règlement écrit en rajoutant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - "à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole et de respecter les distances de réciprocité selon l'article L111-3 du code rural" - apporter des compléments sur l'implantation, la hauteur, la densité de constructions. | <p>Les compléments sur l'article L111-3 du code rural seront ajoutés.</p> <p>Pour la remarque sur les hauteurs et l'emprise au sol, se référer à la réponse de la remarque n°2.</p> |
| N°59 STECAL | <p>Travail restant à faire en lien avec les STECAL en particulier en cas d'extension ou de création de nouvelles activités.</p> | <p>Se référer à la réponse de la remarque n°9.</p> |
| N°60 Zone N | <p>Adaptation de la zone N en raison de la vocation agricole première et de la présence d'étangs d'irrigation (cf. plan en annexe de l'avis).</p> | <p>Les zones naturelles sont le résultat d'une méthodologie de travail visant à préserver les espaces à fort enjeu environnemental. Les propositions faites remettent en cause l'équilibre du découpage entre les zones agricoles et naturelles de la version d'arrêt. Des ajustements ponctuels pourront être réalisés dans le respect de la méthodologie du PLUi-H.</p> |
| N°61 Haie | <p>Préciser méthodologie de l'inventaire des haies et présenter inventaire aux agriculteurs.</p> | <p>Des compléments dans le rapport de présentation seront faits sur la méthodologie appliquée. Le traitement des haies dans le PLUi-H est une première étape qui a vocation à être améliorée par une étude plus complète et en concertation avec les acteurs du territoire dont le monde agricole.</p> |
| N°62 Zone humide | <p>Zone humide : supprimer celle ne relevant pas de l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay sur plan de zonage mais seulement en annexe (recommandation du guide d'intégration des zones humides dans les documents d'urbanisme de la Charte pour une Gestion Economie de l'Espace).</p> | <p>La prescription des zones humides affichée dans le dossier d'arrêt ne sera pas modifiée. La prescription reprend les inventaires de l'ensemble des SAGE présent sur le territoire de Vie et Boulogne. Une harmonisation du traitement des zones humides a été réalisée dans le cadre du PLUi-H afin d'avoir un degré de protection des zones humides cohérent à l'échelle de l'intercommunalité.</p> |
| N°63 Zone A | <p>Haie : modifier que pour l'arrachage de haies ne dépassant pas les 10 m, cela devra faire l'objet d'une DP.</p> | <p>Une clarification de l'écriture sera faite.</p> |

| Sujet | Remarque | Réponse du porteur de projet |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N°64 Zone A | Zone de Non-Traitement : ajouter la notion de ZNT supplémentaires au lexique suite à l'arrêté ZNT. | Le sujet des ZNT est récent et n'a pas fait l'objet d'un consensus à l'échelle du département. En l'état actuel des débats, l'intercommunalité ne modifiera pas la traduction réglementaire du dossier d'arrêt. |
| N°65 Zone A | Compléter en zone A le paragraphe que sont autorisés sur les campings comme suit : "aux terrains de camping soumis à déclaration pouvant accueillir jusqu'à 20 campeurs, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes ou les aires naturelles à condition qu'ils soient liés et dans le prolongement de l'exploitation agricole. Ces activités touristiques doivent pouvoir adapter les bâtiments existants mais également pouvoir en construire de nouveaux." | La traduction règlementaire sera adaptée. |
| N°66 Concertation | Souhait de prolonger la concertation en créant un partenariat durable avec la mise en place d'un observatoire agricole. | Ne peut être traité dans le PLUi-H. |
| N°67 Consommation d'espace | Réflexions sur les compensations agricoles sont à engager. | Ne peut être traité dans le PLUi-H. |
| N°68 Zone A | Compléter en zone A l'article 1 que sont autorisées comme suit "les constructions agricoles liées et nécessaires au maintien et au développement des exploitations agricoles ainsi que les constructions liées aux CUMA". | Le règlement est assez explicite. Le sujet des CUMA a été travaillé en COPIL et avec la Chambre d'Agriculture lors de la phase d'élaboration. |

8.3.1.3 SCoT Pays Yon et Vie

| Sujet | Remarque | Réponse du porteur de projet |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| N°69 Renouvellement Urbain | Quantifier les opérations de renouvellement urbain depuis 2013 dans les pôles urbains et intermédiaires pour montrer l'atteinte des objectifs du SCoT. | Cette remarque sera prise en compte. |
| N°70 Renouvellement Urbain | Préciser la manière dont le PLUi-H s'est attaché à atteindre les objectifs du SCoT en matière de production de logements. | Cette remarque sera prise en compte. |
| N°71 Centralité | Développer l'argumentaire sur le principe de renforcement de la proximité, d'organisation du développement urbain autour des centralités, de densification sur les gisements stratégiques. | Cette remarque sera prise en compte. |

| Sujet | Remarque | Réponse du porteur de projet |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N°72 STECAL | Mieux définir le projet de hameau dans les STECAL habitat en précisant le potentiel évolutif du hameau de manière quantitative et qualitative. | Le potentiel évolutif des STECAL habitat se trouve dans l'étude référentiel foncier en annexe du rapport de présentation. Des compléments sur les éléments qualitatifs pourront être ajoutés le cas échéant. |
| N°73 Mobilité | Mieux définir l'organisation des sites d'activité, la stratégie d'accueil des activités économiques, les dynamiques d'animation et d'attractivité des centres urbains. | Une étude est en cours sur ces éléments. L'accompagnement et la mise en place de la stratégie sont du ressort du service économique. |
| N°74 SCoT | Le PLUi-H s'est bien attaché à représenter les objectifs du SCoT, l'argumentaire présenté gagnerait à mettre l'accent sur ce point. | Cette remarque sera prise en compte. |
| N°75 Mobilité | Améliorer la justification sur les conséquences des choix de développement urbain, sur la mobilité pour tous, en lien avec le thème "renforcement des proximités". | Cette remarque sera prise en compte. |
| N°76 SCoT | Mettre à jour le PLUi-H en lien avec la version approuvée du SCoT. p21 du RP tome 1, pages 95 et 105 du RP Tome 4, etc. | Cette remarque sera prise en compte. |

8.3.1.4 La CDPENAF

| Sujet | Remarque | Réponse du porteur de projet |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| N°77 STECAL | Précision sur la traduction réglementaire des STECAL sur l'implantation, la hauteur, l'emprise au sol. | Cette remarque sera prise en compte. Les pièces du dossier seront modifiées en conséquence. |
| N°78 STECAL | Apporter des justifications et des adaptations sur 14 STECAL évoqués lors de la commission. | Cette remarque sera prise en compte. Les pièces du dossier seront modifiées en conséquence. |
| N°79 STECAL | Requalifier les secteurs non constitutifs de STECAL. | Cette remarque sera prise en compte. Les pièces du dossier seront modifiées en conséquence. |

8.3.1.5 La Chambre de commerce et de l'industrie

| Sujet | Remarque | Réponse du porteur de projet |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N°80 Economie | Autoriser l'implantation d'activités économiques appartenant à la sous-destination "Industrie" en zone U, en milieu urbain au sein des bourgs, sous conditions qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. | Les industries et les activités artisanales notamment liées à la construction sont seulement autorisées dans les zones d'activités afin de limiter les conflits d'usage avec les habitants (nuisances sonores, flux routiers...) |

| Sujet | Remarque | Réponse du porteur de projet |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N°81 Economie | Limiter le masquage des dépôts et stockages de toute nature depuis la voie ou les terrains mitoyens par une haie ou un élément minéral, seulement aux aires de stockage situées le long des axes routiers structurants pour travailler sur l'effet vitrine. | La disposition réglementaire du dossier d'arrêt ne sera pas modifiée. Les entrées de villes à préserver ne concernent pas que les axes routiers structurants. |
| N°82 OAP | Revoir la contradiction entre le règlement de la zone UE interdisant le commerce et 3 OAP économiques aux Amblardières à St Denis- la-Chevasse, la Croix des Chaumes 2 au Poiré-sur-Vie et aux Challinières à Falleron qui indiquent pouvoir accueillir du commerce. | Cette remarque sera prise en compte. |
| N°83 Commerce | Attention à la contradiction p 22 du règlement, où il est stipulé que les activités de services avec accueil de clientèle sont concernées par cet outil. | Cette remarque sera prise en compte. |
| N°84 Commerce | Délimiter des périmètres d'implantation du commerce dans chaque centralité qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant. | Des périmètres de centralité liés à la destination « artisanat et commerce de détails » et un autre pour les « activités de service » seront mis en place sur l'ensemble des communes. |
| N°85 Commerce | Déployer l'outil linéaire commercial sur de plus nombreuses communes. Possible d'y ajouter une limite de temps par rapport à une cessation d'activité. | Les communes qui le souhaitent pourront travailler sur un linéaire commercial. Cet outil n'a pas vocation à être présent sur toutes les communes car certains élus ont mis en place d'autres outils pour protéger les commerces existants. |
| N°86 Indicateur de suivi | Evaluation du PLUi-H : rappel de la mise en place d'un Observatoire de l'offre commerciale. | Le document sera modifié en lien avec les données disponibles et leur pertinence. En l'absence d'élément satisfaisant, les éléments ne seront pas complétés. |

8.3.1.6 Agence Régionale de Santé

| Sujet | Remarque | Réponse du porteur de projet |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N°87 Risque | Faire mention dans le diagnostic des lignes hautes tensions présentes dans les SUP. | Cette remarque sera prise en compte. |
| N°88 Nuisance | Faire mention dans l'EIE, dans la partie nuisance des activités et équipements susceptibles d'engendrer des nuisances sonores afin de prévenir les risques induits par une trop grande mixité entre habitat et activités pouvant générer des | La gestion des nuisances a été intégrée à la traduction réglementaire. Des compléments seront apportés dans l'EIE en lien avec les données disponibles. |

| Sujet | Remarque | Réponse du porteur de projet |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | polluants atmosphériques ou des nuisances sonores/olfactives. Proposer des dispositions spécifiques (retrait par rapport à la voirie, bâtiment écran, préservation de zones calmes, ...). | |
| N°89 Espace vert | Prévoir l'aménagement des futurs espaces verts et des plantations dans les lieux publics, et dans les futurs lotissements, en tenant compte du pouvoir allergisant des pollens disséminés par les végétaux. | Cette remarque sera prise en compte par la mobilisation de l'outil de l'OAP thématique. |
| N°90 Radon | Insister sur les modalités constructives afin de limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment et de réduire significativement la concentration en radon dans les locaux d'habitation et assimilés, ainsi que les ERP, en améliorant le renouvellement de l'air intérieur. | Le risque est déjà présent dans le règlement écrit. Il sera ajouté dans les annexes. |
| N°91 Nature en ville | Rappel de la nécessité d'une réflexion autour de la conservation des espaces verts stratégiques afin qu'ils ne deviennent pas tous des supports à la densification, tout en prônant un aménagement favorable à la nature en zone urbaine. Réalisation d'un recensement des îlots et parcours de fraîcheur accompagnée d'une cartographie. | Les remarques dépassent le cadre du PLUi-H. La nature en ville est présente sous plusieurs aspects au niveau réglementaire : zonage Nv, prescriptions, OAP, etc. Les îlots de chaleur et la mise en place de parcours de fraîcheur relèvent d'études spécifique. Cette problématique sera abordée dans le cadre du PCAET. |
| N°92 OAP | Ajout dispositions sur les logements éco-construits et divers (accession/locatif ; individuel/collectif ; de taille variée, etc.) dans l'ensemble des opérations concernées par les OAP. | Cette remarque sera prise en compte par la mobilisation de l'outil de l'OAP thématique. |
| N°93 OAP | Assurer la prévention des nuisances sonores en évitant de placer des zones d'habitation ou des bâtiments et équipements sensibles au bruit à proximité de sources bruyantes (et inversement) au sein des OAP. | Le dossier OAP sera complété dans ce sens. |
| N°94 OAP | Meilleure prise en compte des risques liés à la pollution des sols notamment dans les zones d'habitation. | En fonction des données disponibles et de la connaissance des sites pollués, le dossier OAP sera complété dans ce sens. |

| Sujet | Remarque | Réponse du porteur de projet |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N°95 OAP | Prise en compte des enjeux liés aux risques d'exposition aux produits phytosanitaires utilisés en agriculture, de par la mise en place de zones de recul vis-à-vis des zones résidentielles et des établissements accueillant des personnes sensibles (cf. arrêté du 27 décembre 2019 relatif aux ZNT). | Le sujet des ZNT est récent et n'a pas fait l'objet d'un consensus à l'échelle du département. En l'état actuel des débats, l'intercommunalité ne modifiera pas la traduction règlementaire du dossier d'arrêté. |
| N°96 Règlement | Se conformer aux prescriptions de l'arrêté DUP du 25/10/2019 en ce qui concerne les secteurs « Impasse des Coquelicots » et « rue des Artisans 1 » à Apremont les secteurs « Rue du Lac 1 » et « Rue du Lac et 2 » à Maché situés dans les périmètres de protection éloignée (PPE) et rapprochée complémentaire (PPRC) de la retenue d'Apremont. | Conformément au règlement de la SUP : Aucune nouvelle zone ne sera ouverte à l'urbanisation. Les secteurs déjà zonés « AU » peuvent être conservés. |

8.3.1.7 Le Conseil Départemental

| Sujet | Remarque | Réponse du porteur de projet |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N°97 Espaces naturels sensibles (ENS) | Reporter l'ensemble les zones de préemptions des ENS et rendre cohérent le zonage du PLUi-H(zonage A / N). | Le dossier contient les ENS. Ils seront ajoutés aux annexes liées au droit de préemption. Une vérification sera opérée pour voir la cohérence avec les zones N du PLUi-H. |
| N°98 Mobilité | Vérifier la prise en compte des pistes cyclables et les réseaux de sentiers pédestres (annexes 1 et 2). | La donnée a déjà été prise en compte lors la traduction règlementaire. Elle a été intégrée à la prescription "Les cheminements doux à préserver ou à créer" au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme. |
| N°99 Habitat | Prise en compte du Plan Départemental de l'Habitat. | Le PLUi-H ayant une valeur de PLH, ce document cadre a été pris en compte. |
| N°100 Patrimoine | Demande le rappel des articles R523-4 et R523-9 du Code du Patrimoine en précisant que les aménagements et les démolitions réalisés sur des emprises au sol supérieures au seuil défini par l'arrêté de zonage, le préfet de région doit être saisi de tous les dossiers dont la surface est supérieure à 3 ha. | Cette remarque sera prise en compte. |
| N°101 Accès | Examiner si les accès aux lotissements peuvent être assurés par les voies de desserte des zones voisines afin de ne pas créer de nouveaux accès sur les RD. | Un travail sur les accès a été réalisé dans la traduction règlementaire sur les OAP et la mise en place d'emplacement réservé. Ces dispositions ont pour but d'améliorer et de sécuriser la desserte en lien avec les RD. |

| Sujet | Remarque | Réponse du porteur de projet |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N°102 Mobilité | Le PLUi-H présente plusieurs projets concernant des accès sur RD pour lesquels sera demandée une attention particulière du point de vue de la sécurité et de la visibilité. | Les secteurs d'OAP prévoient la sécurisation des accès. Le type d'aménagement est laissé à la phase opérationnelle. Cependant, une vérification des secteurs concernés par un accès sur RD sera faite. |
| N°103 Assainissement | Des réserves foncières peuvent être nécessaires en fonction des futurs besoins d'extension des stations d'épuration existantes et des choix techniques qui seront effectués lors des études préalables. | Cette remarque n'appelle pas de réponses au titre du PLUi-H. |

8.3.1.8 Le Réseau de Transport d'Electricité (RTE)

| Sujet | Remarque | Réponse du porteur de projet |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| N°104 Ligne HTB | Pour les lignes HTB, une demande de précisions règlementaires : les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV), faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. | Le règlement prend déjà en compte la remarque |
| N°105 Ligne HTB | Pour les lignes HTB, une demande de précisions règlementaires : autorise les constructions d'ouvrages électriques à Haute et très Haute tension, dans les zones concernées afin que nous puissions réaliser les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation de nos lignes pour des exigences fonctionnelles et/ ou techniques. | Le règlement prend déjà en compte la remarque. |
| N°106 Ligne HTB | Pour les lignes HTB, une demande de précisions règlementaires : que la hauteur spécifiée dans le règlement ne soit pas réglementée pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone et sous- secteurs compris. | Le règlement prend déjà en compte la remarque. |
| N°107 Ligne HTB | Pour les lignes HTB, une demande de précisions règlementaires : que sont autorisés des aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures du poste. | Le règlement prend déjà en compte la remarque. |

| Sujet | Remarque | Réponse du porteur de projet |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| N°108 SUP | Liste les lignes présentes sur le territoire et rappelle que les données sont en ligne. + joindre en annexe la liste des ouvrages + ajouter note d'information et la plaquette. | Cette remarque sera prise en compte. |
| N°109 EBC | La servitude I4 n'est pas compatible avec les EBC et que dans le cas d'un surplomb de ligne, un déclassement du bois s'impose cf. l'avis et les marges demandées. | La remarque sera prise en compte. |

