PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de
Vairé

Département de La Vendée

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire en date du

1. Rapport de Présentation

AGENCE CITTE CLAES
6, rue Gustave Eiffel case 4005 – 44806 Saint Herblain Cedex
Tel : 02.51.78.67.97 E-mail : agence.citte-claes@citte.biz

Sommaire

TITRE I – PROPOS LIMINAIRES **1**

TITRE II – DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE **12**

CHAPITRE 1 – PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE 13

CHAPITRE 2 – CONTEXTE SUPRACOMMUNAL 18

CHAPITRE 3 – LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET LES BESOINS INDUITS 25

CHAPITRE 4 – LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET LES BESOINS INDUITS 40

TITRE III – ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT **52**

CHAPITRE 1 – LE CONTEXTE PHYSIQUE 53

CHAPITRE 2 – ACCESSIBLITE ET MOBILITE 65

CHAPITRE 3 – L'AGRICULTURE A VAIRE 68

CHAPITRE 4 – LES CARACTERISTIQUES DU PAYSAGE 72

CHAPITRE 5 – LE PATRIMOINE ARCHITECTURLAL, REMARQUABLE ET ARCHEOLOGIQUE 90

CHAPITRE 6 – LA BIODIVERSITE ET LE PATRIMOINE NATUREL 98

CHAPITRE 7 – RISQUES ET SANTE PUBLIQUE 116

CHAPITRE 8 – LES RESEAUX ET LA GESTION DE L'ENVIRONNEMENT 124

CHAPITRE 9 – ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX 134

TITRE IV – ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS **137**

CHAPITRE 1 – ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS 138

CHAPITRE 2 – LES CAPACITES DE DENSIFICATION URBAINE 140

CHAPITRE 3 – LA CAPACITE D'ACCUEIL GLOBALE DU TERRITOIRE 143

CHAPITRE 4 – OBJECTIF DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS 144

CHAPITRE 5 – CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU ET MESURES PRISES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LEURS INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 146

TITRE V - EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS 152

CHAPITRE 1 – ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX 153

CHAPITRE 2 – EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD 165

CHAPITRE 3 – EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LES OAP 178

CHAPITRE 4 – EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES 186

CHAPITRE 5 – EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LES REGLES APPLICABLES 207

TITRE VI – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU 231

CHAPITRE 1 – INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000 SUR LES HABITATS ET ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE 235

CHAPITRE 2 – IMPACTS DU PROJET SUR L'EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES 240

CHAPITRE 3 – IMPACTS DU PROJET SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE 246

CHAPITRE 4 – IMPACTS DU PROJET SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE BATI 249

CHAPITRE 5 – IMPACTS DU PROJET SUR L'AGRICULTURE 250

CHAPITRE 6 – IMPACTS DU PROJET SUR LE CLIMAT, L'AIR ET LES ENERGIES 252

CHAPITRE 7 – LE PROJET ET LES RISQUES ET NUISANCES 252

CHAPITRE 8 – INDICATEURS DE SUIVI DU PLU 255

TITRE VII – RESUME NON TECHNIQUE 256

TITRE I – PROPOS LIMINAIRES

1 – Principes et objectifs généraux de l'urbanisme

Article L.101-1 du Code de l'Urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.
Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.
En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1) L'équilibre entre :
   a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
   b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; la lutte contre l'étalement urbain ;
   c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels;
   d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
   e) Les besoins en matière de mobilité.
2) La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
3) La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
4) La sécurité et la salubrité publiques ;
5) La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
6) La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
7) La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
8) La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

2 – Contenu du Plan Local d'Urbanisme

Le PLU traduit une organisation du territoire communal, en proposant un aménagement de l'espace conforme aux aptitudes du milieu au regard de chacune des vocations potentielles et des usages existants ou projetés : urbanisation, agriculture, loisirs et tourisme, protection de la nature et du patrimoine, activités économiques, …

Le PLU expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services et réglemente l'utilisation des sols de la commune.

La Loi ALUR qui est entrée en vigueur le 24 mars 2014 a profondément modifié le contenu des plans locaux d'urbanisme. Au travers de son titre 4, le législateur a souhaité permettre l'augmentation de la construction de logements tout en préservant les espaces naturels et agricoles et assurer la transition écologique des territoires. Ainsi, les principes de densification des zones urbanisées et de lutte contre l'étalement se trouvent renforcés.

Article L.151-2 du Code de l'Urbanisme : le contenu du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme comprend **un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement, des annexes**. Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Article L.151-4 du Code de l'Urbanisme : le Rapport de Présentation

Il exprime de manière claire et structurée la rencontre entre le territoire et son projet. Il doit constituer une source d'informations complète et cohérente et doit être accessible et compréhensible par tous.

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Selon l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation doit comporter les volets suivants :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° **Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement** en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° **Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan** sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° **Explique les choix retenus** mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° **Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement** ;

6° **Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan** mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° **Comprend un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du Plan Local d'Urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles L.153-31 et suivants, L.153-36 et suivants et L.153-49 et suivants, du Plan Local d'Urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Il présente le projet communal pour les années à venir. Il est le document cadre du PLU. Document simple, il est accessible à tous les citoyens. Le projet d'aménagement et de développement durables définit **les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de**

paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Articles L.151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme : le Règlement

Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.
Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Le règlement est opposable à tous travaux ou opérations d'une personne publique ou privée.

La Loi a, pour plus de lisibilité, réécrit la nomenclature du règlement du PLU. Il sera dorénavant structuré en 3 thèmes :

- Destination des constructions, usages des sols et types d'activités ;
- Caractéristiques architecturales, urbaines, environnementales et paysagères ;
- Équipements et réseaux.

Articles R.151-10 et 151-11 du Code de l'Urbanisme : les documents graphiques du règlement

Ils délimitent le champ d'application territorial des diverses règles concernant l'occupation des sols. Ils permettent ainsi de visualiser les choix d'aménagement exposés dans le rapport de présentation et mis en œuvre dans le règlement. Ils délimitent les différentes zones créées. **Ils fixent aussi des secteurs, des zones, des périmètres, des emplacements.** Leur aspect synthétique les rend lisibles et accessibles par tous de façon immédiate.
Ils sont opposables au même titre que le règlement.

Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme : les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 151-7.
Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, **les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.**

I. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

Article L.151-43 du Code de l'Urbanisme : les Annexes

Elles fournissent à titre d'information, les périmètres et dispositions particulières résultant d'autres législations, notamment les servitudes d'utilité publique. Elles permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables.

Elles sont un complément nécessaire tant au rapport de présentation qu'aux dispositions réglementaires. Il existe deux types d'annexes ; des annexes informatives et des documents graphiques complémentaires où figurent un certain nombre de zones et périmètres.

3 – Historique du PLU de Vairé

- Approbation du premier PLU le 13 décembre 2007
- Première procédure de modification approuvée le 21 avril 2011
- Deuxième procédure de modification approuvée le 3 octobre 2013

4 – Les objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme

Depuis l'entrée en vigueur de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, le Plan Local d'Urbanisme (PLU), principal document de planification d'urbanisme à l'échelle communale vient remplacer le Plan d'Occupation des Sols (POS). Les orientations nationales en matière d'urbanisme ont largement évolué, notamment avec la Loi dite « Grenelle II » et la Loi ALUR. Celles-ci vont dans le sens d'une meilleure prise en compte de l'environnement dans toutes ses composantes et vers un développement privilégiant le renforcement des espaces urbanisés existants à la consommation des terres agricoles et naturelles.

Parallèlement, le nouveau PLU de Vairé doit intégrer plusieurs documents supra communaux (le SCoT du Syndicat Mixte du Pays des Olonnes, le SDAGE Loire-Bretagne, le SAGE Auzance-Vertonne, mais aussi des inventaires comme celui des zones humides ou des cours d'eau par exemple).

Par délibération en date du 26 mai 2016, le Conseil Municipal a défini les objectifs poursuivis dans la présente révision :

a) La conformité règlementaire

- Prendre en compte les préoccupations du Développement Durable issues des lois Grenelle
- Se conformer aux objectifs d'aménagement du territoire définis par les nouvelles dispositions législatives et règlementaires (loi ALUR : Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové,…)
- Se mettre en adéquation avec les documents supra communaux : SCoT des Olonnes, SAGE Auzance-Vertonne,…

b) Un développement et une urbanisation maîtrisée

- Vu le potentiel restant en termes de zones à urbaniser pouvant accueillir de nouveaux habitants, action qui permettra ainsi de maintenir les services et équipements existants
- En parallèle de cette volonté communale, ré-évaluer la pertinence de certains secteurs prévus à l'urbanisation (notamment en 2AU)
- Densifier l'urbanisation en repérant les gisements fonciers (dents creuses, cœur d'ilot enclavé, grandes parcelles potentiellement divisibles,…) et en définissant des orientations d'aménagement et de programmation appropriés
- Faire évoluer et optimiser les équipements publics :
  - Mener une réflexion sur le regroupement de certains de les équipements sportifs
  - Offrir du stationnement suffisant dédié aux équipements situés rue Rabelais (salles Rabelais et de la Fontaine, dojo, salle omnisports, maison de la randonnée)
  - Identifier et réserver un emplacement pour la création d'un second cimetière
- Conforter, en tant que commune rétro-littorale, les établissements actuels accueillant des touristes et étudier l'opportunité d'un nouveau type d'hébergement avec une orientation « nature » envisagé sur le site de la Chausserie

c) Un environnement, une qualité de cadre de vie et du vivre ensemble

- Rechercher un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels agricoles dans une perspective de développement durable et en particulier :
  - Contribuer à la préservation des continuités écologiques, à la protection des milieux, des espaces naturels (Natura 2000) et des paysages comme intégrer l'inventaire des zones humides réalisé par le SAGE Auzance-Vertonne pour enrayer la perte de la biodiversité et fonder un projet de trame verte et bleue porteur d'attractivité du territoire
  - Privilégier le développement des liaisons douces dans un souci de qualité de vie des habitants et de favoriser la mobilité durable
  - Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle par la diversité urbaine (taille de parcelles différentes, formes d'habitat diverses : de la maison au petit collectif

Le Conseil Municipal a également défini les modalités de concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet et selon les modalités suivantes :

- Une exposition à la mairie des documents graphiques présentant d'une part le diagnostic initial de la commune, d'autre part les enjeux et les objectifs en matière de développement, d'aménagement de l'espace et de protection de l'environnement
- Une mise à disposition d'un registre offrant la possibilité de consigner les observations écrites et suggestions du public
- L'organisation d'une réunion publique minimum avec l'urbaniste chargé de l'étude
- Une information dispensée de manière régulière à partir de publications dans le bulletin municipal et la presse si nécessaire ainsi que sur le site internet de la mairie permettant un accès aux informations relatives au projet

Cette concertation fait l'objet d'un bilan qui est tiré par le Conseil Municipal à l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme. Conformément à l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, un débat a eu également lieu le 18 décembre 2018, au sein du Conseil Municipal sur « les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) » suivi d'un débat complémentaire le 19

décembre 2019, mentionné à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet du PLU.

5 – Les modalités de concertation

Conformément au Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal de Vairé a défini les modalités de la concertation par délibération du 26 mai 2016. Celle-ci s'est déroulée de la manière suivante :

- Tenue de réunions publiques :
  - Le 27 février 2019 : présentation en réunion publique exposant les objectifs de la révision du PLU, la synthèse du diagnostic et les principes du PADD
  - Le 26 novembre 2019 : présentation du projet réglementaire du PLU

En sus de ces réunions publiques :
- Une réunion de travail s'est tenue avec les agriculteurs sur le volet agricole du PLU en présence de la Chambre d'Agriculture (le 10 janvier 2017).
- Des réunions de travail se sont également tenues sur la trame verte et bleue (TVB) avec des agriculteurs et des membres du comité de pilotage (les 20 janvier 2017, 28 février 2017, 1er décembre 2017, 23 septembre 2019 et 25 octobre 2019).

- Parution d'articles de presse dans le bulletin communal et dans la presse – pages locales

- Mise à disposition d'un registre en mairie, accessible aux heures d'ouverture de l'accueil

- Exposition en mairie d'une synthèse du diagnostic et du PADD et du projet de plan de zonage

- Réception de courriers

6 – Les dates importantes de la procédure

- 26 mai 2016 : Lancement de la procédure de révision du PLU
- 24 juillet 2018 : Première rencontre avec les Personnes Publiques Associées et présentation du PADD aux Personnes Publiques Associées
- 27 février 2019 : Présentation en réunion publique exposant les objectifs de la révision du PLU, la synthèse du diagnostic et les principes du PADD
- 18 décembre 2018 : Débat en Conseil Municipal sur les orientations du PADD
- 11 octobre 2019 : Deuxième rencontre avec les Personnes Publiques Associées
- 19 décembre 2019 : Débat complémentaire sur les orientations du PADD
- Le 26 novembre 2019 : Présentation en réunion publique des principes du règlement et du zonage, avec un rappel du PADD
- 31 janvier 2020 : transfert de la compétence PLU/PLUi à la communauté d'agglomération effective au 1er janvier 2020

Parallèlement, ont eu lieu de nombreux échanges avec la DDTM, le Syndicat Mixte du Pays des Olonnes et la Chambre d'Agriculture afin de trouver la meilleure adéquation entre le projet de territoire, et le respect des directives du SCoT opposable et en cours de révision ainsi que la Charte Agricole.

7 – La volonté de la collectivité

Vairé est une commune de plus de 1660 habitants dont la géographie et le dynamisme communal confèrent une qualité de vie appréciée par ses habitants :

- Le territoire est situé en arrière-pays littoral à une dizaine de kilomètres des plages ; il possède également une belle identité rurale marquée par un zonage agricole et naturel ponctué d'ouvertures sur les paysages de vallons et le bocage: c'est « un balcon sur la mer » ;
- La commune offre une richesse patrimoniale tant au travers des espaces naturels de qualité (Marais, boisements…) que dans son paysage (bocage semi-ouvert à semi-fermé, perspectives sur les vallons…) et dans les occasions de découvertes et de loisirs (liaisons douces, chemins de randonnées, hébergements touristiques, piste ULM…) ;
- Depuis 1999, la commune connait une forte progression démographique (supérieure à 3% d'évolution annuelle). La zone agglomérée possède un bon niveau de services offert à la population (autre que commercial) grâce à sa dynamique démographique et à son tissu associatif, le tout sous-tendu par le rajeunissement de la population et le maintien du lien social et intergénérationnel ;
- Située proche des axes routiers, elle bénéficie de liens privilégiés avec des bassins d'emplois dynamiques (Le Pays des Olonnes, le Pays des Achards, le Pays de Saint Gilles, le bassin de La Roche-sur-Yon).

Fort de ce constat et de ces volontés, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables expose les volontés communales qui s'articulent autour de trois principes fondamentaux. Le projet de Vairé accompagne le développement de son territoire au travers des 3 axes suivants :

- Une identité communale rétro-littorale au caractère rural marqué
- Un territoire qui maîtrise son développement avec une urbanisation durable
- Une commune au potentiel économique et touristique à développer

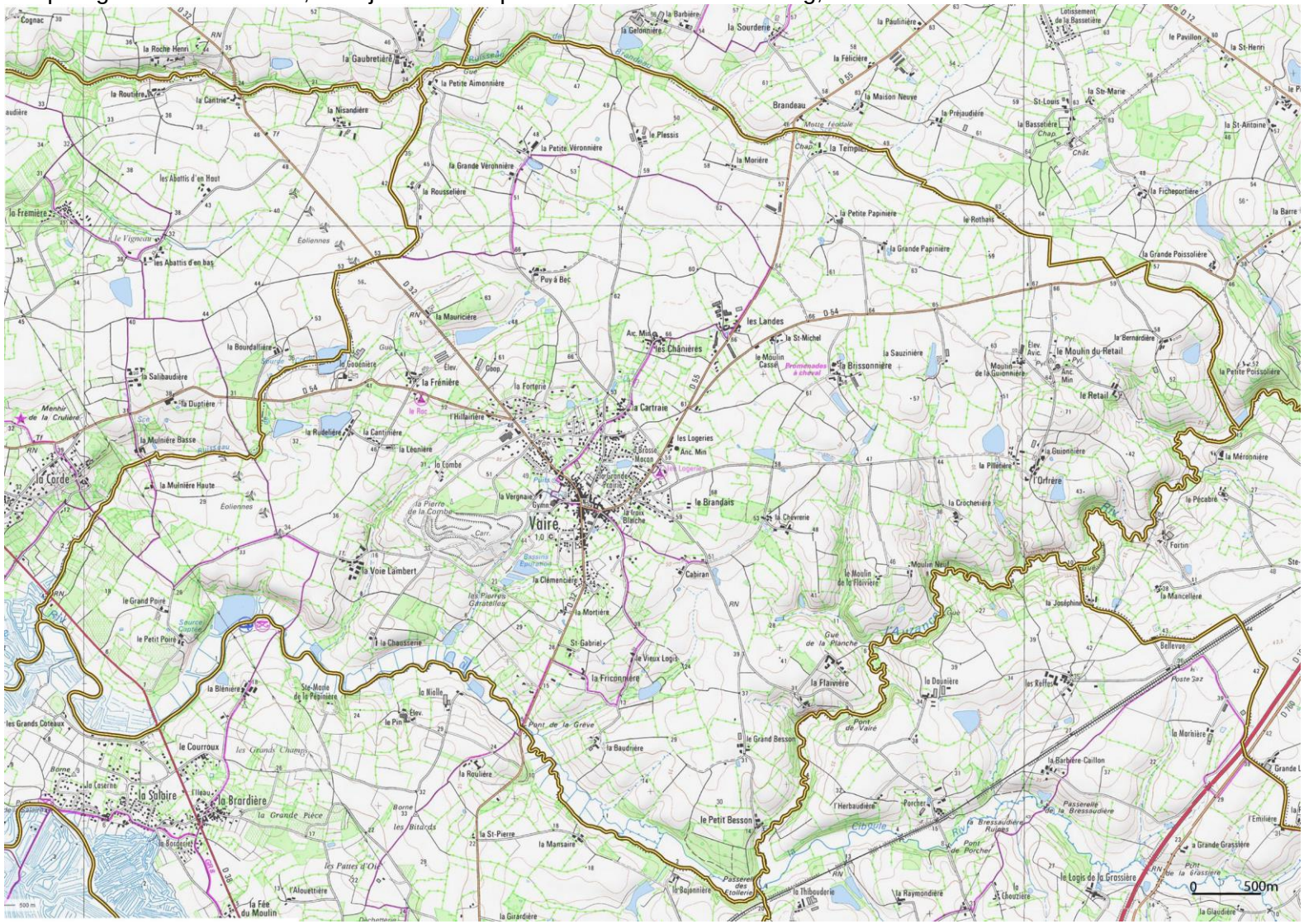
Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD de Vairé définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;

- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

8 – Plans de commune

Afin de faciliter le repérage dans le territoire, sont joints ici les plans du territoire et du bourg, avec le nom des rues et lieux-dits cités dans le document.



Chambres d'Hôtes La Forterie
D32
D54
AUTO MOTOCULTURE VAIRE
LE NOIRMOUTRIN
Big Bazar
Restaur'auto
Rue du Moulin l'Abbé
Rue du Moulin l'Abbé
Foyer Logement Le Parc de l'Auzance
Rue de la Nouette
Rue des Aubépines
D32
Rue des Douves
Cousineau Florence
Commune de Vaire
Rue de la Cartraie
Rue des Grenières
Rue Richelieu
Rue de la Brosse Mâcon
Allée des Chaumes
Rue des Grenières
Les Quatre Vents
Rue des Moissons
Lac de Vairé
Rue de la Paluve
Camping Les Logeries - Les Sables d'Olonne
Rue Angora
D54
Rue du Stade
Rue des Acacias
La Croix Blanche
Le Brandais
Bonnet Jean Hugues
Rue de la Croix Blanche
Cabiran
Rue de la Nouette
Mairie
Rue Rabelais
LES VOYAGEURS
D54
Ecole Privée
Rue de la Nouette
Rue Rabelais
Rue du Vieux Logis
CHAUSSURES VIOLLEAU
Rue du Grand Fief
D32
Allée des Sarments
Vigeanel Eric
Rue du Vieux Logis
Rue du Vieux Logis

TITRE II - DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

CHAPITRE 1 – PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

1.1 –Situation géographique de la commune de Vairé

Accessible par la RN 160 reliant La Roche-sur-Yon aux Sables-d'Olonne, à hauteur de Saint-Mathurin, Vairé est une commune rurale de l'Ouest vendéen. Distante de 11 km des Sables d'Olonne et de 30 km de La Roche-sur-Yon, Vairé est à l'interface entre mer et campagne.
Le territoire communal bénéficie d'une desserte routière relativement bien développée. Un réseau de voies départementales permet de rejoindre rapidement les communes limitrophes ainsi que l'ensemble des pôles urbains du grand Ouest via Saint-Mathurin et la RN 160.

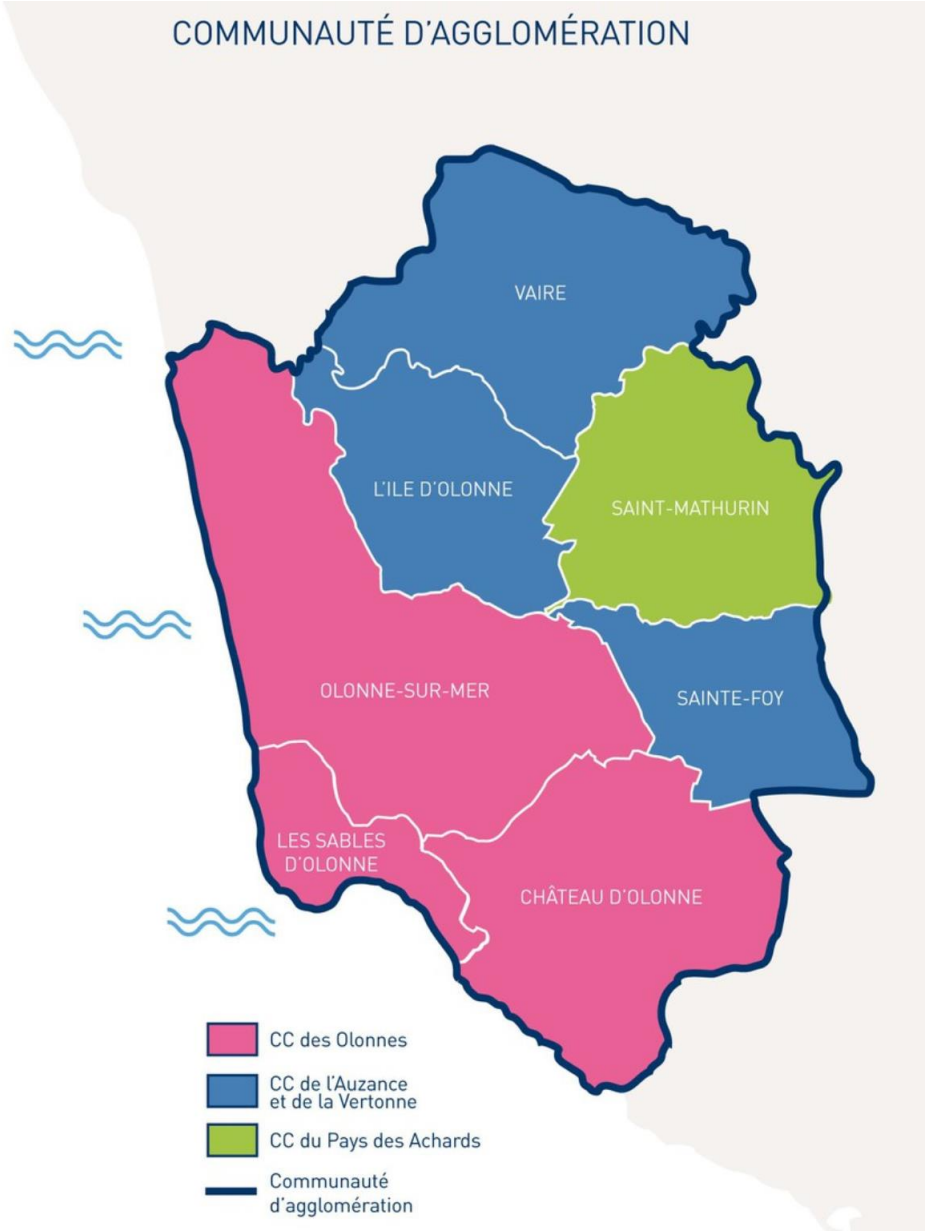
Bordée au Sud par la rivière de l'Auzance, et au Nord par le ruisseau du Brandeau, le territoire communal se caractérise surtout par sa position rétro-littorale. Jouxtant les limites administratives des communes de Brem-sur-Mer et de l'Ile d'Olonne, Vairé bénéficie d'une ouverture sur l'Océan Atlantique tout en conservant les caractéristiques de la campagne vendéenne. Le centre-bourg se situe ainsi à seulement 8,5 km de la plage de Brétignolles-sur-Mer.

Vaste de 2 829 hectares, le territoire communal est essentiellement voué à l'agriculture. Quelques zones naturelles remarquables sont néanmoins identifiées le long de l'Auzance notamment. Ce milieu naturel d'une grande qualité écologique est d'ailleurs reconnu au titre du programme européen Natura 2000.

La commune de Vairé se situe à la croisée de plusieurs départementales :
- La RD32 qui relie Vairé aux Sables d'Olonne
- La RD 38 qui relie Brem-sur-Mer et Olonnes
- La RD54 qui relie Vairé à la Mothe Achard
- La RD55 qui relie Vairé à Martinet

1.2 –Contexte intercommunal

La commune de Vairé fait partie des Sables d'Olonne Agglomération.
Depuis le 1er janvier 2017, la nouvelle communauté d'agglomération est juridiquement installée. Elle a remplacé la CCO (Communauté de Communes des Olonnes : Les Sables d'Olonne, Olonne sur Mer et Le Château d'Olonne) et la CCAV (Communauté de Communes d'Auzance-Vertonne : L'Ile d'Olonne, Sainte-Foy et Vairé). Elle a aussi accueilli la commune de Saint-Mathurin.



1.2.1 – Attractivité économique : créer l'environnement favorable à la création et au développement des entreprises

L'attractivité de l'Agglomération des Sables d'Olonne et l'emploi demeurent des enjeux majeurs pour lesquels la Communauté d'Agglomération a mobilisé une part importante de ses moyens en 2018. A travers le développement de l'offre foncière, de l'offre économique immobilière, de l'accompagnement à la création d'entreprises, à la montée en compétence des entreprises et des salariés, l'Agglomération a consacré une enveloppe de 7.4 millions d'euros, soit 37% de ses investissements en 2018.

- **10.6 ha à vocation économique commercialisables fin 2018**

La tension foncière sur le littoral vendéen et en particulier aux Sables d'Olonne renforce la prépondérance du rôle d'aménageur économique de la Communauté d'Agglomération. Le besoin de nouvelles zones d'activités est d'autant plus prégnant que la commercialisation des zones artisanales historiques (Actilonne et les Plesses) s'achève. La Communauté d'Agglomération ayant commercialisé 4.3 ha sur la zone des Plesses en 2018, seul 1.1 ha restent disponibles sur cette zone au 31 décembre 2018. L'Agglomération a confié la promotion des zones d'activités à la SEM « Les Sables d'Olonne Développement » société d'économie mixte créée en 2017.

- **Plus de 3 000 m² de locaux communautaires pour les créateurs d'entreprise, les filières « nautique » et « numérique »**

En complément de l'offre foncière à vocation économique, la Communauté d'Agglomération propose également la location de bureaux et d'ateliers afin d'aider les jeunes entreprises à démarrer. Parmi ces locaux, figurent le village d'entreprises et la pépinière d'entreprises tous deux situés dans la ZA Actilonne et le village nautique proche de Port Olona. Depuis novembre 2018, le Centre Numérimer nouvellement construit sur le Pôle Numérimer est venu enrichir cette offre immobilière dans l'objectif d'accompagner l'essor de la filière numérique.

- **Accompagner la montée en compétences des entreprises**

Les difficultés rencontrées par les entreprises dans le cadre des recrutements se constatent également aux Sables d'Olonne et sont exacerbées l'été. Si la Communauté d'Agglomération n'a pas vocation à remplacer la Région qui est la collectivité territoriale compétente dans le domaine, elle a endossé un rôle de facilitateur en 2018, en s'impliquant dans diverses réflexions et démarches visant à faciliter l'accueil de formations professionnelles ou supérieures.

- **Le tourisme, 1er secteur économique de l'Agglomération des Sables d'Olonne**

La stratégie de développement touristique a été définie en 2017, à la création de la SPL « Destination Les Sables d'Olonne », par les actionnaires de la SPL (l'Agglomération et les villes membres), ainsi que les acteurs locaux du tourisme. Cette stratégie a pour vocation de renforcer la notoriété de la « Destination » en France et à l'étranger et d'inscrire l'Office de Tourisme du territoire comme un acteur et un partenaire majeur de l'accueil et du développement touristique et économique.

1.2.2 – Préserver le cadre de vie : concilier développement du territoire et enjeux environnementaux

Le cadre de vie, l'environnement maritime, naturel et paysager de l'agglomération des Sables d'Olonne comptent parmi les principaux atouts de son attractivité. La transmission d'un environnement littoral et rétro-littoral préservé aux générations futures est prioritaire.

- **Assainissement : préserver la ressource en eau et les milieux littoraux et rétro-littoraux sensibles**

L'épuration des eaux usées est indissociable de la préservation de la ressource en eau potable. Car d'une part, il s'agit de préserver le milieu naturel dans lequel Vendée Eau puise l'eau distribuée chaque jour aux habitants de l'Agglomération. D'autre part, il est primordial de restituer une eau saine à notre environnement, dans la perspective de sa transmission aux générations futures.

- **Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI)**

Le transfert de la GEMAPI à l'échelon intercommunal est entré en vigueur le 1er janvier 2018. À compter de cette date, la Communauté d'Agglomération s'est substituée aux communes membres pour l'exercice de la GEMAPI. Ce transfert a induit un transfert de charges financières à l'Agglomération

- **Lutte contre les espèces invasives : une autre action majeure pour la préservation du milieu naturel et de la biodiversité**

Depuis le 1er janvier 2017, date du transfert de la compétence, la Communauté d'Agglomération organise la lutte contre les espèces animales et végétales envahissantes et propose aux habitants des moyens de lutte efficaces et respectueux de l'environnement.

- **Habitat : rénovation énergétique des logements et nouveau PLH**

Avec plus de 43 000 logements, dont 60% en résidences principales, l'agglomération des Sables d'Olonne représente le second parc de logements de la Vendée. L'observation et l'analyse de l'évolution des logements et du foncier permet de définir la politique de l'habitat de l'Agglomération et de ses 7 communes : un enjeu environnemental, démographique, social et économique. L'élaboration d'un nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) permettra de définir les orientations et les actions à conduire.

1.2.3 – Des services quotidiens indispensables à la qualité de vie

Outre la préservation du cadre de vie, les services quotidiens rendus par l'Agglomération et ses communes membres participent également à la qualité de vie des habitants et de séjours des visiteurs. Dans le cadre de ses compétences, les Sables d'Olonne Agglomération collecte les déchets ménagers, organise les transports urbains et scolaires, entretien les infrastructures routières et de promenades, gère les fourrières animale et automobile, accompagne le déploiement de la fibre optique indispensable aux nouveaux moyens de communication des ménages et des entreprises.

- **Tri et collecte des déchets ménagers : un enjeu qualitatif pour une agglomération littorale et touristique**

Le marché de collecte des déchets est arrivé à échéance au 31 décembre 2018, une opportunité saisie par la Communauté d'Agglomération pour mettre en place de nouvelles mesures en faveur du tri et de la propreté urbaine et investir dans une base logistique afin de réduire les coûts de fonctionnement en supprimant le coût de location de hangars.

- **Transport urbain et mobilité : des services modernisés et étendus**

L'année 2018 est marquée par le renouvellement de la Délégation de Service Public (DSP). La Communauté d'Agglomération a fait le choix de conserver une gestion déléguée de ce service, laquelle a été confiée à l'entreprise Compagnie des Olonnes par délibération en date du 9 novembre 2018. À l'instar des réflexions menées dans le domaine des déchets dans le cadre du renouvellement du marché, la Communauté d'Agglomération a saisi l'opportunité du renouvellement de la DSP pour étoffer ce service de plus en plus plébiscité par les habitants.

- **Un réseau de voiries et de chemins communautaires indispensables aux déplacements quotidiens, aux loisirs et aux activités économiques**

L'Agglomération entretient et améliore chaque année un réseau communautaire de 100 km de voiries (voies structurantes de liaison) et de 334 km de chemins de promenades et de randonnées balisés, pédestres, cyclables et équestres. Connectées aux grands axes départementaux ainsi qu'aux voies et liaisons douces communales, ces voies communautaires répondent à la fois aux déplacements quotidiens, aux loisirs, aux activités économiques et touristiques. Elles constituent des axes de communication indispensables à l'équilibre et au bon fonctionnement du territoire, maillant la frange littorale et urbaine de l'agglomération aux communes rétro-littorales et rurales.

- **Fibre optique : poursuite du déploiement**

Dans le cadre de la convention passée avec Orange, 10 000 habitants et entreprises étaient raccordables fin 2018 à la fibre optique aux Sables d'Olonne, soit 25% des foyers éligibles, permettant de bénéficier d'un confort de débits et d'usages innovants.

1.2.4 – Solidarité : l'Agglomération au service des familles

Au fil du temps, en complément des services municipaux (écoles, centres de loisirs, EHPAD, CCAS...), la Communauté d'Agglomération s'étoffe de nouveaux services pour accompagner les familles, depuis la petite enfance jusqu'aux séniors, en passant par l'enfance et l'adolescence. L'année 2018 voit la création de deux nouveaux services de prévention communautaires, l'un pour les 0-25 ans, l'autre en direction des séniors.

La Communauté d'Agglomération propose deux services pour accompagner les familles dans la recherche d'un mode de garde pour leurs tout-petits. Les deux structures multi-accueil, d'une part, qui représentent une offre de plus de 100 berceaux, et le Relais d'Assistant(e)s Maternel(le)s, d'autre part, qui est à la fois un lieu d'échanges et d'information pour les parents et les assistants maternels, et également un lieu d'animation et d'éveil pour les jeunes enfants.
Existent également des actions en direction des jeunes (« prévention jeunesse ») et des séniors avec un nouveau service communautaire

1.2.5 – Favoriser l'accès à la culture

Le réseau des bibliothèques, le médiateur du livre, la Fête du livre intercommunale, le Conservatoire de Musique Marin Marais, l'assistance technique aux porteurs de projets culturels, sont autant de services communautaires proposés aux habitants, aux communes et aux associations. Accessibles à tous, ces services participent à la promotion et au développement des pratiques individuelles et collectives, à l'animation culturelle du territoire, aux échanges multiples et qui sait, susciteront peut-être des vocations.

Les actions et outils mis en place sont, par exemple :

- Le livre e la lecture pour tous
- Marin Marais : conservatoire de musique dynamique, agréé par l'état
- Assistance technique aux porteurs de projets culturels et d'animations sur les communes rétro-littorales

1.2.6 – Encourager la pratique et le développement du sport

Les Sables d'Olonne Agglomération dispose d'équipements sportifs communautaires repris en 2017 à l'issue de la fusion de la CCO et de la CCAV. Ces équipements sont mis à disposition du public, des associations et des clubs sportifs et répondent à la pratique de nombreuses disciplines, individuelles et collectives, en complément de l'offre d'équipements sportifs existante des municipalités. Cependant, le bassin de vie des Sables d'Olonne manque d'un équipement sportif couvert structurant, moderne et de capacité suffisante, pour accompagner le dynamisme et l'essor des clubs et l'organisation d'évènements. L'année 2018 marque un avancement significatif de la réflexion engagée en 2017 avec les clubs et les instances sportives sur le projet de construction d'un complexe sportif communautaire couvert.

1.2.7 – Soutien aux associations et aux grands évènements

En 2018, l'Agglomération aura alloué un montant total de 859 397 € de subventions aux associations et aux événements, soit une hausse de 39 % par rapport à 2017.En complément des municipalités, la Communauté d'Agglomération apporte également un soutien logistique : mise à disposition gracieuse de tentes-stands, de chapiteaux, de grilles d'exposition, d'oriflammes, d'arches.

Chapitre 2 – Contexte supracommunal

2.1 – Les notions de compatibilité et de prise en compte des documents supra-communaux

Le Code de l'Urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes et un rapport de prise en compte ou de compatibilité entre certains d'entre eux.

En l'absence de définition juridique précise de la **notion de compatibilité**, la jurisprudence du Conseil d'État permet de considérer qu'« un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation ».

La prise en compte souligne un certain degré d'opposabilité entre deux documents, qui reste moins fort que la compatibilité. Il s'agit d'un rapport de compatibilité atténué. La prise en compte implique que l'autorité administrative ne doit pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document. La prise en compte est assurée à minima par la non méconnaissance des autres dispositions, par le biais notamment de la citation des documents à prendre en compte dans les visas, et la motivation des décisions qui n'iraient pas dans le même sens que les objectifs des dits documents. L'obligation de prise en compte consiste donc à ne pas, en principe, s'écarter des orientations fondamentales du document en valeur supérieure sauf pour un motif tiré de l'intérêt de l'opération envisagée et dans la mesure où le motif le justifie.

L'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme précise que les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec :

- Les schémas de cohérence territoriale (SCoT)
- Les plans locaux de l'habitat (PLH)

Ils doivent prendre en compte (article L.131-5) :

- Les plans climat-air-énergie territoriaux (PCAET)
- Les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE)

Le projet de PLU de la commune de Vairé doit donc être compatible avec le SCoT Les sables d'Olonne Agglomération

Par interprétation de l'article L.131-7 du Code de l'Urbanisme, en assurant sa compatibilité avec le SCoT (« principe du SCoT intégrateur »), le PLU de Vairé :

- sera rendu compatible avec les documents énumérés aux 1 à 10 de l'article L.131-1 (*en vigueur et concernant le territoire communal*) :
  - le SDAGE Loire-Bretagne
  - le SAGE Auzance-Vertonne
  - le PGRI du bassin Loire-Bretagne
- tiendra compte des documents énumérés à l'article L.131-2 (*en vigueur et concernant le territoire communal*) : le SRCE des Pays de La Loire

Dans la suite du présent rapport de présentation, l'état initial de l'environnement fera la synthèse de l'analyse des documents cités ci-avant. De même, le paragraphe sur l'analyse de compatibilité du PLU avec le SCoT s'attachera à démontrer que le PLU est bien compatible avec SDAGE, SAGE, PGRI et tient compte du SRCE.

Les paragraphes suivants présentent les grands principes et objectifs des documents supracommunaux à intégrer au PLU. L'analyse de compatibilité et de prise en compte de ces documents par le projet de PLU figure dans la suite du présent dossier.

2.2 – Le SCoT Les Sables d'Olonnes Agglomération

Avant la création des Sables d'Olonnes Agglomération, le SCoT fut créé et porté par le Syndicat Mixte des Sables d'Olonne par approbation de l'organe délibérant le 20 février 2007.
Ce SCoT détermine les conditions permettant d'assurer le principe d'équilibre entre, d'une part le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés et la revitalisation des centres urbains et ruraux et d'autre part l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, des milieux et des paysages naturels et la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable.

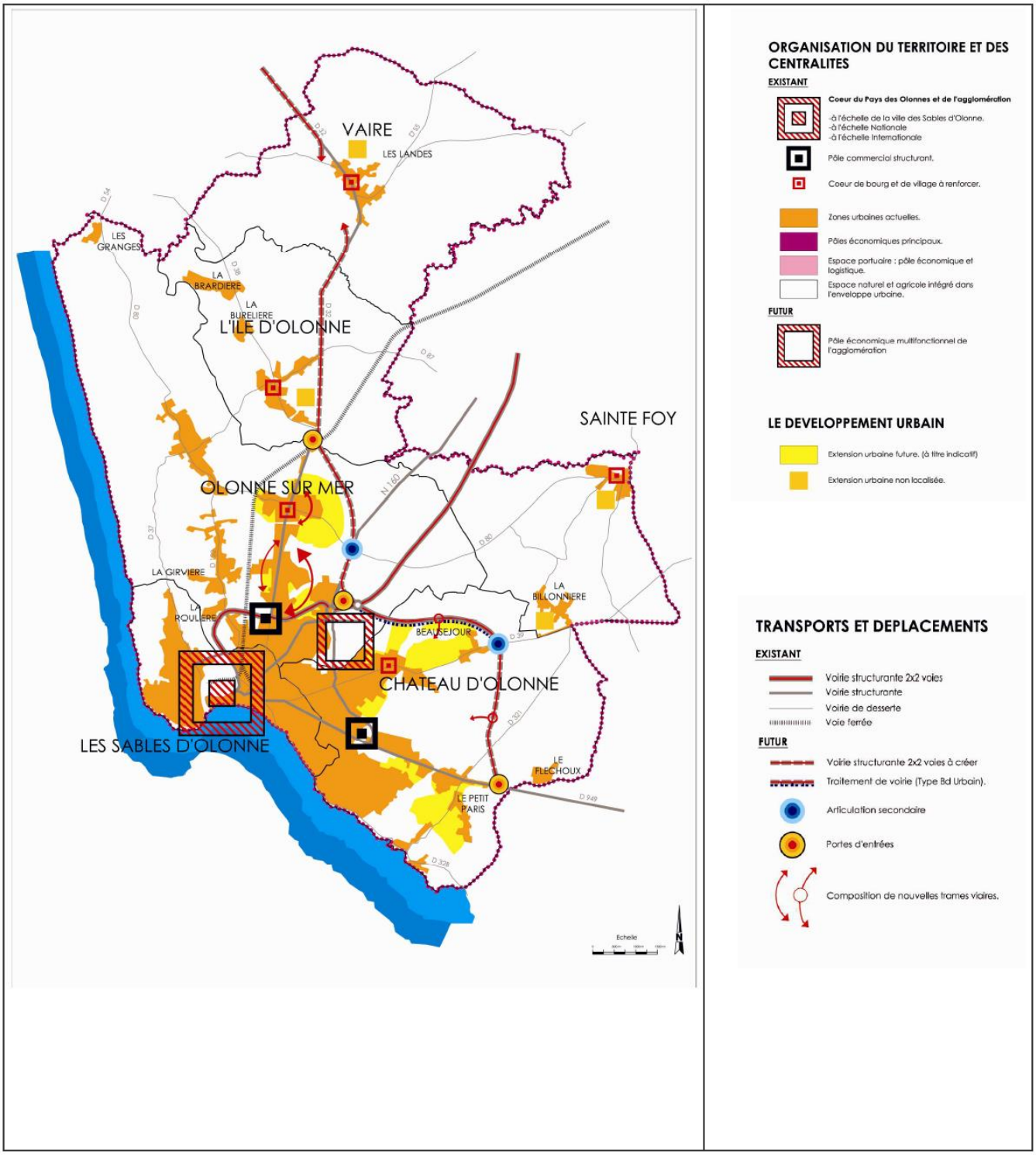
Différentes orientations sont définies dans le SCoT regroupant plusieurs orientations :

- **1ères orientations : maîtriser la croissance démographique et favoriser la cohérence sociale et générationnelle**
  - Développer et diversifier l'habitat
    - Diversifier le parc de logement en l'adaptant aux itinéraires résidentiels
    - Diversifier le parc de logement pour assurer la mixité sociale
  - Développer l'offre de services aux populations
  - Rationnaliser les besoins en déplacements du territoire
    - Encourager l'utilisation des transports en commun
    - Améliorer le réseau routier et les conditions de circulation
    - Agir sur l'ensemble des leviers du domaine des transports
    - Réaliser des aménagements spécifiques pour la marche et le vélo
    - Faciliter l'acheminement des marchandises et des livraisons
- **2èmes orientations : affirmer une identité collective à partir de pôles économiques forts et complémentaires**
  - Développer la compétitivité, l'autonomie, l'attractivité du canton en renforçant l'armature économique
    - Encourager l'implantation d'entreprises en créant des conditions favorables
    - Mailler le territoire
  - Favoriser le maintien et le renforcement de la diversité économique
    - Rééquilibrer l'offre commerciale du canton
    - Préserver l'activité agricole et de la pêche
  - S'inscrire dans les dynamiques régionales et nationales
- **3èmes orientations : maîtriser la forme urbaine et valoriser le cadre de vie**
  - Maîtriser la forme urbaine et valoriser la cadre de vie
    - Engager une densification modulée des espaces urbains et affirmer le choix d'une urbanisation aux formes innovantes, moins consommatrice d'espace
    - Maitriser les extensions des communes dans le souci d'une organisation polarisée du territoire, confortant les pôles urbains et les pôles relais et qualifiant le cadre de vie
    - Valoriser et respecter les éléments patrimoniaux

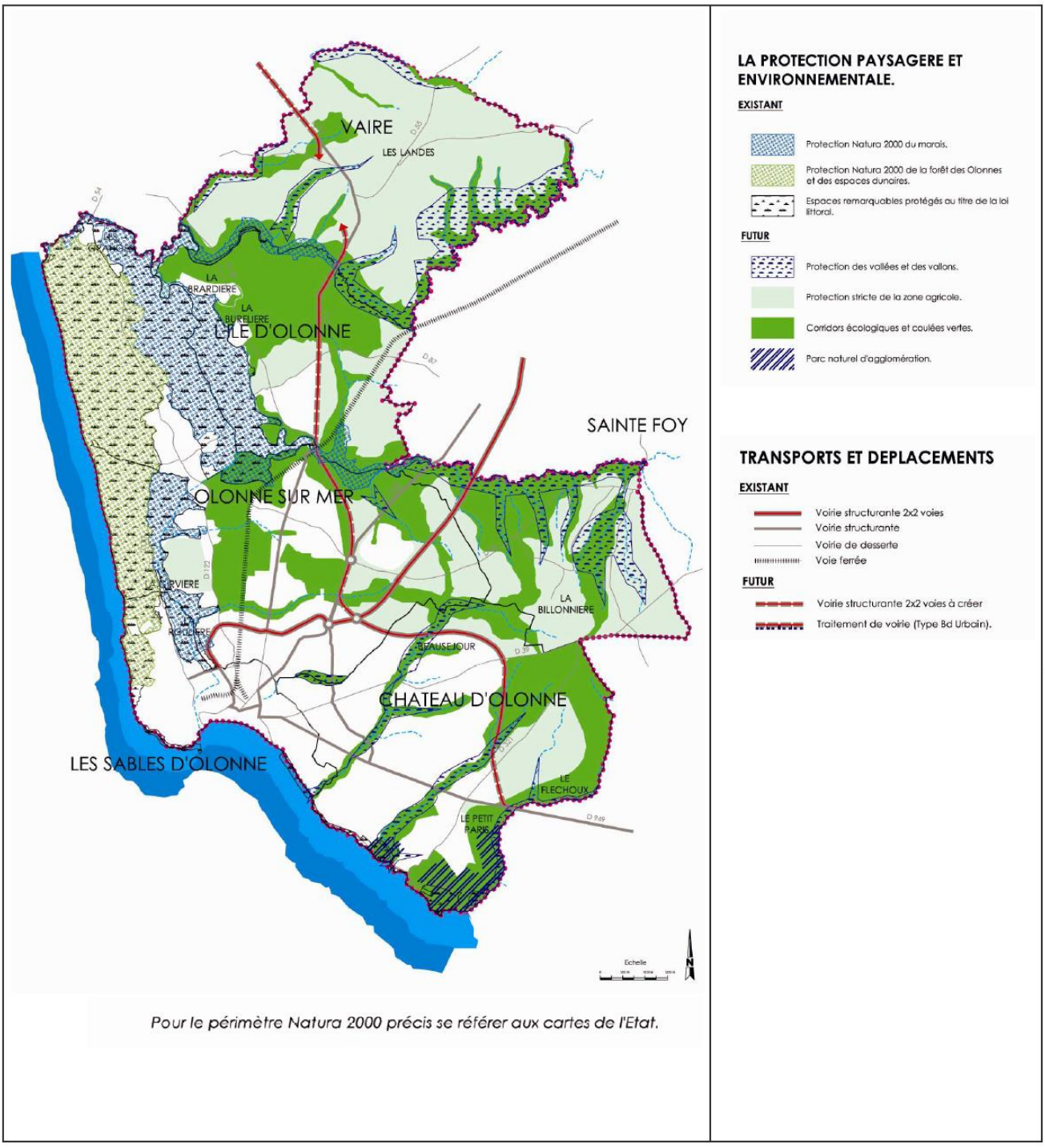
- Protéger les espaces naturels et paysagers
  - Prendre impérativement en compte les espaces naturels d'intérêt communautaire et ceux définis au titre de la Loi Littoral
  - S'appuyer sur la « Loi Littoral »
  - Faire du marais et de la forêt d'Olonne des paramètres majeurs de la composition et de l'organisation du territoire
  - Préserver et valoriser les zones humides
  - Définir des corridors écologiques
  - Protéger et valoriser le bocage

- Améliorer la gestion des ressources naturelles
  - Gérer la ressource en eau
  - Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et maîtriser l'énergie
  - Soutenir une gestion durable des déchets

- Mettre en œuvre une politique de prévention des risques et des nuisances
  - Lutter contre les inondations
  - Lutter contre les feux de forêts
  - Lutter contre l'érosion du trait de côte
  - Lutter contre les risques technologiques
  - Lutter contre les nuisances sonores



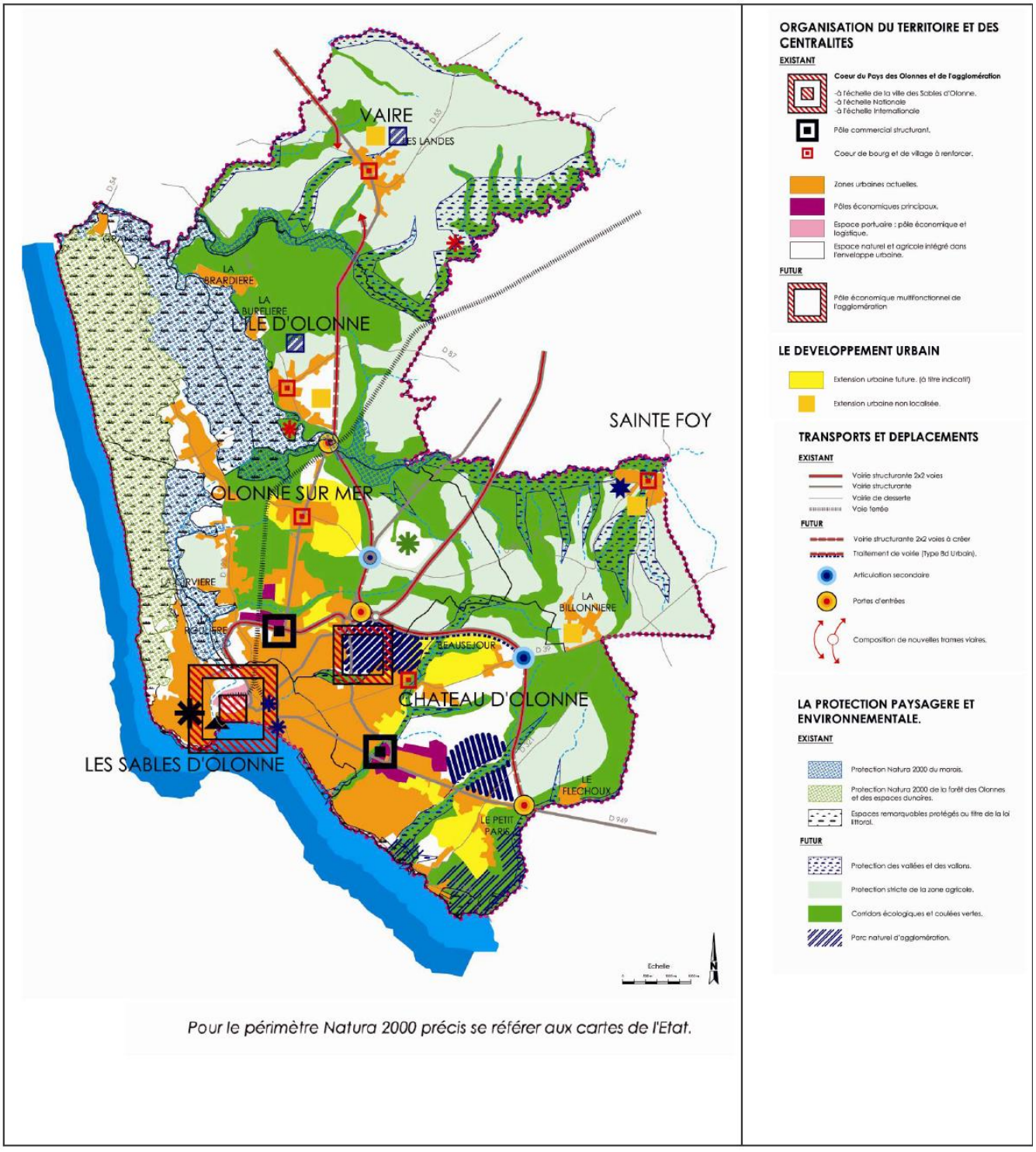
PRINCIPE D'ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN



Pour le périmètre Natura 2000 précis se référer aux cartes de l'Etat.

LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

SYNTHESE :
PRINCIPE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE



Pour le périmètre Natura 2000 précis se référer aux cartes de l'Etat.

En 2015, Les Sables d'Olonne Agglomération a prescrit la révision du SCoT afin de prendre en compte :

- les dernières évolutions réglementaires issues des lois Grenelle et ALUR (la consommation foncière, l'équipement commercial et artisanal, la biodiversité et les continuités écologiques, les enjeux énergétiques, les déplacements, l'aménagement numérique,...).
- le territoire de la nouvelle Communauté d'Agglomération créée le 1er janvier 2017 (les 6 communes du SCoT actuel + Saint-Mathurin).

Le SCoT définit donc à long terme les perspectives du territoire, qui seront traduites par les communes dans leurs Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

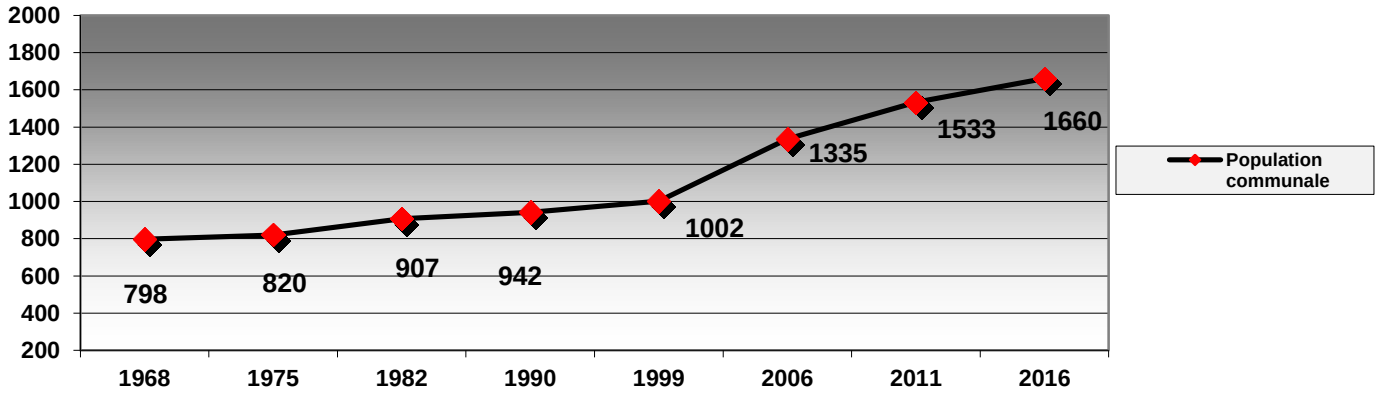
CHAPITRE 3 – LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET LES BESOINS INDUITS

3.1 – Population

3.1.1 – Evolution de la population communale

Vairé présente les caractéristiques socioéconomiques d'une commune rétro-littorale en plein développement, passant d'un caractère très rural à un profil de plus en plus néo-urbain.
La commune accueille 1660 habitants au recensement de 2016. Après une période de stabilité démographique de 1968 à 1999, la commune présente une augmentation importante de la population jusqu'en 2006 puis sa progression est ralentie entre 2006 et 2016.

Evolution démographique depuis 1968



Source : INSEE, Recensement Général de la population

En effet, de 1982, le taux annuel de croissance démographique ne fait que croitre pour atteindre +4.2% entre 199 et 2006. Ce taux est nettement supérieur à celui de la communauté d'agglomération qui plafonne à +1.2% entre 1982 et 1999. Entre 1999 et 2006, la commune a réalisé plus d'opérations de lotissement que dans les années précédentes. En effet, le territoire était en retard de développement par rapport au reste de l'intercommunalité. Cette augmentation d'opérations communales à des prix attractifs a « dopé » l'arrivée de population sur le territoire. Entre 2007 et 2008, le relais a été pris par des opérateurs privés qui ont pratiqué des prix plus élevés, ce qui explique la baisse de la progression démographique, qui reste cependant dynamique (+2.8%). Par contre, face au ralentissement connu entre 2011et 2016 (+1.6%), la commune a lancé de nouveau des opérations d'aménagement qui ce sont bien commercialisées.
Au 1er janvier 2016, la commune compte 1660 habitants.

Population et croissance annuelle

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Vairé	798	820	907	942	1002	1335	1533	1660
Evolution annuelle - %		**0.4%**	**+1.45%**	**+0.5%**	**+0.7%**	**+4.2%**	**+2.8%**	**+1.6%**
Communauté d'agglomération des Sables d'Olonne	31215	34025	36225	39711	49935	48102	49611	51938
Evolution annuelle - %		**1.2%**	**0.9%**	**1.2%**	**1.1%**	**1.3%**	**0.6%**	**0.9%**
Commune des Sables d'Olonne	28218	30969	32436	35352	38500	40898	41478	43219
Evolution en %		**1.3%**	**0.7%**	**1.1%**	**1.0%**	**0.9%**	**0.3%**	**0.8%**

Source : INSEE, Recensement Général de la population

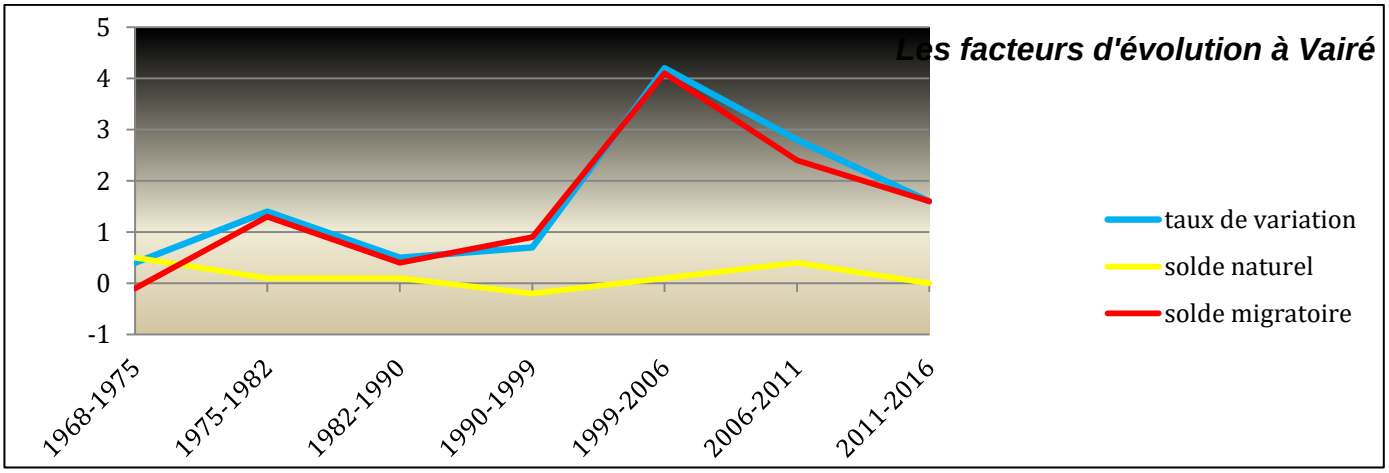
Cette croissance s'explique par la proximité avec plusieurs communes à la population relativement élevée. Les Sables d'Olonnes se situent à une douzaine de kilomètres au Sud tandis que le centre de la Roche-sur-Yon est à une demi-heure de voiture. Grâce à leurs activités économiques importantes, ces communes, ainsi que la Mothe Achard, Aizenay et Challans, constituent des pôles d'emploi dont la proximité profite fortement à Vairé.

La commune des Sables d'Olonne est la commune la plus importante de l'intercommunalité. Avant sa fusion en commune nouvelle avec Olonne sur Mer et Château d'Olonne, cette commune affichait une faible croissance démographique, toujours inférieure à celle de l'intercommunalité. En effet, les nouveaux arrivants se tournent donc d'avantage vers les petites communes rétro-littorales et en particulier Vairé où le foncier est très abordable. La croissance démographique de la commune est donc majoritairement exogène. Les ménages sont attirés par Vairé pour un foncier moins élevé qu'en littoral, une offre plus large ainsi qu'une proximité de plusieurs bassins d'emploi.