8.3.1.9 Conseil de Développement

| Sujet | Remarque | Réponse du porteur de projet |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N°110 Zone A Statut habitat | En zone agricole : Demande de précision quant au statut de l'habitation lié à l'exploitation agricole en cas de cessation d'activité de l'exploitant. En cas de vente à des non exploitants, cette situation ne doit pas entraîner de contraintes particulières pour les exploitations agricoles existantes. | C'est un sujet complexe. Le constat est partagé. Cependant, les outils réglementaires ne permettent pas de répondre totalement à cette problématique. Dans le cadre du PLUi-H, le comité de pilotage s'est attaché à mobiliser les dispositions réglementaires pour encadrer le logement de fonction. |
| N°111 Règlement- OAP | En zone à urbaniser : au vu de la complexité de la gestion des ombres portées et la captation d'apports solaires, il devrait être recommandé au porteur de projet de faire appel à un architecte conseil. | Cette remarque sera prise en compte par la mobilisation de l'outil de l'OAP thématique. |
| N°112 Règlement | En zone urbaine : concernant la densité minimale de 15 log/ha pour les opérations portant sur plus de 3000m ² , il est souhaité que ce seuil soit abaissé afin de limiter les différences de règles entre les porteurs de projets. | La différenciation pour les secteurs de projets de plus de 3000m ² et moins de 3000m ² répond à plusieurs enjeux sur le territoire. Elle est issue de l'étude du référentiel foncier. Cette étude distingue deux espaces pour le développement de l'habitat dans les bourgs : les gisements stratégiques de plus de 3000m ² dont la maîtrise est indispensable pour répondre aux objectifs de modération de la consommation d'espace et de production de logements. les gisements diffus de moins de 3000m ² qui relèvent de l'initiative privée de type BIMBY. Cette différenciation a donc amené une traduction réglementaire différente. Pour la cohérence du projet, cette traduction réglementaire n'évoluera pas. De plus, abaisser le seuil pourrait avoir |

| Sujet | Remarque | Réponse du porteur de projet |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | pour effet pervers de décourager le phénomène BIMBY. |
| N°113 Règlement + OAP | En zone urbaine et à urbaniser : souhait d'une impulsion forte en faveur d'une réduction maximale de l'emprise au sol des stationnements voiture au moyen de : Parkings enterrés pour les logements collectifs et équipements collectifs en zone U mixte ou AUh et de parkings enterrés ou aériens en zone U spécifique et Aue (pour les zones d'activités économiques, commerciales, équipements collectifs d'importance) Stationnement restant à l'air libre, doit être, dans la mesure du possible, mutualisé et perméable dans toutes les zones U et AU. | Le sujet du stationnement a longuement été réfléchi en comité de pilotage. Une partie des aménagements qui sont cités sont présents dans le règlement (mutualisation, matériaux perméables, etc.). Pour les autres, le règlement sur ce sujet se veut souple afin de permettre à la réalisation des aménagements que vous citez en phase opérationnelle. Le PLUi-H n'a pas les connaissances suffisantes sur la nature des sols et sur le coût des travaux pour imposer des stationnements enterrés. |
| N°114 Règlement | Lexique : Préciser la différence entre attique et comble au niveau de la hauteur. Ajouter la définition de combles "sous la toiture, qui ne constituent pas un niveau mais qui peuvent être aménagés ultérieurement". | Cette demande sera prise en compte. |

8.3.1.10 Comité Régional de l'habitat et de l'Hébergement

| Sujet | Remarque | Réponse du porteur de projet |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N°115 | Points de vigilance en vue du bilan à mi-parcours sur : L'action en faveur de la sobriété foncière et diversification des formes urbaines ; La réalisation des objectifs de production locative sociale, y compris avec le conventionnement ANAH ; La mise en place effective des actions en faveur de l'amélioration du parc privé ; Les actions en faveur des publics spécifiques, notamment pour accompagner le vieillissement de la population et les jeunes salariés. | L'intercommunalité sera vigilante sur le suivi des éléments cités. La mise en place de l'observatoire permettra un suivi annuel et continu. |

Avis de la commission d'enquête

La commission note un travail amont conséquent avec les différents PPA et prend acte des engagements du porteur de projet.

8.3.2 Analyse des observations du public par thème.

8.3.2.1 Les observations sur le zonage d'assainissement

AIZENAY

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Réponse de la commune |
|-----------|--------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 136 | GILLAIZEAU Patrice | Assainissement collectif La Croix de la Barbière | Défavorable. Maintien du zonage d'assainissement non collectif en cohérence avec le réseau actuel (inexistant) et avec le zonage du PLUi-H (pas en zone urbaine). |
| POI-29 | RABILLER Bernard | Retrait par rapport à la STEP | Pas de retrait par rapport à cette STEP. |

BELLEVIGNY

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Réponse de la commune |
|-----------|--------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 61 | BONNEAU Christophe | Raccordement réseau collectif | Défavorable. Maintien du zonage d'assainissement non collectif en cohérence avec le zonage du PLUi-H (pas en zone urbaine). |

LA CHAPELLE PALLUAU

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Réponse de la commune |
|-----------|------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 45 | ROBIN Maryline | Amélioration canalisation EU | Demande hors sujet de l'enquête publique. Une prise de contact est possible avec la mairie pour toute question supplémentaire. |

LA GENETOUZE

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Réponse de la commune |
|-----------|--------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| GEN 005 | GIRARDEAU Delphine | Nuisances olfactives surtout en fin de journée | L'extension de la STEP n'est pas à l'ordre du jour. Une prise de contact est possible avec la mairie pour toute question supplémentaire. |

SAINT ETIENNE DU BOIS

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Réponse de la commune |
|-----------|------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| STE 001 | POISSON Jean Claude | Situation ancienne. L'obs a été modérée. A réexaminer | Défavorable. Maintien du zonage d'assainissement non collectif en cohérence avec le zonage du PLUi-H (pas en zone urbaine). La commune avait rencontré les habitants de ce village à ce sujet. |

8.3.2.2 Les observations sur les périmètres délimités des abords

APREMONT

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Réponse de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Vendée (UDAP) |
|-----------|---------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 21 | De BENNETOT Yves | Souhaite conserver l'ancien périmètre | Le périmètre proposé reprend le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR). Pas de rajout de parcelle. |

PALLUAU

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Réponse de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Vendée (UDAP) |
|-----------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| PAL 006 | DES PORTES DE LA FOSSE | Esthétique des façades ; unité des couleurs d'enduit ; respect ouvrage ancien | Préservation de la qualité des abords bâtis et paysagers du monument historique. |

8.3.2.3 Les demandes de modification de zonage

Réponse du porteur de projet :

Au vu des différents enjeux nationaux, notamment de lutte contre la consommation d'espace agricole et naturel, et du cadre législatif en vigueur, les nouvelles constructions pour les tiers en zones agricoles et naturelles sont interdites. C'est d'ailleurs la loi qui impose une telle interdiction et le PLUi-H ne fait que reprendre ces termes.

A noter que le SCoT, auquel le PLUi-H doit être compatible, impose de diminuer de 50% la consommation d'espace par rapport à celle des 10 dernières années et de rendre, seulement de manière exceptionnelle et limitée, des villages constructibles afin de limiter le mitage des espaces agricoles et naturels.

Aussi, il a été privilégié d'urbaniser au sein de l'enveloppe urbaine, puis en extension des bourgs. Enfin, après une étude sur les villages/hameaux et leurs capacités de densification, 13 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dédiés à l'habitation, autrement dit des espaces constructibles, ont été définis au PLUi-H.

Toutefois, les habitations, situées dans des villages classés en zone agricole, dite « A » ou naturelle, dite « N », demeurent et peuvent évoluer (extension et annexe admises). De même que les anciens bâtiments agricoles qui peuvent changer leur destination vers l'habitat si cela n'a pas d'impact sur l'activité agricole environnante.

En conclusion, les habitations des villages existants sont confortées et donc le maintien de la vie rurale assuré.

La commission a également souhaité dans son PV de synthèse que le porteur de projet rappelle succinctement les grandes règles qui ont permis d'établir ces zonages

Réponse du porteur de projet :

Le travail sur le zonage et les espaces constructibles s'appuie sur le cadre législatif en vigueur, les études spécifiques menées lors du diagnostic territorial et le parti d'aménagement retenu par le PADD.

Le bourg est l'unité urbaine privilégiée pour accueillir la population et l'emploi sur le territoire. Par conséquent, un travail fin de délimitation des enveloppes urbaines a été réalisé afin de dessiner la limite entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis. Ces enveloppes forment la zone urbaine du règlement, dite « U » :

- **Mixte, dédiée principalement à l'habitat mais pouvant accueillir également des activités sous conditions, avec sous-secteurs selon la morphologie urbaine (centre-bourg/pavillonnaire) ;**
- **Spécifique, destinée à l'accueil d'activités ou encore d'équipements.**

Des secteurs en extension ont été identifiés en continuité des enveloppes urbaines afin de conforter le développement de l'ensemble des bourgs de l'intercommunalité sur le pas de temps du PLUi-H, à savoir 10 ans. Le choix de ces secteurs s'appuie sur l'armature du territoire identifié dans le PADD et tient compte de sa localisation par rapport aux bourgs et ses équipements, des contraintes techniques (accès, topographie, réseaux...), des enjeux agricoles, environnementaux, mais également de la connaissance de la dureté foncière.

Les secteurs constructibles en campagne, zonage Ah ou U, ont fait l'objet d'une étude spécifique basée sur plusieurs critères (forme urbaine, capacité de densification et activité agricole environnante). La limitation des nouvelles constructions en campagne répond à des objectifs de préservation des terres agricoles, de réduction des coûts des réseaux et de renforcement des centralités existantes.

Enfin, les secteurs faiblement bâtis en campagne ont été classés en zone agricole, dite « A », ou naturelle, dite « N ». Toutefois, ce bâti demeure et peut évoluer (extension et annexe admises). De même que les anciens bâtiments agricoles qui peuvent changer leur destination vers l'habitat si cela n'a pas d'impact sur l'activité agricole environnante.

Enfin la commission accueille favorablement l'engagement pris par la CCVB dans le préambule de son mémoire en réponse qui dispose que « A noter qu'au vu du nombre important d'observations et du temps réglementaire de 15 jours, accordé par le Code de l'environnement, pour formaliser ce mémoire en réponse, la CCVB et les communes auront besoin d'étudier certaines demandes plus attentivement en vue de l'approbation.

Aussi, la CCVB et les communes adresseront un courrier ou courriel de réponses aux administrés ayant participé à ladite enquête et laissé leurs coordonnées. »

Avis de la commission d'enquête

La commission note que la plupart des réponses apportées sont négatives au vu des règles édictées ; d'ailleurs lors de ses permanences la commission n'a pas manqué d'indiquer au public le peu de chance d'aboutir de nombreuses situations de changement de zonage.

AIZENAY

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|---------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>176</u> | DUPE Charles | Observation demandant une plus grande protection des éléments environnementaux (classement des haies notamment...) | Le classement en zone naturelle n'empêche pas la culture des terres agricoles. La distinction entre un zonage agricole et naturel est nécessaire selon les enjeux. La méthodologie de définition des zones naturelles s'est attachée à protéger et mettre en valeur des éléments structurants du territoire intercommunal (cours d'eau, haies, bois, etc.) ainsi que d'identifier les secteurs de biodiversité et d'habitat pour la faune et la flore (ZNIEFF, ENS, etc.). Sur la préservation des haies sur la commune d'Aizenay, on constate une plus forte protection par rapport au document d'urbanisme communal actuel. |
| <u>013-COURRIER</u> | BUET Eric et Martine | AZ 76 à 82 Demande modification de la zone Up au profit d'une zone naturelle | Défavorable. Le zonage Up est une protection cohérente au vu du bâti et du parc existant. De plus, des boisements sont identifiés sur la parcelle, ainsi que les bâtiments d'intérêt patrimonial. Il est envisagé de rencontrer le pétitionnaire afin de bien expliquer et comprendre sa demande. |
| <u>014-COURRIER</u> | Indivision BUET FAVRE de Grand Maison | BH 91 et 124 Demande maintien du classement UE | Défavorable. Actuellement les services techniques municipaux occupent le secteur mais une réflexion est en cours pour un prochain déménagement. Il a été choisi d'optimiser cet espace existant/vitrine de la 2x2 à vocation économique plutôt que de prévoir des espaces supplémentaires en étalement urbain. |
| <u>AIZ-001</u> | RABILLER Joseph | BL 110 Demande de passage en zone constructible | Défavorable. Les secteurs situés le long de la route de Nantes ont été priorisés en zone constructible afin de concentrer l'urbanisation à proximité du lycée. Le choix communal est de ne pas continuer "l'éirement" du développement de la commune sur la route de Martinet. |
| <u>AIZ-002</u> | PERDRIEAU Michel | ZL 106 Demande de passage en zone constructible | Défavorable. La zone AU a été délimitée en cohérence avec la délimitation de la ZAD. Secteur hors ZAD, trop éloigné de la zone |

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|----------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | urbaine et à fort intérêt environnemental. |
| <u>AIZ-012</u> | CHAILLOU | YC 184 : demande modification de zonage pour extension sur zone A | Défavorable. Ni consécutif à une enveloppe urbaine, ni situé dans un hameau/village. |
| <u>AIZ-028</u> | BIRON Aline | BK 69 Demande maintien zonage UB | Défavorable. Les secteurs situés le long de la route de Nantes ont été priorités en zone constructible afin de concentrer l'urbanisation à proximité du lycée. Le choix communal est de ne pas continuer "l'éirement" du développement de la commune sur la route de Martinet. |
| <u>AIZ-036</u> | RAVON Michel et Arlette | BK 45 (E 952) et E 866 Demande de passage en zone constructible | Défavorable. L'extension urbaine sur le secteur de La Gombrière n'a pas été envisagée au vu de son éloignement géographique du centre-ville d'Aizenay et de ses équipements, mais également au vu de la proximité de la carrière. |
| <u>BEL-048</u> | CHAILLOU Pierre | ZY 236 Demande que l'intégralité de la parcelle passe en U comme leur parcelle voisine ZY 236. | Défavorable. La volonté de la commune est de préserver la zone UB, secteur adapté au milieu urbain dans lequel s'insère l'exploitation agricole. Il serait dommageable que l'activité agricole se développe à proximité de l'habitat. |
| <u>CC-028</u> | RABAUD Alain-Marie et OLIVON Vincent pour SCA les Jardins Réunis | BL 99, 95 et 93 : demande maintien de zonage A car siège de l'exploitation et activités génèrent du bruit incompatible avec de nouveaux résidents | Défavorable. Favorable si échange de surfaces équivalentes pour ne pas modifier programmation car intérêt collectif (bassin d'emploi). |
| <u>LUC-023</u> | LECART Ludovic pour Sté COUGNAUD | C 2268-2690-2691 et AR 84 Demande modification de zonage | |

APREMONT

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|---------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>28</u> | FOUQUET Martine | Demande de passage en zone N des zones AUp1 et AUP2 | Défavorable. Le secteur est classé en zone agricole, donc seulement dédié à ces activités. Le PLUi-H prévoit 50% d'espace urbanisable en moins par rapport aux 10 dernières dans un objectif de limitation de la consommation d'espace. C'est dans ce cadre que le classement en zone naturelle a été effectué. De plus de nombreux outils ont été mis en place afin de conserver le caractère naturel du territoire (EBC, haies classées, zone naturelle inconstructible, arbres remarquables...) |
| <u>79 FAL017</u> | BODIN Nicolas | Projet de création gîtes et chambres d'hôtes Demande modification de zonage en Nt. | Favorable. Pétitionnaire à rencontrer pour prévoir éventuellement le tracé selon projet. |
| <u>012-COURRIER</u> | TOUGERON Monique | 7 et 15 route de Commequiers demande de passage en zone constructible | |

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>APR-001</u> | CHARRIER | B 1255, 1853, 1959 Demande passage en zone constructible | Défavorable. Création de STECAL impossible à ce stade. Demanderait de repasser en CDPENAF et de revoir la programmation. |
| <u>APR-002</u> | FEVRIER | A 1351 Demande de passage en zone constructible | |
| <u>APR-003</u> | TOUGERON | A61 et A1302 Demande de passage en zone constructible | |
| <u>APR-004</u> | NICOLLEAU | A411 Demande de passage en zone constructible | |
| <u>APR-007</u> | FRUCHARD | AK 87 Demande passage en zone naturelle | Favorable en partie. Revenir au zonage du PLU actuel. |
| <u>APR-010</u> | RAFFIN François | A 1525 Demande de passage en zone constructible | Défavorable. Création de STECAL impossible à ce stade. Demanderait de repasser en CDPENAF et de revoir la programmation. |
| <u>41 43</u> <u>APR-012</u> <u>Cc020</u> | BAPTISTE JOELLE | demandes de modification de zonage en UBz + assainissement | Favorable. Réétudier le zonage de l'enveloppe urbaine sur le quartier et du zonage d'assainissement conformément à la méthodologie employée lors de l'élaboration du document. |
| <u>APR-014</u> | FRUCHARD Bertrand | S'oppose au classement C201 202 au Moulin des Vignes. Elles sont dans le périmètre de protection du barrage. | Favorable. Conforme à la nouvelle réglementation. |
| <u>APR-015</u> | BULTEAU Hubert | AE 148-149 Demande passage en zone constructible | Défavorable. Secteur à préserver de l'urbanisation, fort intérêt environnemental (présences de 2 ZNIEFF) |
| <u>APR-016</u> | GUILLOTON Guylène | B 700 Demande modification de zonage | Défavorable. Création de STECAL impossible à ce stade. Demanderait de repasser en CDPENAF et de revoir la programmation. |
| <u>APR-021</u> | RENAUD et DALLARA | B 681 et 682 Demande de passage en zone constructible | Défavorable. Ni consécutif à une enveloppe urbaine, ni situé dans un hameau/village. |
| <u>CC-002</u> | CONSTANT Marcel | B 1553 Demande modification du zonage, agrandissement de l'enveloppe urbaine | Favorable pour intégrer le bâti existant. |
| <u>CC-008</u> | LOIZEAU Marie | C201 Modification du zonage U en N selon périmètre de protection du barrage | Favorable. Conforme règlementairement. |
| <u>CC-012</u> | BARANGER Pierre | C 1647 Demande de passage en zone constructible | Défavorable. Secteur dans le PLU en A, donc avec nouveau périmètre de retenue du barrage impossible à ouvrir à l'urbanisation règlementairement. |
| <u>LUC-026</u> | CHARRIER Frédéric | En lien avec 79 et FAL017 | Idem 79 et FAL-017 |

BEAUFOU

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|----------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>BEA-005</u> | FERRE Abel | ZM 52 Demande de passage en zone constructible | Défavorable. Un STECAL doit conserver un caractère limité. |
| <u>BEA-011</u> | BARON Gilles | Demande agrandissement zonage AH à La Reillière | |
| <u>BEA-016</u> | PERROCHEAU Jeanne représentée par FLEURY | ZO 58 Demande passage en zone constructible | Défavorable. Ni consécutif à une enveloppe urbaine, ni situé dans un hameau/village. |

BELLEVIGNY

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|----------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>4</u> | GACHET Lionel | ZE 169 Demande de passage en zone constructible | Défavorable. Création de STECAL impossible à ce stade. Demanderait de repasser en CDPENAF (repousser le calendrier) et de revoir la programmation. |
| <u>22</u> | BUTON Jean-Claude | ZR 69 Demande passage en zone constructible - ZR 69 | |
| <u>31</u> | BOUCARD | ZM 78 Passage en zone constructible | |
| <u>54</u> | BONNEAU MARTIN NICOU PERRIN DRAPEAU FILLATRE | ZE 88 et 89 Maintien du classement en zone naturelle | Favorable. Parcelles conservées en zone naturelle. |
| <u>91</u> | MONNIER Murielle | ZW 400 Opposition passage en zone A | Défavorable. Choix d'urbanisation vers l'Est de la parcelle plutôt que le nord afin de se rapprocher du bourg, être plus proche de l'enveloppe urbaine et finaliser la couronne en périphérie. De plus, il n'y a plus d'exploitation agricole à l'Est. |
| <u>157</u> | GAUVRIT Marie-Joëlle | ZN 16 Conteste classement en zone N | Défavorable. Choix d'urbaniser sur un terrain non humide et plus proche du bourg |
| <u>158</u> | MERCIER Françoise | ZN 58 Demande de passage en zone constructible | Défavorable. Un STECAL doit conserver un caractère limité. |
| <u>167</u> | LIMOUSIN Anita | ZW 66 : demande passage en zone constructible en complément de BEL-039 | Défavorable. Terrain non desservi en assainissement collectif donc maintien du zonage actuel. |
| <u>171</u> | RENSON D'HERCULAIS Béatrice | ZB 172-24-25 : interrogations quant aux zonages, à l'ER. Les N° de parcelles ne correspondent pas au nom | Favorable. Suppression de l'emplacement réservé. ZH issue de l'inventaire du SAGE Vie et Jaunay. |
| <u>175</u> | COCAULT Denis | Parcelle AE3 | Favorable. Erreur matérielle fonds de jardin. Délimitation UB et UE à revoir. |
| <u>185</u> | JARRION Stéphane et Séverine | ZE 47 Demande possibilité de division parcellaire pour construire | Défavorable. Ni consécutif à une enveloppe urbaine, ni situé dans un hameau/village. |
| <u>BEL-007</u> | PIVETEAU Hubert et Claude | Renseignements sur diverses parcelles | Demande de renseignement n'appelant pas de réponses. |

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|---------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>BEL-017</u> | MONTASSIER Sébastien | Demande passage en zone agricole ZE 173 | A étudier. Zonage réalisé afin de permettre le développement de Bénéteau (bassin d'emploi) selon ses projets à court et moyen terme. Plusieurs acteurs concernés : propriétaires, exploitants agricoles, Bénéteau avec des besoins spécifiques différents. Revoir les demandes de chacun afin de réétudier le zonage. RDV éventuel à organiser avec la CCVB. |
| <u>BEL-018</u> | VINCENT Maryvonne | Demande de passage en zone constructible de la 279 ZP 082 | Défavorable. Ni consécutif à une enveloppe urbaine, ni situé dans un hameau/village. |
| <u>BEL-019b</u> | MONTASSIER Manuella | Renseignements | Demande de renseignement n'appelant pas de réponses. |
| <u>008-courrier</u> <u>100 104</u> <u>BEL-021</u> | MOLE PHELIPPON | 1-ZB 516 Conteste déclassement de 1AUh à 2AUh 2- ZB 547 Conteste emplacement réservé pour logement social sur parcelle couverte par ZAC et règlement de lotissement 3- ZD 190 Conteste classification en 2AUe 4- ZR 6 Conteste classement A Demande de revoir l'enveloppe urbaine | 1- Défavorable. Priorisation du secteur des Tonnelles. Dureté foncière sur le secteur de la ZAC du Petit Logis. 2- Etudier suppression selon programmation totale sur la commune de Bellevigny. 3- Défavorable. Réserve foncière encore disponible dans les zones d'activité environnantes (Actipole,...) connue selon besoin entreprise déjà présente. Dureté foncière sur le secteur. 4 - Défavorable. Priorisation des surfaces autour du rond-point de la zone de Chantemerle favorisant l'effet vitrine pour les entreprises. |
| <u>BEL-027</u> | GAUVRIT Françoise | Conteste classement en zone N de la parcelle 279 ZN 16 annulé et remplacé par obs 157 | <i>Idem 157</i> |
| <u>BEL-033</u> | PELLETIER Mathieu | ZT 17 : demande passage en zone constructible | Défavorable. Ni consécutif à une enveloppe urbaine, ni situé dans un hameau/village. |
| <u>BEL-034</u> | MOUTOUSSAMY | ZP 101 : demande passage en zone constructible | Défavorable. Création de STECAL impossible à ce stade. Demanderait de repasser en CDPENAF et de revoir la programmation. |
| <u>BEL-037</u> | PIVETEAU Alain | ZD 113 Demande de passage en zone constructible | |
| <u>BEL-038</u> | TRICHET Bernard | ZO 65 et ZO 75 Demande agrandissement de la zone UBa jusqu'à la parcelle AD 34 | Favorable. Etudier un tracé plus cohérent de l'enveloppe urbaine. |
| <u>BEL-042</u> | BRIAND Marie Louise | AE 108 Demande modification du zonage, diminution UE au profit de UB | Favorable. Erreur matérielle : fonds de jardin. Délimitation Ub et UE à revoir. |

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|----------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>BEL-045</u> | RORTAIS Christian | ZR 60 et 59 Demande de passage en zone constructible. | Défavorable. A noter au PLU actuel en zone Nh qui autorise seulement les extensions. Demain en zone A, possibilité également de faire des extensions mesurées et annexes. Choix de la commune de faire extension en continuité de l'enveloppe urbaine et création de STECAL impossible à ce stade car demanderait de repasser en CDPENAF et de revoir la programmation. |
| <u>CC-011</u> | POINGT Jean-Bernard GACHET Marie-Josée | Mauvais tracé du zonage ZE 173 | A étudier. Zonage réalisé afin de permettre le développement de Bénétiau (bassin d'emploi) selon ses projets à court et moyen terme. Plusieurs acteurs concernés : propriétaires, exploitants agricoles, Bénétiau avec des besoins spécifiques différents. Revoir les demandes de chacun afin de réétudier le zonage. RDV éventuel à organiser avec porteur de projet. |
| <u>POI-017</u> | BUTON | Passage en zone constructible - ZR 69 | Défavorable. Le bâtiment agricole est identifié comme pouvant changer de destination vers l'habitat. Le logement de fonction existant doit rester en zone A pour éviter le mitage des espaces agricoles. |
| <u>STD-001</u> | FRENEAU Bernard | AB 278 demande modification de zonage | Favorable. Revoir le tracé et classer l'intégralité de la maison en UAa. |
| <u>STD-006</u> | POTIER Pascale | ZM 188 demande de modification zonage Ah | Défavorable. Pas de bâtiment existant. Un STECAL doit conserver un caractère limité. |

FALLERON

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|-------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>15-16</u> <u>FAL002</u> | JAUMOUILLE Alban | Demande changement de zonage en NI ou Nt pour création escape game - ZK 97-100-102-103 | Défavorable. Création de STECAL impossible à ce stade. Demanderait de repasser en CDPENAF (repousser le calendrier) et de revoir la programmation. |
| <u>125</u> | BARRETEAU Bernard | Refus de voir la zone 1AUh de l'Ouche Bernard passer Nv Elle est à l'intérieur de l'enveloppe urbaine | Défavorable. Présence de zone humide. |
| CC-009 | FRUCHARD Bertrand | Refus passage en zone agricole – ZD114 115 116 118 21 AH 122 ZI39 En contentieux | <i>Idem requêtes Apremont et Falleron</i> |

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>FAL-001</u> | GUILLONEAU Louis | Passage en zone constructible - ZW 82 | Défavorable. Création de STECAL impossible à ce stade. Demanderait de repasser en CDPENAF (repousser le calendrier) et de revoir la programmation. |
| <u>FAL-003</u> | FRUCHARD Bertrand | Demande extension des réseaux pour ZI 39 modification zonage en UB : ZD 21-114-115-116-118, et AH 122 | 1- Hors enquête publique. Le zonage d'assainissement est réalisé en cohérence avec le PLUi-H. Les parcelles étant classées en zone agricole. Les réseaux liés à l'assainissement collectif ne seront pas apportés. 2- Défavorable. Les parcelles sont enclavées. Nécessiterait pour l'accès de détruire des locaux utilisés par l'association pour stockage. La commune a choisi des secteurs à urbaniser moins coûteux concernant la réalisation des réseaux, localisés de manière à "combler des dents creuses" dans la continuité de lotissements existants. |
| <u>FAL-005</u> | MICHENEAU Tony | Modifications zonage AH 112 et ZI 242 | La zone agricole permet l'implantation de bâtiment agricole, interdit en zone naturelle. Les aménagements non liés à la vocation naturelle ne sont pas autorisés. Un RDV sera éventuellement organisé avec le demandeur afin d'éclaircir les points règlementaires selon le potentiel projet (aménagement, outils de protection de boisements, etc). |
| <u>002 003</u> <u>FAL-006</u> | PERRAUDEAU Francis | ZP 184 demande de rester constructible comme dans le CU | Défavorable. Création de STECAL impossible à ce stade. Demanderait de repasser en CDPENAF (repousser le calendrier) et de revoir la programmation. |
| <u>FAL-008</u> | GAUVRIT Jean-Jacques et Roselyne | Passage en zone constructible - AC 38 | Défavorable car présence de zone humide. |
| <u>FAL-014</u> | BARRETEAU Bernard | AC 38 : demande modification de zonage en UB | |
| <u>FAL-015</u> | BOURON René | AD 142 : vérification zone constructible | Demande de renseignements n'appelant pas de réponses. |
| <u>FAL-016</u> | FRUCHARD Bernard | Demande modification de zonage pour création du lotissement du Jarriet | Défavorable. Les parcelles sont enclavées. Nécessiterait pour l'accès de détruire des locaux utilisés par l'association pour stockage. La commune a choisi des secteurs à urbaniser moins coûteux concernant la réalisation des réseaux, localisés de manière à "combler des dents creuses" dans la continuité de lotissements existants. |
| <u>FAL-018</u> | GALLAIS pour EARL LE CLOS DU CHENE | ZE 193 : demande de zonage A pour l'intégralité de la parcelle | Favorable |

LA CHAPELLE PALLUAU

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|----------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>42 - 56</u> | DAVIET | Demande modification du zonage des parcelles ZH 161 162 164 169 170 171 172 173 175 177 178 179 (cf obs) | Les zones humides sont issues de l'inventaire du SAGE. Réétudier le tracé de l'EBC après étude du terrain. RDV éventuel à organiser avec le demandeur. |
| <u>CC-016</u> | GAUDIN Hubert | ZK 251 et 455 (AB 128 et AB 150) Demande de passage en zone constructible | Défavorable. Ces 2 parcelles étaient exploitées au moment de l'élaboration du PLU de La Chapelle-Palluau. La commune a déposé des permis d'aménager avant l'arrêt du PLUi-H qui correspondent aux surfaces urbanisables allouées à la commune. Pas d'autres surfaces urbanisables possibles en extension urbaine. |
| <u>CHA-009</u> | GANDIN Hubert | Demande que la parcelle AB 128 devienne constructible. | |
| <u>CHA-011</u> | BRUMAUD DES HOULIERES Marie Thérèse et Denis | Demande Passage en UA de la zone UP sur ses parcelles. AC19 et AC 9 | Défavorable. Le zonage UP a été mis en place afin de préserver le bâtiment tout en laissant la possibilité d'évolution. RDV éventuel avec le demandeur pour expliquer les possibilités d'évolution. |
| <u>CHA-012</u> | GUIBAUD | AD 98 demande retour au zonage PLU entre UB et N | Favorable. Etudier diminution de la zone naturelle en cohérence avec la réalité de la trame verte et de l'unité foncière. |
| <u>CHA-014</u> | THIBAUDEAU | AD 34 demande passage en zone constructible U | Défavorable. La commune a déposé des permis d'aménager avant l'arrêt du PLUi-H qui correspondent aux surfaces urbanisables allouées à la commune. Pas d'autres surfaces urbanisables possibles en extension urbaine. |
| <u>CHA-015</u> | JOLLY Annick représente JOLLY Moïse | AE 123 et AB 126 demande de passage en zone Ah | Défavorable. Un STECAL doit conserver un caractère limité. |
| <u>STE-013</u> | PRAUD Olivier | AC 167-166 : demande maintien zonage A | Favorable. Réétudier le tracé de la zone agricole pour plus de cohérence avec l'activité et la distanciation avec les habitations comme dans le PLU actuel. |
| <u>STE-014</u> | MORANDEAU Jean-Paul | AB 127 (A), AE 58-59-60-55-56 (N): demande passage en zone AH | Défavorable. Un STECAL doit conserver un caractère limité. |
| <u>STE-017</u> | MORANDEAU Claude | AE 96 : demande passage en zone constructible par prolongation Ah | |

LA GENETOUZE

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|----------------|------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|
| <u>GEN-002</u> | BOSSIS Mickaël | Demande de construction d'une habitation | Défavorable. |