3.1.2 – Les facteurs d'évolution : mouvements naturels et migratoires

La croissance démographique fluctue en fonction de deux composantes majeures que sont le solde naturel (excédent des naissances sur les décès) et le solde migratoire (excédent des entrées par rapport aux sorties de population sur le territoire communal).

Depuis 1975, la progression démographique de la commune est dépendante du solde migratoire, en attestent les deux courbes quasiment parallèles. Jusqu'en 1999, le solde migratoire varie entre 0.5 et 1.3% de progression annuelle. Le taux de variation reste peu élevé. Par contre, entre 1999 et 2006, la croissance annuelle augmente considérablement avec un solde migratoire de +4.2%. Ceci s'explique par la réalisation d'opérations d'aménagements communaux sur cette période. Pour finir, le taux de variation ralentit depuis 2006, tout comme le solde migratoire. La commune devient moins attractive en raison du prix du foncier qui augmente par rapport à la période précédente. Pour sa part, le solde naturel est assez constant et oscille entre 0% et +0.4% entre 1999 et 2016. En effet, l'arrivée massive de nouveaux habitants entre 1999 et 2006 a eu un léger effet sur le nombre de naissances quelques années plus tard. En effet, ces nouveaux arrivants étaient en majorité de jeunes ménages qui se sont ensuite agrandis. Mais ceci reste fragile car le solde naturel est proche de 0% entre 2011 et 2016.



Source : INSEE, Recensement Général de la population

Depuis 1975, la progression démographique de l'intercommunalité est également portée par le solde migratoire. Le mouvement naturel y est même négatif depuis 1982 avec une variation de -0.2% par an en 1990 et -0.7% en 2016. Ceci s'explique par l'arrivée d'une population de 60 ans et plus venant en bord de mer pour la pré-retraite et retraite. La commune de Vairé a ainsi un solde naturel un peu plus dynamique que l'intercommunalité.

Détail des facteurs d'évolution sur la commune et la Communauté de Communes

Vairé	**1975-1982**	**1982-1990**	**1990-1999**	**1999-2006**	**2006-2011**	**2011-2016**
Taux de variation annuel	**+1.4%**	**+0.5%**	**+0.7%**	**+4.2%**	**+2.8%**	**1.6%**
due au mouvement naturel	+0.1%	+0.1%	-0.2%	0.0%	0.4%	0.0%
due au solde migratoire	+1.3%	+0.4%	+0.9%	4.2%	2.4%	1.6%

Communauté d'agglomération des Sables d'Olonne	**1975-1982**	**1982-1990**	**1990-1999**	**1999-2008**	**2008-2013**	**2011-2016**
Taux de variation annuel	**0.9%**	**1.2%**	**1.1%**	**1.3%**	**0.6%**	**0.9%**
due au mouvement naturel	0.1%	-0.1%	-0.2%	-0.3%%-	-0.5%	-0.7%
due au solde migratoire	0.8%	1.3%	1.3%	1.6%	1.1%	1.6%

Source : INSEE, Recensement Général de la population

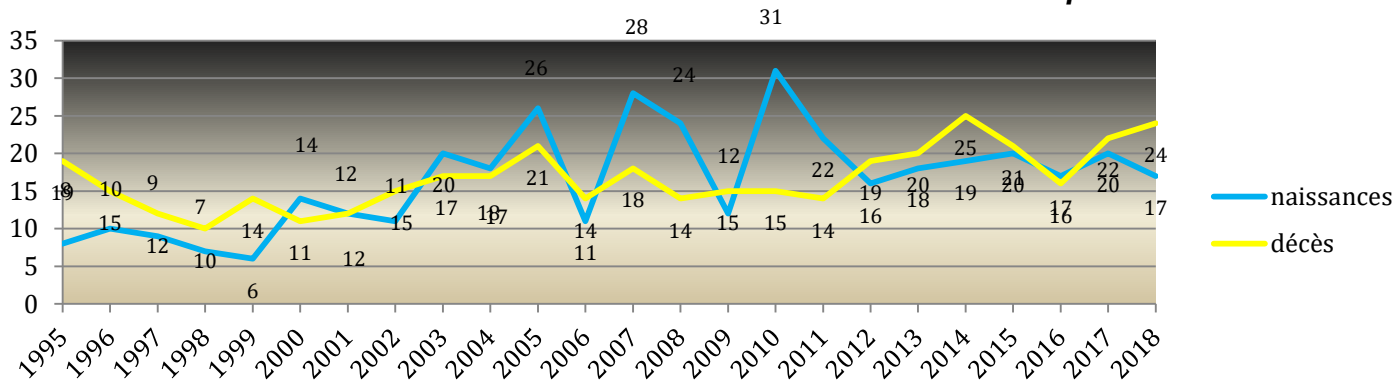
Le solde naturel est la combinaison du taux de natalité et le taux de mortalité. Le nombre de décès par an semble en progression depuis 2011 et arrive à une valeur légèrement supérieure à celle des naissances en 2016. Ceci explique le solde naturel égal à zéro.

Vairé	**1975-1982**	**1982-1990**	**1990-1999**	**1999-2006**	**2006-2011**	**2011-2016**
Taux de solde naturel	+0.1%	+0.1%	-0.2%	0.0%	0.4%	0.0%
Taux de natalité	**11.3**	**10.4**	9.1	13.4	**15.0**	12.0
Taux de mortalité	10.3	9.2	**11.0**	**13.6**	10.8	**12.1**

La population communale ayant tendance à vieillir, il y a une diminution des jeunes ménages qui, de faite, engendre une diminution globale du nombre des naissances. Cependant, la réalisation de 2

opérations communale en 2017 et 2018, à destination des jeunes ménages avec réalisation de logements sociaux, va venir contrebalancer ce phénomène.
A l'opposé, l'augmentation des plus de 60 ans alimente l'augmentation du taux de mortalité.

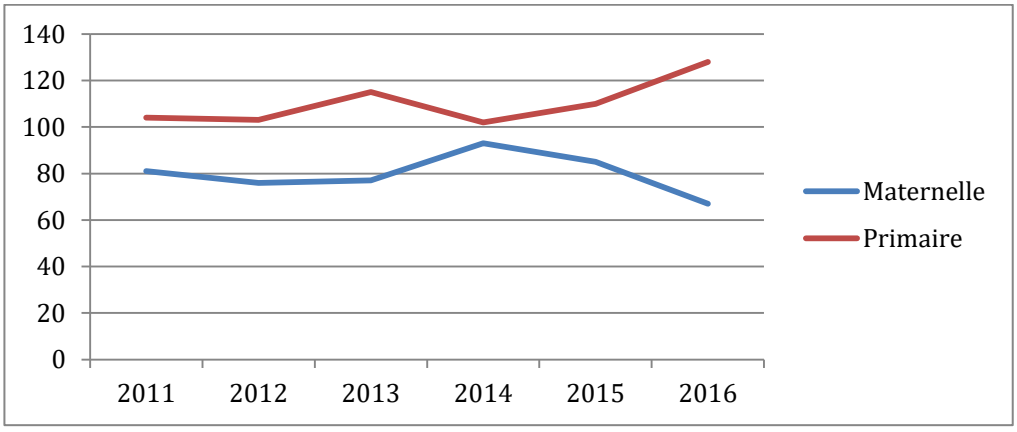
Evolution du nombre de naissances et de décès depuis 1995



Source : Mairie

3.1.4 – Les effectifs scolaires

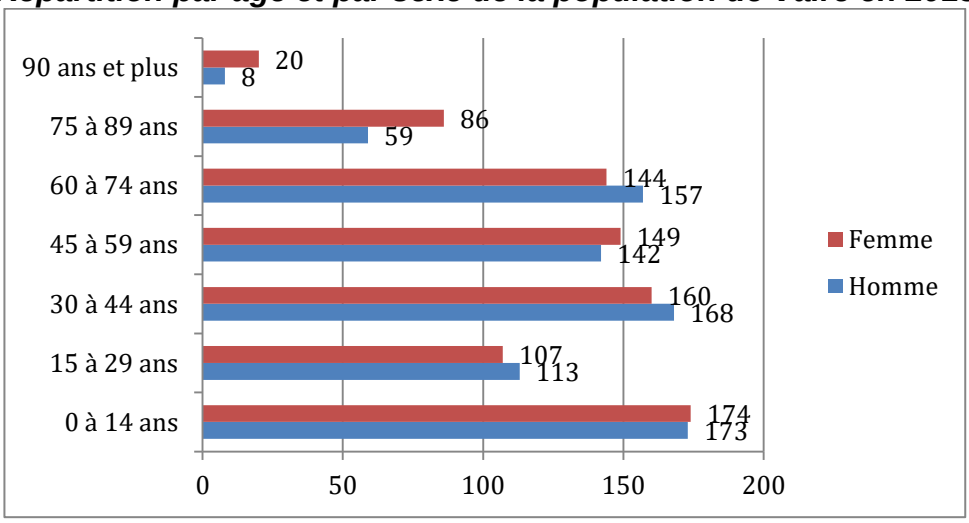
La courbe des effectifs scolaires « maternelle » illustre parfaitement cette diminution du nombre des naissances depuis plusieurs années. Par contre, les effectifs de primaire en 2016 sont bien en lien avec l'augmentation des effectifs de maternelle en 2014.



3.1.5 – La répartition de la population par tranches d'âge à l'échelle communale

Cette pyramide des âges fait ressortir le nombre important d'enfants de 0 à 14 ans dans la commune. Les pics de naissances de 2005, 2007 et 2010 en sont surement l'origine. En revanche, les 15-29 ans sont très peu nombreux à Vairé. Ceci s'explique par le fait que la commune a attiré moins de jeunes ménages ces dernières années, du fait d'un foncier un peu élevé. A l'inverse, comme sur l'intercommunalité, les 60 ans et plus sont assez nombreux.
La répartition par sexe est équilibrée sauf pour les plus de 75 ans, l'espérance de vie étant inégale entre homme et femme.

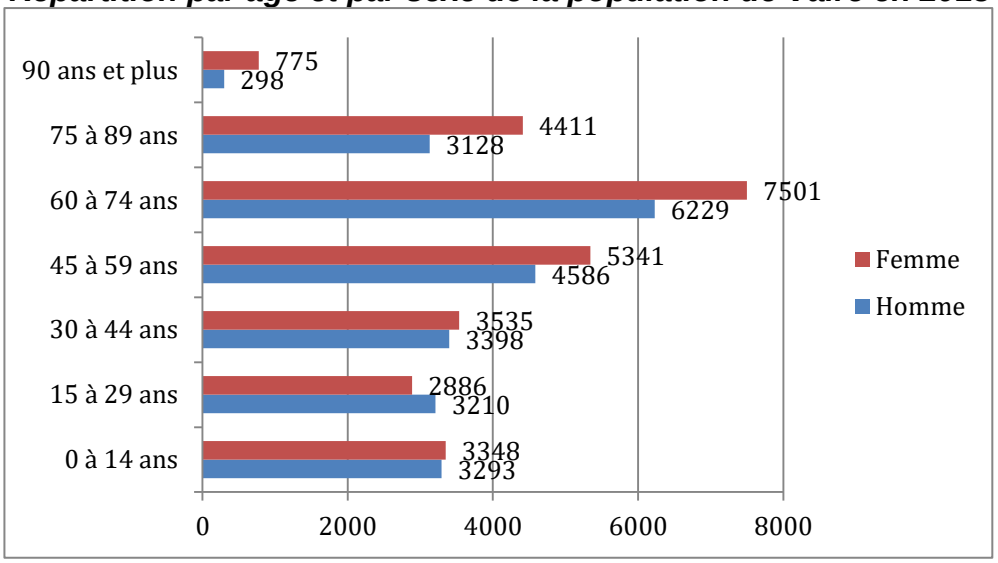
Répartition par âge et par sexe de la population de Vairé en 2013



Source : Insee

Au niveau de l'intercommunalité, la part des femmes est plus importante que celle des hommes pour la quasi-totalité des tranches d'âge. Marquée par le caractère littoral de l'intercommunalité, la répartition des tranches d'âge montre une plus faible part des 0-14 ans par rapport aux 60-75 ans. Ce vieillissement de population est assez caractéristique des communes littorales qui attirent les séniors pour leur retraite, en recherche d'une certaine douceur de qualité de vie.

Répartition par âge et par sexe de la population de Vairé en 2013



Entre 2011 et 2016, la part de toutes les tranches d'âge entre 0 et 44 ans a baissé. Seule celle des 45-59 ans se maintient. Par contre, les tranches de 60 ans et plus sont en net progression. L'arrivée de ménages de 30-45 ans dans les années 2000 permet le maintien de la tranche des 45-59 ans en 2016. Par contre, l'arrivée des séniors fait augmenter la part des 60 ans et plus.

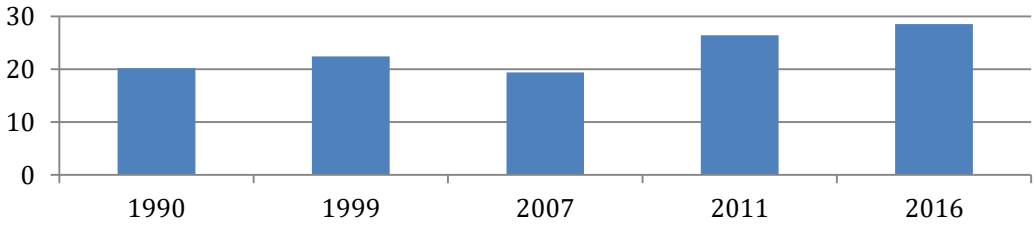
La répartition de la population par tranche d'âge à l'échelle communale

	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et +
2011	21.7%	13.7%	21.1%	17.2%	16.9%	9.5%
2016	20.9%	13.3%	19.8%	17.5%	18.1%	10.4%

Source : INSEE, Recensement Général de la population

La part des 60 ans et plus est très variable dans le temps. Elle a nettement augmenté depuis 2011 pour atteindre 26 et 28% de la population en 2011 et 2016.

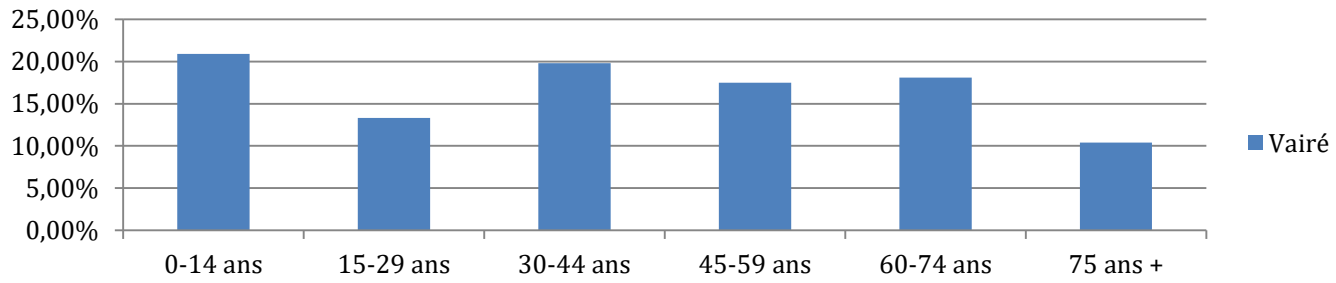
Part des 60 ans et + depuis 1990 à Vairé (en %)



Source : INSEE, Recensement Général de la population

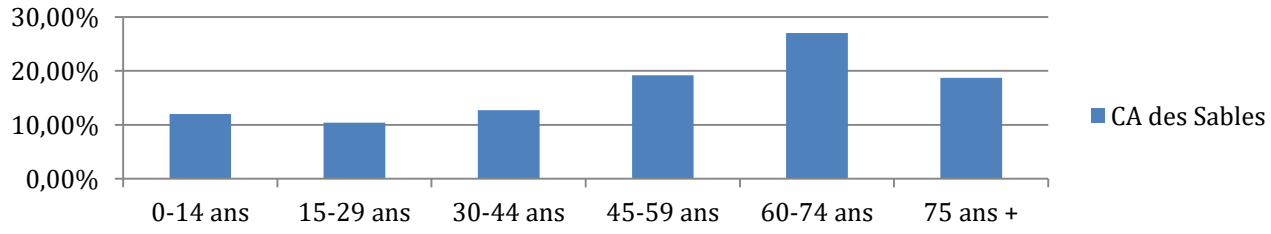
Malgré l'augmentation du nombre de personnes de 60 ans et plus à Vairé depuis 2011, leur part reste largement inférieure à celle de l'intercommunalité. Parallèlement, la proportion des 0 à 44 ans est supérieure sur la commune. Le pic migratoire de 2000 à 2006 qui ne concerne pas tout le Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, permet à la commune de compter beaucoup de jeunes ménages composés majoritairement d'individus appartenant à ces tranches d'âge. Ainsi, les communes littorales attirent d'avantage les séniors tandis que les jeunes ménages s'installent plutôt dans les communes rétro-littorales. Pour finir, les 15-29 ans sont peu représentés sur la commune comme sur l'intercommunalité. Le territoire n'est en effet pas très attractif pour les jeunes actifs et il ne compte que peu d'étudiants. (Le même phénomène s'observe sur d'autres intercommunalités littorales de Vendée comme sur le Pays de Saint Gilles par exemple)

Répartition de la population en 2016



Source : INSEE, Recensement Général de la population

Répartition de la population en 2016



Il est intéressant de pouvoir comparer la part des 0-14 ans vis-à-vis de la part des 60 ans et plus. Sur la commune, ce rapport est de 1.15 à 1.48 en 2011 et 2016 alors que sur l'intercommunalité, il est de 3.03 à 3.80 sur les mêmes années. Ceci illustre la jeunesse de la population de Vairé par rapport à l'intercommunalité. Par contre, la dynamique est assez similaire entre la commune et l'intercommunalité : la part des deux tranches d'âge séniors (60-74 ans et plus de 75 ans) est en

augmentation pour les deux territoires avec une augmentation plus marquée à Vairé pour les 60-74 ans et plus nette sur l'intercommunalité pour les 75 ans et plus.
La diminution de la part des 15-44 ans risque d'impacter négativement le solde naturel dans les années à venir et la tendance au vieillissement de la population risque de se poursuivre. C'est pourquoi la commune a lancé son programme d'aménagement avec réalisation de logements sociaux et parcelles pour jeunes ménages en 2017 et 2018.Tout l'enjeu est d'attirer à nouveau de jeunes ménages avec des opérations communales et un foncier plus accessible.

Place des jeunes et des séniors et indice de jeunesse

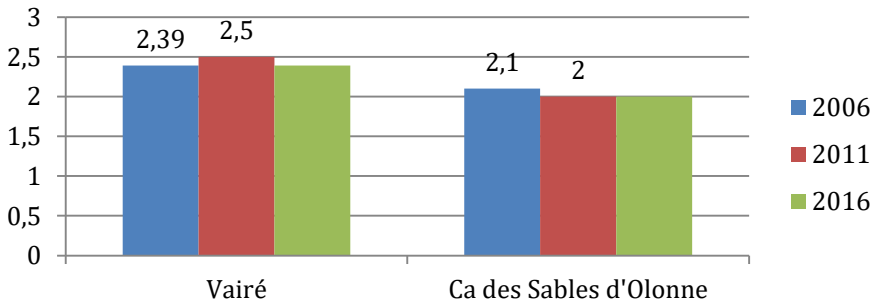
		Vairé		CA des Sables d'Olonne	
		2011	**2016**	**2011**	**2016**
Taux d'évolution/an depuis 2011	Des 0-14 ans	22%	20.7%	13%	12%
	Des 60 ans et +	25.5%	30.7%	39.5%	45.7%
	Des 60-74 ans	16%	17.1%	24%	27%
	Des75 ans et +	9.5%	12.6%	15.5%	18.7%
Rapport des plus de60 ans sur les 0-14 ans		1.15	1.48	3.03	3.80

Source : INSEE, Recensement Général de la population

3.1.6 – La composition et la taille des ménages

Comme l'expose le graphique suivant, la taille des ménages diminue sur la commune et est stable sur l'intercommunalité. Dans le détail, la taille a augmenté entre 2006 et 2011 par l'arrivée de jeunes ménages et le pic des naissances sur cette même période. Le phénomène s'est stabilisé pour arriver à une composition des ménages de taille équivalente à celle de 2006. La commune connait ainsi un phénomène de décohabitation des ménages, c'est-à-dire le départ des jeunes du domicile familial, l'augmentation de la part des familles monoparentales, la baisse du nombre de familles nombreuses et l'augmentation du nombre de personnes vivant seules sont les principaux responsables de ce phénomène de desserrement. Ceci implique, à population constante, une mise sur le marché plus importante de logements susceptibles de répondre à la demande.
Malgré tout, la taille moyenne des ménages de Vairé reste supérieure à celle de l'intercommunalité.

Evolution de la taille moyenne des ménages



Source : INSEE, Recensement Général de la population

Au sein de l'intercommunalité, les couples sans enfants ainsi que les ménages d'une personne sont nombreux. Cela parait logique au vu du faible indice de jeunesse de l'intercommunalité. En effet, ce sont les séniors qui font gonfler la part de ces deux classes.
La part de ménages n'ayant pas d'enfants est également importante avec 34.9%, ce qui atteste du vieillissement de la population sur l'intercommunalité.

La composition des ménages dans la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne en 2016

Ensemble	**21 341**
Ménages d'une personne	39.6%
Couples sans enfant	34.9%
Couples avec enfant(s)	17.5%
Famille monoparentale	6.8%

Source : INSEE, Recensement Général de la population

Parallèlement, la part de nombre d'enfants par ménage est stable entre 2011 et 2016.

Nombre d'enfants par famille **dans la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne**

	0	**1**	**2**	**3**	**4 et +**
2011	63.2%	16%	15.2%	4.4%	1.1%
2016	63.8%	16.3%	14.7%	4.3%	0.9%

Source : INSEE, Recensement Général de la population

3.2 – Logements

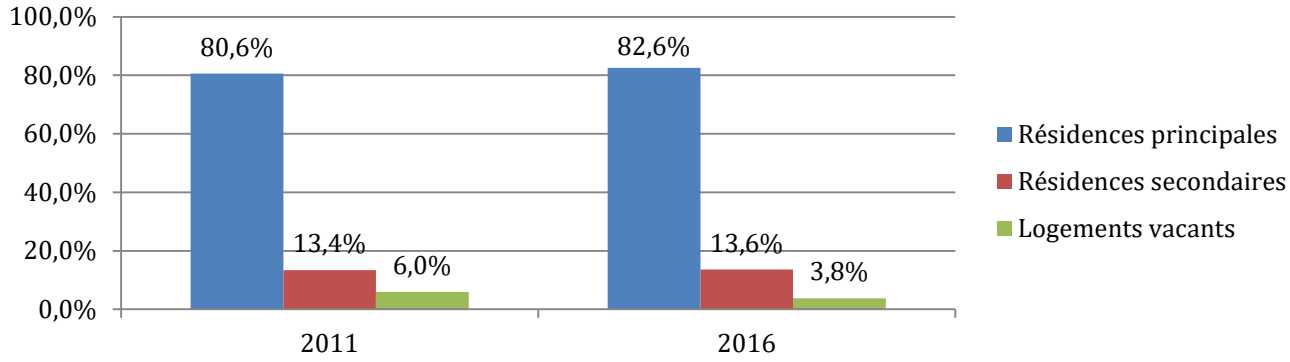
3.2.1 – Le volume et le type de logement

Le nombre et la part des résidences principales est en augmentation à Vairé entre 2011 et 2016. Cela s'explique par plusieurs facteurs :

- Depuis le recensement de 1968, le nombre moyen d'occupants par logement (ou la taille moyenne des ménages) diminue sur la commune, tout comme sur le territoire national. Il est passé ainsi de 3.6 à 2.4 entre 1968 et 2016 sur Vairé (de 3.43 à 2.46 sur le département pour la même période). Par conséquent, pour loger le même nombre d'habitants, il faut davantage de logements aujourd'hui qu'hier et ce phénomène devrait se poursuivre sur la commune.
- Les moins de 14 ans représentent encore 20.9% de la population (12.8% sur l'intercommunalité). Cela induit des besoins en logement liés au phénomène de décohabitation (départ du toit familial) que la commune doit satisfaire si elle souhaite maintenir les jeunes sur place et conserver un certain équilibre entre les différentes classes d'âge.
- La position géographique de la commune : Vairé ne se situe qu'à quelques kilomètres de Sables d'Olonne et à une cinquantaine de kilomètres de La Roche-sur-Yon. Les nouveaux arrivants trouvent, sur la commune, des terrains disponibles à des prix plus abordables qu'en littoral pour la construction par rapport à leur lieu de travail.

Malgré sa situation rétro-littorale, la commune présente donc d'avantage les caractéristiques d'une commune rurale avec un fort taux de résidences principales. La part de résidences secondaires est stable depuis 2006 avec 13.6% (+10 logements en valeur réelle).
La part de résidences secondaires reste nettement plus faible à Vairé que sur la Communauté d'agglomération des Sables d'Olonne. Le caractère balnéaire de plusieurs communes de l'intercommunalité explique ce taux très important de résidences secondaires (37.5% en 2016) bien qu'il soit en baisse par rapport à 2006. En effet, les résidences secondaires diminuent en part et en valeur au profit des résidences principales. Cela peut s'expliquer par la sédentarisation d'actifs devenus retraités. En habitant plus de 6 mois dans leur résidence secondaire dans le Pays des Olonnes, ceux-ci ont changé leur résidence secondaire en résidence principale. Cette baisse profite aux résidences principales qui, comme à Vairé, sont en augmentation. Le territoire de Vairé a vu une baisse significative du taux de logements vacants de 6% à 3.8% entre 2011 et 2016 avec 14 logements vacants en moins sur cette période.

Occupation des logements à Vairé



Source : INSEE, Recensement Général de la population

La commune compte 15 logements collectifs qui représentent 1.8% du parc de logements. Ces logements sont des appartements dans des maisons réhabilitées du bourg.

Structure du parc de logements en 2016

	Vairé		CA des Sables d'Olonne	
	Nb en 2016	**% en 2016**	**% en 2011**	**% en 2016**
Parc total	814	100%		
Résidences Principales (RP)	672	82.6%	59.0%	59.6%
Rés. Sec. et logements occupés	111	13.6%	38.6%	37.5%
Logements vacants (LV)	31	3.8%	2.4%	2.8%
Maisons	798	98%	66.2%	66.7%
Appartements	15	1.8%	33.4%	32.9%

Source : INSEE, Recensement Général de la population

La taille des logements augmente alors même que la taille des ménages est assez stable. La taille moyenne des logements est stable aussi entre 2011 et 2016 (4.6 pièces par logement), alors même que la taille des ménages passe de 2.5 à 2.6. Ceci traduit une véritable sous occupation des logements.

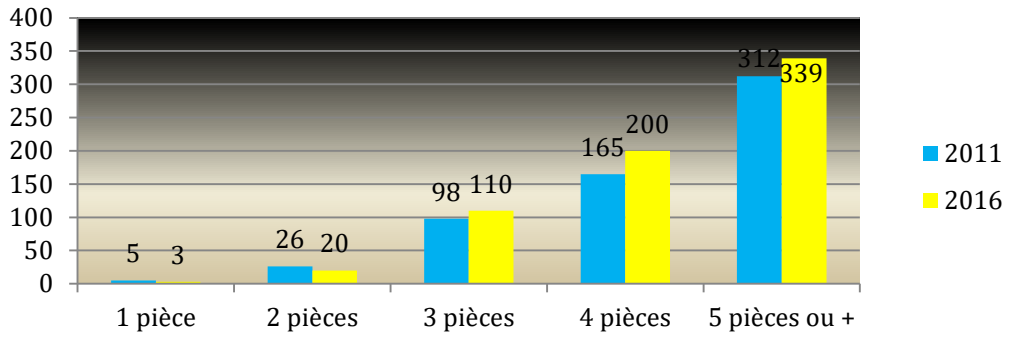
Taille moyenne des logements

Moyenne pers/logement			Moyenne pièces/logement		Moyenne pièces/personne	
Vairé		CA des Sables	Vairé	CA des Sables	Vairé	CA des Sables
2011	2016	2016	2016	2016	2016	2016
2.5	2.4	2	4.6	4	1.9	2.1

Source : INSEE, Recensement Général de la population

Alors que la taille des ménages est stable, les évolutions du parc de logements se sont produites au bénéfice des grands logements. Ce sont essentiellement les logements de 5 pièces et plus qui progressent nettement (50.4% soit 27 logements supplémentaires). Les logements de 4 et 3 pièces augmentent aussi tandis que les logements de 2 pièces et moins diminuent entre 2011 et 2016.

Evolution de la taille des logements à Vairé



Source : INSEE, Recensement Général de la population

La composition des logements n'est donc pas corrélée à la composition des ménages. Ce décalage s'est accentué depuis le début des années 2000 : tandis que la taille des ménages se réduit, celle des logements augmente. Ces tendances s'expliquent par l'accroissement des normes de confort (pièce dédiée pour le bureau, matériel informatique,…) et des ménages recomposés avec enfants (divorces ou études, les chambres ne sont occupées que le week-end).
Ainsi, la part des logements de 5 pièces et plus est nettement supérieure sur la commune que sur l'intercommunalité avec 50.4% contre 34.4%. D'un autre côté, les logements de 3 pièces et moins voient leur part inferieure à celles de l'intercommunalité et du Département. Ceci est caractéristique d'une commune rurale qui se péri-urbanise.