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>GEN-008</u> | FERRE Jim | ZL 30 : demande passage en zone constructible ZI 129 : pastillage vérifié | Création de STECAL impossible à ce stade. Demanderait de repasser en CDPENAF (repousser le calendrier) et de revoir la programmation. |
| <u>GEN-009</u> | GOURRAUD Lucien | ZL 372 : demande passage en zone constructible | Défavorable. La commune a privilégié une urbanisation à proximité du bourg et de ses équipements dans la prolongation du dernier lotissement "Les Tardivières". Ainsi, la commune maîtrise le développement et la commercialisation des lots. Par ailleurs, ce secteur a été classé inconstructible afin d'éviter : - l'impact sur la zone humide identifiée par le SAGE; - éviter l'impact sur l'activité agricole. Le but est en effet de maintenir "une zone tampon" entre les habitations existantes et l'activité agricole environnante. |
| La commission d'enquête s'interroge sur le bien-fondé de la constructibilité des parcelles ZL 53 et ZL 52 qui passent de N (PLU) à UB (PLUiH) | | | Erreur matérielle. Passage en zone naturelle comme au PLU actuel. |

LE POIRE SUR VIE

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|--------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>7</u> | GUILLET Raynald | Passage en zone constructible - YB 1 | Défavorable. Création de STECAL impossible à ce stade. Demanderait de repasser en CDPENAF (repousser le calendrier) et de revoir la programmation. |
| <u>10 11 12 13</u> | CHABOT Benoit | Changement de zonage de Np en Ns pour projet piscine - XE 213 | Favorable. Les annexes (dont les piscines) sont autorisées en zone agricole sous conditions de respecter les règles d'emprise au sol et d'implantation. |
| <u>19 20</u> <u>POI-006</u> | PERRIN FONTENEAU Mireille | Passage en zone constructible - YS 50 A relier à l'observation POI-006 | Défavorable. Le secteur n'est pas desservi et le développement de l'habitat n'est pas souhaité car considéré comme hors du bourg (pas de STECAL au Poiré-sur-Vie). La CCVB a choisi de privilégier le secteur de La Croix des Chaumes en développement économique car mieux situé au niveau de la desserte routière et ne souhaite pas développer davantage la ZAE de La Gendronnière où il reste encore du foncier disponible. |
| <u>26</u> | MEYER PAPIN | Demande ZD 435 en UBa ZD 242, 317 et 432 en UBa ZD 436 en Nv. | Défavorable. Au regard de la présence d'espace naturel et de la présence de mare, la zone naturelle en ville est maintenue. |
| <u>37</u> <u>POI-009</u> | TASSE Richard | W 54 - La Pallulière Demande de passage en zone constructible | Défavorable. |

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|---------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>66</u> | BONY Eric | Demande passage en zone constructible YP 26 et 34 | Création de STECAL impossible à ce stade. Demanderait de repasser en CDPENAF (repousser le calendrier) et de revoir la programmation. |
| <u>72</u> | MATHE Landry | YM 180 - Demande de passage en zone constructible | |
| <u>77</u> | GUILLET Damien | Pour la SCI St Jean DM : inclure YK 144 en Ae | Favorable. Inclure bâche incendie dans le périmètre de la zone Ae. |
| <u>96</u> | HAYES Ludovic pour SCI HAYES | YK 139 : demande extension zonage Ae | Défavorable. Un STECAL doit conserver un caractère limité. |
| <u>129</u> | MARTINEAU Laurent | YH 144 : demande zonage UE | Défavorable. Le zonage a été adapté en fonction des projets de l'entreprise Bénéteau à court et moyen terme. Les zones AU sont limitées à 135 ha, leur choix de localisation a été privilégié le long des axes stratégiques et selon projet connu des entreprises. De plus, il y a des bâtiments agricoles à proximité. |
| <u>150</u> | AUBRET Gilles | Demande que sa maison et les parcelles voisines ne soient pas en UL, mais en UBa. YR110-351-109-320 | Favorable. Adaptation du zonage en cohérence mettre habitations en UBa . |
| <u>164</u> | RONDEAU Jean-Luc | Demande de renseignement sur constructibilité fond de terrain : rue de la Fontaine | M. RONDEAU interpellait sur la constructibilité de la parcelle V 591. Ce fond de jardin sera constructible au PLUI-H pour respecter l'unité foncière. |
| <u>165</u> | GRELET Anthony | AL 06 : demande possibilité de faire 3 lots pour vente | A étudier. Après éventuelle rencontre avec pétitionnaire. |
| <u>002-COURRIER</u> | BOUTET Xavier | YR 348 Demande classement N afin de maintenir une "coupure verte" | Il reste une zone naturelle pour conserver une coupure. Erreur matérielle. La zone au-dessus classée en UB va être incluse à l'OAP (opération Les Genêts à l'étude). En compensation, la zone 1AU pourra être réduite à l'endroit de la zone humide au profit d'une zone Nv. La zone 2AUc de la parcelle XB 90 pourra passer en 2AUc2 |
| <u>006-COURRIER</u> | MANDELLI Didier et Dominique | YV 121-122-123 Demande classement N ou prolongation STECAL | Favorable. |
| <u>BEA-002</u> | ROCHETEAU Augustin | ZW 118 Demande de possibilité de construction d'une habitation (pour un logement de fonction agricole ?) | Création de STECAL impossible à ce stade. Demanderait de repasser en CDPENAF et de revoir la programmation. |
| <u>39 BEA-004</u> | CHAPLAIS | X207 Demande de passage en zone constructible | |
| BEL-001 | MARSAT Christiane | Passage en zone constructible - YC 12 | Défavorable. Ni consécutif à une enveloppe urbaine, ni situé dans un hameau/village. |
| <u>CC-004</u> | MEYER Claude | Passage en zone constructible - ZD 242 Le Beignon Basset | Idem 26 |
| <u>CC-005</u> | PAPIN Daniel | Passage en zone constructible - ZD 317-440-436 Le Beignon Basset | |

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|----------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>CC-015</u> | RENAUD Wilfried | XC 107 108 109 Demande de passage en zone constructible | Défavorable. Ni consécutif à une enveloppe urbaine, ni situé dans un hameau/village. |
| <u>CC-019</u> | RATIER | Demande qu'une dent creuse à la Gendronnière devienne constructible | |
| <u>CC-022</u> | GUILLET Damien pour SCI St Jean de Mt | Ajout de docs complémentaires à l'observation n° 77 | <i>Idem 77</i> |
| <u>CC-023</u> | ORCEAU Rachel | AL 44-46-167 demande de maintien en zone constructible | Favorable. Etudier le zonage pour suivre le découpage de la parcelle. La parcelle est à proximité d'une zone humide, mais n'est pas concernée. |
| <u>CC-024</u> | MERCIER Paul | N 298 : demande de maintien zone constructible | Favorable. |
| <u>CC-038</u> | LEFORT Sylviane | AL 88 : demande passage en zone constructible pour la totalité de la parcelle | Favorable. Secteur déjà aménagé. Au vu de l'aménagement existant la commune propose de rendre constructible l'unité foncière : AL 88+89 |
| <u>CC-039</u> | BOUHIER René | V 625-103 : demande passage en zone constructible e partie + renseignements | Défavorable. La parcelle n'est pas accolée à l'enveloppe urbaine. Le choix de développement de l'urbanisation n'est pas sur ce secteur. Pas d'accès, non accolé à l'enveloppe urbaine. |
| <u>POI-022</u> | PONDEVIE Jeanne | Parcelle E1898 zonée UB et E711 zonée A | Défavorable. Développement déjà étudié sur cette zone pour une entreprise déjà existante. |
| <u>POI-023</u> | BARTHELEMY Gilles | AE240 - Grande parcelle boisée en coeur de ville. En grande partie zonée Nv. La zone Nv s'agrandit par rapport au PLU. | A étudier. Revoir le zonage naturel pour le caler sur l'espace boisé au nord. La zone Nv a été étendue par rapport au PLU pour prendre en compte l'EBC. La commune souhaite conserver ce poumon vert (présence d'eau, d'arbres, et aménagement difficilement réalisable). |
| <u>POI-040</u> | GAUVRIT Denis | Pour la Sté Valdéfis : demande modification zonage YD 38 et YD 178, et accès YD 38 YP 116-117 : changement de destination - plus passage en zone constructible | Défavorable. 1- La bande d'accès a été travaillée avec le SAGE et le porteur de projet au préalable afin de limiter l'impact sur la ZH. Vérifier si passage zoné suffisant pour engins. 2- Favorable : bâti pastillé. Le changement de destination est bien positionné. Les autres bâtiments sur la parcelle n'ont aucune valeur patrimoniale. 3- Défavorable car création de STECAL impossible à ce stade. Demanderait de repasser en CDPENAF (repousser le calendrier) et de revoir la programmation |
| <u>POI-042</u> | GAUVRIT Denis | Renseignements sur constructibilité YS 398-395 - YT 129-88 question sur mauvais traçage du zonage 2AUe | A étudier. |

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | Le tracé pourra être revu afin de faciliter l'exploitation (accès au nord et tracé pour exploitation au sud). |
| <u>POI-046</u> | FEVRE Christian | YL 80 : passage en zone constructible | Défavorable. Ni consécutif à une enveloppe urbaine, ni situé dans un hameau/village. |
| <u>POI-049</u> | GOHAUD Céline | YR 23 : passage en zone constructible | Défavorable. Le développement urbain n'est pas souhaité sur ce secteur en raison de la proximité d'une exploitation agricole. |
| <u>155 156</u> <u>POI-056</u> | BOUARD Emmanuel et BOUARD Ludovic | AE 260 et N 139-138-137-140-75-74-76 Demande maintien en zone UB | A étudier. La commune est favorable à ce que le tracé de la zone N se limite à l'EBC et la ZH. |
| <p>La commission d'enquête s'interroge sur la parcelle YR317 de 3,8ha. Elle est classée UBa. Pourquoi n'y-a-t'il pas d'OAP ?</p> | | | <p>Erreur matérielle. Ce terrain est en ZAC et l'opération aurait dû être réalisée plus tôt avant le PADD du PLUi-H. A noter qu'une voie structurante passe déjà au nord-est de l'opération. La parcelle à aménager fait ainsi une surface de 3,6 ha. Une OAP sera positionnée sur ce secteur. En compensation, la commune diminuera la zone 2AUc au profit du 2AUc2 afin de ne pas modifier la programmation sur le pas de temps du PLUi-H.</p> |

LES LUCS SUR BOULOGNE

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>29</u> | PEAUDEAU Jean | ZM 61 et 62 village du Puy aux Lucs sur Boulogne. passage en zone constructible la parcelle ZM 62 n'existe pas. C'est la parcelle ZM209 | Défavorable. Un STECAL doit conserver un caractère limité. |
| <u>30</u> | PEAUDEAU | YP 54 et YP56 - demande de passage en zone constructible, pour habitat ou économie | Défavorable. Réserve foncière dédiée à l'économie déjà aménagée sur la zone de Bourgneuf pour accueillir les artisans de la commune. Le reste des secteurs à urbaniser ont été zonés le long des axes structurants conformément à la stratégie de développement économique. |
| <u>55</u> | CLAVIER-BRUNEAU | YO 36 - La Cailletière Zone N | Défavorable. Zone humide. |
| <u>105</u> | GABORIEAU Roger | Cf observations | A étudier après éventuelle rencontre avec pétitionnaire. |
| <u>131</u> | ANONYME | Cf : observations | La commune se réserve le droit de conserver ou pas au cas par cas les espaces verts sur des parcelles communales. |

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|-----------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>159</u> | MOREAU Michel | ZM 205-143-144 : demande modifications zonages + Cf | Favorable. Une attention particulière sera portée sur l'aménagement du terrain et notamment l'accès, (desserte du terrain). |
| <u>172</u> | PEAUDEAU Jean | idem 29 | <i>Idem 29</i> |
| <u>004-COURRIER LUC-016</u> | PERROCHEAU Yves | Demande modification de zonage en 1AU | Défavorable. Zone non desservie (route et rond-point à créer par la RD) |
| <u>CC-031</u> | GRELET Michelle | idem LUC-028 | <i>Idem Luc-028</i> |
| <u>LUC-005</u> | PERROCHEAU | Demande de passer de 2AUh à 1AUh. AB 587 et AB1017 proche des commerces | Défavorable. Priorisation dans le temps au lotissement en cours de réalisation. Les zones classées en 2AUh ont vocation à être urbanisées dans un second temps selon la desserte des réseaux apportés au fur et à mesure. |
| <u>LUC006 LUC-017</u> | GILBERT Norbert | ZL86 Aucune gêne pour le voisinage. Demande de constructibilité | Défavorable. Ni consécutif à une enveloppe urbaine, ni situé dans un hameau/village. |
| <u>LUC-021</u> | POINGT Jean-Bernard pour POINGT Jeanine | ZC 19-129-130-138 : demande passage en zone constructible | |
| <u>LUC-025</u> | JOUNAUX Marie-Hélène | D 1927 : demande de renseignement | Demande de renseignement n'appelant pas de réponses. |
| <u>LUC-028</u> | GRELET Michelle pour SCI IMAGE.G | AB 134-135 et AB 927(une partie) : demande passage en zone constructible | Défavorable. Plan d'eau existant, en limite d'une zone à urbaniser à moyen terme, ajout de flux, moins stratégique à urbaniser, desserte routière non viable, encombrée et non sécurisée (vitesse importante) |
| <u>LUC-031</u> | BRETHOME Jean-Claude | ZN 270-14 renseignements | Demande de renseignement n'appelant pas de réponses. |

MACHE

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|---------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>151</u> | BAUMGARTNERT-SURGET Sabine | AD 81 : demande passage en zone constructible | Défavorable. Stratégie économique : priorisation de la ZA de Bel Air le long d'un axe structurant (secteur déjà aménagé). Possibilité déjà existante dans le bourg d'accueillir des activités artisanales sur 3500 m², |
| <u>005-COURRIER</u> | FOUCAUD Jean | ZL 289-287 Observation sur zonage et périmètre de protection | Défavorable. Situé au sein du périmètre de protection du barrage. |
| <u>AIZ-016</u> | BARDON Nicolas | ZR 90-91 passage en zones constructible + demande changement de destination (ZR 90) | Défavorable. Ni situé dans un hameau/village. |

| | | | |
|----------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | A étudier selon méthodo et après avis Chambre d'agriculture |
| <u>MAC-001</u> | FOUCAUD Jean | ZL 289 Passage en zone constructible | <i>Idem 005-COURRIER</i> |
| <u>MAC-004</u> | CHARRIER Ghislaine | ZI 93 demande passage en zone constructible | Défavorable. Ni consécutif à une enveloppe urbaine, ni situé dans un hameau/village |
| <u>MAC-008</u> | PERAUDEAU Benoit | AD 27-28 Demande passage zone constructible | Défavorable. Création de STECAL impossible à ce stade. Demanderait de repasser en CDPENAF (repousser le calendrier) et de revoir la programmation. |
| <u>MAC-009</u> | MIGNE Dominique RIGALLEAU Bernard | ZM 167-168 Demande passage en zone constructible | |
| <u>MAC-012</u> | BOURON Marcel BOURON Rémi | AE 19 Demande passage en zone constructible | Défavorable. Situé au sein du périmètre de protection du barrage. |
| <u>STE-015</u> | MALLET Jacques | AH 10 : demande passage en zone constructible | Défavorable. Situé au sein du périmètre de protection du barrage dont une partie dans la bande des 50 mètres. Choix d'urbanisation de la commune au nord, plus éloigné de La Vie. |

PALLUAU

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|----------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>59</u> | MILLESCAMPS | AE 20 Demande classement en zone urbaine | Défavorable. Zone humide et EBC identifiés par la commune. |
| <u>153</u> | LAPEYRE Olivier | ZH 68 : demande maintien en zone constructible + observation autre zonage | Favorable. Adapter le zonage en cohérence avec habitations voisines. |
| <u>BEL-049</u> | LAPEYRE OLIVIER | idem 153 | <i>Idem 153</i> |
| <u>PAL-008</u> | RELET ORDONNEAU | Agrandissement zone constructible parcelle AE 8 | Défavorable. Non cohérence avec les parcelles voisines. Modifier l'intégralité du secteur aurait trop d'incidence en surfaces constructibles. |
| <u>STE-007</u> | PERROCHEAU Roland | AC 52 : demande modification du zonage uniquement en habitation | Défavorable. Mise en place d'un linéaire commercial. Par ailleurs, la commune souhaite racheter en cas de vente au vu de cet emplacement considéré comme stratégique pour le dynamisme du centre-ville, des commerces et la volonté d'avoir une centralité commerciale tournée sur la place de la Fontaine. |