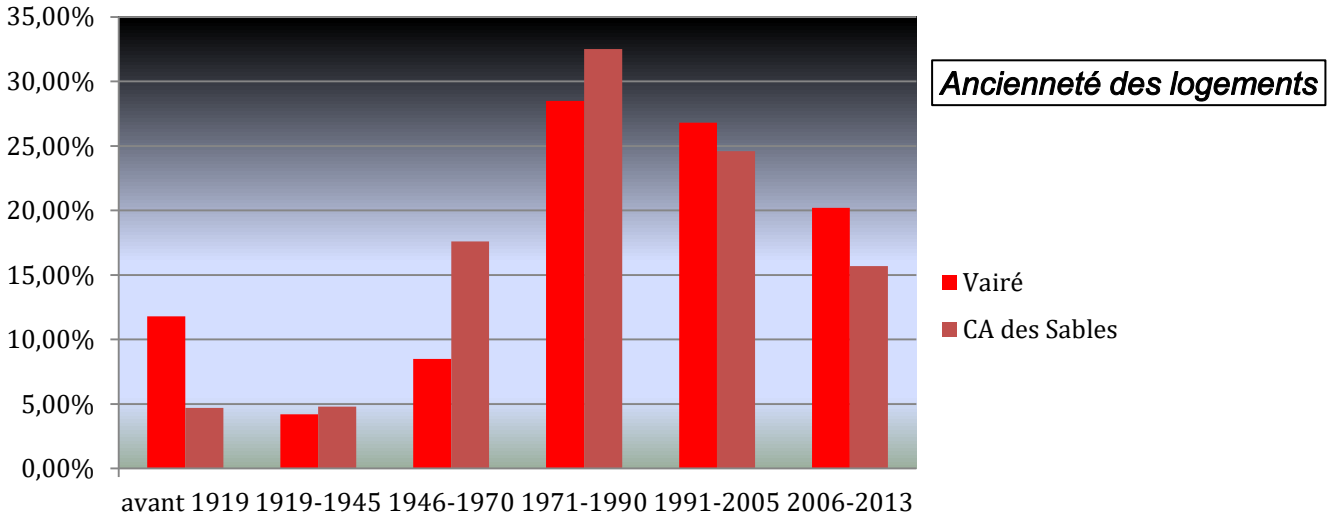
Taille des résidences principales (2016)

	Vairé		CA des Sables
	Nombre	Part	Part
1 pièce	3	0.4%	3.6%
2 pièces	20	3.0%	10.9%
3 pièces	110	16.4%	22.2%
4 pièces	200	29.8%	29%
5 pièces et +	339	50.4%	34.4%

INSEE
Recensement Général de la population

3.2.2 – L'âge des logements

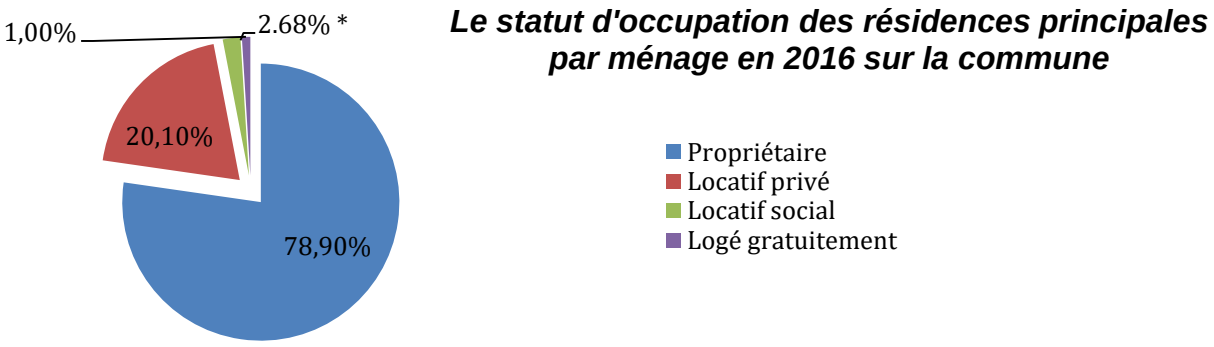
Le parc de logements en résidence principale est relativement récent. En effet, 24% des logements ont été créés avant 1970, et près de la majeure partie des logements actuels (47%) ont été construits après 1991. Ceci reflète la forte construction de logements connue entre 2000 et 2006 puis 2011, en lien avec le fort solde migratoire. Au niveau de l'intercommunalité, le profil d'âge des logements est plus récent, avec un accent pour les constructions réalisées entre 1971 et 1990 et, à l'inverse, une part plus faible pour les logements récents d'après 1990.



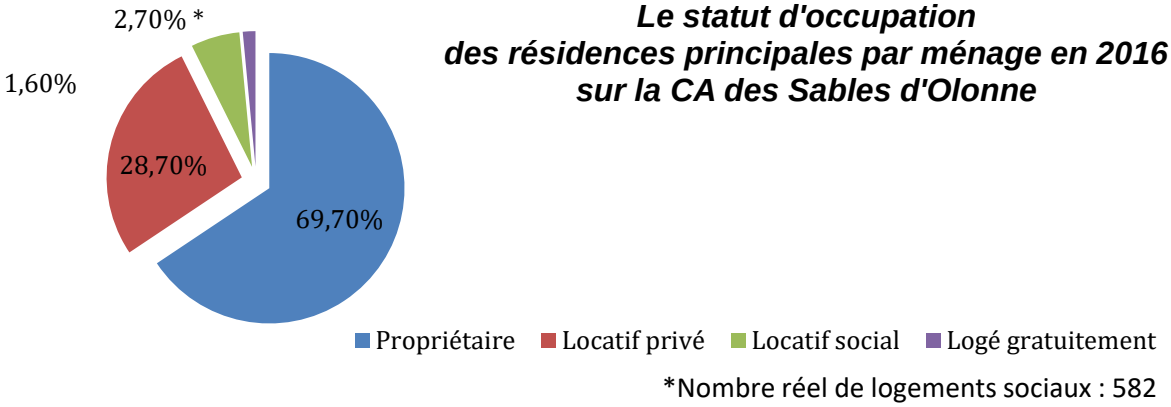
Source : INSEE, Recensement Général de la population

3.2.3 – Le statut d'occupation des logements

Une large majorité des habitants de Vairé sont propriétaires de leurs logements (78.9%). Cela est caractéristique d'une commune péri-urbaine où l'accession à la propriété est plus abordable qu'en ville. Parallèlement, la commune compte 23 logements sociaux gérés par Vendée Habitat et Vendée Logement. Ils se répartissent en 6 opérations de 3 à 4 logements répartis dans le bourg. La part du logement social est donc de 2.1% du parc des résidences principales et elle est équivalente à celle de l'intercommunalité qui est de 2.7%. Le parc locatif est non négligeable sur la commune (20% des résidences principales), même s'il reste en dessous de la part de l'intercommunalité (28%) : beaucoup de vairéens font construire pour ensuite louer. Or, ils trouvent des locataires que sont les actifs des bassins d'emplois voisins…



Source : INSEE, Recensement Général de la population



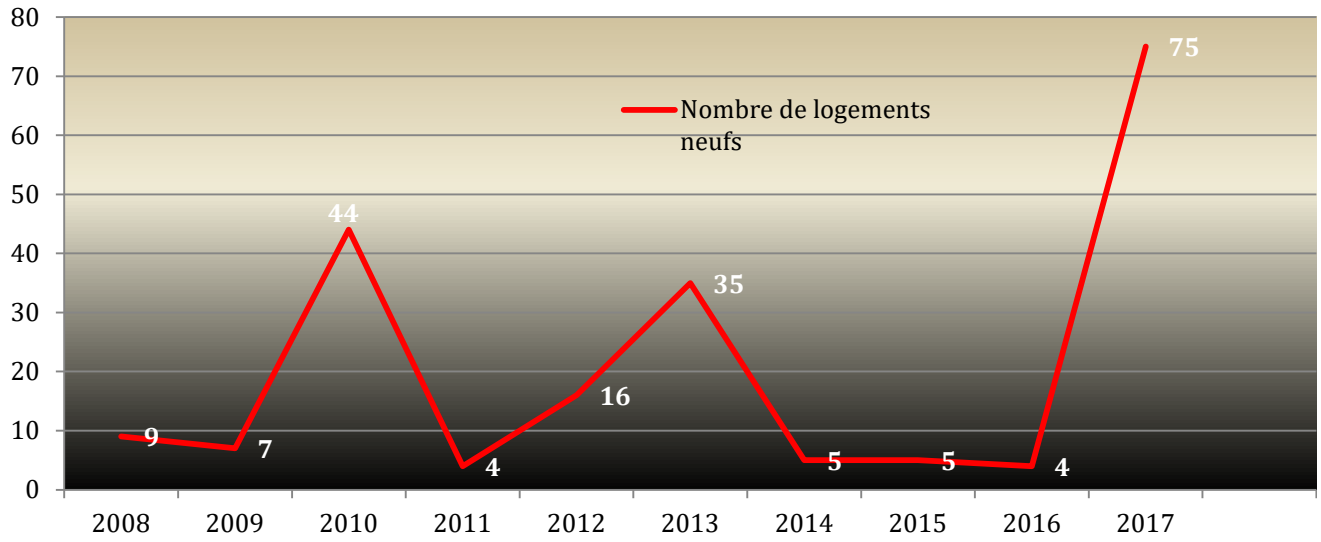
Source : INSEE, Recensement Général de la population

3.2.4 – Le rythme de construction

La construction neuve repose essentiellement sur de la maison individuelle pure (R + comble, bâti en milieu de parcelle), fortement consommatrice d'espace. Alors que le centre-bourg de Vairé présente une typologie de maisons de ville (R+1+combles) mitoyennes, les nouvelles opérations présentent un caractère plus diffus.

La forte croissance démographique entre 2000 et 2006 fut accompagnée d'une production de logements importante. Cette production s'est poursuivie sur les années suivantes avec des pics de construction de logements en 2010, 2013 et 2017.

Evolution du nombre de logements en résidences principales par construction neuve



Source : Mairie

Ces pics correspondent aux opérations communales et la réalisation de permis d'aménager en 2006 (les Gronnières I), en 2008 (les Gronnières II), en 2012 (Le Carterau du Brandeau) et en 2016 (opération de Vendée Habitat).

Permis de construire depuis 2012

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	moyenne
Nbre de logements neufs	9	7	44	4	16	35	5	5	4	75	20log/an
Surface correspondante m²	10151	4451	31658	3134	13260	28871	6230	3812	3071	51604	156242
Surface moyenne terrains	1127	635	719	783	828	824	1246	762	767	688	765

Source : Mairie

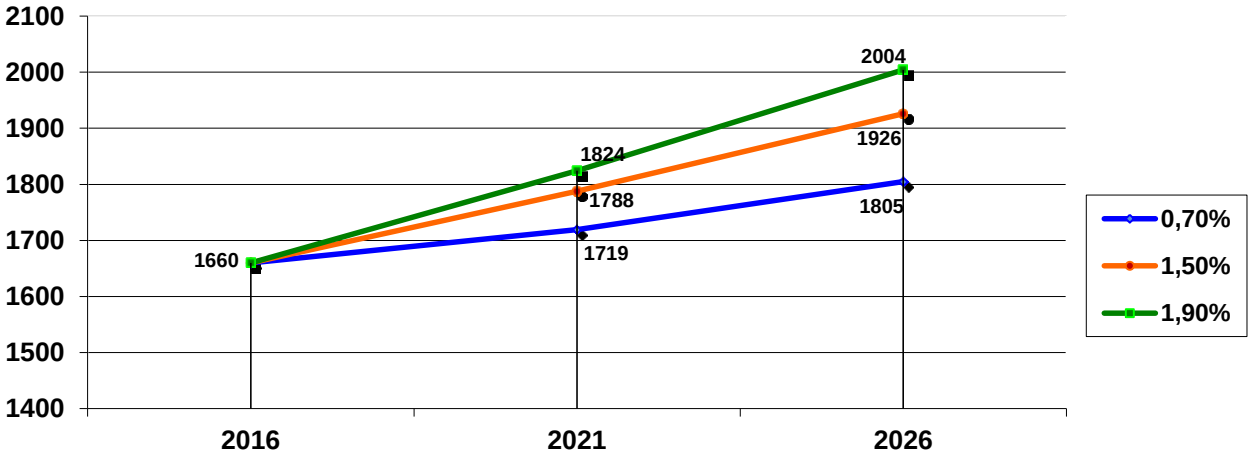
Sur les 10 dernières années, il est possible de constater une variation de la consommation globale de foncier de 635 à 1127 m² par logement. La consommation moyenne est de 765m² par logement, pour une vingtaine de logement par an, soit une densité nette de 13log/ha, hors voirie.

3.3 – Projections sociodémographiques et besoins en logements

La progression démographique communale peut être envisagée sous trois scénarios différents :

- Une évolution + 0.7% par an, comparable à celle qu'a connue la commune entre 1990 et 1999
- Une évolution + 1.5% par an, évolution moyenne
- Une évolution + 1.9% par an, proche de celle connue entre 2007 et 2013 et en cohérence avec les projections du SCoT

La simulation part de la population communale en 2016 à 1660 habitants ; et se développe sur 12 ans.



Le gain de population en fonction du pourcentage de progression est donc de :

Année	Population estimée	Gain de population	Population estimée	Gain de population	Population estimée	Gain de population
	+0.7% annuelle		+1.5% annuelle		+1.9% annuelle	
2016	1660		1660		1660	
2021	*1719*	*58,91911*	*1788*	*108,2914*	*1824*	*163,8075*
2026	***1780***	**120**	***1926***	**266**	***2004***	**344**

De cette évolution de population est calculé le besoin en logements neufs.

Pour cela, est tout d'abord calculé le desserrement de population, encore appelé "point d'équilibre". Il s'agit du nombre de logements à produire à population égale mais avec un nombre moyen de personnes par ménage en baisse.

Année	T. des ménages
2016	2,5
2021	*2,45*
2026	*2,4*

Ceci amène à un nombre moyen par ménage exposé dans le tableau ci-contre.
Sur la base de 1660 habitants en 2016, ceci amène à produire 28 logements issus du desserrement de population, dit "point d'équilibre".

Est ensuite calculé le besoin en logements issu de la progression démographique elle-même, en fonction du pourcentage de progression.

Année	Population estimée	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Population estimée	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Population estimée	Res. princ. liée à la nouvelle pop.
	+0.7% annuelle		**+1.5% annuelle**		**+1.9% annuelle**	
2016	1660		1660		1660	
2021	*1719*	*48*	*1788*	*51*	*1824*	*65*
2026	*1780*	*58*	*1926*	*107*	*2004*	*137*

L'estimation des besoins en logements issue de la progression de la population et du point d'équilibre est de :

- 58 logements nouveaux avec une progression de +0.7% annuelle
- 107 logements nouveaux avec une progression de +1.5% annuelle
- 137 logements nouveaux avec une progression de +1.9% annuelle

Année	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Point d'équilibre	Nombre total	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Point d'équilibre	Nombre total	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Point d'équilibre	Nombre total
	+0.7% annuelle			**+1.5% annuelle**			**+1.9% annuelle**		
2026	58	28	**76**	107	28	**135**	137	28	**165**

3.4 - Scénario retenu

La commune souhaite voir sa progression démographique ralentir par rapport à 1999 et 2007 mais se maintenir de manière un peu plus marquée comme entre 2007 et 2013. Parallèlement, la réalisation régulière par la commune d'opérations, notamment en faveur des logements sociaux, assure également un maintien maitrisé de la progression communale.

Ainsi, la progression démographique base ses calculs sur 10 ans entre 2016 (dernières données de population communale) et 2026, et la capacité d'accueil part sur les 10 ans à venir. Avec une progression de +1.9%, les vairéens devraient être près de 2004 **d'ici 10 ans soit + 344 habitants**. Cette croissance doit nécessairement continuer à donner une large place aux jeunes ménages ainsi qu'aux anciens afin de maintenir la jeunesse de la population actuelle tout en tenant compte de la part des personnes de plus de 60 ans. Ainsi, il en résultera un bon équilibre entre générations, et le maintien d'un taux d'occupation des ménages supérieur à la moyenne départementale.

A raison d'un taux d'occupation des logements dans 10 ans de 2,4 personnes par ménage, le scénario d'évolution choisi est basé sur **un rythme moyen de 16.5 nouveaux logements par an**, soit un volume de **165 logements supplémentaires d'ici 10 ans**.
Environ 16% d'entre eux serviront à compenser la baisse de la taille moyenne des ménages, le reste assurant la croissance démographique.
Dans le respect des grands principes des Lois SRU, Grenelle, Littoral et ALUR, ces logements devront privilégier une localisation essentiellement en zone agglomérée du bourg et en périphérie.
Une diversité de l'offre de logements sera également favorisée.

CHAPITRE 4 – LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET LES BESOINS INDUITS

4.1 – ACTIVITÉ

4.1.1 – Evolution de la population active

La part de la population active progresse de 4% entre 2011 et 2016. Elle est de 79.5% dont 69.9% d'actifs ayant un emploi et 9.6% de chômeurs en 2016. Cela traduit une tendance nationale et montre qu'une majorité des personnes qui viennent sur la commune sont des actifs ayant un emploi. A l'échelle de la Communauté de Communes, la part d'actifs est plus faible avec 71.6% mais celle des chômeurs est un plus importante (10.1%).

Evolution de la population active totale

	Vairé		CA des Sables	
	2011	**2016**	**2011**	**2016**
Population active totale	**908**	**951**	**27957**	**27227**
Part des actifs dans la population	**75.9%**	**79.5%**	**67.7%**	**71.6%**
Actifs ayant un emploi	*68.0%*	*69.9%*	*59.1%*	*61.6%*
Chômeurs	*7.9%*	*9.6%*	*8.6%*	*10.1%*
Part des inactifs	**24.1%**	***20.5%***	*32.3%*	*28.4%*
Elèves étudiants	5.4%	*6.0%*	*7.4%*	*7.7%*
Retraités et pré-retraités	12.6%	*9.5%*	*16.6%*	*12.9%*
Autres inactifs	6.2%	*5.0%*	*8.2%*	*737%*

Source : INSEE, Recensement Général de la population

Parallèlement, le nombre d'emplois existant sur la commune progresse.
Nombre d'emplois sur la zone :
- en 2011 : 248 pour 134 habitants travaillant et habitant sur la commune
- en 2016 : 235 pour 146 habitants travaillant et habitant sur la commune

Avec 235 emplois sur le territoire communal, Vairé emploie moins d'actifs de l'extérieur (146), qu'elle n'en diffuse hors de la commune (527).

Lieu de travail des actifs de la commune ayant un emploi

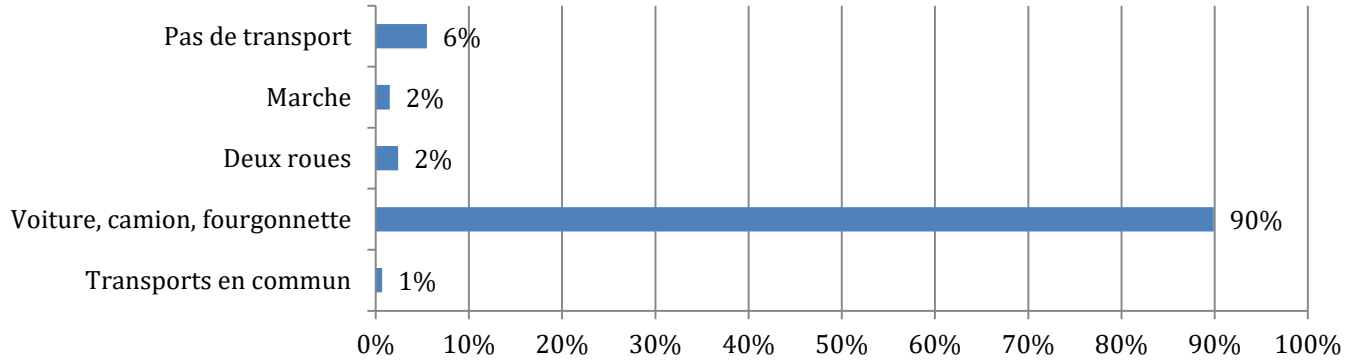
	Vairé			CA des Sables	
	2011	***%***	***2016+***	***%***	***2016***
Ensemble	*623*	*100%*	*673*	*100%*	*17044*
Commune de résidence	*134*	*21.5%*	*146*	*21.7%*	*59.3%*
Autre commune	*489*	*78.9%*	*527*	*78.3%*	*40.7%*

Source : INSEE, Recensement Général de la population

La Communauté d'Agglomération compte une plus grosse proportion d'actifs travaillant dans la zone : 59% contre 21.7% sur Vairé. Cette différence s'explique par la présence des pôles d'emplois que sont Les Sables d'Olonne. Les 146 personnes travaillant et vivant à Vairé sont composés d'agriculteurs, d'employés communaux, de commerçants et d'artisans.
Vairé subit plusieurs phénomènes communs à la plupart des communes du territoire national. D'une part, la spécialisation accrue des activités indique une plus grande mobilité des actifs soucieux de

trouver un travail en rapport avec leurs compétences (ils vont sur les Sables, la Roche-sur-Yon, La Mothe Achard, Aizenay et Challans. D'autre part, l'amélioration des réseaux de transport permet des liaisons plus rapides entre les différentes unités urbaines, ce qui incite de nombreux actifs à emménager dans les communes riveraines de leur lieu de travail (la double activité croissante des ménages renforce ce schéma). Enfin, en secteur périurbain, les prix du foncier et de l'immobilier plus attractifs au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre des villes favorisent l'installation des ménages. Comme c'est traditionnellement le cas dans les communes rurales et péri-urbaines, le mode de transport le plus utilisé pour se rendre au travail est la voiture avec 90% des actifs ayant un emploi. Les autres modes (marche, deux roues et transports en commun) sont donc minoritaires. A noter que 6% des actifs n'utilisent aucun mode de transport, ce qui voudrait dire que 6% de la population active ayant un emploi travaille à domicile.

Moyens de transport utilisés par les actifs de Vairé de 15 ans ou plus ayant un emploi



Source : INSEE, Recensement Général de la population

La position géographique de la commune engendre un besoin essentiel en moyen de transport. C'est pourquoi 48.4% des ménages ont au moins 2 voitures, ce qui est comparable à 2011. Cette part est importante car de nombreux ménages sont composés de 2 actifs ayant un emploi d'où le besoin de 2 véhicules. La part des ménages ayant une voiture est stable sur cette même période. Enfin, seuls 5.2% des ménages n'ont pas de voiture, part en diminution depuis 2007. Ceci illustre le profil des nouveaux habitants, actifs ayant besoin de leur véhicule pour se rendre sur leur lieu de travail.

Motorisation des ménages de la commune

Source : INSEE, Recensement Général de la population

Au sein du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, Vairé fait partie des communes dont les habitants utilisent le plus la voiture dans leurs déplacements domicile-travail.

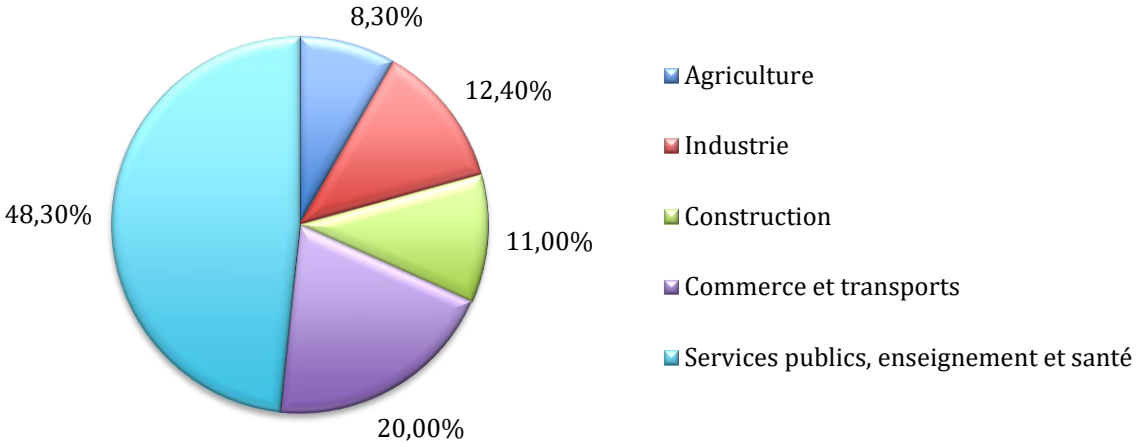
	2011	**2016**
Ménage ayant au moins un emplacement de stationnement	**85.8%**	**86.8%**
1 voiture	46.2%	46.4%
2 voitures ou plus	48.5%	48.4%

4.1.2 – Les emplois par secteur d'activités

Les services publics, enseignement et santé sont les secteurs d'activités qui réunissent le plus d'actifs de la commune. Viennent ensuite les commerces et transports, puis l'industrie. Ceci s'explique par l'offre d'emplois sur les pôles d'emplois fréquentés par les habitants (exemple : hôpital et établissement d'enseignement des Sables, Commerces des Sables, Industrie à la Mothe Achard et à Aizenay…)

Le secteur de la construction est moins présent que dans d'autres communes rurales comparables.

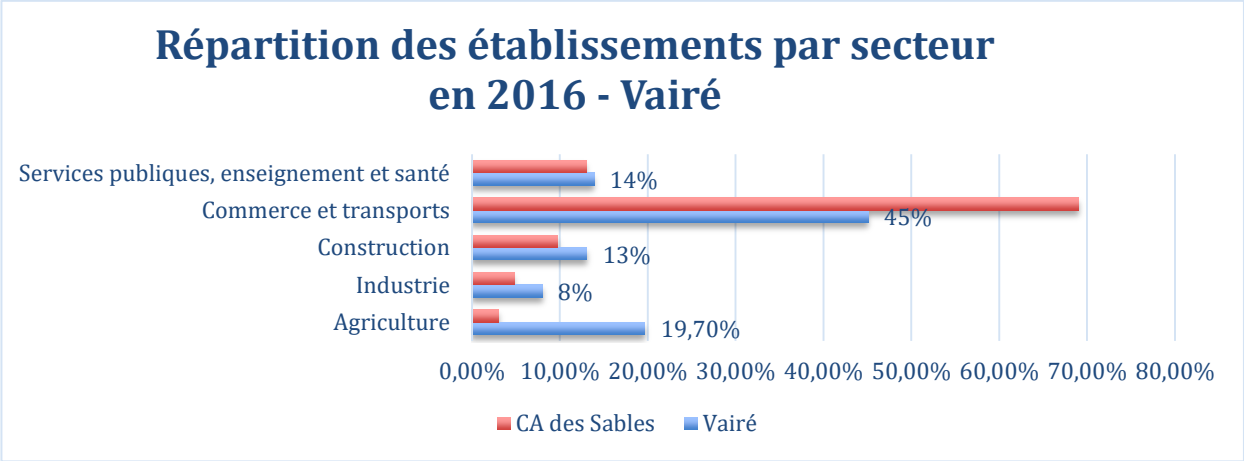
Répartition des emplois par secteurs d'activité en 2016, Vairé



Source : INSEE, Recensement Général de la population

Répartition des établissements par secteur en 2016

La répartition des établissements par secteur est relativement similaire sur Vairé et l'intercommunalité, sauf pour les établissements agricoles plus important sur Vairé, et ceux du commerce et transport plus fort sur l'intercommunalité. La part des entreprises de la construction et de l'industrie se situe dans la zone économique et au niveau de la carrière située au Sud-Ouest du bourg.



Source : INSEE, Recensement Général de la population

Vairé présente un indicateur de concentration de l'emploi assez faible par rapport à la communauté d'agglomération. Avec 674 actifs occupés pour 235 emplois sur la zone en 2016, la commune n'a en effet un ICE que de 35%. Cette proportion a diminué entre 2011 et 2016 passant de 39.9% à 34.9%, car le nombre d'emplois sur la commune a diminué (-13 emplois) et le nombre d'actifs a progressé (+52 actifs ayant un emploi). Cette évolution est liée à l'augmentation de la part d'actifs venant habiter sur la commune mais travaillant dans les zones d'emplois voisines. La concentration de l'emploi reste faible sur Vairé bien qu'une petite zone économique existe en entrée Nord du bourg.

LE CONTEXTE ECONOMIQUE

EVOLUTION DE L'EMPLOI TOTAL	***VAIRE***	***CA des Sables***
NB D'EMPLOIS EN 2016 SUR LA ZONE	235	17675
TAUX D'EVOLUTION DES EMPLOIS DEPUIS 20011	-5.24%	+3.78%
NB ACTIFS OCCUPES EN 2016	674	17046
IC* DE L'EMPLOI 2016	34.9%	103.7%
IC* DE L'EMPLOI 2011	39.9%	102.0 %
TAUX D'ACTIVITE 2016	58.2%	43.7%
TAUX D'ACTIVITE 2011	58%	44.7%

IC* = INDICATEUR DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI (RAPPORT DU NB D'EMPLOIS SUR LA ZONE SUR LE NB D'ACTIFS OCCUPES HABITANTS LA COMMUNE)

Source : INSEE, Recensement Général de la population

4.2 – Les entreprises de la commune

La majorité des emplois sur la commune de Vairé est issue du service public enseignement et santé. Le secteur tertiaire concerne environ des 3/4 des emplois alors que le secteur primaire concerne 8% des emplois.
Ceci est en corrélation avec le nombre d'entreprises par secteur sur la commune où les entreprises de transports/commerces/services sont largement représentées mais emploient souvent peu de personnes par unité. Par contre, celles de la construction sont en faible nombre.

Vairé	**Nombre d'établissements en 2016**		**Créations d'établissements en 2018**
	Total	**%**	
Ensemble	**86**	**100.0**	**10**
Industrie	12	14%	0
Construction	15	17.4%	4
Commerces transports services	20	23.3%	3
Services marchands aux entreprises	21	24.4%	3
Services marchands aux particuliers	18	20.9%	0

Source : INSEE, Recensement Général de la population

La répartition des établissements par secteur sur la commune est assez équilibrée entre les secteurs « commerces transports services », « services marchands aux entreprises » et « services marchands aux particuliers » sur la commune et l'intercommunalité.

4.3 – Le tissu commercial, artisanal, industriel et équipement

La zone agglomérée du bourg compte quelques commerces dispersés entre le centre-bourg ainsi qu'une zone économique en entrée Nord.

Commerces	
Boulangerie Pâtisserie	1
Bar Restaurant	2
Epicerie	1
Coiffeur	1
Esthétique	1
Artisans	
Construction Bois PVC Alu	1
Maçon	1
Terrassement	1
Peintre décoration et bâtiment	4
Paysagiste	1
Pisciniste	1
Aménagement intérieur menuiserie	
Électricien	1
Photographe et vidéo	2
Réparation matériel agricole et espaces verts	1
Ecrivain public	1
Informatique	
Bois et buche	1
Réparation automobile	2
Autre	
carrière	1
site Emmaüs	1

En terme touristique, existent sur la commune :

- Un hôtel de 7 chambres dans le bourg
- Un camping municipal dans le bourg - Les Loges : 30 mobil-homes et 30 emplacements de tentes
- Un camping privé – Le Roc : 35 mobil-homes et 278 emplacements de tentes et/ou caravanes
- 4 chambres d'hôte totalisant 6 chambres
- 8 gîtes
- Un club ULM au Nord du territoire

4.4 – L'agriculture communale

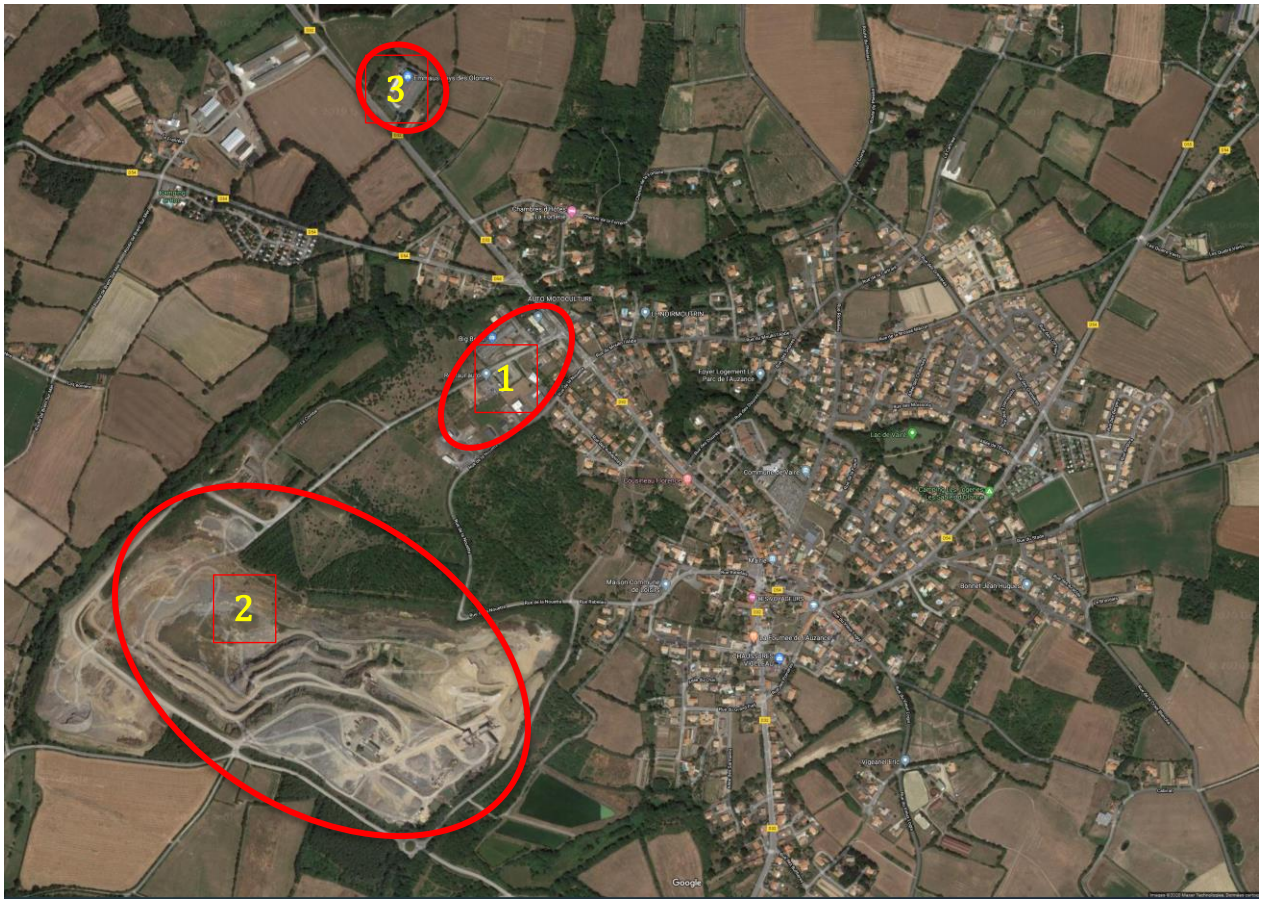
Ce volet est traité au Chapitre 3 du Titre III - Etat initial de l'environnement.

4.5 – Scénario retenu en terme de besoins économiques

4.5.1 – Situation actuelle des activités économiques de la commune

Au-delà des commerces et activités du bourg, la commune de Vairé accueille une zone artisanale **(1)** de compétence intercommunale qui inscrit le territoire dans le projet économique Les Sables Agglomération.

Le Sud du bourg est occupé par une carrière **(2)** dont les droits d'exploitation sont en cours. En l'état, la commune entérine cet existant sans pour autant se positionner sur une extension ou non de cette exploitation. Elle est cependant vigilante aux nuisances induites directement ou indirectement pour la population, notamment celle du bourg.



Le long de la RD 32 existe un site d'activité Emmaüs **(3).** C'est un lieu de réinsertion sociale par le travail : les compagnons récupèrent des objets, appareils ou meubles ; ils les trient et les réparent pour ensuite les revendre sur site. A ce jour, le site compte un hangar de stockage, un espace de tri et une surface de vente. Il n'y a qu'un logement de gardien. Les pages suivantes décrivent en détail le projet envisagé sur le territoire de Vairé.

Association Emmaüs Les Essarts-Pays des Olonnes

Notre raison d'être

Comme toutes les communautés Emmaüs,

L' **Association Emmaüs Les Essarts-Pays des Olonnes** est un lieu d'accueil de Compagnes et de Compagnons qui deviennent par leur activité de récupération et de réemploi des marchandises collectées, les acteurs de leur propre réinsertion.

L'objectif de donner une deuxième vie, à des vêtements, des meubles ou du matériel électroménager fait de la communauté un acteur historique du développement durable et l'activité des Compagnons permet à la communauté de vivre du fruit de son travail et d'assumer ses charges sans recourir à des subventions publiques (1).

Une communauté, c'est un lieu alternatif de vie qui propose aux demandeurs, pour un temps ou pour longtemps, sur la base d'une adhésion volontaire, de vivre une vie communautaire centrée autour du travail et de la solidarité.

Une communauté c'est aussi un lieu de solidarité qui soutiendra aussi bien une association locale qu'une action en direction d'un pays en voie de développement. Les secours en nature que sont la vente à des petits prix ou le don à des familles en difficulté sont également des formes de solidarités locales courantes.

La mobilisation des bénévoles, ***les amis de la communauté*** est également un signe que la communauté favorise le lien social, le croisement de personnes de toutes origines.

Enfin, au travers de l'article 17 de la loi n°2008-1249 du 1er décembre 2008, généralisant le revenu de solidarité active et réformant les politiques d'insertion, une convention a été signée le 22 mars 2010 (renouvelée en 2015) entre l'État et Emmaüs France pour « *la mise en œuvre de l'agrément national au titre du statut des personnes accueillies dans des organismes d'accueil communautaire et d'activités solidaires, OACAS* ». Cette convention a pour objet notamment, en application de l'article L.265-1, de préciser les modalités selon lesquelles le respect des droits des personnes accueillies est garanti au sein des communautés dont la liste est annexée. La **communauté Emmaüs des Essarts-Pays des Olonnes** figure dans cette annexe.

1. Sur la base forfaitaire négociée avec les pouvoirs publics de 40% du SMIC, les communautés Emmaüs versent des cotisations à l'URSSAF et les Compagnons, sur cette base, déclarent leurs revenus à l'administration fiscale, soit 8.011 euros pour 2018, représentant l'addition de l'allocation de 355 € par mois et des avantages en nature que sont le logement et la nourriture.

3

Association Emmaüs Les Essarts-Pays des Olonnes

Le projet d'une Résidence sociale pour le site de Vairé

▶ *Notre projet* : **renforcer nos missions d'actions sociales au Pays des Olonnes par la création d'un nouveau site communautaire sur la commune de Vairé.**

En 2019, notre capacité d'hébergement sur le site des Essarts est de 50 personnes. Nous recevons chaque jour 5 à 6 demandes d'hébergement que nous ne pouvons satisfaire, faute de places. Or, le potentiel économique de l'agglomération des Sables d'Olonne permet d'équilibrer un budget comportant un accroissement du nombre de places. La construction d'une Résidence sociale de 30 logements nous a semblé être une bonne solution. Conformément à notre statut d'OACAS, cette future Résidence pour 30 personnes sera implantée sur notre site de la Forterie à Vairé, sachant que les locaux d'activités (stockage, ateliers de tri, de réparation, espaces de vente) existent déjà depuis 3 ans. Sa construction sera confiée à la SA d'HLM VENDEE LOGEMENT, partenaire privilégié de l'association Emmaüs Les Essarts-Pays des Olonnes, depuis 2006.

Notre expérience dans la gestion d'une Résidence sociale :

Le 4 septembre 2006, la Préfecture de la Vendée octroyait à l'association Emmaüs les Essarts, *l'agrément d'intermédiation locative et de gestion locative sociale*. Le 10 juillet 2012, la Préfecture renouvelait cet agrément pour une durée de cinq ans. Notre expérience de gestion nous permet d'affirmer aujourd'hui que les logements sociaux de Vairé répondront au besoin en logement du département de la Vendée pour les plus démunis et les jeunes, toutes personnes n'ayant pas accès à un logement ordinaire pour des raisons sociales et/ou économiques et pour lesquelles un passage en Résidence sociale peut constituer une étape importante dans leur parcours de vie. Ce qui s'applique également à des personnes privées de lien social, telles les personnes seules, ou confrontées à des situations particulièrement difficiles pour lesquelles, sur leur demande, l'offre de logement ne sera pas limitée dans le temps.
Notre expérience nous permet de soutenir que la Résidence sociale de Vairé contribuera à la lutte contre le "sans-abrisme" au sein de l'Agglomération des Sables d'Olonne.

5

Association Emmaüs Les Essarts-Pays des Olonnes

Le projet d'une Résidence sociale pour le site de Vairé

Les Ressources humaines de la Communauté **Les Essarts-Pays des Olonnes** s'appuient sur 4 composantes indissociables et indispensables à l'équilibre de l'ensemble

- **Les Compagnons** (hommes ou femmes), ayant eu à vivre des formes diverses d'exclusion : ils trouvent dans la Communauté un lieu de vie, de projet. Elle leur propose, sans limite dans le temps, un accueil, un cadre de vie, un niveau de dignité, de sécurité, de reconnaissance, de responsabilisation et un engagement solidaire. Tout en étant accompagné, chacun peut construire son projet, développer ses potentialités, vivre durablement au sein de la Communauté ou envisager un nouveau départ à l'extérieur et ceci dans le respect des règles de vie communautaire. Actuellement, ils sont 50, hommes, femmes et enfants.
- **Les 40 Bénévoles ou « Amis » réguliers + 30 occasionnels** apportent expérience, savoir-faire et savoir-être. Les Bénévoles partagent les activités des Compagnons. Ils témoignent que la rencontre est possible entre des personnes ayant eu des parcours très différents. Ils agissent pour développer ensemble des actions de solidarité. Des membres de l'Association, Amis élus, portent la responsabilité juridique de l'Association et sont garants, avec les Salariés, des orientations de la Communauté.
- **Le Responsable,** formé au plan national, anime et encadre la vie de la Communauté. Il assure l'accueil, l'accompagnement social en lien avec les Salariés et des Bénévoles, ainsi que la gestion et l'organisation des activités.
- **Les Salariés locaux** : une intervenante sociale, une intendante, 3 encadrants techniques, au total 5 personnes qui assurent la conduite de la Communauté au quotidien. Ces Salariés travaillent sous l'impulsion du Responsable qui est leur supérieur hiérarchique.

4

Association Emmaüs Les Essarts-Pays des Olonnes

Localisation et description de l'immeuble projeté

Localisation et atouts du site

La Résidence sociale Emmaüs sera construite au lieu-dit **« La Forterie de Vairé »** sur les parcelles AC 8, 9 et 10 attenantes aux ateliers et magasin Emmaüs.

Espace préservé au sein d'une zone agricole, le site offrira un accueil de qualité par son environnement bocager. Un projet de parc animalier (chevaux, ânes, chèvres, moutons, poules, canards…) est en cours permettant au public d'agrémenter sa visite et aux Compagnes et Compagnons de s'impliquer dans l'entretien des animaux.

Logement des Compagnes et des Compagnons

La construction du village Emmaüs va permettre d'accueillir dans un lieu de vie, mixant parties privatives et parties collectives, des Compagnes et Compagnons, dans 30 studios T1.

Les logements sont accessibles aux hommes et femmes seuls, mais aussi aux couples avec ou sans enfants, qui sont sans logement et qui ne peuvent accéder à un habitat autonome au regard de leur situation.
Les animaux de compagnie sont admis.

Un projet global

Notre volonté première est de créer un projet d'ensemble sur ce site de grande envergure.
Pensé en 3 pôles (lieu de vie, ateliers, magasins) permettant d'abriter les diverses activités nécessaires au fonctionnement de la communauté. Le projet se veut évolutif afin de proposer des usages pertinents sur le long terme.

Résidence sociale Emmaüs, **La Forterie de Vairé**

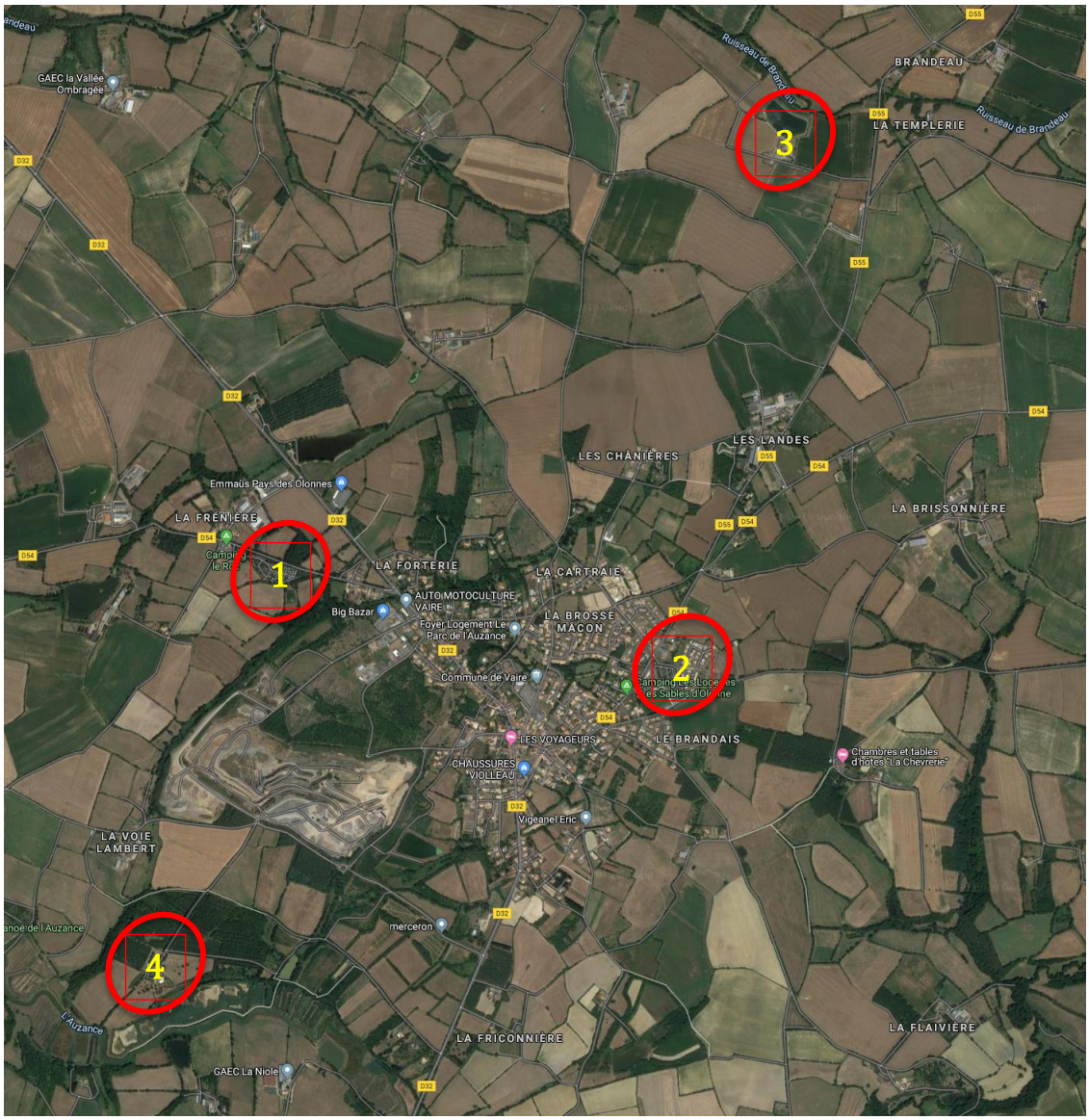
6

La commune souhaite permettre la création d'un hébergement à caractère social de 30 logements afin d'accueillir 30 personnes sur le site. Le hangar actuel serait étendu de 800 m², le tout accompagné d'un projet de parc animalier pour animaux domestiques de la ferme comme animation à venir en accompagnement de l'extension de l'activité.

4.5.2 – Les projets touristiques actuels et à venir de la commune

Le camping du ROC **(1)** ainsi que le camping des Loges **(2)** n'ont pas de projet d'extension. La commune entérine l'existant dans son périmètre actuel.

Au niveau de la base ULM de la Morière**(3)**, la commune envisage de permettre la pérennité de cette activité par l'agrandissement du hangar de stockage et d'hivernage d'ULM, la mise en place d'un chalet d'accueil et la création d'un bloc sanitaire avec son système de traitement des eaux usées.



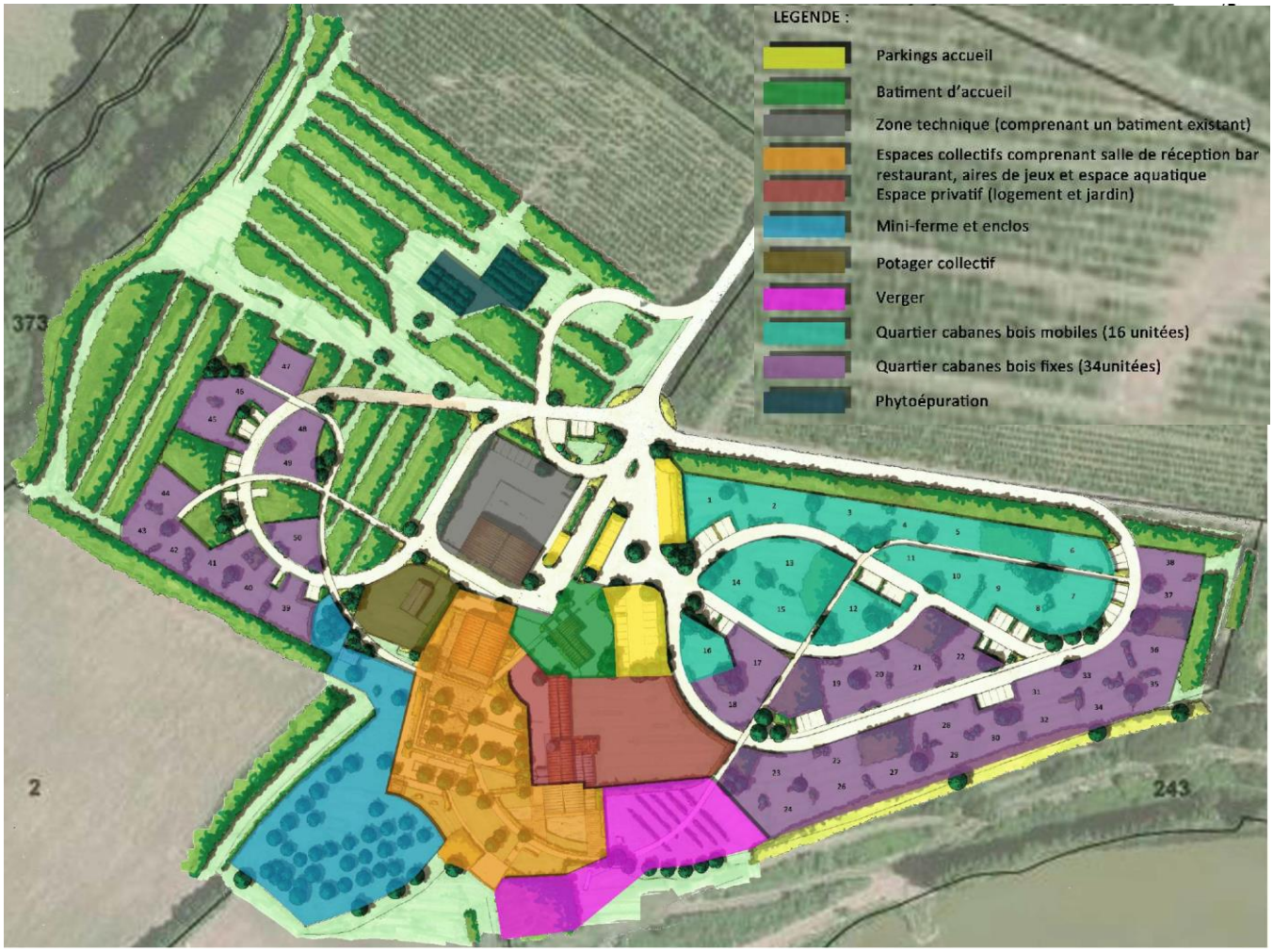
La commune a été sollicitée depuis quelques temps par un porteur de projets pour monter, à la Chausserie **(4),** une activité d'hébergement touristique et d'hôtellerie de plein air, respectueuse de l'environnement. Ce projet, présenté dans la page ci-après, est porté par la commune et l'intercommunalité. En effet, il s'inscrit dans la volonté de développement de l'hébergement touristique

du territoire, avec une diversification de l'offre s'inscrivant dans la notion de développement durable et de respect de l'environnement. La révision du PLU est l'occasion de faciliter la mise en place de ce projet de qualité.

Le projet vise à établir un hôtel de plein-air s'insérant dans une offre différente d'hébergement tournée vers l'éco-tourisme et la re-naturalisation. Les espaces du site du Domaine de la Chausserie sont à ce jour, composés pour 1/3 d'une partie d'habitation avec prairie et verger et pour les 2/3 d'une forêt d'exploitation de pins. Pour ce faire et rester en adéquation avec le site, les bâtiments seront tous conservés et mis en valeur.

Le but de ce projet est de permettre en saison d'accueillir des familles dans un cadre écotouristique et de proposer des services complémentaires. La grange rénovée servira de salle de réception (mariages, séminaires, anniversaires). A cela s'ajoutera un lieu de restauration tourné vers la découverte des produits locaux et les produits bios. 50 locatifs serviront pour les familles en saison, mais pourront également accueillir des évènements et les travailleurs en dehors de cette période.

Schéma de fonctionnement



L'objectif du projet est de conserver l'existant qui abrite une faune locale, et d'y apporter des éléments naturels afin de créer un cadre confortable et respectueux du site.
Les parties actuellement en prairies seront agrémentées de bosquets d'arbres afin de faire une transition douce entre forêt et marais déjà présents. Les zones d'hébergements seront situées sur les prairies existantes à l'Est et la zone boisée à l'Ouest des bâtiments. Les 50 hébergements seront réalisés à partir de matériaux durables, et seront respectueux du site.

Le premier espace d'hébergements est situé sur la prairie et verra donc s'implanter 22 cabanes bois fixes (HLL) et 16 cabanes bois mobiles sur de vastes parcelles (200 m² minimum). Le premier plan est composé de chalets bois tournés vers le marais, ainsi ils profiteront de la vue panoramique.
Le lien entre la forêt, la prairie et le marais se fera grâce à de la végétation locale et entretenu avec une gestion différenciée pour être en cohérence avec la faune et la flore.

La seconde zone d'hébergement située dans les bois, accueillera les 12 autres HLL bois. Ils s'intègreront dans cette forêt grâce à de la végétation de sous-bois locale. Cela apportera de la lumière dans ces boisements denses et donnera une impression de clairière, comme dans un lieu naturel. Ils seront également en vue sur le marais (pour le premier plan) et caractériseront une ambiance différente de la prairie, à savoir « cabane dans les bois ».

Ces espaces à priorités piétonnes, demeureront carrossables pour garder une proximité entre stationnements et hébergements en toutes saisons.

Deux ambiances sont proposées : le contact avec la nature et les animaux avec la mise en place d'une mini ferme.

Le projet est complété par la mise en place d'une offre de services dans des lieux de vies communs, agréables et qualitatifs. Plusieurs bâtiments se trouvent déjà sur place. En nombre suffisant, ils permettront d'apporter tous les services nécessaires au fonctionnement du projet : Accueil, lieu de restauration (bio ou local), salle de réception ou d'animation et logement des gérants. Outre leur changement de destination, les bâtiments seront insérés dans la végétation et réaménagés pour mettre en valeur le caractère des vieilles bâtisses.

Malgré la proximité de la mer et une piscine existante, un espace de jeux d'eau (balnéo, jets ludiques) devra être créé. De petite taille, il sera réalisé dans la même démarche esthétique et écologique que le reste du projet.

Tous les autres services seront en lien avec la nature : jeux en bois, découverte des jeux locaux, potager collectifs ludiques avec des matériaux locaux, verger, mini-ferme, et de nombreuses autres activités sur le thème de la découverte de la faune et de la flore. Sans oublier les activités en lien direct avec le site, les balades en canoës, les promenades dans les marais, balades à poneys…
Toutes ces prestations, auront pour but de renforcer l'idée première de ce projet à savoir, offrir un lieu convivial tourné vers la nature.

La gestion de l'assainissement sera sur un modèle autonome. Les eaux usées seront décantées, ce qui fournira du compost, utilisé ensuite pour enrichir les sols. Puis les eaux seront filtrées par une station de phytoépuration en roselière qui rappellera le paysage situé en contrebas. Puis l'eau filtrée, qualifiée comme ‘'propre", au lieu d'être rejetée vers le ruisseau, sera envoyée vers une réserve d'eau. Cette eau, par des systèmes de drain, sera épandue dans le sol afin d'aider la végétation à prendre place et même utiliser jusqu'aux derniers nutriments.

La végétation sera valorisée pour recréer le cadre naturel. Hormis les endroits de forêt gardés, toutes les plantes seront exclusivement des plantes locales. Le but n'est pas de faire un jardin mais de remodeler le paysage pour créer un site naturel. Il n'y aura pas de massifs proprement dits mais des zones fauchées ou non, avec de la végétation plus ou moins haute. Les plantes sauvages pourront se ressemer ; ainsi le paysage pourra évoluer en étant juste contrôlé (fauché à une période donnée pour favoriser certaines espèces).

La finalité du projet est de créer un domaine de 50 emplacements hauts de gammes, ouvert à l'année afin de permettre la rémunération des gérants et l'amortissement des installations. Le fait de diversifier ses services (location de salle pour des évènements, location d'hébergements, restauration) tout au long de l'année participera à cette stabilité et pérennité du site.

TITRE III – ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

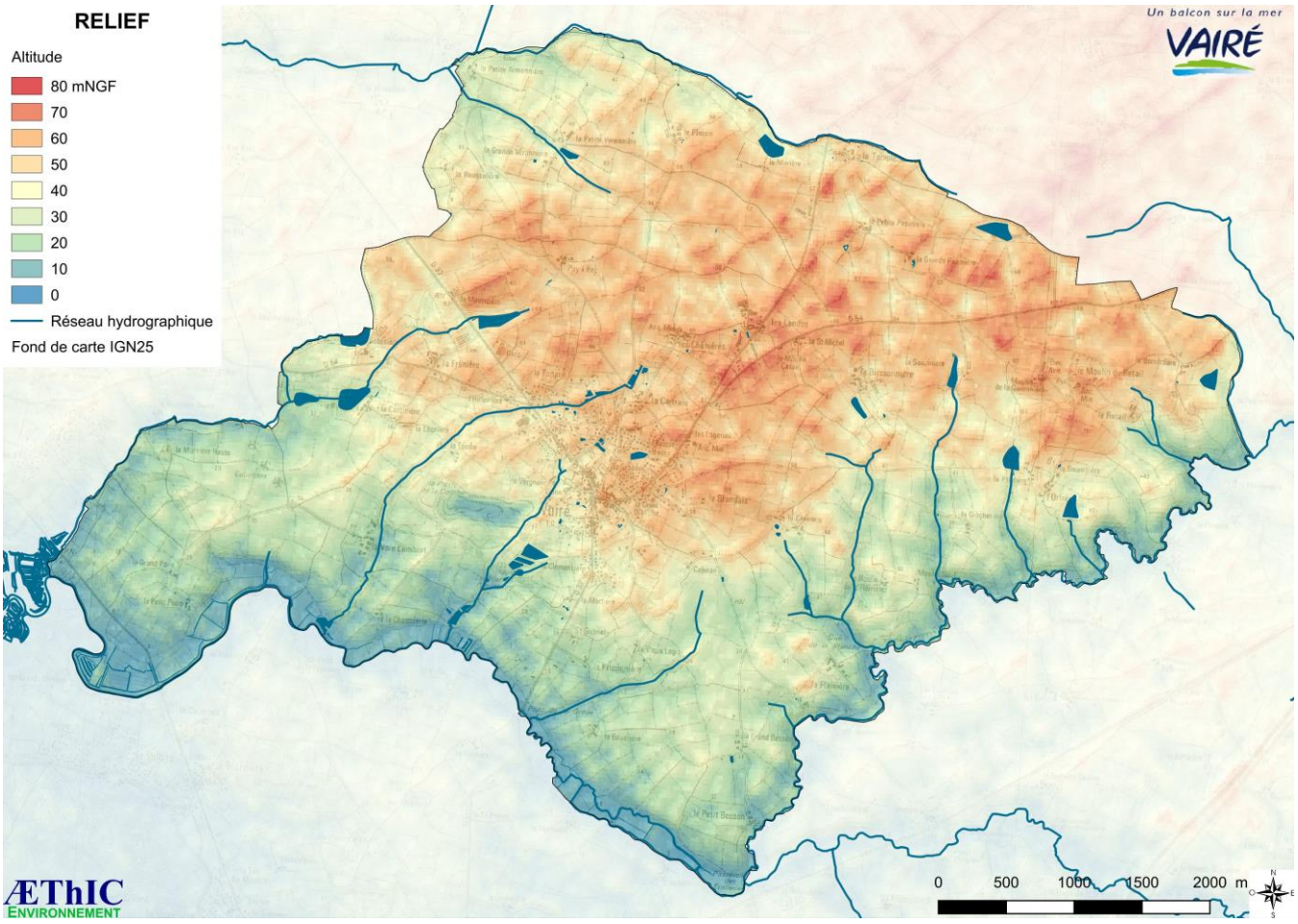
CHAPITRE 1 – LE CONTEXTE PHYSIQUE

1.1 – Contexte topographique

Le territoire communal se situe à cheval entre le plateau bocager du centre vendéen et les marais annonçant les côtes sableuses du littoral.

Le relief est à pentes douces entaillées par les écoulements hydrauliques. Le plateau s'étend globalement du bourg vers le Nord-est. Celui-ci est raviné au Nord par Le Brandeau et un de ses affluents temporaires à La Véronnière. La limite Ouest du plateau est creusée par La Corde au niveau de la limite communale de Brem-sur-Mer. Enfin, L'Auzance contourne la frange Sud du plateau, alors que ses affluents entaillent celui-ci du Nord vers le Sud.