SAINT DENIS LA CHEVASSE

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|-----------|-------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <u>17</u> | BOUTEILLER Pierre | Demande passage en zone constructible - ZK 80-82 | Défavorable. |

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|----------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>126</u> | ROI Gaétan | Le petit Chatenay : demande maintien zonage 2AU +UB | Création de STECAL impossible à ce stade. Demanderait de repasser en CDPENAF (repousser le calendrier) et de revoir la programmation. |
| <u>STD-005</u> | DRION | AB 650-648 et AE 1532 passage en zone constructible | Défavorable. Classement en zone naturelle et EBC correspondent à la surface boisée. |
| <u>STD-007</u> | ROUSSEAU Anthony pour SCI AXEMMA | ZW 275 : demande de création de 2 logements | Favorable. |
| <u>STD-008</u> | DEFLIN | ZW 84 : demande maintien en zone constructible Ub | Défavorable. |
| <u>STD-012</u> | PICOT Didier | D 566-567 le Petit Chatenay : demande maintien zonage UB | Création de STECAL impossible à ce stade. Demanderait de repasser en CDPENAF (repousser le calendrier) et de revoir la programmation. |
| <u>STD-013</u> | GILBERT Emilie | D 567 le Petit Chatenay : achat de la parcelle 10/2019 demande maintien zonage UB | |
| <u>STD-018</u> | <u>LARDIERE Anthony</u> <u>AUDUREAU Nicolas</u> | <u>ZW 310 demande de passage en zonage A</u> | Favorable. RDV éventuel pour étudier le zonage le plus adapté en fonction du projet. |
| <u>STD-024</u> | <u>ROBIN Jérémy pour</u> <u>SCI Jérémy ROBIN</u> | <u>YE 100 : demande de modification de zonage pour la parcelle en Ue ou UB</u> | La zone est en partie classée en 1AUe, soit dédiée aux activités économiques. Elle a été délimitée en fonction des projets existants, de sa desserte et de la stratégie économique intercommunale. Les surfaces constructibles étant limitées, la zone n'a pu être classée constructible en totalité. |
| <u>STD-025</u> | <u>CHIRON Arnaud pour</u> <u>garage</u> <u>AC Automobile</u> | <u>YE 26 demande modif de zonage en Ue pour la totalité de la parcelle</u> | |
| <u>STD-027</u> | ROI | <u>1736 "le Petit Chatenay" demande maintien en zone UB</u> | Défavorable. Création de STECAL impossible à ce stade. Demanderait de repasser en CDPENAF (repousser le calendrier) et de revoir la programmation. |
| <u>STD-029</u> | <u>RENAUD Serge</u> | <u>E 1681 demande modification de zonage en 1AUh</u> | A étudier. Eventuel RDV avec le demandeur pour comprendre demande plus finement. |

SAINT ETIENNE DU BOIS

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|----------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>PAL-002</u> | RICOULLEAU Pierr-Ian | AH 31-32-33 Demande avoir même zonage (UP) Mettre le même car murs d'enceinte | Favorable Revoir le zonage pour plus de cohérence. |
| <u>STE-003</u> | MARTINEAU Guy | ZX 128 Demande passage en zone constructible | Défavorable. Création de STECAL impossible à ce stade. Demanderait de repasser en CDPENAF (repousser le calendrier) et de revoir la programmation. |
| <u>STE-008</u> | LOISY Marcel | AD 191 : demande maintien de zonage UB | Favorable en partie seulement. Secteur avec existence d'éléments environnementaux intéressants. L'aménagement de la totalité serait |

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|----------------|------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | actuellement problématique au niveau de l'accès. |
| <u>STE-018</u> | EVARD Françoise | AE 115 : demande passage en zone constructible | Défavorable. Secteur non favorable au développement de la commune car trop éloigné du bourg. Toutefois, interrogation sur le bâtiment à proximité de l'habitation : si dépendance, pas nécessaire de l'identifier comme pouvant changer de destination si ancien bâtiment étudiant un pastillage. |

SAINT PAUL MONT PENIT

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|----------------|------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>STP-002</u> | ROCHER Didier | ZH 122 Demande modification zonage pour construction garage | Défavorable sur la modification du tracé. Toutefois après échanges avec l'administré, une solution est envisagée sur la partie de sa parcelle qui demeure constructible. |
| <u>STP-007</u> | NAULEAU Raymond | AB 2 Demande passage en zone constructible | Défavorable. La commune a déjà 2 lotissements en cours (permis d'aménager accordés) dont la surface correspond aux hectares constructibles alloués à la commune. |

8.3.2.4 Les demandes de changement de destination.

La commission a demandé au porteur de projet de rappeler succinctement la méthodologie pour « pastiller » les bâtiments.

Réponse du porteur de projet :

« Les demandes relatives à l'identification des anciens bâtiments agricoles pour changement de destination vont être réétudiées selon la même méthodologie que celle appliquée lors de l'élaboration du PLUi-H :

- Absence d'impact sur l'activité agricole ;

Le bâtiment doit être localisé en dehors du périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole.

- **Qualité du bâtiment ;**

Le bâtiment ne doit pas être une ruine et revêtir un intérêt patrimonial local : mur en pierres, toiture en tuiles, etc.

- **Présence des réseaux (eau potable et électricité).**

Par ailleurs, l'identification au sein du PLUi-H ne garantit pas le changement de destination du bâti vers l'habitat. En effet, celui-ci est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Au vu du nombre de demandes et du temps nécessaire à cette étude, les réponses seront apportées aux demandeurs avant l'approbation du PLUi-H prévue, soit au plus tard au 1er trimestre 2021 (par courrier/courriel si coordonnées transmises). »

La commission d'enquête attache du prix à ce que chacun des demandeurs, listés ci-dessous et par communes, puisse obtenir une réponse personnalisée bien avant la réunion du conseil communautaire chargé d'approuver le PLUi-H. Néanmoins et dans cette attente le public pourra prendre connaissance de la méthodologie décrite ci-dessus permettant d'obtenir ou non un changement de destination après avis de la CDPENAF pour les zonages A et CDNPS pour les zonages N.

AIZENAY

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>5</u> | LUCAS-CARDONA Wilfried-Patricia | Changement de destination grange - ZC 12 - exploitation à 90m | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>47</u> | BOSSARD Jean-Luc | F 163 - Lieudit La Saunerie Demande de pastillage de l'ancien bâtiment agricole | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>73- 74- AIZ011</u> | BARBEAU Dominique et Béatrice | ZO 23 Demande identification d'un ancien bâtiment agricole comme pouvant changer de destination | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>121- AIZ023</u> | BRETHOME Joël | ZR 102 : demande changement de destination Idem AIZ-033 | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>123 AIZ032</u> | BROCHET Alain PADIOLEAU Marie | ZM 71 et ZN 91 : demande changements de destination | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>143 -144</u> | BROCHET Alain | ZN 71 : demande changement de destination | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>161-162- AIZ039- BEL047</u> | ARNAUD Emmanuel | YO 79 : demande changement de destination | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>173</u> | FAVREAU Valentin | YD 15 Demande de changement de destination d'un ancien bâtiment agricole vers l'habitation | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>AIZ013_010- COURRIER</u> | BOSSARD Roger | 1- Opposé au pastillage de l'ancien bâtiment agricole F 163 2- Opposé à l'implantation de 2 maisons sur l'OAP des Camélias | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>AIZ-005</u> | DE BRISOULT MASSON Stéphane/NAUD Armelle BOOBJEMAI CORBINEAU FRICONNEAU | - changement de destination grange - ZC 12 - YA 114 | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>CC-030</u> | PERRAUDEAU Paul | ZO 30 Demande changement de destination de 2 granges | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|----------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>POI-004</u> | MARTIN Hervé et Pascal | E 1128 Demande de changement de destination d'un ancien bâtiment agricole en habitation | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |

APREMONT

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|----------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>APR-005</u> | NICOLLEAU | A 425 Demande de pastillage d'ancien bâtiment agricole comme pouvant changer de destination vers l'habitat | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>APR-017</u> | GUILLONEAU Cédric | B 818 Demande suppression de l'identification de l'ancien bâtiment agricole vers un possible changement de destination vers l'habitat | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>APR 009</u> <u>APR-020</u> | RENAUD DE LA FAVERIE | Parcelles 703 - 711 - 1290 Demande changements de destination de 3 granges | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |

BEAUFOU

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|----------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>BEA-001</u> | CHARRIER | Changement de destination grange - ZR 72-73 | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>BEA-012</u> | VOINEAU | ZD 95 Demande possibilité de changement de destination de l'ancien bâtiment agricole vers l'habitation fin 2020 plus d'activité agricole sur ce site | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>BEL-012</u> | PICARD | ZT 100 | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>CC-010</u> | BRUNELIERE Jean-Michel | ZV 59 Demande changement de destination de 2 anciens bâtiments agricoles vers l'habitation (accolé) | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |

BELLEVIGNY

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|-----------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>27</u> | POTIER Denis | ZP 235 Aubonnière Belleville sur Vie Demande pastillage des 2 autres bâtiments | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |

| | | | |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>49-50-51-52</u> | POTIER Alphonse | Parcelle ZO84 | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1 ^{er} trimestre 2021 |
| <u>53</u> | POTIER Alphonse | ZO 84 Demande pastillage de 2 bâtiments | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1 ^{er} trimestre 2021 |
| <u>110-111-011</u> <u>Courrier</u> <u>STE-011</u> | BOURGET Axelle AUDIGANE Edouard | ZI 81: demande changement de destination sur les 2 bâtiments | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1 ^{er} trimestre 2021 |
| <u>BEL-025</u> | POTIER Denis | Idem ref 27 + 53 | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1 ^{er} trimestre 2021 |
| <u>BEL-044</u> | MORIARTY Géraldine | AD 83 Demande identification d'un ancien bâtiment agricole pour changement de destination vers l'habitation | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1 ^{er} trimestre 2021 |
| <u>BEL-046</u> | COUDRIEAU Maryvonne | ZO 78, 79 et 65. Demande identification de 3 anciens bâtiments agricoles pour changement de destination vers l'habitation (aujourd'hui 1 seul pastillage). | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1 ^{er} trimestre 2021 |
| <u>BEL-050</u> | BOSSIS JEAN CLAUDE | ZE 52 Demande de changement de destination d'un ancien bâtiment agricole vers l'habitation | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1 ^{er} trimestre 2021 |
| <u>BEL-053</u> | CRESPIN Damien | ZS 91 Demande de changement de destination d'un ancien bâtiment en habitation | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1 ^{er} trimestre 2021 |
| <u>CC-006</u> | MARSAT Christiane et Jean-Laurent (le fils) | plaide pour assainissement collectif à l'Ardouinière. avoir constructibilité sur ZB 54 ET YC 12 | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1 ^{er} trimestre 2021 |

FALLERON

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|----------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>186</u> | PETITJEAN Luc | AI 24 demande changement de destination grange AI 10-13 : construction d'une habitation et emplacement pour microstation assainissement | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1 ^{er} trimestre 2021 |
| <u>FAL-004</u> | DABRETEAU Jacky | Changement de destination grange - ZS 53 et 54 | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1 ^{er} trimestre 2021 |

GRAND'LANDES

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|----------------------------|-----------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>78</u> <u>GRA003</u> | GUILLET Marie-Chantal | ZR 132 - demande changement destination grange | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1 ^{er} trimestre 2021 |

| | | | |
|-------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>113-114-115</u> <u>GRA001</u> | CROZEL Bernard | ZB 70 - demande changement de destination grange | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
|-------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|

LA CHAPELLE PALLUAU

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CHA001 | AUGIZEAU Denis | ZA 102 | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>60 CC-018</u> | GUILLOIN Monique | Grange en pierre à cheval sur parcelles ZI 105,107 & 210. Village de Piquerand | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>83</u> | BOUANCHEAU Didier et Béatrice | ZC 84-86-150 demande changement de destination (ZC 84 déjà pastillée) | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>CHA-006</u> | GUILLET Michel | ZM 200-202-204 demande changement de destination écurie | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |

LA GENETOUZE

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|-------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>64 65</u> <u>GEN065</u> | DESBROSSES Hervé | Demande identification de bâti agricoles pouvant changer de destination ZH150 et 153 | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>177</u> | BABU Jean-Claude | Demande changement de destination d'une grange village de la Mouzinière | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| 80 - <u>GEN-011</u> | GOURRAUD Lucien pour GOURRAUD François | AE 47-48 au Lieu Dieu | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>GEN-013</u> | BUTON Pascal | ZI 119 : vérification pastillage | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |

LE POIRE SUR VIE

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|-----------------------------|------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>14</u> <u>POI-016</u> | POUPONNOT Eric | YM 78 | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|---------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>24</u> <u>POI013</u> | BERTHOME François | Demande changement de destination grange - YW 82 | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1 ^{er} trimestre 2021 |
| <u>67</u> <u>68</u> | RATTIER Joel et Claire | ZN130 - Demande identification de bâti agricoles pouvant changer de destination | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1 ^{er} trimestre 2021 |
| <u>85</u> <u>POI047</u> | FRANK Pierre-Henri | Changement de destination -XC94 | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1 ^{er} trimestre 2021 |
| <u>86</u> | FRANCK Bénédicte | AK 18 changement destination bergerie en atelier (non commercial) | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1 ^{er} trimestre 2021 |
| <u>88</u> | ANONYME | ZN 111 demande changement de destination | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1 ^{er} trimestre 2021 |
| <u>90</u> | ARCHAMBAUD Jean-Michel | Demande changement de destination YT107 | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1 ^{er} trimestre 2021 |
| <u>122</u> <u>154</u> <u>CC003</u> | GUERINEAU Marie-Paule | Demande changement de destination YH103 | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1 ^{er} trimestre 2021 |
| <u>128</u> | MARTINEAU Florian | YO 77 : demande changement de destination grange | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1 ^{er} trimestre 2021 |
| <u>130</u> | PARE Jean-Paul | YB 125-131 : demande changement de destination grange | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1 ^{er} trimestre 2021 |
| <u>141</u> | FRAPPA Michel | ZR 118-119 : demande changement de destination granges et écuries | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1 ^{er} trimestre 2021 |
| <u>183</u> | MARTINEAU Mathieu | Demande changement de destination grange | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1 ^{er} trimestre 2021 |
| <u>CC-007</u> | GENDREAU | Changement de destination grange - YB 97-122 - exploitation à 75m | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1 ^{er} trimestre 2021 |
| <u>CC-033</u> | MOLLE Henri | XE 125 : demande de changement de destination d'un bâtiment | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1 ^{er} trimestre 2021 |

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|----------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>CC-040</u> | GAUVRIT Joël | ZH 102 : demande changement de destination grange ZH 85 : idem écurie + ZH 121-122 renseignement zonage | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>GEN-012</u> | BUTON Adrien | YH 98 : vérification pastillage | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>LUC-022</u> <u>CC025</u> | GEMONET Philippe | ZR 84 : demande changement de destination + doc CC-025-PC | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>LUC-030</u> | HERITEAU CHAUVIN Mélaine pour CHAUVIN Jean-Luc | XC 139-140 : demande changement de destination grange | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>POI-002</u> <u>BEL-020</u> | HORLOCK Christopher | Réhabilitation et agrandissement habitation en Np - W 129-130 | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>POI-003</u> | CHARRIER Ghislaine | Changement de destination grange - ZB 87 | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>POI-005</u> | MARTINEAU Michel | Changement destination YT 53 | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>POI-018</u> | RATTIER Joël | Changement de destination grange - ZR 130 | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>POI-021</u> | ROCHETEAU | ZW 147. demande de "pastillage". Grange en pierre. | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>POI-027</u> | FETIGNY Daniel | Parcelle YR91. Grange "pastillée", mais à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole. | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>POI-036</u> | GAUVRIT Joël | Parcelle ZH88. Déposera sur le registre dématérialisé | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>POI-044</u> | FRANCK Michel et Bénédicte | Changement de destination AK 18 idem obs 86 | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|----------------|-------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>POI-045</u> | BACHELIER Joseph | Changement de destination XC 94 | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>POI-048</u> | GUILLET Hugues | YB 127 : demande changement de destination | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>POI-050</u> | AUDUREAU Célestin | YE 70 : changement de destination Parcelle introuvable | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>POI-052</u> | GUICHET Marion | N 388 et 390 : demande changement de destination | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |

LES LUCS SUR BOULOGNE

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|-----------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>001-COURRIER</u> | TOUZEAU Michel | YB 127 Demande identification bâtiment agricole comme pouvant changer de destination vers l'habitation | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>184</u> | ROY Pierre | YI 260 demande changement de destination grange | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>BEL-002 PAL011</u> | PICARD Nicolas | ZT100 demandera l'accord des agriculteurs | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>LUC-001</u> | GREAUD René | CF observations : changements de destination + zonage YR210 YR96 YR 94 Changement destination YR94 77 93 78 70 zonage | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>LUC-024</u> | BONNIN Jean-René | YH 52 : demande changement de destination | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| 166 <u>LUC-027</u> | DURAND Dominique | YI 260 : demande changement de destination grange | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>MAC-006</u> | LEGRAND Bruno | YD 86 demande changement de destination, bâtiment agricole à proximité | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |

| | | | |
|----------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>STD-010</u> | TOUZEAU Michel | YB 127 (ancienne maison d'habitation) et YB 56 (dépendance) demande réhabilitation des bâtiments | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
|----------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|

MACHE

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|---------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>75-76</u> | LOISEAU Roger et Annie | ZI 172 : demande changement destination de 2 granges et 2 écuries. Exploitation agricole à environ 80m. | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>101</u> | LOISEAU Roger et Annie | ZK 124 : demande changements de destination | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>MAC-005</u> | PARNAGEON Patrice | ZP 85 souhait de faire un musée du jouet | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>MAC-007</u> <u>MAC014</u> | LOISEAU Roger | Demande changement de destination dans 2 villages : la Guérinière (ZI 172) et la Logerie (ZX 124) | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>MAC-015</u> | DINOT Véronique | AH41 Demande de changement de destination | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |

PALLUAU

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|----------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>CHA-020</u> | FAVREAU Jacques | ZH 112 : demande changement de destination grange | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>PAL-001</u> | DEGUINES Sébastien | Changement de destination ZH 159 | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>PAL-010</u> | BULTEAU | Demande de passage en zone constructible 169 ZH et raccordement assainissement collectif | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |

SAINT DENIS LA CHEVASSE

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|----------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>GEN-003</u> | VINCENT Marie et FRICONNEAUX Adrien | projet pour une grange non pastillée - E 1196 | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |

| | | | |
|----------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>POI-054</u> | TEXIER Mickaël | A 1259-1260 : SCI qui a projet de création de gîte rural | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>STD-016</u> | GUILLET FRICONNEAU | E 1196 : demande changement de destination | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>STD-022</u> | COSSAIS Raymond | B 95 vérification pastillage + info sur passage du projet en CDEPENAF | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |

SAINT ETIENNE DU BOIS

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>109 STE-004</u> | VIAUD Jean-Yves | ZW 91 et ZW 92 Demande rectification du "pastillage" sur le bâti agricole et non sur l'habitation | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>STE-005</u> | NAULEAU Yannick et Maryse | ZH 102 Demande identification du bâti agricole comme pouvant changer de destination vers l'habitat. Indication : RSD limité à 50m | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| 106 107 108 <u>109 STE-010</u> | GUITTET Nathalie | YC 70 Demande changement de destination vers l'habitat | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |

SAINT PAUL MONT PENIT

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la communauté de communes |
|----------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>STP-001</u> | GERON Alexandre représenté par M. GERON Jacques | ZA 112 Demande changement destination Indication : locaux ERP vers habitat | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |
| <u>STP-003</u> | GUERIN Jérôme | ZL 115 Demande changement de destination d'une grange | La position de la CCVB sera notifiée au plus tard courant 1^{er} trimestre 2021 |

8.3.2.5 Les demandes concernant les emplacements réservés

Réponse du porteur de projet :

L'emplacement réservé est un outil réglementaire d'intérêt public et collectif visant à réserver une emprise sur des parcelles privées afin de réaliser des aménagements publics. Lors de l'élaboration, certains emplacements réservés ont été maintenus d'un document d'urbanisme à l'autre, ceux réalisés ou qui n'avaient plus d'utilité ont été supprimés et d'autres ont été ajoutés suite à des besoins liés à des aménagements publics projetés sur le temps du PLUi-H.

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Position de la Communauté de Communes |
|----------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>174</u> | GUILLET Abel | Conteste l'emplacement réservé N°61 sur le Poiré sur Vie. Il dénonce un manque de concertation. | Suite à un rendez-vous avec le Conseil Départemental cet été, l'aménagement d'un rond-point a été étudié, et ne semble pas être opportun sur ce secteur. L'ER pourrait ainsi être supprimé. |
| <u>BEL-021</u> | MOLE Patrick | Conteste l'emplacement réservé N°21 à Bellevigny. | A étudier. |
| <u>LUC-015</u> | THOMAS DE LA PINTIERE Marie | Conteste l'emplacement réservé N°38 aux Lucs-sur-Boulogne. Cela engendre une nuisance sur sa parcelle. | Défavorable. Maintien de l'ER car liaison douce, ceinture verte qui entoure la commune, permet de faire tout le tour de l'agglomération en liaisons douces et d'un lotissement à l'autre. |
| <u>PAL-009</u> | LAY Mickaël | Conteste l'emplacement réservé n°56 à Palluau qui empêche ses parents de construire une maison pour leur retraite à proximité des services à la personne. | A étudier. Possibilité de réduire l'emplacement réservé car le parking n'est plus d'actualité. De plus, l'OAP permet de mutualiser les stationnements. |
| <u>POI-007</u> | GUYARD Christelle et D'ELIA Guiseppe | Contestent l'emplacement réservé n°5 sur la parcelle AE172 à Aizenay. Ils y ont prévu la construction d'un locatif et ne sont pas vendeurs. | Défavorable. Pétitionnaires rencontrés. Maintien de l'ER. |
| <u>171</u> | RENSON D'HERCULAIS Béatrice | S'interroge sur l'emplacement réservé qui traverse la parcelle ZB 172 à Bellevigny. C'est pour permettre un projet routier que cet emplacement est créé. | Favorable. Suppression de l'ER suite à l'abandon du projet par le Conseil Départemental. |

Avis de la commission.

La commission prend acte des propositions du maître d'ouvrage. En particulier elle note l'abandon du projet routier autour de Bellevigny. Cela permet la suppression des emplacements réservés qui y sont liés.

Elle approuve la volonté de réétudier les secteurs identifiés par le public afin de faire coller au mieux l'intérêt public et l'intérêt personnel.

8.3.2.6 Les demandes concernant le règlement.

- ✓ Messieurs BOIVIN Gaël et PAJOT Philippe demandent des précisions concernant l'alignement des bâtiments dans les opérations d'aménagement.

Réponse du porteur de projet :

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, l'implantation sera étudiée au cas par cas selon parti pris architectural. Ainsi l'alignement du bâtiment n'est pas imposé.

- ✓ Monsieur FILLION Stéphane pour la société SAS PSV Distribution souhaite que dans le règlement on autorise « *En zone UE les implantations commerciales n'aboutissant pas à la création de surface de vente* ». Par exemple un drive.

Réponse du porteur de projet :

La zone UE du PLUI-H n'autorise pas les commerces. Le "commerce et l'activité de service" est une destination qui comprend la sous-destination "artisanat et commerce de détail". La sous-destination "artisanat et commerce de détail" recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. C'est pourquoi, les drives (points de retrait de marchandises) sont classés dans la destination "commerce" et sous-destination "artisanat et commerce de détail". Par ailleurs, en application de l'article L.752-1 du Code du commerce "les projets ayant pour objet la création ou l'extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale". Enfin, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Pays Yon & Vie n'autorise pas le commerce sans surface de vente, à savoir les drives, en zone UE. Autoriser les drives en zone UE reviendrait à contourner les directives du SCoT.

- ✓ Monsieur MEUNIER Kevin souhaite que le règlement autorise en zone agricole :

Réponse du porteur de projet :

Le pétitionnaire sera recontacté pour connaître sa demande précise et selon la localisation du projet.

- **La construction d'un mur minéral, clôtures autorisées sous conditions (jusqu'à 2 mètres en limites séparatives, et en murs pleins maçonnés jusqu'à 0,80 m et recouverts en harmonie avec la construction existante en limite sur voie) ;**
- **La reconstruction des bâtiments après un sinistre oui sous conditions ;**
- **Les annexes oui sous conditions ;**
- **Les piscines oui sous conditions.**

Le règlement sera réécrit pour plus de clarté.

- ✓ Monsieur DELAMARRE Pierre souhaite des précisions quant au nombre de logements sur les terrains de plus de 3000 m². Il souhaite que soit écrit : « Le calcul du nombre de logements minimum à réaliser porte sur l'unité foncière à aménager (dans le cas d'un projet portant sur toute la parcelle) ou sur les unités foncières issues de la division de parcelle »

Réponse du porteur de projet :

Dans le cadre de l'instruction, la règle de densité s'applique sur l'unité foncière à détacher. Ce point sera précisé dans le règlement approuvé

- ✓ Un anonyme (observation n°63) s'interroge sur les limites séparatives avec une unique route contournant le terrain.

Réponse du porteur de projet :

La notion de "limite séparative" a été défini dans le lexique du règlement du PLUI-H. Ainsi, il s'agit de la limite entre le terrain d'assiette du projet et le ou les terrains voisins contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée. On appliquera l'article 4 dédié aux implantations en limites séparatives aux voies dédiées seulement aux liaisons douces (pistes cyclables, piétonnes) ainsi que les emprises publiques ou privées (ex: espace vert).

- ✓ Monsieur GILLAIZEAU Patrice propose qu'une commission municipale puisse accorder des dérogations concernant le changement de destination des rez de chaussée des locaux commerciaux.

Réponse du porteur de projet :

Le linéaire commercial localise les vitrines commerciales existantes à préserver ou à créer. Ainsi, le long du linéaire identifié au plan de zonage, les rez-de-chaussée commerciaux ne peuvent pas changer de destination vers une vocation autre que l'artisanat et le commerce de détail, les activités de service ou la restauration. L'objectif est de protéger les commerces existants. Le linéaire commercial peut-être supprimé uniquement dans le cadre d'une procédure de modification/révision du document d'urbanisme.

- ✓ Madame LEVRON Anne souhaite que le règlement autorise les tiny-houses.

Réponse du porteur de projet :

Les tiny-houses font parties de la catégorie " Résidences démontables et habitations légères à usage d'habitat permanent". A ce titre, elles sont autorisées dans le règlement dans les hameaux en campagne, zone Ah.

- ✓ Monsieur et madame ROUSSEAU Denis et Sylvie demandent que le règlement autorise les activités artisanales sans nuisance en zone A et N.

Monsieur PICARD Sylvain émet la même observation.

Réponse du porteur de projet :

Les zones agricoles et naturelles ont vocation à être protégées et réservées à l'agriculture. A ce titre, l'activité artisanale ne peut être autorisée sans encadrement. Dans le PLUi-H, les activités artisanales existantes sont autorisées en campagne de manière exceptionnelle à travers un zonage spécifique qui permet l'évolution de l'activité. Pour la création d'activités artisanales,

la Communauté de Communes dispose de zones économiques et artisanales pour accueillir les porteurs de projet.

- ✓ Monsieur PEREIRA DOS AHJOS José et madame BRAUD Isabelle souhaitent construire un garage annexé à leur maison. Problème : ils sont situés en zone économique

Réponse du porteur de projet :

La zone UE à vocation d'activité est dédiée notamment aux activités artisanales, industrielles et de bureaux. Toutefois, pour les habitations existantes, à la date d'approbation du PLUI- H, la construction d'annexes est possible sous réserve :

- **D'une emprise au sol maximale de 50 m², hors piscine non couverte ;**
 - **D'une distance maximale de 20 mètres entre les 2 points les plus proches de la construction principale et de l'annexe ;**
 - **De ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.**
- ✓ Monsieur BRETEAU Christian souhaite qu'en zone A ou N quand un bâtiment qui accueille déjà 2 logements et que la superficie est suffisante, on puisse en installer un troisième.

Réponse du porteur de projet :

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. La zone agricole, dite A, recouvre les espaces dédiés à l'activité agricole qui abrite notamment les sièges et sites d'exploitation. Il comprend également les habitations isolées ainsi que leur groupement. Les zones A et N n'ont donc pas vocation à accueillir de logements supplémentaires. Toutefois, le règlement du PLUi-H ne remet pas en cause les habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-H qui peuvent perdurer.

- ✓ Madame MILLESCAMPS estime que le règlement est peu clair concernant les piscines. La commission d'enquête s'associe à cette remarque.

Réponse du porteur de projet :

Les piscines sont autorisées en zone U mixtes (UA et UB).

Si l'habitation est existante à la date d'approbation du PLUI-H, les piscines sont autorisées en zone U spécifiques (UE et UL), en zones Agricoles et Naturelles, et dans certaines zones à urbaniser (1AUe et 2AU).

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et si le règlement du lotissement le prévoit, les piscines peuvent être autorisées dans les zones à urbaniser

Avis de la commission.

Sur les observations concernant le règlement, le maître d'ouvrage apporte des précisions. Parfois, des interprétations différentes peuvent être imaginées. Toutes les modifications qui apporteront de la clarté seront les bienvenues.

8.3.2.7 Les demandes concernant les STECAL

- ✓ Plusieurs personnes demandent soit la création, soit l'agrandissement de STECAL Ah (hameaux densifiables). Ils souhaitent rendre leurs parcelles constructibles. Ces demandes ont été étudiées avec les demandes de changement de zonage.

Réponse du porteur de projet :

Au vu des différents enjeux du territoire, parfois contraires, les choix politiques ont veillé à garantir l'équilibre entre préservation et développement.

Les demandes de changements de destination des anciens bâtiments vers l'habitation en zone agricole ou naturelle ont été étudiées selon leur intérêt patrimonial, la présence des réseaux et la proximité d'une exploitation agricole.

Les demandes de modification de zonage ont été étudiées en cohérence avec le PADD et les choix d'urbanisation communaux. A noter que le SCoT imposait une diminution de 50% des espaces constructibles par rapport à la consommation d'espace des 10 dernières années et une attention particulière a été portée sur les villages rendus constructibles afin de limiter le mitage des espaces agricoles et naturels.

Aussi, il est à noter qu'il a été privilégié d'urbaniser au sein de l'enveloppe urbaine, puis en extension des bourgs. Aussi seulement 13 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dédiés à l'habitation, autrement dit des villages/hameaux constructibles, ont été définis au PLUi-H afin de limiter l'impact sur le mitage des secteurs agricoles ou naturels.

Ces derniers ne peuvent admettre que des constructions en "dent creuse", c'est à dire au sein même du village. Les nouvelles constructions constituant un habitat supplémentaire ne peuvent pas participer à l'extension urbaine du village afin de ne pas impacter l'activité agricole.

De plus, les zones à urbaniser ont été déterminées selon différents critères : impact sur l'activité agricole et l'environnement, dureté foncière, localisation par rapport à la centralité et aux équipements, etc.

Un des objectifs du PLUi-H est de préserver les espaces agricoles et naturels. Les habitations existantes demeurent et peuvent évoluer (extension et annexe admises) ainsi que les anciens bâtiments agricoles qui peuvent changer de destination vers l'habitat s'ils n'ont pas d'impact sur l'activité agricole environnante.

- ✓ Madame Mandin souhaite installer un logement de fonction sur le STECAL Ae N°11. En effet, une présence permanente serait utile pour l'activité dépannage 24h/24h.

Réponse du porteur de projet :

Les STECAL répondent à un régime de droit des sols exceptionnel au titre du code de l'urbanisme. Les évolutions des activités et des usages en dehors de l'activité agricole sont encadrées afin de préserver les terres agricoles et naturelles. En campagne, le logement de fonction doit être lié à une activité agricole nécessitant une surveillance continue. La réalisation d'un logement de fonction pour un garage automobile ne rentre pas dans ce cas.

- ✓ Monsieur FRUCHARD Bernard conteste les STECAL Ae n°7 et 8 implantés en zones Nh et A au motif que lors de leur création l'implantation était illégale.

Réponse du porteur de projet :

Ces STECAL feront l'objet de corrections pour l'approbation en lien avec les éléments validés lors de la CDPENAF. Ces corrections sont visibles dans le mémoire en réponse de la MRAE. Elles portent sur la réduction du zonage identifiée au dossier d'arrêt.

Par ailleurs, la loi ALUR et la loi LAAF ont fait évoluer les droits à construire en campagne. Le PLUi-H s'inscrit dans cette évolution. Les activités existantes en campagne hors activité agricole, peuvent bénéficier de droits à construire exceptionnels liés à la loi ALUR de 2014. C'est dans ce contexte que ces deux secteurs ont été délimités afin d'autoriser une extension mesurée des bâtiments de l'activité existante.

Avis de la commission.