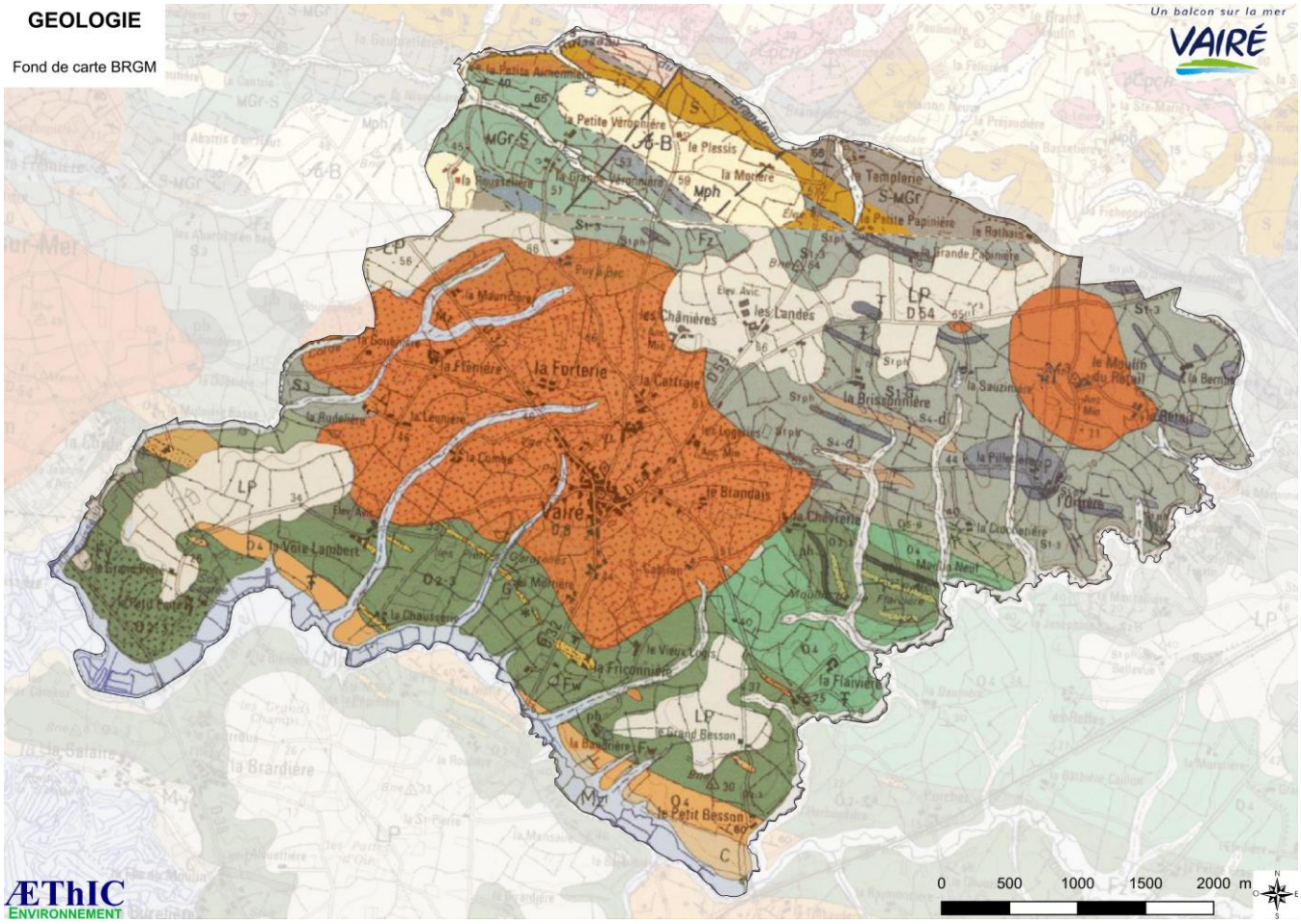
L'amplitude topographique du territoire est d'environ 70 mètres. Les points les plus bas sont localisés le long de l'Auzance, notamment au Sud du lieu-dit « Le Petit Besson » où l'altitude est de 2 m. Le point culminant de Vairé est situé à 250 m, au Sud du « Moulin du Retail ». Le bourg culmine à 50 m d'altitude environ, en partie haute du rebord et se trouve recoupé par 3 talwegs.



1.2 – Contexte géologique et hydrogéologique

1.2.1 – Géologie

La carte géologique du BRGM au 1/50000ème de Les Sables d'Olonne - Longeville renseigne sur les formations rencontrées sur la commune.



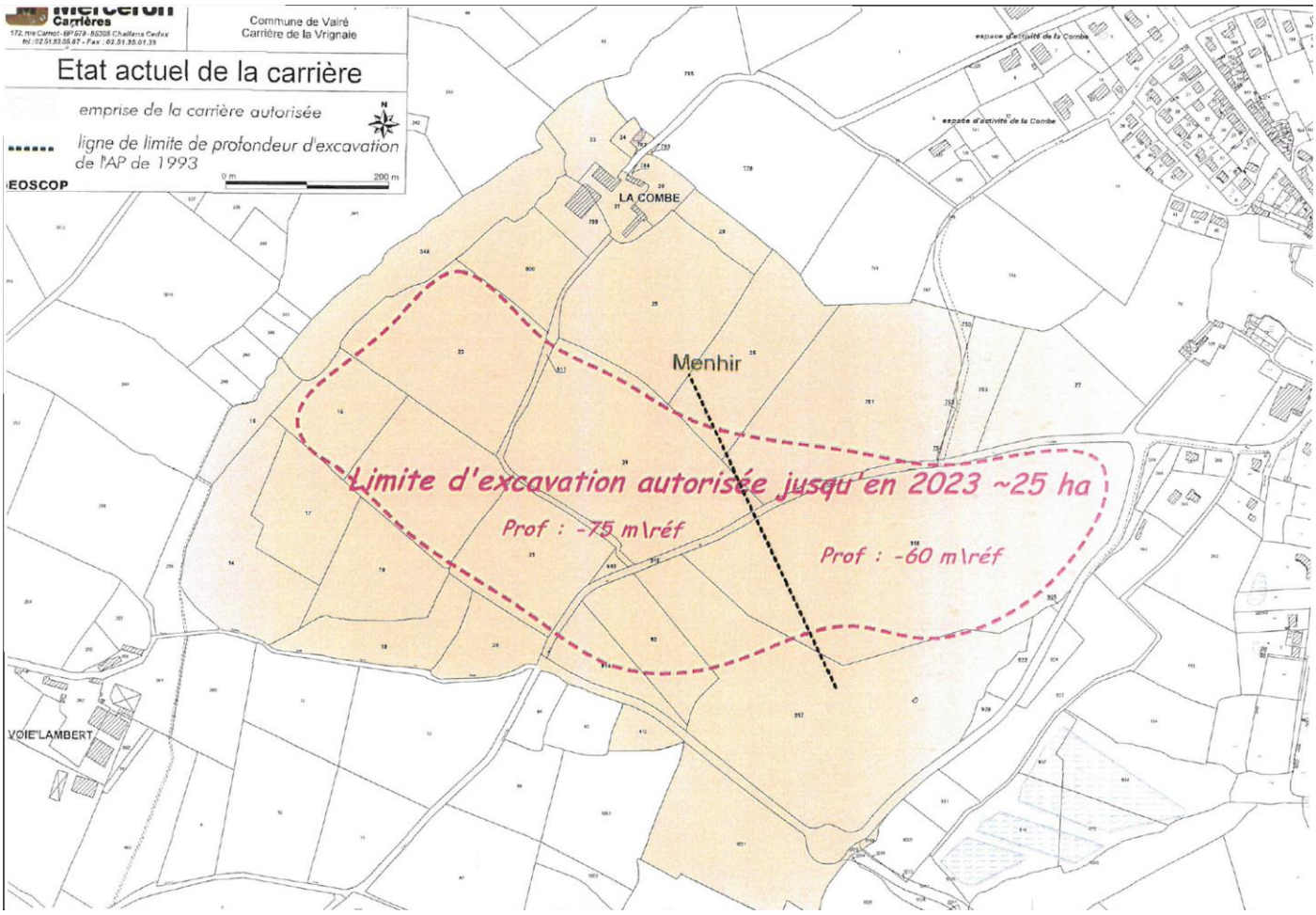
Située sur la partie Sud du massif armoricain, la structure rocheuse du sous-sol de Vairé est éruptive. Au bord des marais flandriens, le territoire est constitué de rhyolites siluriennes au Nord, de Leucogranites hercyniens au centre, et de volcanites ordoviciennes dans sa partie Sud.

Les matériaux ou substrats géologiques présents sont nombreux et ont une organisation relativement complexe.
Le substrat dominant est le microgranite de Vairé qui occupe le centre de la commune où se trouve le bourg ; il s'agit d'un granite à grain fin, massif, de couleur clair, teint de rose. Le quartz et le feldspath sont sous forme de gros cristaux, alors que la biotite (mica noir) est rare. La roche présente un caractère de rhyolite par l'aspect vitreux du quartz et la présence de cavités en « doigt de gant » en son sein.
Tout autour du granite, se trouve une auréole de schistes. Au Nord-Est de la commune, se trouvent les plus anciens schistes contenant des niveaux gréseux peu micacés et dont les grains de quartz irréguliers ne dépassent pas 1 mm. Ces schistes sont de couleur gris foncé, donnant des teintes orangées ou rougeâtres lors de l'altération.
Tout le Sud de la commune jusqu'à la vallée de l'Auzance est occupé par des schistes sériciteux (schistes tendres subardoisiers), schistes lustrés à fins micas blancs. Souvent colorés en rouge en en surface, ils sont verts foncés à noirs en profondeur. Il existe aussi des schistes subardoisiers, noirs, graphiteux,

exploités comme ardoise. Des bancs de grés-quartzites s'intercalent dans les schistes ; ils sont plus ou moins épais (de quelques décimètres à 30 m d'épaisseur totale), plus ou moins grossiers, plus ou moins massifs (conglomérat).
Le granite et les schistes sont recouverts par des limons éoliens. Ils sont blancs en surface et jaunes en profondeur, très sableux, à grains mats et fins, enrobant les galets de quartz jaunis.
Les limons restant après érosion sont argilo-sableux, non calcaires et épais de 0,1 à 1,5 m (« terre douce » ou « terre de lande » des agriculteurs).
Les limons entrainés par érosion forment une grande partie des alluvions colmatant les fonds de talwegs, les vallons et les vallées.
Les alluvions fluviatiles récentes occupent le fond des vallons parcourus par les petits ruisseaux, tel le Brandeau au Nord, et le fond de la vallée de l'Auzance au Sud. A la base, elles sont souvent composées d'un matériau plus grossier (sable, gravier, caillou) hérité de la dernière glaciation ; elles sont surmontées par les alluvions fines (argile, limon) pouvant être humifères voire tourbeuses.

1.2.2 – Ressources du sous-sol

Située au Sud-Ouest du bourg, l'entreprise MERCERON, dont le siège social est basé à Challans, exploite le microgranite de Vairé dans la carrière de la Vrignaie sur une surface totale d'environ 65 ha. Le minerai extrait de cette carrière (surface maximale d'excavation autorisée jusqu'en 2023 d'environ 25 ha) est utilisé pour la construction de voiries.



1.2.3 – Hydrogéologie

Les roches primaires (schisteuses ou granitiques) sont le plus souvent considérées comme des formations imperméables. Il faut toutefois nuancer cette affirmation : la richesse en eau de ces formations est liée à leur fissuration et à leur degré et type d'altération. L'eau est contenue dans les niveaux supérieurs, elle circule à la faveur de fissures ou de failles contenues dans la roche saine.

Plusieurs types de nappes peuvent exister :
- les nappes profondes (réserve en eau limitée) ;
- les nappes perchées de plateau comprises dans la frange altérée du socle et dans les limons éoliens (épaisseur limitée) ;
- les nappes d'accompagnement, situées dans les formations quaternaires des lits majeurs des ruisseaux.

Le massif microgranitique de Vairé présente des fissures productives en eau souterraine. En témoigne le débit d'exhaure de la carrière de la Vrignaie qui est d'environ 40 m^3/h, en continu. Signalons également le forage du terrain de sports de Vairé qui fournit à 50 m de profondeur, un débit d'exploitation de 8 m^3/h.

Les formations schisteuses sont très peu productives en eau souterraine. Localement, des alternances gréseuses ou de quartzites et de phtanites (roches sédimentaires siliceuses et argileuses) contiennent en profondeur des fissures favorables à la circulation de l'eau souterraine.

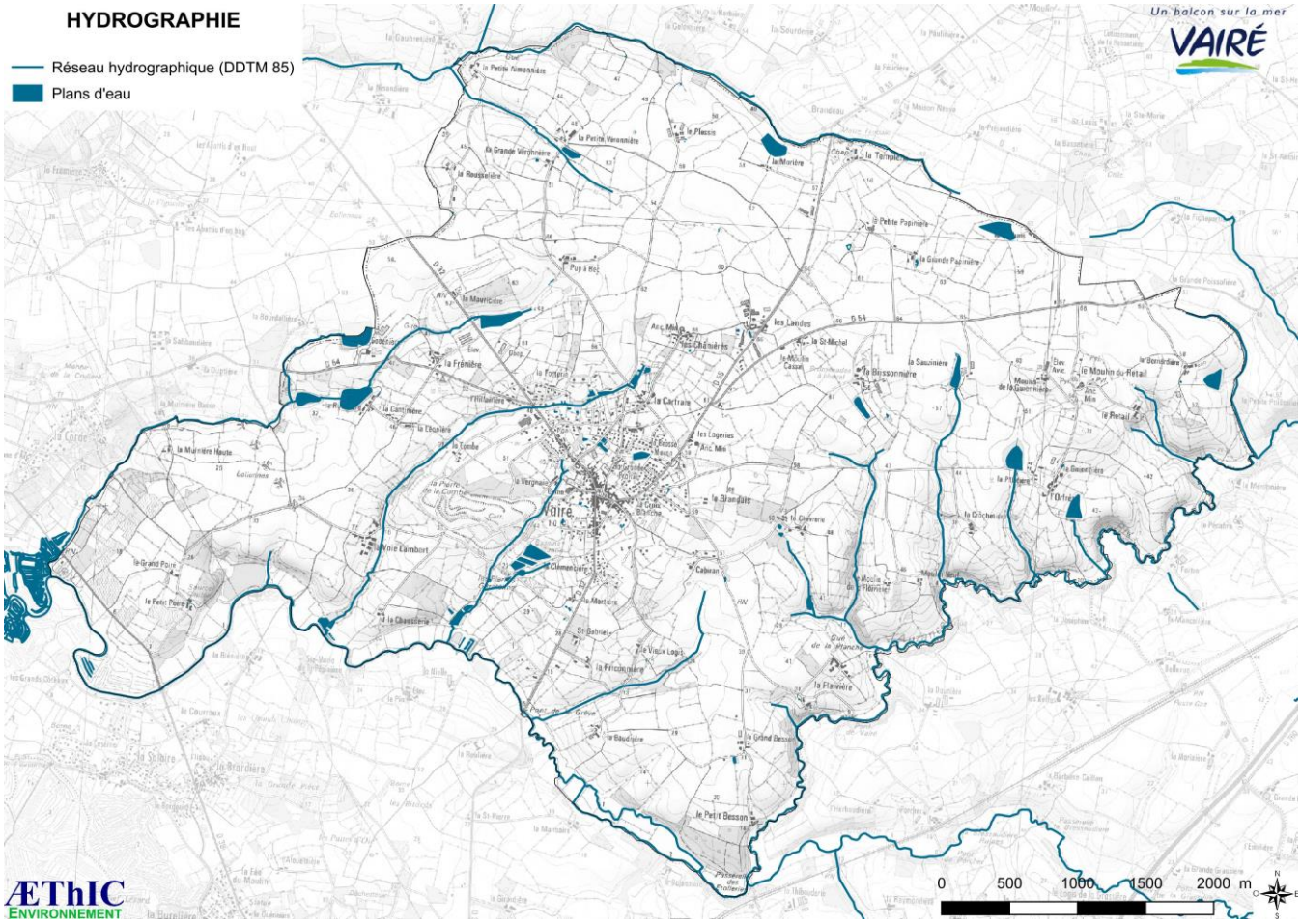
Les terrains de couverture comme les alluvions fluvio-marines (composées d'argile bleutée grasse) peuvent être épais et sont peu perméables. Parfois un niveau discontinu de sables coquilliers à galets vers leur base peut localement présenter un intérêt hydrogéologique (eau saumâtre ou salée) mais ne constituent cependant pas des réservoirs aquifères importants.

Il n'y a pas de captage d'eau potable sur la commune de Vairé, ni en aval. Aucun périmètre de protection n'est présent sur la commune.

1.3 – Contexte hydrographique

1.3.1 – Réseau hydrographique

Les cours d'eau qui s'écoulent sur la commune de Vairé appartiennent au bassin versant de l'Auzance, rivière bordant le Sud-Est puis le Sud-Ouest du territoire communal.



L'Auzance prend sa source à l'Est du bourg de Sainte-Flaive-des-Loups, au lieu-dit "Bellevue", à une altitude d'environ 72 m_{NGF}.

Le bassin versant "amont" de l'Auzance a été délimité en aval de la confluence avec la Ciboule au lieu-dit "Le Petit Besson", à l'intersection des trois communes : Vairé, L'Ile d'Olonne et Saint-Mathurin.

Ce bassin versant "amont" est d'environ 59 km² et totalise 75 km de rivières et ruisseaux temporaires et permanents. L'Auzance s'écoule sur une distance de 26 km avant de recevoir les eaux de la Ciboule, et présente un dénivelé de 68 m (72 m_{NGF} à la source et 4 m_{NGF} au "Petit Besson").

La pente de l'Auzance est relativement faible (pente moyenne de 2,8 ‰) et coïncide avec le relief de plaine. Plus précisément, une pente relativement forte en amont (1%) puis un profil parabolique peu incliné (1 à 2 ‰) sur l'ensemble du cours.

Depuis sa source, l'Auzance a plutôt un cours rectiligne avec quelques séquences à méandres de courtes distances. A partir du village de "La Richard" (commune de Saint-Julien-des-Landes), la rivière montre une sinuosité très marquée dans une vallée méandriforme, ceci jusqu'à sa confluence avec la Ciboule. Les

larges vallées à méandres encaissés sont une des formes caractéristiques des bassins versants comme ceux de la Vie, du Jaunay et de la Vertonne.

En aval du "Petit Besson", limite de salure des eaux, l'Auzance entre dans un secteur à pente très faible. Le bassin versant "aval" de l'Auzance traverse une plaine de remblaiement maritime et un réseau hydrographique de type « marais » se développe largement (Marais des Olonnes). Entre la confluence de la Ciboule et le pont de la "Blénière", l'Auzance traverse des prairies mésohygrophiles et alimente quelques plans d'eau voués à la pisciculture d'eau douce. Entre l'aval de ce pont et le pont de la RD n°38, des prés salés succèdent à ces milieux doux jusqu'au Marais d'Olonne. C'est au niveau du Nord du Marais que la Vertonne conflue avec l'Auzance en aval de l'Ile de la Chaboissière.

Ce réseau hydrographique principal se voit complété par deux ruisseaux qui s'écoulent depuis les coteaux de Brem-sur-Mer du Nord vers le Sud : le ruisseau de la Corde conflue avec l'Auzance en amont de l'Ile de la Chaboissière (SO de Vairé) et le ruisseau du Brandeau qui draine le Nord de Vairé, puis l'Est de Brem-sur-Mer et rejoint l'Auzance en aval du pont de la Gachère.

A l'échelle du bassin versant, le SAGE a fixé comme objectif d'améliorer la connaissance des cours d'eau, car si les cours d'eau principaux sont connus, plus difficile est la reconnaissance du chevelu des têtes de bassins versants et des cours d'eau en zones de marais ou à l'amont des canaux sur ces mêmes zones. Les inventaires locaux ont été menés pour compléter la connaissance du réseau hydrographique.

Aujourd'hui un référentiel cours d'eau pour la loi sur l'eau existe au niveau départemental ; cet inventaire est aujourd'hui la référence et est amené à évoluer dans le temps. La carte précédente illustre le réseau hydrographique du référentiel départemental à la date du 6 aout 2019.

Le résultat obtenu permet d'actualiser les cartes IGN, celles-ci servant de référence pour l'application de la réglementation concernant les cours d'eau, et de caractériser les critères morphologiques, facteurs explicatifs du bon état et de mettre en œuvre les travaux de restauration et d'entretien nécessaires au maintien ou à la reconquête des conditions favorables aux cycles écologiques.

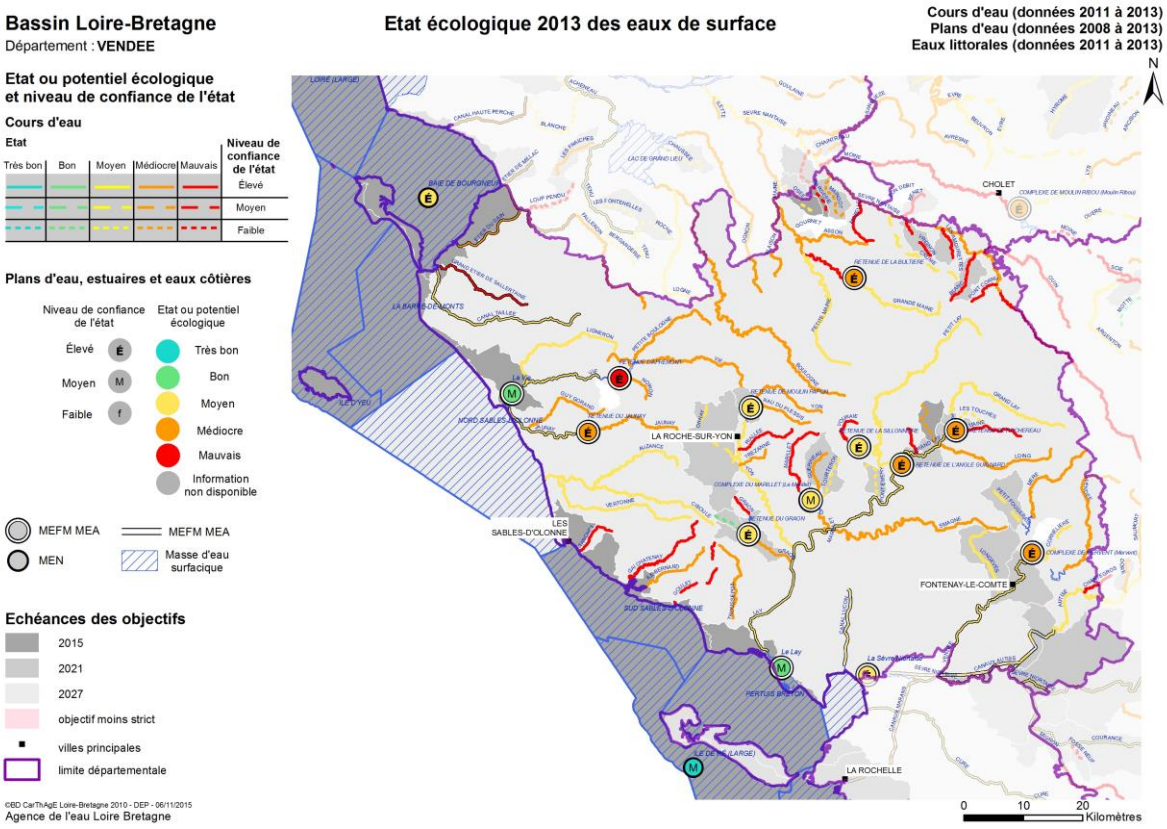
Ces cours d'eau sont autant d'espaces naturels présentant un intérêt écologique à protéger.

1.3.2 – Qualité des eaux

La qualité des cours d'eau est déterminée en utilisant les indices de qualité par classes d'altération. Définies par l'arrêté du 27 juillet 2015, les classes de qualité de l'eau sont construites à partir de l'aptitude de l'eau à la biologie et aux usages liés à la santé (production d'eau potable ainsi que loisirs et sports aquatiques) considérés comme les usages principaux. La qualité des cours d'eau est évaluée après mesure de différents paramètres : matières organiques et oxydables, matières azotées hors nitrates, nitrates, matières phosphorées, effets des proliférations végétales,… Il existe sur les cours d'eau importants des stations de prélèvements afin de surveiller la qualité des eaux superficielles.

En 2013, l'état de la masse d'eau de l'Auzance est classé moyen pour l'état écologique et biologique, et médiocre pour l'état chimique des eaux superficielles. L'objectif de qualité fixé par le SDAGE Loire-Bretagne est le bon état écologique et global pour 2027, délais motivés par des déclassements liés aux macropolluants et liés à l'hydrologie des cours d'eau.

MASSE D'EAU	ECOLOGIE 2013					BIOLOGIE			OBJECTIF SDAGE 2016-2021					
Nom de la masse d'eau	Etat Ecologique validé	Niveau de confiance validé	Etat Biologique	Etat physico-chimie générale	Etat Polluants spécifiques	IBD	IBGA	IPR	Objectif écologique	Délai obj. écologique	Objectif chimique	Délai obj. chimique	Objectif global	Motivation du délai
L'AUZANCE ET SES AFFLUENTS	moyen	élevé	moyen	médiocre	-	moyen	moyen	moyen	Bon Etat	2027	Bon Etat	ND	Bon état en 2027	Macropolluants et hydrologie



1.3.3 – Nature et origine des altérations de l'eau et des milieux aquatiques

L'utilité de l'assainissement des eaux usées domestiques (station d'épuration ou filières d'assainissement autonome) est très importante, car au-delà des normes de sécurité sanitaire, elle contribue en partie à conditionner, suivant la saison, la qualité des eaux des cours d'eau.
Le bourg de Vairé dispose d'un réseau de collecte des eaux usées et d'une station d'épuration disposant d'une capacité résiduelle satisfaisante de traitement. Le problème de l'assainissement individuel reste posé sur le reste non collecté de la commune par les difficultés de l'assainissement de l'habitat dispersé. La mise aux normes des installations de traitement autonome permettrait d'enrayer ces risques de pollutions chroniques. Les modalités et les performances de traitement de la station d'épuration et des filières individuelles sont traitées plus loin dans le rapport.

L'activité agricole peut être à l'origine de risque de pollution diffuse par les éléments fertilisants (azote, phosphore) et les produits phytosanitaires, surtout lors des épisodes pluvieux automnaux et hivernaux (lessivage des sols). Un risque de pollution accidentelle existe aussi (rupture de cuves contenant engrais liquides, produits phytosanitaires, fuel), mais est limité en raison des types d'exploitations et en raison des obligations réglementaires de mise aux normes des ouvrages de stockage (fumier, lisier, effluents de salles de traite, jus d'ensilage, engrais, fuel, …). Néanmoins, la profession agricole est soumise à de nombreuses réglementations en lien avec la protection environnementale, notamment la directive-cadre sur l'eau qui s'est concrétisée par l'établissement de programmes d'actions régionaux en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole. Pour exemple, dans le cinquième programme d'action, la directive nitrate (juin 2014) qui s'applique sur tout le département, limite le plafond d'apport en azote total, impose la réalisation d'un plan prévisionnel de fertilisation, limite les zones d'épandage avec un calendrier plus restreint, impose une couverture des sols en hiver et des bandes enherbées le long des cours d'eaux. Toutes ces dispositions, qui s'imposent aux activités agricoles, s'inscrivent dans une démarche de protection environnementale qui participe à la qualité de l'eau et des milieux aquatiques.

La circulation routière sur les routes départementales peut également être à l'origine de pollutions des eaux. Les pollutions chroniques produites par la circulation des véhicules dépendent du trafic et de la fréquence et de l'intensité des précipitations. Les eaux de ruissellement (potentiellement chargées en traces de métaux lourds, huile, caoutchouc, matières en suspension, …) des routes sont transférées vers le réseau hydrographique superficiel. Les pollutions saisonnières sont principalement dues à l'effet de l'entretien hivernal sur les chaussées par les produits de déverglaçage, sablage et d'entretien des bas-côtés. Un risque de pollution accidentelle existe aussi : il est aléatoire et correspond aux possibilités d'accidents de la circulation notamment de poids lourds transportant des matières dangereuses ou des produits toxiques risquant de contaminer le réseau hydrographique. Des bassins de rétention sont mis en place afin contenir ces pollutions.

La vulnérabilité des milieux aquatiques de la commune est liée à l'étendue du réseau hydrographique et de ses exutoires qui constituent des espaces riches et diversifiés. Conformément à la loi sur l'eau, tout aménagement ou usage doit prendre les dispositions nécessaires pour limiter le risque de pollution de celle-ci.

1.3.4 – Le SDAGE et le PGRI « Loire-Bretagne » et le SAGE « Auzance-Vertonne »

« L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général » (article L. 210-1 du Code de l'environnement).

Depuis la loi sur l'eau de 1992, la France possède deux outils de planification dédiés à la gestion de la ressource en eau : les SDAGE et les SAGE.

Les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) fixent pour chaque grand bassin hydrographique les orientations fondamentales pour favoriser une gestion équilibrée de la ressource en eau entre tous les usagers (citoyens, agriculteurs, industriels).

Les Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) sont quant à eux une déclinaison locale des SDAGE au niveau des sous-bassins et proposent des mesures plus précises et surtout adaptées aux conditions locales. Ces deux outils ont été renforcés par la Directive Cadre sur l'eau de 2000 et la loi sur l'eau de décembre 2006 qui en découle (loi LEMA).

Ces deux réglementations fixent en effet des objectifs de bon état des masses d'eau à atteindre pour 2021. Le SDAGE et les SAGE existants tiennent compte de ces objectifs.

Vairé est concernée par le SDAGE et le PGRI "Loire-Bretagne" et le SAGE "Auzance-Vertonne".

Le **SDAGE** Loire-Bretagne 2016-2021, arrêté en novembre 2015, fixe 14 grandes orientations de gestion :

1) Repenser les aménagements des cours d'eau,
2) Réduire la pollution par les nitrates,
3) Réduire la pollution organique et bactériologique,
4) Maîtriser la pollution par les pesticides,
5) Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses,
6) Protéger la santé en protégeant la ressource en eau,
7) Maîtriser les prélèvements d'eau,
8) Préserver les zones humides,
9) Préserver la biodiversité aquatique,
10) Préserver le littoral,
11) Préserver les têtes de bassins versants,
12) Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
13) Mettre en place des outils réglementaires et financiers,
14) Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

La Stratégie Nationale de Gestion des Risques d'Inondation a été déclinée à l'échelle du district hydrographique avec l'adoption en novembre 2015 du **Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne** 2016-2021. A ce titre, il dispose d'une partie commune avec le SDAGE et formalise la politique de gestion des inondations en identifiant les priorités pour le bassin versant :

- ne pas aggraver le risque d'inondation par le développement à venir des territoires ;
- réduire la vulnérabilité des enjeux implantés aujourd'hui en zone inondable ;
- être en capacité de gérer la crise au moment où elle survient et favoriser le « redémarrage » des territoires.