La commission salue le travail de réétude qui a été mené par le maître d'ouvrage à la suite de la réception des avis des PPA, notamment celui de la MRAE. Ce travail a permis de réduire la superficie de quelques STECAL.

Nous prenons acte des précisions apportées par le maître d'ouvrage.

8.3.2.8 Les demandes concernant les OAP

Remarque générale de la commission : les observations sur les OAP sont majoritairement des modifications et non des demandes de suppression, elles soulèvent des incompréhensions et un manque d'information sur les projets.

Une des remarques fréquemment soulignées concerne les principes urbanistiques et architecturaux au sein des OAP où il est mentionné « L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines ». Aussi la commission d'enquête suggère que pour une meilleure acceptabilité des projets d'OAP reposant sur la communication et la concertation « amont » il puisse être organisé des réunions d'échange entre les acteurs du projet : mairie-pétitionnaire-riverains.

Réponse du porteur de projet :

Le PLUi-H de Vie et Boulogne a pour particularité d'avoir mis en place des OAP sur l'ensemble des secteurs disponibles de plus de 3000 m² afin d'accompagner les éventuels porteurs de projets en cohérence avec le projet politique.

Certaines OAP ont été très interrogées durant cette enquête publique. Aussi, il convient de les réétudier afin de les faire évoluer vers un projet plus partagé et plus adapté territorialement. Les potentielles modifications viseront les principes d'aménagement et les schémas. Afin de respecter le projet politique (PADD), la programmation globale par commune devra être maintenue.

De manière générale, le temps de réponse au PV de synthèse (de seulement 15 jours conformément au code de l'urbanisme) ne permet pas d'étudier finement les modifications à venir sur ces OAP. Aussi, ces secteurs seront étudiés prochainement et c'est dans ce cadre que les porteurs de projets pourront être (re-)rencontrés. Cela permettra d'échanger sur ces OAP en vue de les faire évoluer pour l'approbation du PLUi-H.

A noter que, concernant :

- **L'OAP des « Camélias » à Aizenay, le projet est déjà mis en œuvre (PA accordé en janvier 2019, 15 lots individuels et 1 lots pour 3 logements sociaux).**
- **L'OAP du « Pont-Caillaud » à Bellevigny, les pétitionnaires ont déjà été rencontrés et l'OAP sera modifiée comme vu à ce RDV. Concernant le droit de rétrocession, il s'agit d'une demande hors sujet par rapport à l'enquête publique.**
- **L'OAP « Rue des Perrondes » à La Chapelle-Palluau, les demandes apparaissent contradictoires.**
- **L'OAP « ZAC du centre-ville » au Poiré-sur-Vie, est concernée par une ZAC et une DUP avec un contentieux en cours.**
- **L'OAP « rue de Lattre de Tassigny » et « du Foliot » à Saint-Denis-La-Chevasse, les secteurs ont été travaillés avec la Chambre d'Agriculture qui n'a pas émis de réserves sur ce secteur.**

Avis de la commission.

Le maître d'ouvrage ne fournit pas de réponse concernant les OAP. Il renvoie vers des réétudes futures pour aller vers un projet plus partagé. Il écrit : « *Les potentielles modifications viseront les principes d'aménagement et les schémas.* »

Cela est un premier point, en effet, il n'y a pas toujours cohérence entre les principes d'aménagement et les schémas proposés dans le dossier.

La commission tient à rappeler que : « *Les principes généraux d'aménagement et les schémas d'OAP ont une valeur indicative mais doivent permettre aux acteurs de l'aménagement (concepteurs, aménageurs, municipalités, etc...) de suivre un fil rouge au cours des projets qu'ils entreprennent ...* »

Ce fil rouge doit transparaître dans le projet présenté. Ainsi, quand dans les principes urbanistiques et architecturaux il est écrit : « *L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.* », cela doit transparaître dans les schémas proposés. Ce n'est pas toujours le cas. Dans le dossier il est écrit : « *Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité mais en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.* » D'où l'importance d'avoir des orientations bien définies, cohérentes avec le territoire, réalistes, intégrant tous les éléments du secteur.

La commission d'enquête prend acte de la volonté de réétudier toutes les OAP qui posent problème.

✓ **AIZENAY**

✓ OAP Ateliers municipaux

Cette OAP fait l'objet de demandes modification pour la majorité des intervenants et quelques observations marquent une opposition à cette programmation.

La commission a notamment enregistré une pétition reçue le 18 septembre sous le timbre de Monsieur Martin Yvon ; cette dernière a recueilli 68 signatures et demande une réunion publique d'information. Compte tenu des délais il était matériellement impossible d'étudier l'opportunité de l'organiser ; il restait 3 jours dont le week-end.

« Les habitants du secteur des ateliers municipaux d'Aizenay vous demandent, par la présente pétition, de bien vouloir prendre acte de notre souhait le plus profond de voir l'urbanisation de la zone susvisée se développer de façon plus harmonieuse et plus respectueuse de notre qualité de vie. En effet, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat (PLUI-H) prévoit l'implantation, en plein milieu d'un vaste périmètre de constructions individuelles, de quatre immeubles, en R+2 (3), avec un minimum de 46 logements sur 0,7 hectares engendrant ainsi de nombreuses nuisances, dévalorisant notre patrimoine et entraînant un surcroît de circulation sur des voiries peu appropriées.

Nous refusons donc le projet actuel tel que présenté et espérons que vous prendrez en compte nos observations dans le cadre de l'enquête publique.

Pourquoi pas une zone pavillonnaire de plain-pied ? »

Avis de la commission.

Dans cette OAP, tout particulièrement, le respect de l'intimité des riverains pose problème. Manifestement, les auteurs du projet se sont contentés de positionner 4 immeubles sans étudier le respect des principes urbanistiques énoncés plus haut. Une organisation du secteur plus sophistiquée est nécessaire. Les bâtiments ne doivent pas forcément être identiques, les vis-à-vis doivent être étudiés, les orientations variées. L'acceptabilité du projet passe par une définition précise de l'architecture, de l'organisation, de la voirie, des clôtures, des espaces verts. Le schéma sommaire proposé dans le dossier ne peut qu'induire de l'inquiétude.

✓ OAP Le Moulin Petit

Cette OAP fait l'objet de plusieurs demandes de modification notamment le fait que l'impasse Moulin Petit reste une impasse et que les constructions soient uniquement de plain-pied.

✓ OAP des Camélias

Contestation ou refus de cette OAP en tant qu'elle apportera des nuisances visuelles, sonores, de voisinages, tranquillité des riverains.

✓ OAP Route de Nantes

M. Girardeau s'interroge sur la nécessité, opportunité de maintenir dans une OAP de 10 logements un seul logement social.

Enfin l'observation de M. GILLAIZEAU (obs 145) conteste ou suggère des changements de d'implantation de plusieurs OAP

✓ **APREMONT**

✓ OAP Route Challans 1

M. BERRIGUIOT Antony (obs n°46) demande modification de cette OAP qui prévoit notamment l'aménagement de 6 habitations dans une impasse, actuellement privée.

✓ **BELLEVIGNY**

✓ OAP du Pont Caillaud

Mr et Mme DEFORGE Aymeric souhaitent une modification de cette OAP car ils sont en train de construire un garage. Ils sont également en procédure d'acquisition de la parcelle mitoyenne 279

AC 148, parcelle préemptée par la ville. L'objet de l'OAP différent du droit de préemption, Mr et Mme DEFORGE entendent faire jouer le droit de rétrocession.

Quelle est votre position sur ce secteur ?

Avis de la commission.

La commission prend acte de la modification de l'OAP à la suite d'une rencontre entre les pétitionnaires et la communauté de communes.

✓ OAP des Figuiers

Mme LIMOUSIN Anita demande la modification de l'OAP afin de préserver l'intimité de sa propriété. Ne veut pas avoir de vis-à-vis, ni de logement à étage en face de chez elle.

Comment pouvez-vous concilier intimité des parcelles et logement en R+1

✓ **BEAUFOU**

✓ OAP du gîte des rivières

Opposition de Mr ROCHETEAU à l'habitat collectif (R+1) et à la voie d'accès mutualisée.

Comment envisagez-vous d'aménager cette OAP.

✓ **LA CHAPELLE PALLUAU**

✓ AOP « Rue des Perrondes/La sapinière »

Cette OAP a déclenché de nombreuses observations.

Tout d'abord, les propriétaires de cette parcelle approuvent qu'elle devienne constructible, mais refusent toutes les prescriptions de l'OAP. Ils dénoncent la densité de logements, la voirie, le non-respect de l'intimité des propriétés.

Une délégation conduite par messieurs Salou, Gautier et Robinet est venue lors d'une permanence montrer leur opposition à cette OAP

Une pétition a été déposée par les riverains et les habitants de la Chapelle Pallau. Elle a recueilli environ 80 signatures. Ils « *refusent catégoriquement le projet de lotissement sur la zone naturelle de la sapinière La Sapinière qui était un des poumons verts de notre petite commune a été sacrifiée sur l'autel du profit* »

Enfin monsieur Gautier veut que le sentier d'accès à un puit soit préservé et demande donc que la parcelle AD 78 soit retirée de l'OAP.

Quelle est la position de la communauté de communes sur cette OAP ?

Avis de la commission.

Le maître d'ouvrage estime que les demandes exprimées par le public sont contradictoires. Si, effectivement plusieurs positions sont exprimées, toutes sont hostiles à cette OAP.

Ce secteur n'est pas simple à urbaniser : un terrain en pente, une canalisation d'eau, un paysage à préserver, des voies douces... Ici comme dans d'autres OAP, on peine à retrouver dans la description du projet les principes urbanistiques, de desserte, paysagers et environnementaux énoncés.

Un important travail préparatoire de communication est à entreprendre pour rassurer le public.

✓ **LES LUCS SUR BOULOGNE**

✓ OAP « Ancien garage ».

Monsieur le Maire de la commune demande la suppression de cette OAP.

Monsieur Martin Yves propriétaire en indivision de cette parcelle estime qu'elle est trop petite pour accueillir 6 logements. Il demande la suppression de cette OAP

Quelle est la position de la communauté de communes sur cette OAP ?

✓ « Rue Richelieu »

Monsieur le Maire de la commune demande de créer une OAP « rue Richelieu » sur la parcelle AB1219, propriété de la commune pour 6 à 8 logements en renouvellement urbain.

Envisagez-vous de donner suite à cette demande ? Fougères »

✓ OAP Rue des Fougères

Monsieur le Maire de la commune estime que la densité retenue pour ce projet (minimum de 24log/ha) est trop élevée. Il rappelle que lors des travaux préparatoires il avait été énoncé que compte tenu des efforts déjà réalisés aux Lucs sur Boulogne cela permettrait de diminuer sensiblement cette densité.

Quelle est la position de la communauté de communes sur ce point ?

✓ **LE POIRE SUR VIE**

✓ OAP N°64 ZAC du centre-ville.

M. et Mme Violleau contestent le bien-fondé de cette OAP depuis plusieurs années. Ils ont engagé une procédure contre la Commune du Poiré sur Vie qui portait ce projet jusqu'à maintenant. Le Tribunal Administratif a prononcé une suspension de la DUP en attente de statuer sur le fond.

Ils déplorent, par la voix de leur avocat, que la communauté de communes ait repris ce projet sans apporter aucune solution pour desservir le fond de parcelle de l'OAP. Ils précisent « *qu'en égard à la petitesse du terrain, les objectifs de création de logement de la commune pourront être réalisés ailleurs, sur le territoire communal* ». Ils demandent l'exclusion de la parcelle AE304 de l'OAP N°64 et à tout le moins « *la suppression de la desserte interne qui n'a aucune utilité* ».

Quelle est la position de la communauté de communes sur cette OAP ?

Avis de la commission.

La commission recommande d'attendre le règlement des contentieux avant de mettre en œuvre cette OAP.

✓ - **MACHE°**

✓ OAP – Eglise Saint-Pierre

M. et Mme BIAREZ (Obs n°40) contestent, l'amputation des 2/3 de leur jardin, le périmètre de cette OAP totalement enclavée dans le bâti existant et habité. Erreurs manifestes.

Avis de la commission.

Dans le dossier il est écrit : « *Situé au cœur d'un îlot sur les parcelles derrière l'église. La desserte du site est complexe car le site est enclavé.* ». La commission ne peut que constater que le projet n'apporte aucune réponse à ce problème d'enclavement. Qui plus est, les voies proposées pour la desserte routière ne sont pas dans ce secteur (la rue des bleuets et la rue des jonquilles). Ces erreurs manifestes ne sont pas corrigées.

La commission d'enquête estime que tant qu'un accès à une voie publique n'est pas trouvé, cette OAP doit être abandonnée.

✓ **SAINT DENIS LA CHEVASSE**

✓ OAP du chemin des temples

Proposition ANONYME d'aménagement différente de cette OAP afin de prévoir la création d'un parking, de jardins communaux et d'un coin verdure avec beaucoup moins de logements.

Mr BERTHELOT Frédéric envisage d'acquérir la parcelle 208 AB 564 pour y construire un locatif et avoir un accès à son leur jardin.

Que prévoyez-vous pour cette OAP ?

✓ OAP de la rue Bazin

Propriété de Mr MICHEL qui ne comprend pas l'éventuel démembrement de son bien si cette OAP venait à se réaliser : Suppression d'un espace boisé, construction d'une maison d'habitation entre son logement et sa piscine

Que prévoyez-vous pour cette OAP ?

Avis de la commission.

Cette OAP revient à démembrement la propriété de Mr MICHEL et les espaces boisés qui se trouvent sur cette parcelle. Une piscine est implantée sur ce terrain, avec l'OAP elle serait sur une parcelle distincte de l'habitation.

✓ OAP rue de Lattre de Tassigny et du Folliot Observation effectuée par la commission d'enquête.

A proximité de ces deux OAP, il y a un centre d'entraînement de chevaux de course.

Faut-il maintenir une distance entre les futures maisons et ces installations ?

Avis de la commission.

La commission d'enquête prend acte du fait que la Chambre d'Agriculture n'a pas émis de réserve sur cette OAP

8.3.2.9 Observations sur la qualité du dossier

BEAUFOU

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Réponse du porteur de projet |
|-----------|------------------|---------------------------|------------------------------|
|-----------|------------------|---------------------------|------------------------------|

| | | | |
|---|-----------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6 | ROCHETEAU Philippe | Equilibre PLUi-H, dents creuses des hameaux | <p>Le projet politique du PLUi-H vise l'équilibre entre ruralité vivante et centre-urbain moteur de l'attractivité du territoire. Le travail à l'échelle du PLUi-H s'est attaché à offrir différents types d'habitat aux ménages par le biais de plusieurs leviers : constructions neuves, rénovations, reventes, changements de destination.</p> <p>Une étude spécifique a été menée sur les villages/hameaux et leurs capacités de densification. Les conclusions de cette étude ont amené une traduction réglementaire pour permettre des nouvelles constructions par densification en campagne.</p> <p>L'intercommunalité a mobilisé les outils législatifs pour densifier les hameaux tout en respectant l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols et la consommation d'espace agricole et naturel. Cf réponse apportée 5.1.1.</p> |
|---|-----------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Avis de la commission.

L'objectif de la modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain, dans le respect des politiques publiques en vigueur, conduit nécessairement à contraindre les possibilités d'urbaniser les villages. La commission encourage la communauté de communes et les communes à mobiliser toutes les actions possibles pour maintenir la « ruralité vivante ».