Les 6 objectifs et 46 dispositions du PGRI fondent la politique de gestion du risque d'inondation sur le bassin Loire-Bretagne pour les débordements de cours d'eau et les submersions.

Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines

Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque

Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable
Objectif n°4 : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale
Objectif n°5 : Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation
Objectif n°6 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale

Le PGRI est opposable aux PLU depuis décembre 2015. La déclinaison réglementaire du PLU de Vairé doit donc être compatible avec certains objectifs et orientations du PGRI :

Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines

Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle, mise à part quelques exceptions.
Disposition 1-2 : Préservation de zones d'expansion des crues et capacités de ralentissement des submersions marines en interdisant la réalisation de nouvelle digue ou de nouveau remblai dans les zones inondables, qui diminuerait les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue ou d'une submersion marine sans en compenser les effets.

Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque

Disposition 2-1 : Interdiction d'accueillir de nouvelles constructions, installations ou nouveaux équipements dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées dans les secteurs déjà urbanisés
Disposition 2-2 : Prise en compte du risque d'inondation à travers des indicateurs témoignant de la prise en compte du risque d'inondation dans le développement projeté du territoire

Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable

Disposition 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important
Disposition 3-8 : Inconstructibilité ou affectation à une destination compatible avec le danger encouru pour les biens exposés à une menace grave pour les vies humaines et qui ont été acquis par la puissance publique

Le SAGE Auzance - Vertonne a été arrêté et est applicable depuis le 18 décembre 2015. Il se compose de deux documents :
1 – le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques
2 – le Règlement

Le PAGD présente les enjeux hiérarchisés et les objectifs généraux à atteindre :

Enjeux	Objectifs
Sécurisation de l'alimentation en eau potable et gestion quantitative de la ressource	
• Besoins saisonniers en forte augmentation dus au développement du tourisme sur le littoral • Débits d'étiage faibles et assecs importants des cours d'eau • Territoire fortement déficitaire en eau potable ; à ce sujet, le territoire du SAGE Auzance Vertonne est un bassin nécessitant une protection renforcée à l'étiage (ZPRE)	• Réduction des prélèvements, hors alimentation en eau potable, entre le 1er avril et le 30 octobre, • Diminution de la pression de prélèvement pour l'irrigation sur le milieu hydrographique • Pérennisation de la ressource, que constitue la retenue de Sorin-Finfarine exclusivement pour l'alimentation en eau potable • Réduction de 10% de la consommation moyenne par abonné par rapport à 2010 • Protection des personnes et des biens
Amélioration de la qualité des eaux de surface	
• Une qualité d'eau moyenne à médiocre voire mauvaise pour la plupart des cours d'eau (élevage bovin important, assainissement individuel abondant, rejets industriels, etc.)	• Objectifs chiffrées et datés des paramètres suivants : o Pour les eaux superficielles : Nitrates Phosphores Pesticides Qualité

• Contamination bactériologique des zones de production conchylicole • Quelques problèmes microbiologiques ou d'éléments-traces dans les eaux littorales (pressions touristique et portuaire)	bactériologique des eaux littorales ○ Pour les eaux souterraines : nitrates et pesticides
Préservation et restauration des écosystèmes aquatiques et humides	
• Cours d'eau altérés (hydromorphologie déclassante pour toutes les masses d'eau cours d'eau) • Développement urbain important sur le littoral • Objectifs DCE non atteints pour ce qui concerne la morphologie	• Protection et/ou restauration adaptée : rendre aux cours d'eau et aux zones humides leurs rôles hydrographique, épuratoire et écologique • Restauration morphologique des cours d'eau • Non-dégradation ou réduction du taux d'étagement des masses d'eau

A chaque enjeu/objectif, le PAGD fixe plusieurs recommandations et prescriptions. Le règlement du SAGE se présente sous la forme d'une succession de 3 articles. Chaque article du règlement est rattaché à la (aux) prescription(s) du PAGD à laquelle il fait écho :

Article 1 – Interdire l'accès libre du bétail aux cours d'eau
Article 2 – Interdire toute nouvelle création de plans d'eau (*ne concerne pas Vairé*)
Article 3 – Réserver la ressource de Sorin-Finfarine exclusivement à l'eau potable (*ne concerne pas Vairé*)

Pour plus de précisions, on se réfèrera aux documents du SAGE (PADD et Règlement).

Bien que ne figurant pas dans la liste des décisions administratives relevant du domaine de l'eau, certaines décisions d'urbanisme sont en rapport direct avec les documents d'urbanisme (SCoT, PLU), telles que :
- la définition du zonage d'assainissement ;
- les plans de prévention des risques d'inondation ;
- les aménagements soumis à autorisation ou déclaration, notamment les travaux en zones humides.

Le PLU de Vairé doit donc intégrer les dispositions édictées par ces documents d'objectifs (SDAGE et PGRI Loire-Bretagne et SAGE Auzance-Vertonne), notamment celles concernant :
- l'assainissement des eaux usées,
- la prise en compte des zones inondables,
- la protection du réseau hydrographique et des zones humides.

1.4 – Contexte climatique

1.4.1 – Températures

La proximité de l'océan Atlantique modère les écarts de températures, ce qui se traduit par une relative douceur hivernale, tandis que la période estivale est généralement fraîche. Il en résulte des amplitudes thermiques entre les mois les plus chauds (juillet-août) et les mois les plus froids (janvier-février) n'excédant pas 13°C en moyenne.

On précisera également que les jours de fortes chaleurs et les jours de grands froids sont relativement peu fréquents : les températures maximales n'excèdent généralement pas 25°C pour juillet et août (sauf cas exceptionnels) et les températures inférieures à 0°C ne représentent qu'une trentaine de jours par an.

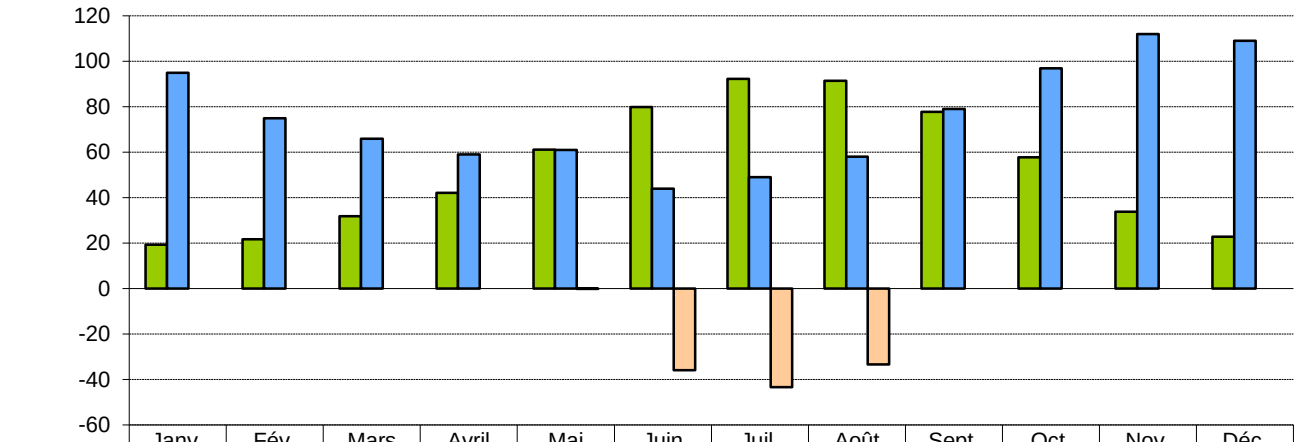
L'insolation moyenne annuelle aux Sables-d'Olonne s'élève à 2104 heures.

1.4.2 – Pluviométrie

Avec une lame d'eau de moyenne annuelle de l'ordre de 900 mm, la région se caractérise par une pluviométrie modérée, répartie tout au long de l'année mais avec toutefois des variations saisonnières sensibles.
Les mois les plus pluvieux sont, en général, novembre et décembre.

1.4.3 – Bilan hydrique

Une comparaison entre les hauteurs d'eau précipitées et les hauteurs d'eau évaporées permet d'identifier les périodes d'apports et les périodes de déficits hydriques.



	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
ETP(mm)	19	22	32	42	61	80	92	91	78	58	34	23
P(mm)	95	75	66	59	61	44	49	58	79	97	112	109
P-ETP	0	0	0	0	0	-36	-43	-33	0	0	0	0

Ce bilan hydrique met clairement en évidence la succession de deux périodes distinctes :

- une période de bilan (P-ETP) positif, d'octobre à avril : durant cette période de pluviosité importante, les sols reconstituent leurs réserves hydriques, les pluies sont susceptibles d'alimenter les nappes par drainage et les cours d'eau de surface par ruissellement.
- une période de bilan (P-ETP) négatif (-113 mm), de mai à septembre : les sols s'assèchent, les cours d'eau amorcent leur étiage et le niveau des nappes diminue. Il y a donc peu de possibilités de drainage des eaux de pluies vers les nappes ou vers les cours d'eau.

1.4.4 – Vents

L'analyse de la rose des vents de la station de la Roche/Yon permet de caractériser pour cette région des vents dominants sur une année qui présente deux composantes principales :

- une composante dominante océanique d'un large secteur ouest / sud-ouest, occasionnant des vents fréquents et d'intensités plus marquées ;
- une composante continentale de secteur nord-est, à l'origine de vents relativement fréquents mais d'intensités moindres.

La ressource en vent a été un facteur déterminant pour l'implantation des 3 parcs éoliens de Vairé, Brem et L'Ile d'Olonne.

CHAPITRE 2 – ACCESSIBLITE ET MOBILITE

2.1 – Le Schéma Routier Départemental

Le Schéma Routier prévoit une hiérarchisation des liaisons établies sur le département suivant la fonction et l'importance des voies concernées. A chaque catégorie de voie correspond un niveau de service qui se traduit par des prescriptions en matière d'urbanisme, détaillées ci-après pour celles situées sur la commune de Vairé et représentées sur la carte intitulée « Hiérarchisation du réseau ». D'autre part, les prescriptions du Conseil Départemental concernant les conditions d'implantation des bâtiments par rapport au réseau routier et les créations d'accès sont retranscrites dans les articles correspondants du règlement.

Le territoire communal est traversé par les voies suivantes :

- La Route Départementale 32 est une route structurante bidirectionnelle.
- Les Routes Départementales 38, 54 et 55 sont des voies du réseau secondaire.

Le statut de ces voies engendrent une règlementation sur la création de nouveaux accès.

- Hors agglomération, toute création d'accès sur les RD 32, 38, 54 et 55.
- Hors agglomération, toute création d'accès sur les RD 32, 38, 54 et 55 sera obligatoirement soumise à autorisation du Conseil Départemental.

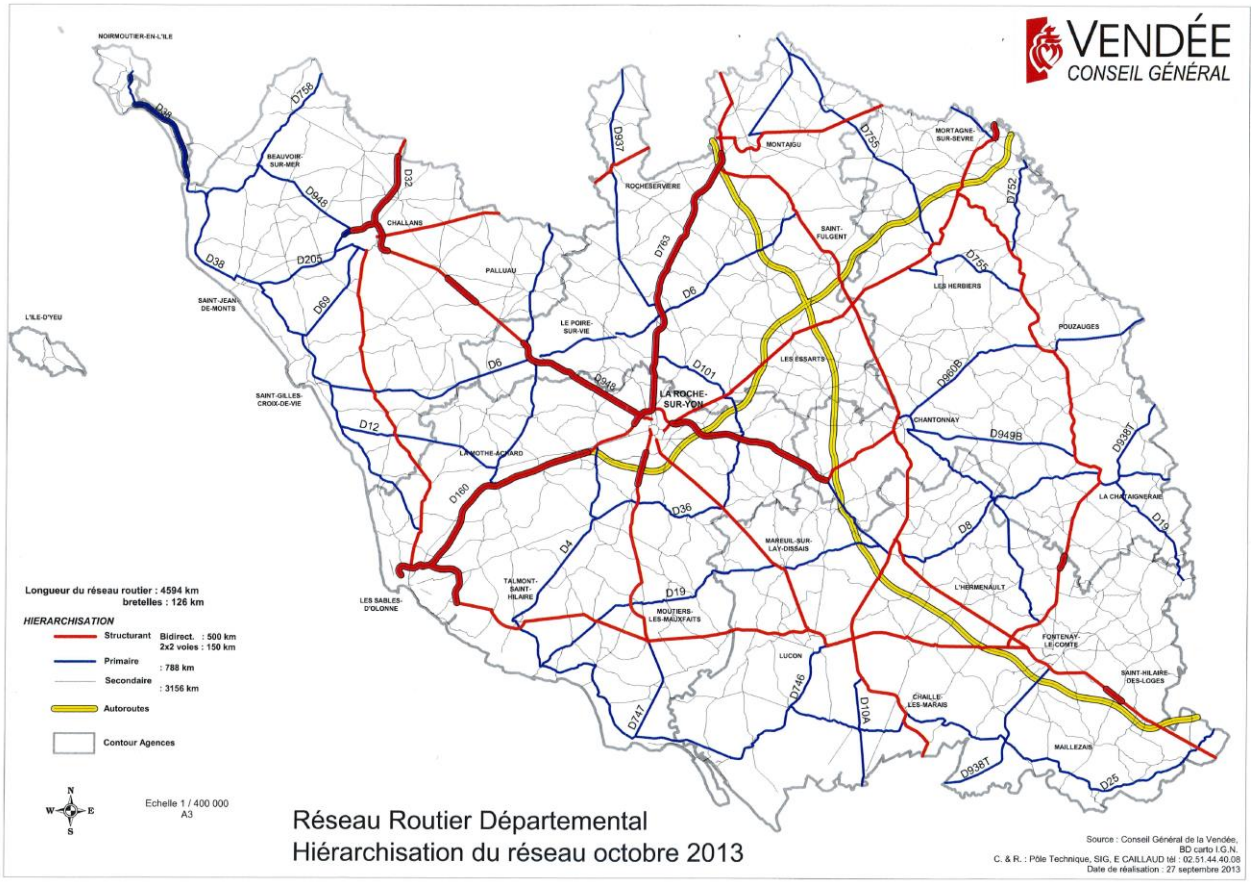
Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale ou sur une voie communale à proximité d'un carrefour avec une route départementale, peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

Par rapport à ces voies, le Conseil Général prescrit des reculs d'implantation des constructions. Le recul à imposer par rapport à la route est justifié par les nuisances que celle-ci peut générer (bruit, pollution) vis-à-vis des riverains, par la protection de son environnement et par l'intérêt de préserver la possibilité de réaliser ultérieurement des aménagements de voirie.

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées dans le règlement du PLU, devront respecter une marge de recul de :

- Le long de la RD 32 : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
- Le long des RD 38, 54 et 55 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie

Le territoire de Vairé n'est pas concerné par le classement sonore des infrastructures terrestres, il ne comprend pas de voies bruyantes.



2.2 – Les transports collectifs routiers

Depuis 2017, une ligne de bus Oléane n°21 assure la liaison entre le centre-bourg (3 arrêts) de Vairé et l'Ile d'Olonne, du lundi au samedi.

Il existe également une aire de covoiturage sur la commune, au niveau du cœur de bourg.

La commune n'est pas desservie par des lignes TER et n'a pas de gare ferroviaire.

2.3 – Les modes de circulation douce

La commune de Vairé compte 35km de continuités douces sur tout le territoire dont 4km en site propre dans le bourg. La collectivité souhaite renforcer ce réseau de cheminements piétons et cyclables, sillonnant le bourg et le territoire communal et se raccordant aux autres continuités des communes voisines.
Dans un souci de préservation et valorisation de ces continuités, la collectivité créé une OAP sur ce thème.

2.4 - Le stationnement

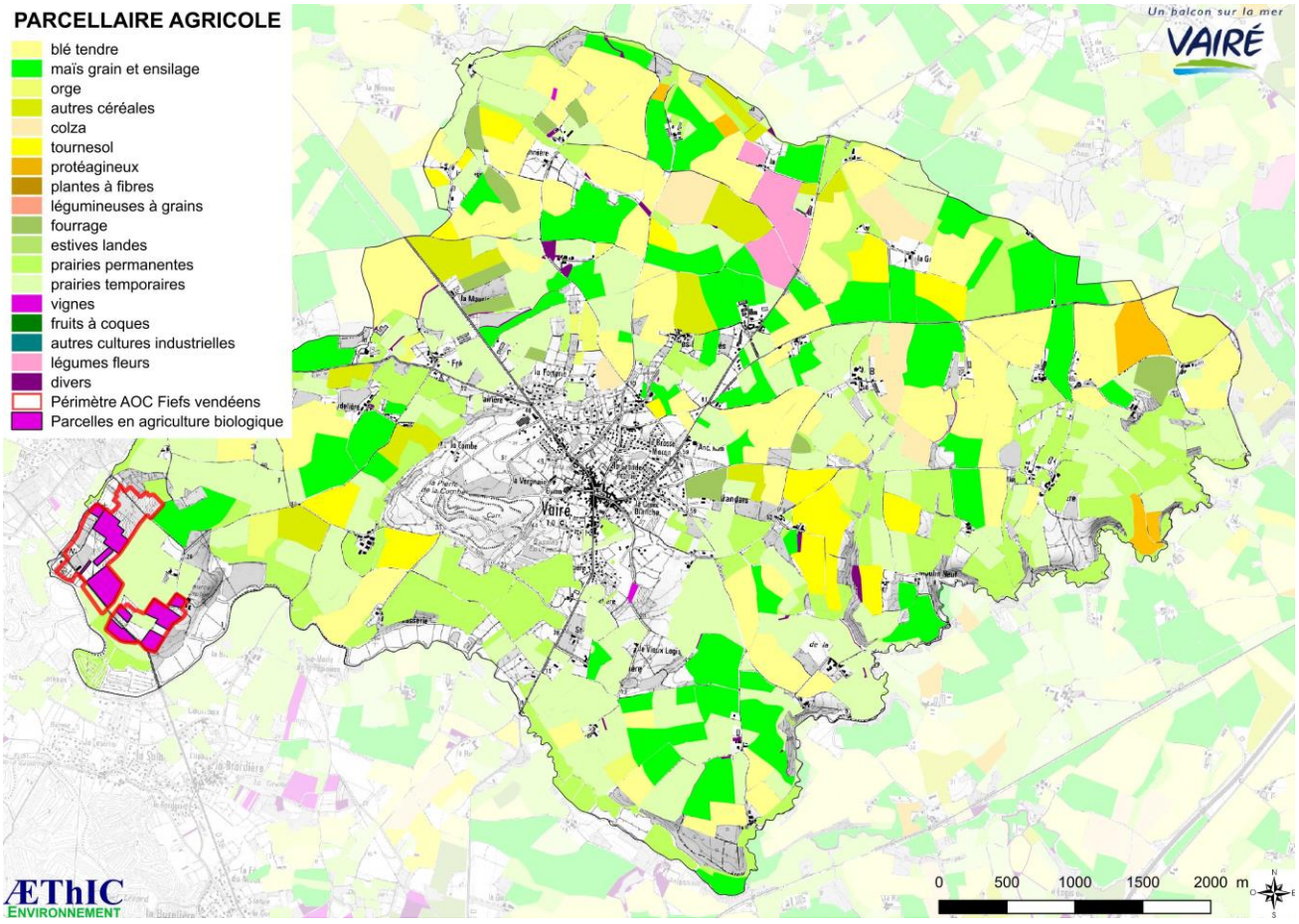
La commune recense aujourd'hui une offre de stationnement public satisfaisante, notamment aux abords des équipements et services, en zone agglomérée. Elle se présente sous forme de parkings ou places de stationnement matérialisées ou non : école, terrains de sports, secteur de la mairie, église, cimetière, cœur de bourg soit 269 places.

CHAPITRE 3 – L'AGRICULTURE A VAIRE

Une première approche de l'agriculture communale peut être faite d'après les données du Recensement Général Agricole de 2010 (comparées à celles de 1998 et 2000) et celles du Recensement Parcellaire Graphique disponible de 2017 (carte) :

Orientation technico-économique commune	2000	Granivores mixtes
	2010	**Granivores mixtes**
Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune	1988	53
	2000	35
	2010	**25**
Superficie agricole utilisée en ha	1988	2316
	2000	2052
	2010	**2038**
Superficie en terres labourables en ha	1988	2048
	2000	1898
	2010	**1826**
Superficie toujours en herbe en ha	1988	254
	2000	141
	2010	**206**
Chefs d'exploitation et coexploitants	2000	46
	2010	**40**
Exploitations sans successeur ou inconnu	2000	10
	2010	**5**

Le RPG de 2017 identifie 2214 ha exploités par l'agriculture professionnelle, soit 78% du territoire :



Un diagnostic a été mené en 2014 par la Chambre d'Agriculture. Les éléments qui suivent en sont la synthèse :

- On compte **22 sièges d'exploitation** et **35 chefs d'exploitation** en 2014 (Etude Chambre d'agriculture) dont le siège social est sur le territoire étudié.

- **L'agriculture sociétaire** est présente dans **68% des exploitations agricoles** du territoire étudié contre 48% à l'échelle du canton et 64 % pour la Vendée.

- **L'âge moyen des exploitants** est de **51 ans** contre ans en 2010/2011 et de 47 ans sur le Pays et le département : **9% des exploitants ont moins de 35 ans** et **57% ont 50 ans** *dont* ***37% ont plus de 55 ans***.

- Sur le territoire étudié, on dénombre 13 exploitants ayant « 55 ans et + ». La question de succession se posera à terme pour 4 exploitants agricoles.

- **Les surfaces exploitées sur la commune**
  - En 2000 (RGA) : **2 080 ha** soit 74% de la surface communale.
  - En 2009 (RPG) : **2 147 ha** soit 76% de la surface communale.
  - En 2011 (RPG) : **2 087 ha** soit 74% de la surface communale.

Perte de 60 ha en 2 ans.

- **Les surfaces exploitées par les agriculteurs ayant leur siège social sur le Pays**
  - En 2000 (RGA) : **2 051 ha**
  - En 2010 (RGA) : **2 038 ha**

En 10 ans, diminution de 0.1% de la SAU des exploitations agricoles.

  - En 2010/2011 : **2 024 ha et 101 ha/exploitation**
  - En 2014 : **1 871ha et 110 ha/ exploitation**

Les terres sur la commune sont toujours exploitées mais par des exploitations agricoles dont le siège social est hors commune.

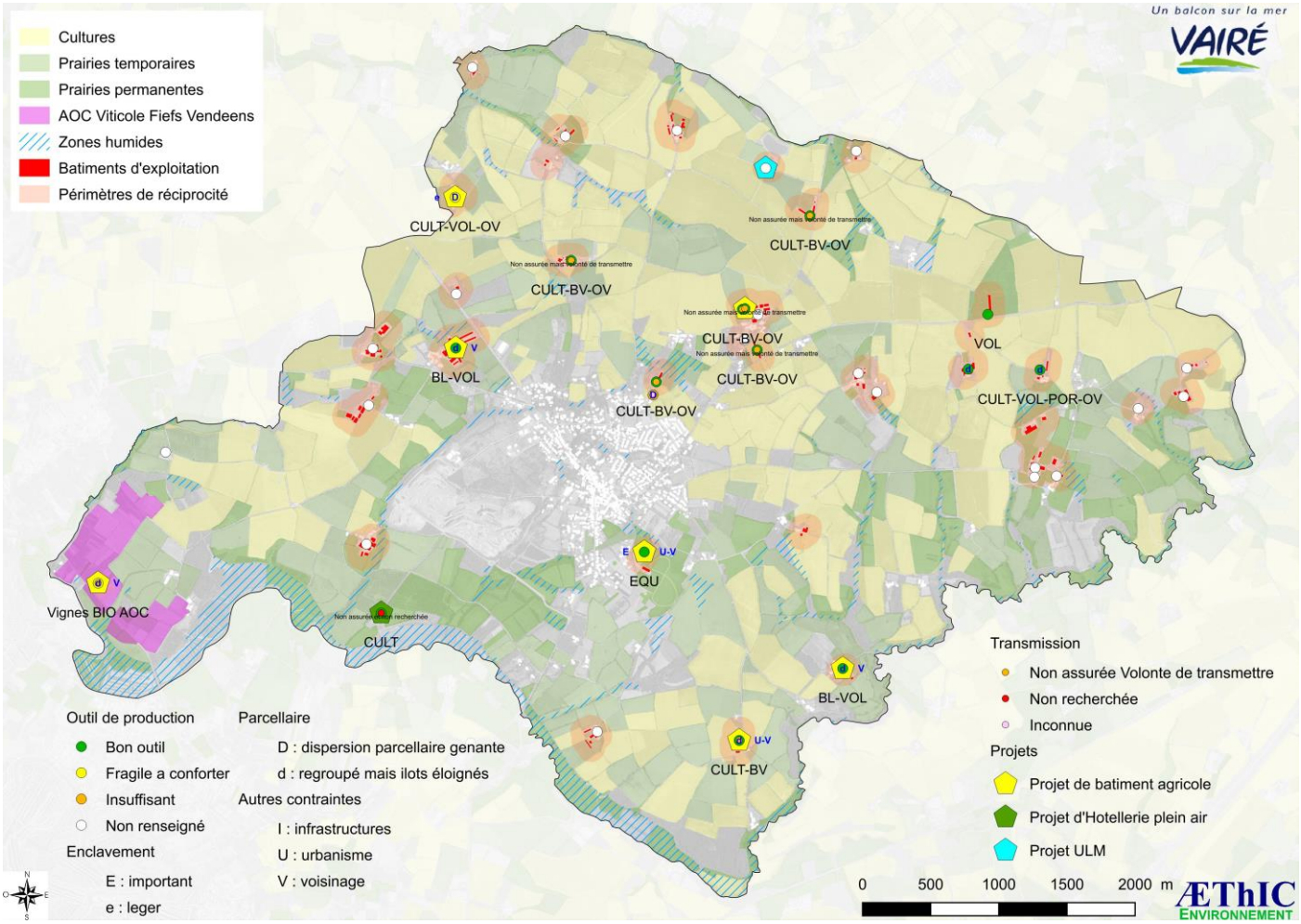
  - Parcellaire bien structuré
  - 47.5% en terres labourables, 45.1% en prairies temporaires et 4.4% en prairies permanentes et 2.9% autres.

- **Productions : 52% des ateliers sont dédiés à l'élevage, 6% avec élevage de chevaux et 30% des ateliers dédiés aux productions végétales**

Pour actualiser les données du diagnostic agricole, les exploitants agricoles ont été rencontrés lors d'une réunion de travail en mairie le 10 janvier 2017 afin d'échanger avec eux et avec la Chambre d'Agriculture sur le projet de PLU et de collecter des informations contextuelles précises et récentes.

Les agriculteurs présents à cette réunion représentaient 11 des 26 exploitations invitées (42%) ; sur les 15 absents, 6 concernaient des exploitations dont le siège est en dehors de la commune. Un questionnaire permettant de collecter les informations de chaque exploitation a été remis aux 11 agriculteurs participants : 9 fiches ont été remplies (taux de retour 82%), 2 exploitants n'ayant pas souhaité y répondre. Malgré plusieurs relances par l'intermédiaire de la commune auprès des absents, les données ainsi collectées et traduites dans le diagnostic représentent 35% des exploitations.

La carte suivante est issue de ce diagnostic :



En 2016, Vairé compte 17 sièges d'exploitation (contre 22 en 2014), plus 8 exploitations dont le siège est situé sur les communes limitrophes, soit 25 exploitations en tout réparties uniformément sur la commune sur 36 sites d'exploitation. Elles sont à 75% sous forme sociétaire (contre 68% en 2014).

Chaque exploitation peut avoir plusieurs productions (ateliers). La polyculture et l'élevage bovins viande et volailles sont dominants. Viennent ensuite les ateliers bovins lait, ovins, porcins et caprins. La SAU moyenne des exploitations est d'environ 110 ha (de 50 ha à 140 ha).
Vairé compte également un centre équestre d'une quinzaine d'hectares (foin, élevage et entrainement de chevaux) ainsi qu'une exploitation viticole d'Olonne/Mer exploitant près de 18 ha en agriculture biologique (conversion en cours depuis 2015) au sein d'un périmètre AOC viticole « Fiefs vendéens » de l'ordre de 45 ha à Vairé

A l'exception des exploitations récentes ou tenues par de jeunes agriculteurs, dont les outils de production sont encore fragiles et à conforter, les exploitations de Vairé disposent d'un bon outil de travail, malgré quelques difficultés liées à l'éloignement des îlots parcellaires ou liées à l'urbanisme et/ou au voisinage.

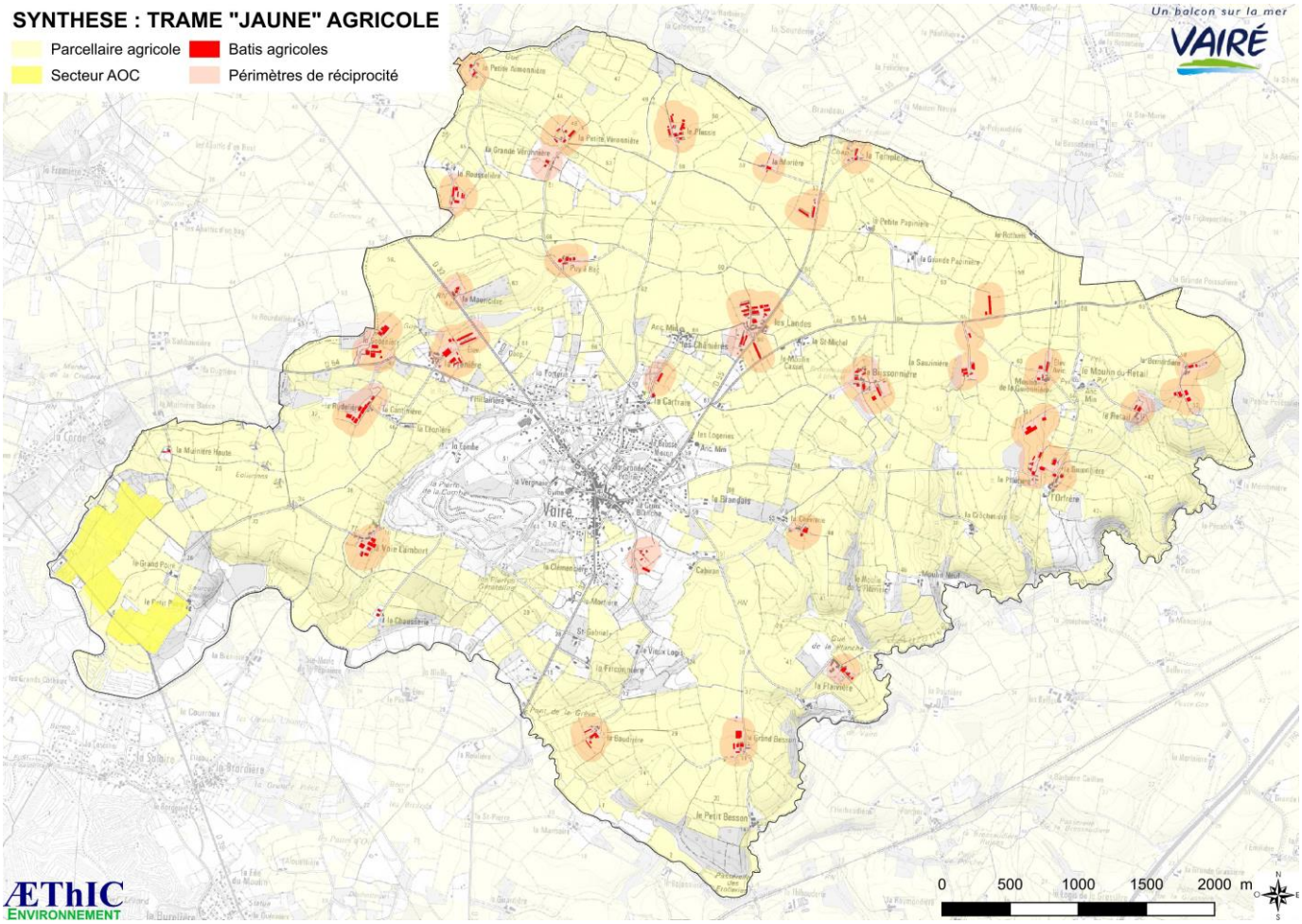
La majorité des bâtiments sont fonctionnels et les mises aux normes ont été faites ; 7 exploitations ont des projets de construction de bâtiments agricoles.