BELLE-VIGNY

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Réponse du porteur de projet |
|-----------|-----------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BEL - 003 | BRANCHEREAU Xavier | OAP- Pont Cailleau, bourg commercial | <p>L'OAP « Pont Caillaud » sera réexaminée. Cependant, les modifications envisagées ne pourront pas remettre en cause la programmation globale de la commune.</p> <p>Concernant la demande de création d'un bourg commercial à Saligny, un périmètre de centralité visant à renforcer la dynamique de bourg sera mis en place afin d'éviter la dilution des activités.</p> |

ENSEMBLE DES COMMUNES

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Réponse du porteur de projet |
|-----------|------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 99 | CAPO Alice | Document de synthèse ; préservation A et N | Le PLUi-H est un document complexe notamment en raison du nombre de thématiques qu'il doit aborder conformément au code de l'urbanisme. |

| | | | |
|---------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 003- Courrier, 8 | KOHLEF Florent | Réchauffement climatique, diagnostic territorial, environnemental, agricole, PADD | <p>A été réalisée une note de synthèse annexée à la délibération d'arrêt ainsi qu'un résumé non technique au sein du rapport de présentation afin de simplifier sa lecture.</p> <p>Sur la préservation des zones agricoles et naturelles, l'intercommunalité a mobilisé de nombreux outils du code de l'urbanisme pour assurer l'équilibre entre développement urbain et la préservation des terres agricoles et naturelles.</p> <p>Le PLUi-H tend vers une réduction par deux de la consommation d'espace passée. Dans son projet de développement, l'intercommunalité privilégie une urbanisation sur les espaces au sein du bourg. Le confortement du bourg répond à la fois à des enjeux environnementaux et à la fois à des enjeux sociaux et économiques. C'est un juste équilibre que la collectivité s'est attachée à respecter.</p> <p>Par ailleurs, certaines remarques dépassent le champ de compétence du PLUi-H (la sécurité alimentaire, la protection des agriculteurs, etc...) qui définit principalement l'usage du sol. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en cours d'élaboration abordera ses thématiques.</p> <p>Cf réponse apportée point 3</p> |
|---------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

8.3.2.10 Autres thèmes.

- **Voirie Routière**

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Réponse du porteur de projet |
|-----------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 97 | MALLARD David | Demande la suppression du projet de déviatio n à Belleville | Favorable. L'emplacement réservé sera supprimé suite à la sollicitation du Conseil Départemental. |
| 98 | GREAU Mélanie | Demande la suppression du projet de déviation à Belleville | |
| 127 | DEWOST Wilfrid | Contre le projet de déviation | |
| 180 | BLANCHARD Joël | Prise en compte de l'axe historique RD 978 reliant Nantes aux Sables (Legé-Aizenay) favorisant développement économique | Les communes traversées par la RD 978 ont des zones d'activités économiques sur lesquelles il reste des espaces disponibles pour accueillir des nouvelles entreprises. |
| AIZ- 21 | DUPONT Maxime | Demande dispositif anti-bruit (parcelle AE 28) | Hors PLUi-H |

Avis de la commission.

La commission prend acte de la suppression de la déviation de Bellevigny.

- **Accès**

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Réponse du porteur de projet |
|-----------|------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| POI - 43 | JADAUD Yvon | Trottoirs au Poiré non refaits | Hors sujet enquête publique |

• **Gîtes**

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Réponse du porteur de projet |
|-----------|------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BEL-004 | HERBRETEAU | Projet de cabanes Roulantes à Saligny Parcelle ZN 43 | Défavorable Création de STECAL impossible à ce stade. A étudier après rencontre avec pétitionnaire pour une éventuelle prochaine intégration. |

• **Divers**

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Réponse du porteur de projet |
|-----------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 23 | RENAUD Philippe | Parcelle ZT 49 au Poiré a priori erreur de nom du propriétaire | Favorable. Erreur à corriger au sein du rapport de présentation. |
| 45 | ROBIN Maryline | Améliorer entretien canalisation EU à La Chapelle Palluau | Demande hors sujet de l'enquête publique. Une prise de contact est possible avec la mairie pour toute question supplémentaire. |
| 179 | PINEAU Ghislaine | A Beaufou vigilance sur l'imperméabilisation des sols et le risque d'inondation notamment ouvrage rue Joubert de la Cour | De nombreuses mesures sont prises dans le PLUi-H pour répondre à ces enjeux. Des dispositions réglementaires ont été écrites pour limiter l'imperméabilisation. Dans les quartiers pavillonnaires, 30% des parcelles ne peuvent être imperméabilisées afin d'assurer l'infiltration des eaux pluviales. A l'échelle communale, Beaufou prévoit dans ses aménagements la limitation des espaces perméables (exemple : le parking pavé de la mairie.) |
| 181 | ROUSSELOT Frédéric | St Denis La Chevasse Pour location touristique possibilité d'implantation de quotas | Défavorable à ce stade de la procédure car demanderait de repasser en CDPENAF. Une rencontre avec le pétitionnaire pourra être organisée afin d'étudier la prise en compte de son projet. |
| BEL-22 | THOMAS Jean-Luc | Bellevigny Parcelle ZT 35 le pastillage est sur le mauvais bâtiment | Une rectification sera réalisée si nécessaire. |
| FAL - 16 | FRUCHARD Bertrand | Falleron Modification de zonage pour création du lotissement Le Jarriet | Défavorable. Les parcelles sont enclavées. Nécessiterait pour l'accès de détruire des locaux utilisés par l'association pour stockage. La commune a choisi des secteurs à urbaniser moins coûteux concernant la réalisation des réseaux, localisés de manière à "combler des dents creuses" dans la continuité de lotissements existants. |
| POI -001 | PHELIPPON – (Professionnel de l'immobilier) | Le Poiré Demande de modification tracé du boisement à protéger | Sera réétudiée et pourra être modifiée après étude afin d'adapter le tracé aux boisements existants. |
| POI - 055 | MATIVET Dan | 1- Favorable à la protection des haies Favorable à la programmation de logements dans la ZAC du centre-ville et au Bois d'If. 2- Souhaite mixité dans les autres OAP Souhaite développement mobilité douce 3- Piste de réflexion : Préconiser matériaux éco responsables Développer autres projets que | 1. Favorable 2. Les autres OAP prévoient également du logement social Mobilité, hors PLUi-H. 3. Favorable à ajouter préconisation de matériaux éco- responsables dans la future OAP thématique Habitat. Hors PLUi-H. |

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Réponse du porteur de projet |
|-----------|------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| | | l'habitat pour dynamiser vie sociale | |

• **Thèmes : haies, transition écologique, EBC, espaces naturels**

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Réponse du porteur de projet |
|-----------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 36 | DRAPEAU Joël | Demande d'ajout d'un petit linéaire de haie protégée sur sa parcelle AE 49 | Favorable |
| 139 | ANONYME | Sur toutes les communes, demande de préservation des haies, des arbres, des espaces verts sauvages et notamment lors de la réalisation de l'OAP Route de Maché à Aizenay | L'intercommunalité a mobilisé un grand nombre d'outils afin de préserver les boisements, les haies et les arbres existants. Par ailleurs sur les secteurs de projet encadrés par une OAP, un état initial a été réalisé pour tenir compte des arbres/haies existants afin de les intégrer aux projets. Une vérification sera effectuée sur le site sur la route de Maché à Aizenay. |
| 140 | PERROCHEAU Rémi | S'informe s'il y a la possibilité d'intervenir sur les haies à Beaufou | Favorable. Les haies classées peuvent être coupées pour leur entretien. |
| 170 | GILLAIZEAU Patrice | Intérêt pour la mobilité et la transition écologique sur le PLUi-H, et demande pour que Le centre-ville d'Aizenay renforce ses liaisons douces et limite la voiture. Priorité aux vélos. | Le PLUi-H est un document de droit des sols sans volet "Déplacement". A ce titre son action reste très limitée. Cependant, le PADD évoque l'objectif de développer les réseaux cyclables et piétons pour favoriser les mobilités du quotidien. Le PLUi-H s'est attaché à renforcer le maillage doux en mobilisant les outils dont il dispose via les OAP ou la prescription de cheminement doux à préserver ou à créer. Par ailleurs, est en cours d'élaboration un Schéma directeur des modes actifs dont la validation est prévue pour janvier 2021. |
| AIZ-040 | CAILLETEAU Gaston | A Aizenay sur la BT 20 demande la suppression du boisement à protéger. Motivation non précisée. | La commune étudiera la qualité des boisements avant de décider le maintien ou non de la protection. |
| APR-018 | BESSON Christine | Signale des nuisances liées à la pratique du moto-cross sur les parcelles B 348 et 349 Zone Nl. Hors PLUi-H | Hors PLUi-H. |
| APR-022 | REMAUD Dominique | Demande un petit agrandissement de l'EBC mitoyen à la parcelle 265 pour protéger un arbre mitoyen à la parcelle en cours d'acquisition. | Favorable. |
| CHA-016 | DAVIET Didier | Conteste le classement en zone N de parcelles utilisées en jardin ou servant au pâturage de ses poneys. | Les zones humides sont issues de l'inventaire du SAGE. Réétudier le tracé du zonage et de l'EBC après étude du terrain. RDV éventuel à organiser avec le demandeur. |
| MAC- 010 | DEMERVILLE Karine | Demande la prolongation de la haie protégée située sur la parcelle AC 18 jusqu'à la AC 17 contiguë | Favorable. |
| STE-009 | DOUILLARD Marie-Thérèse | (Pour son fils Arnaud) demande de classement en zone A ou N de la parcelle AD 126. Intérêt de prolonger la | Favorable. |

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Réponse du porteur de projet |
|-----------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| | | zone humide : inondations fréquentes | |
| STE-019 | BAUDIN David | Demande un zonage A des parcelles B 1067 et 1732 prévues en UB, et déplacement de la haie. | Favorable. |

• **Thème : Critiques globales (positives ou négatives)**

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Réponse du porteur de projet |
|-----------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 112 | BERTHOMES Bernard (St Denis La Chevasse) | 7 fiches Consultation du dossier, densité logement, le bruit et la sécurité routière, les transports, les OAP (supprimer La Roche Boursault), correction de parcelles, conclusions et recommandations | Le PLUi-H a été élaboré en prenant en compte de multiples thématiques afin d'apporter une réponse réglementaire adaptée et applicable. Un certain nombre de remarques formulées sont en dehors du champ d'action du PLUi-H mais sont liées à des politiques publiques : maintien des services publics, transports en commun, assainissement, sécurité routière, etc. L'intercommunalité est consciente des enjeux du réchauffement climatique, cependant, la portée du PLUi-H à ce sujet est limitée. Toutefois, pour répondre de manière plus précise aux évolutions du changement climatique, un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) est en cours d'élaboration. Sur les sites de projets OAP qui sont mentionnés, une vérification sera apportée. |
| 168 | BLANCHARD Joël | Souligne des points favorables et des points de vigilance tels que le développement des services publics | Les remarques formulées sont en dehors du champ d'action du PLUi-H mais sont liées à des politiques publiques : maintien des services publics, transports en commun, etc. Le PLUi-H est un document d'application du droit des sols. |
| 169 | BLANCHARD Joël | Transport ferroviaire, zone de ferro-pôle à Bellevigny ; ne pas obérer ces projets par de l'aménagement de construction | Cette remarque dépasse le champ de compétence du PLUi-H. Cependant, dans la traduction réglementaire, rien ne fait obstacle au pôle ferroviaire de Bellevigny. |
| 178 | KUNG Nadine (Le Poiré Autrement) | Observations des élus Le Poiré Autrement | Un certain nombre de remarques formulées sont en dehors du champ d'action du PLUi-H mais sont liées à des politiques publiques : maintien des services publics, transports en communs, etc. Les zones économiques présentes sur les communes traversées par la RD 978, ont la particularité d'avoir d'important espaces disponibles au sein des zones viabilisées. Il est donc indispensable que ces espaces soient complétés avant d'identifier des réserves foncières supplémentaires. Sur le découpage des zones naturelles, le travail sur la préservation des enjeux environnementaux a été réfléchi et pensé à l'échelle intercommunale. Les outils de protection sont divers et vont au-delà d'un classement en zone naturelle. Les haies, les zones humides, les boisements, les abords des cours d'eau, par exemple, font l'objet de |

| Référence | Nom du demandeur | Synthèse de l'observation | Réponse du porteur de projet |
|-----------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | dispositions règlementaires communes au sein de toute les zones du PLUi-H. Sur la politique de l'habitat, l'intercommunalité a souhaité afficher des objectifs réalistes. Le POA a une durée de vie de 6 ans, un premier bilan de cette politique sera fait et les objectifs pourront être revus en fonction. |
| APR - 014 | FRUCHARD Bertrand | <ol style="list-style-type: none"> 1. - Conteste ouverture à l'urbanisation des parcelles au Moulin des Vignes à cause du périmètre de protection du barrage 2. - STECAL Ae 7 et 8 contestés 3- conteste OAP Rte de Challans | <ol style="list-style-type: none"> 1. Favorable conformément à la nouvelle réglementation. 2. Périmètre des STECAL revu selon projet des entreprises existantes implantées suite à la CDPENAF. 3. Demande sur l'occupation de la voie, hors PLUi- H. |

Avis de la commission

La commission n'a pas d'observation particulière à formuler et prend acte des réponses apportées par le porteur de projet ; conforme au projet politique du PLUi-H. Le PCAET en élaboration pourra reprendre quelques-unes de ces observations.

8.3.2.11 Les autres questions de la commission d'enquête

1 -La commission d'enquête s'est posée la question de savoir s'il était envisagé de mettre en place un Règlement Local de Publicité intercommunal. Cet instrument de planification locale de la publicité pour des motifs de protection du cadre de vie pourrait

Réponse du porteur de projet :

C'est un outil qui pourrait être intéressant sur le territoire. Cependant, actuellement, l'intercommunalité n'envisage pas d'engager une procédure en ce sens. La mise en place d'un RLPi demande des moyens importants pour sa mise en œuvre qu'il convient d'étudier attentivement. Elle souhaite prioritairement se consacrer à l'approbation du PLUi-H et à l'élaboration du PCAET et au volet Mobilité.

2 – En l'absence de Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET) en vigueur et dans un contexte de réchauffement climatique la CCVB envisage-t-elle de construire des réserves d'eau à vocation agricole compte tenu que 94% du territoire est zoné A et N.

Réponse du porteur de projet :

La problématique liée aux réserves d'eau à vocation agricole n'a pas été étudiée dans le cadre du PLUi-H. Toutefois, dans le cadre du PCAET en cours d'élaboration, une des actions traitera de la ressource en eau notamment liée à l'activité agricole.

Avis de la commission

La commission enregistre le fait que la CCVB souhaite prioritairement se consacrer à la mise en œuvre du PCAET.

9 CONCLUSION DU RAPPORT SUR L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

9.1 Sur le fond

De l'analyse du dossier et des avis reçus, il ressort que le projet de PLUi-H repose sur des orientations et une perspective d'évolution qui témoignent d'une volonté de contrôler et d'encadrer le développement du territoire de 15 communes et de préparer son avenir en intégrant le principe du développement durable.

Cette élaboration remplace les différents PLU des communes avec une harmonisation de nombreux points notamment des zonages et du règlement mais aussi une part de reconduction de l'existant.

La commission n'a diagnostiqué aucun manquement significatif aux dispositions établies par les documents de rang supérieur avec lesquelles il doit être compatible notamment le SCoT. Par ailleurs elle n'a trouvé, tout comme les avis des PPA et PPC, aucun motif réhibitoire justifiant un avis global défavorable. Ceci même s'il n'est pas surprenant que dans un projet aussi vaste traitant de sujets généraux ou ponctuels variés au sein de 15 communes soit apparu un certain nombre de points estimés réservés ou à améliorer.

Ces derniers ne justifient pas un avis négatif mais tous viennent éclairer des améliorations à apporter au projet. Il en résulte des ajustements qui ne remettent pas en cause l'équilibre général du projet mais qui doivent pouvoir être pris en considération par le maître d'ouvrage.

9.2 Sur la forme

La commission d'enquête constate que :

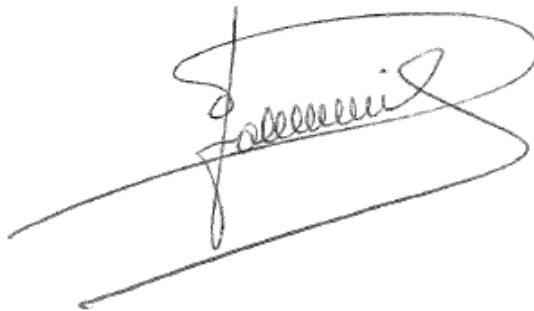
- les différentes étapes de la procédure menant aux projets de l'enquête publique unique ont été respectées en leur forme et en leurs délais.
- toutes les formalités du déroulement de l'enquête avaient été accomplies et la publicité de l'enquête particulièrement bien réalisée.
- les documents obligatoires avaient été mis à la disposition du public.

Après avoir d'une part remis le procès-verbal de synthèse des observations du public et des avis MRAe, Etat, PPA au porteur de projets d'autre part reçu le mémoire en réponses de la Communauté

de Communes Vie et Boulogne, la commission d'enquête est en mesure de déposer ses conclusions motivées et son avis dans le tome II intitulé « Avis et Conclusions motivées » sous présentation séparée, conformément aux dispositions du R.123-19 du code de l'environnement

A Montaigu-Vendée, le 21 octobre 2020

Denis GALLOIS
Président de la commission

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gallois', with a long horizontal stroke underneath.

Jacques DUTOUR

Commissaire enquêteur titulaire

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke.

Jean-Marie BARCAT
Commissaire enquêteur titulaire

A handwritten signature in black ink, featuring a large 'A' shape and a small '3' at the bottom right.