Le diagnostic du territoire communal a permis d'identifier les bâtiments agricoles et plus particulièrement les bâtiments d'élevage autour desquels est instauré un périmètre de réciprocité de 100 mètres en application du Code rural visant la cohabitation entre ces bâtiments agricoles et les constructions ou zones à usage non agricole.

La réglementation actuelle pour la protection de l'environnement impose à certains établissements ou installations la mise en œuvre d'un plan d'épandage. Les épandages d'effluents d'élevage et les épandages de boues de stations d'épuration peuvent constituer des contraintes, en cas de gestion inadaptée, par les nuisances qu'ils génèrent (odeurs notamment) pour les habitants. Ce point a été pris en considération et en particulier à proximité des extensions des zones d'habitat et/ou d'activités. Les exploitations concernées par des effluents d'élevage sont engagées dans un plan d'épandage réglementaire.

En 2016, 75% des exploitants appartiennent à la tranche d'âge des plus de 50 ans, 33% ont plus de 60 ans, 25% ont moins de 50 ans et 8% ont moins de 40 ans. La part des exploitants de moins de 40 ans est stable depuis 2014.
En terme de transmission, entre 2010 et 2016, cinq exploitations ont cessé leurs activités (retraite ou départ volontaire). En 2016, 82% des exploitations interrogées pensent se maintenir à un horizon de 10 ans (% identique en 2014) ; 3 exploitations dont les chefs d'exploitations ont plus 50 ans ne sont pas assurés de transmettre leur outil mais souhaite vivement le transmettre à un repreneur. Enfin une agricultrice à la retraite ne recherche pas à transmettre son outil agricole jugé insuffisant et prévoit le développement par ses enfants d'un projet d'hôtellerie de plein air.

Afin d'assurer le respect des grands équilibres entre développement des espaces urbains et à urbaniser et préservation des espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers, le SCoT se doit de modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels par le développement urbain : à partir des enjeux dégagés dans le diagnostic du SCoT (voir carte au Titre II – Chapitre 2 – Paragraphe 2.2) et des éléments du diagnostic 2016, ont été définis les espaces et les sites de production agricoles à considérer dans le PLU de Vairé (Trame « jaune » agricole).



CHAPITRE 4 – LES CARACTERISTIQUES DU PAYSAGE

4.1 – Le paysage communal inscrit dans le paysage olonnais

(Données issues du diagnostic paysager du SCoT Les Sables d'Olonne Agglomération en cours d'élaboration)

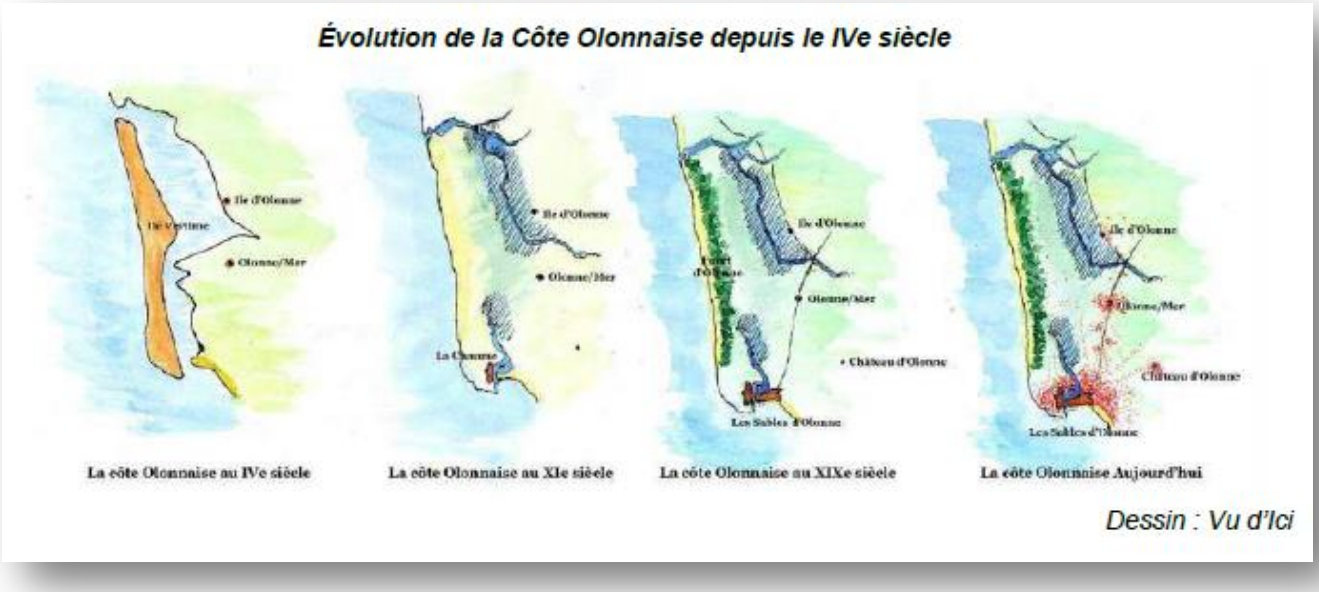
L'origine du paysage olonnais est très ancienne puisque les marais d'Olonne et son arrière-pays (dont fait partie Vairé) se sont formés il y a environ 2500 ans.

Il y a environ 2500 ans, le bord de mer était encore localisé au niveau de l'île d'Olonne et d'Olonne sur-Mer et un golfe séparait alors la côte de l'île Vertime. Les marais se sont formés en comblant progressivement ce golfe et l'île Vertime s'est peu à peu transformée en côte dunaire proéminente à la couleur jaune d'Or.

La zone rétro-littorale commence à se structurer sous la forme d'un espace marécageux, aux lignes horizontales et formes libres. Les marais reçoivent l'eau de l'Auzance et de la Vertonne tout en subissant les marées de l'Atlantique.

Ces terres très humides ont été en partie drainées, afin de permettre leur exploitation, par les marais salants, dès le VIe – VIIe siècle. Ces marais salants modifient le paysage, par la création de bassins successifs aux lignes bien établies, mais aux rythmes toutefois aléatoires. C'est à cette époque que commence à se structurer le paysage olonnais actuel : jeux d'alternance de lignes, courbes, de transparence, reflets, luminosité et contrastes…

Au **XIX^{ème} siècle**, la mise en place sous Napoléon I^{er} de la **forêt d'Olonne pour fixer la dune** vient bouleverser le paysage linéaire alors en place. La dune aux couleurs claires se voit ornée d'une végétation constituée majoritairement de pins et de chênes verts, plus sombres.
Avec le temps, cette végétation grandit, s'affirme, puis s'impose pour constituer l'un des éléments les plus marquants du paysage des Sables d'Olonne Agglomération. Sa position en promontoire, ses couleurs et ses dimensions en font l'élément de repère saillant des marais.



L'arrière-pays rural, un paysage façonné par les activités rurales

L'implantation d'abbaye, l'influence de Talmont puis l'émergence de la ville des Sables ont développé des **activités rurales dynamiques qui ont façonné l'arrière-pays des Olonnes**. Pâture, boisements, céréales et vignes alternaient au gré de la topographie et créaient des poches de micropaysages.
Au **XIX^{ème} siècle le paysage s'est peu à peu uniformisé autour du modèle bocager** que l'on connaît actuellement. La vigne disparaît, décimée par le phylloxera.

Les grandes composantes de ce paysage olonnais sont particulièrement représentées sur les plateaux. Elles témoignent notamment du dynamisme rural.

- **Le bocage**

Structure paysagère associée à l'élevage, le bocage compose un maillage de haies souvent très denses qui cloisonne l'espace. Mises à part quelques percées dans les haies, les vues y sont généralement courtes.
Les structures les mieux conservées, irriguées pas un réseau de chemins creux abrités sous une voûte végétale, ont une échelle intimiste, à l'ambiance parfois proche du labyrinthe. Ainsi, la succession des chambres bocagères ou l'ouverture spontanée du paysage peut créer des effets intéressants de surprise. Deux particularités font l'originalité de ce bocage rétro-littoral :

- la présence dans de nombreuses haies de chênes verts qui rappellent les boisements littoraux,
- l'association des haies avec un réseau de fossés qui compose un bocage humide avec une palette végétale particulière.

- **Les grandes cultures**

L'agriculture est présente principalement sur le territoire sur des plateaux céréaliers semi-ouverts. À l'image d'un puzzle végétal, les cultures se succèdent et changent de couleur au fil des saisons, du jaune vif des colzas au vert intense des céréales avant que les chaumes ne blondissent.
L'évolution des techniques culturales favorables aux grands espaces a amené une partie des agriculteurs à décloisonner une partie du bocage, afin d'ouvrir de plus grandes parcelles. Cette monoculture croissante s'accompagne d'une ouverture progressive des paysages, dégageant de longues perspectives parfois monotones.

- **La vigne**

En ouvrant l'espace, la vigne structure un paysage au rythme des rangs, créant des effets graphiques soulignant les plus faibles ondulations du relief. Selon les points de vue, la vigne se présente sous forme d'une mer de feuillage de lignes bien rangées.
Comme les autres cultures, la couleur de la vigne évolue au fil des saisons, du brun hivernal ou vert vif estival.
Autrefois très présente sur le territoire, elle n'occupe plus que les versants des coteaux les plus au nord du territoire.

- **La friche et la lande**

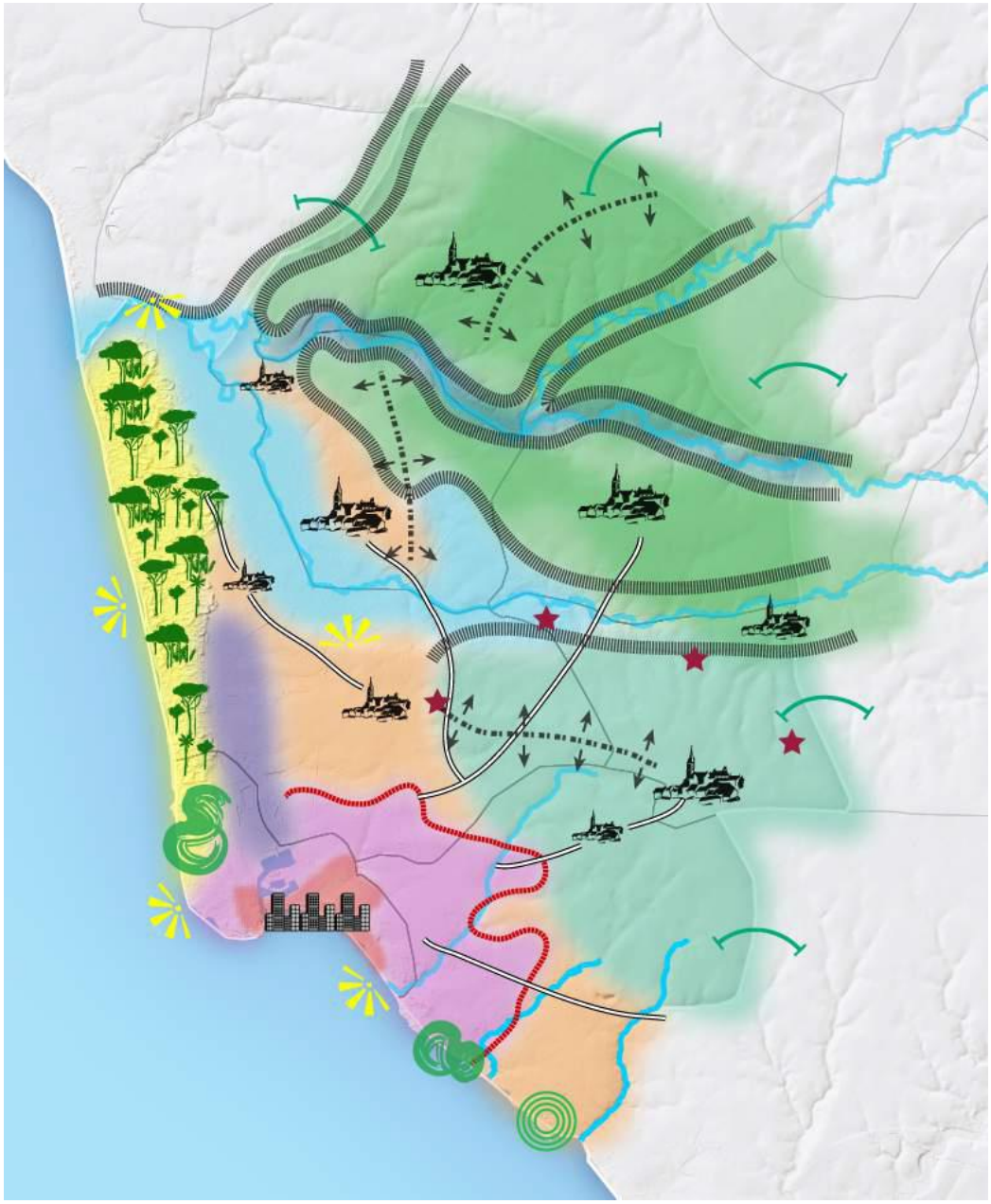
Avec le phénomène de déprise agricole apparaissent des zones de friches souvent composées de taillis arbustifs ou arborés ou de landes. Même si ces milieux peuvent avoir un potentiel écologique considérable, ils n'en demeurent pas moins perçus de façon négative comme des territoires abandonnés, qui contrastent avec le caractère anthropique des composantes paysagères rurales.

- **La mise en scène du territoire**

Les plateaux de l'Est, qui culminent à près de 60m, sont incisés sur presque toute leur hauteur par le chevelu hydrographique de la Vertonne et de l'Auzance. Au Sud, le plateau est entaillé de vallons perpendiculaires à la côte qui constituent de véritables corridors entre la terre et l'océan.
Le relief du territoire est ainsi surtout modelé en creux et induit des perspectives paysagères particulières.

Sur le plateau, une impression de plaine domine, avec un découpage de longue perspective en plans successifs d'où les vallées sont visuellement absentes. Dans les vallées, les vues sont cadrées dans l'axe du cours d'eau, créant un effet de couloir visuel. Sur les versants, un jeu de covisibilités important s'installe et met en relation directedes sites parfois très éloignés. C'est le cas notamment de Saint-Mathurin qui, entre la Vertonne et l'Auzance est tout aussi visible des versants Nord de Sainte- Foy que des versants Sud de Vairé.
L'ancien littoral d'Olonne est également encore très lisible dans la topographie. Les marais, avec leur très faible altitude, constituent un vaste plan horizontal offrant un vaste dégagement visuel, cadré par l'ancienne île Vertime et les coteaux plus doux de l'île d'Olonne. La topographie devient plus mouvementée à l'Ouest, avec les grands massifs dunaires de la forêt d'Olonne, qui peuvent culminer jusqu'à plus de 30 m. Ces derniers ferment ainsi toutes les perceptions possibles de l'océan vers le marais, et inversement.

Si les grandes composantes paysagères sont relativement identifiables et donnent une certaine unité au territoire, la manière dont elles s'organisent localement entre elles et s'adaptent aux particularités locales permet d'identifier une mosaïque de micro-paysages aux enjeux particuliers.



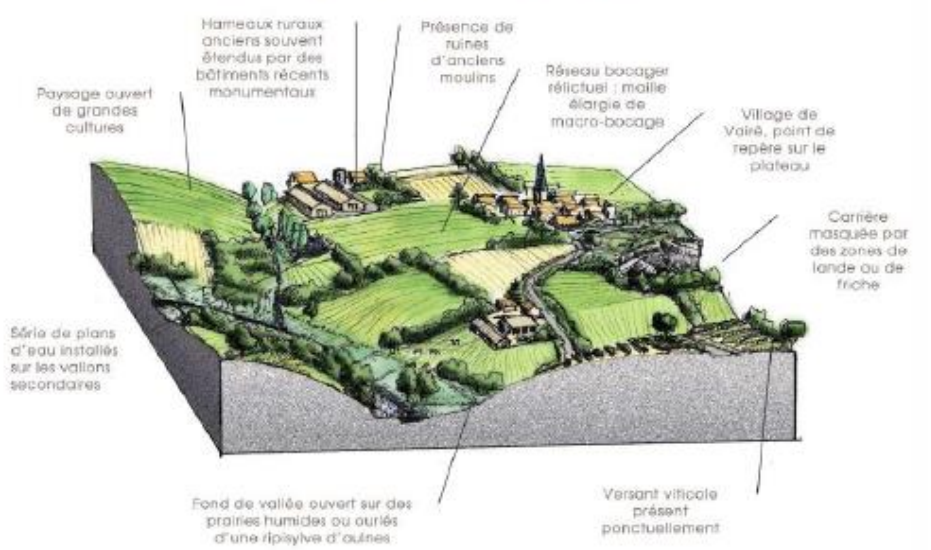
Le belvédère bocager semi-ouvert

Le belvédère bocager semi-ouvert s'appuie sur les plateaux au **Nord du territoire**. Il est limité par les coteaux de l'Auzance et le coteau donnant sur le marais à l'Ouest.
Ce paysage est marqué par les **composantes paysagères du bocage** (haies moyennes à chênes verts sur talus), de **quelques zones de friches** ou de landes et de **grandes cultures** articulées sur un plateau dominant le nord du territoire. Les versants Ouest du plateau sont ponctuellement occupés par de la **vigne** correspondant aux AOC des Fiefs vendéens. Ce plateau est découpé et ondulé par de **petits vallons secondaires** orientés Nord-Sud, perpendiculairement à la vallée de l'Auzance. Ces petits couloirs visuels aux ambiances intimistes sont souvent soulignés d'une ripisylve d'aulnes et **ponctués d'étangs** (réserves d'eau pour l'agriculture). **Vairé et Saint-Mathurin**, avec leur modèle architectural essentiellement rural jouent un rôle de **repère dans ce paysage**.
Les habitations traditionnelles sont plutôt basse, aves des toitures peu pentues. L'architecture reprend les caractéristiques de l'habitat littoral ou de l'habitat rural.
Le style littoral correspond à des maisons toute en longueur, de plain-pied et aux murs extérieurs faits de petite pierre maçonnées d'argile et la plupart du temps enduits et blanchis à la chaux. Le toit, à très faible pente, est fait de tuile creuse romaine, auquel vient généralement s'ajouter une corniche composée d'une ou deux rangée de tuiles creuses en brique.
Le style rural correspond lui à des maisons en rez-de-chaussée, surmonté d'un grenier. Les murs sont en moellons de granite gris ou en schiste. La corniche, les encadrements d'ouvertures et les chainages d'angles sont généralement en pierre de taille ou en brique. Les façades sont également traditionnellement enduites en brique. Le toit, à faible pente, est en tuile creuse, avec tout ou partie des rangs scellés au mortier de chaux.
Notons le **point particulier de la carrière de Vairé**, dont le positionnement en haut de plateau rend peu perceptibles les fronts de taille, notamment grâce à la présence de merlons boisés et de parcelles de landes.
Le belvédère bocager semi-ouvert est soumis depuis plusieurs années à l'ouverture de la maille bocagère. Cette évolution pose deux enjeux principaux :

- En s'ouvrant au Nord, le paysage donne plus de visibilité aux espaces urbains, extensions agricoles des hameaux et zones d'activités. Leur intégration, et notamment **la question des franges urbaines**, se pose donc avec une acuité particulière. La **prise en compte de l'architecture traditionnelle rurale, la mise en valeur des hameaux et la réhabilitation du patrimoine rural** constitue des éléments clés de préservation du paysage.

- La suppression de haies et la mise en place de nombreux étangs pour un usage de loisirs privé constituent également un risque fort de mutation paysagère et d'altération du ruissellement et de la qualité des eaux. Le **respect de la structure d'implantation et de palettes végétales autochtones** constitue un élément de réponse essentiel. Par ailleurs, l'appui sur les chemins de randonnée existants pour **mettre en valeur la position des zones en belvédère** peut constituer un axe de travail intéressant, posant ainsi également la question de la covisibilité de ces paysages vis-à-vis de tout nouveau projet d'aménagement (infrastructure de transport, éolien, urbanisation…).

Schéma synthétique du belvédère bocager semi-ouvert

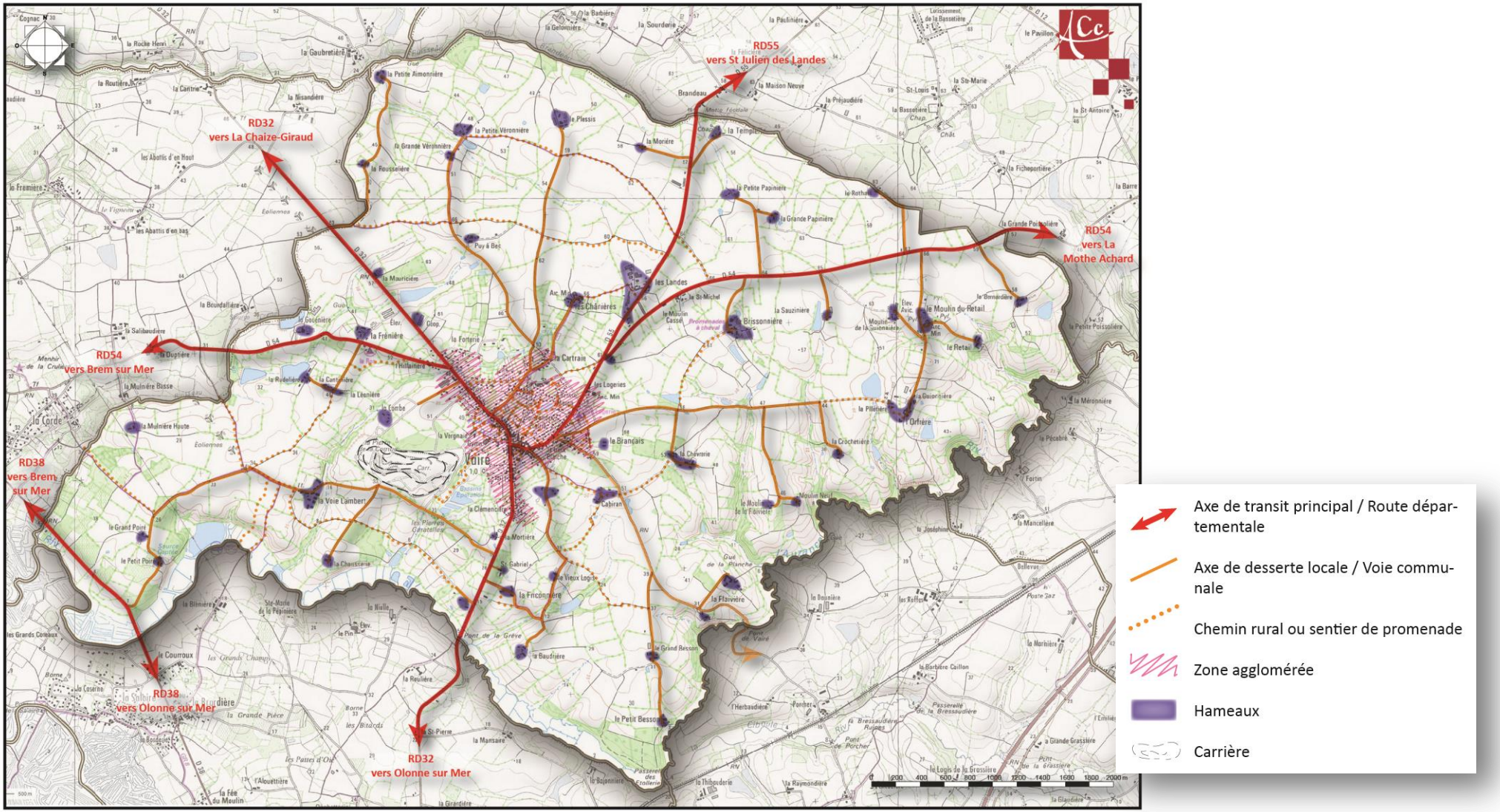


Dessin : Vu d'Ici

4.2 - Un territoire communal inscrit dans l'arrière-pays olonnais

Vairé est une commune de près de 2829 hectares constituée d'une zone agglomérée à la croisée des routes départementales du territoire, et d'une cinquantaine de hameaux répartis sur l'ensemble de la commune.

Occupation anthropique du territoire



Le territoire est desservi par quatre routes départementales d'envergures diverses :

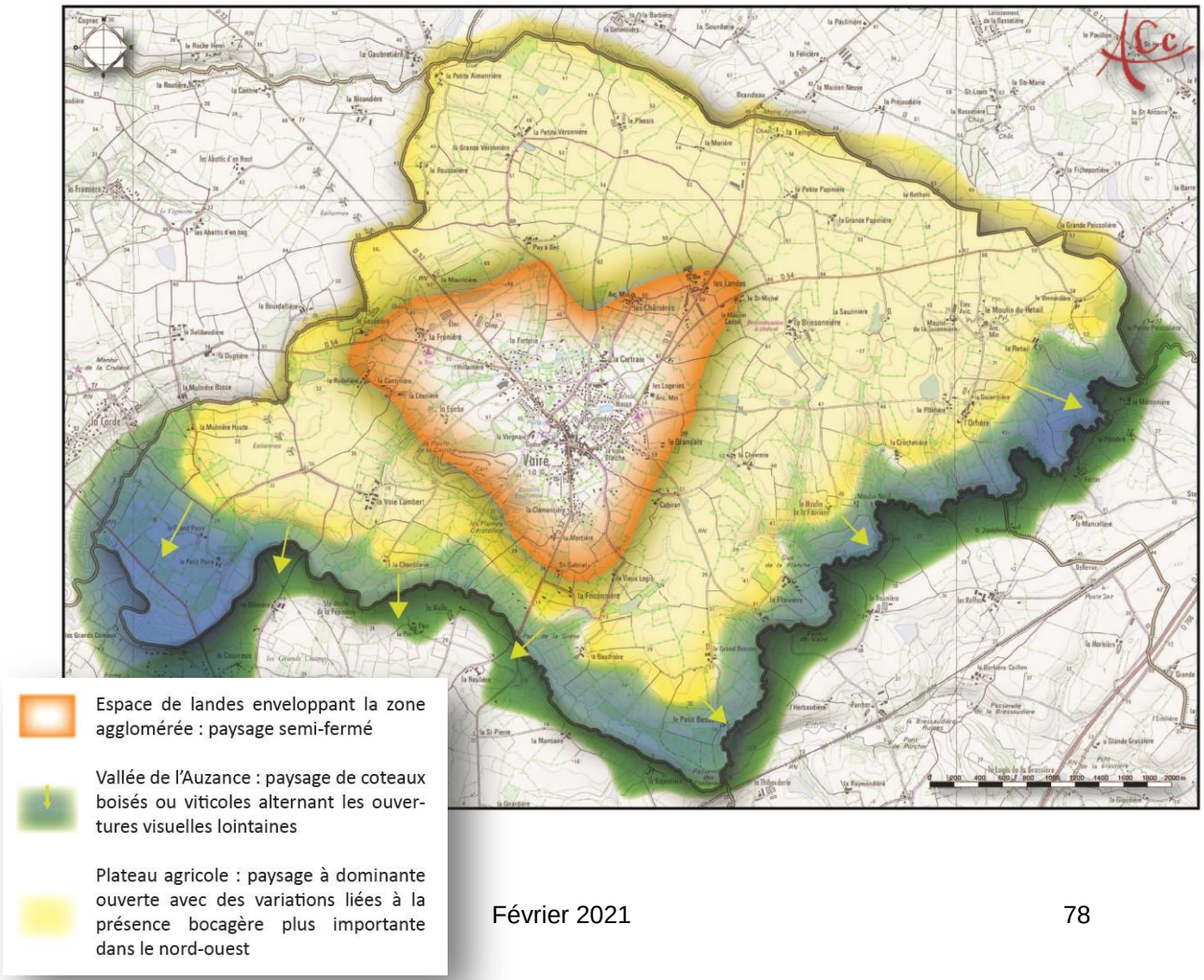
- la RD 32, reliant la Chaize-Giraud à Olonne sur Mer
- la RD 38, reliant Brem sur Mer à Olonne sur Mer
- la RD 54, reliant la Mothe Achard à Brem sur Mer
- la RD 55, reliant Vairé à Martinet

Parallèlement, le territoire est ponctué d'un certain nombre de voies communales assurant la desserte de l'ensemble des hameaux du territoire. Ces voies sont plutôt en étoile, en impasse lorsqu'elles aboutissent à des hameaux situés le long des cours d'eau de l'Auzance et des marais. Dans les autres parties du territoire, elles se connectent régulièrement vers d'autres voies communales ou départementales, mettant ainsi le territoire vairéen en lien avec les communes limitrophes.
En complément de ce réseau viaire, existe un certain nombre de chemins ruraux et de sentiers permettant des connexions différentes.
Le Sud-Ouest du bourg est marqué par la présence d'une carrière en cours d'exploitation.

4.2.1 - Un paysage de plateau semi-bocager

Le paysage vairéen illustre l'existence d'une topographie marquée par le passage de l'Auzance sur son flanc Sud, Sud-Est et Sud-Ouest.
La morphologie du territoire détermine 3 sous-paysages.

Entités paysagères



La majeure partie du territoire est constituée par un large plateau bocager ouvert. La présence de haies bocagères régulières crée des variations qui animent le paysage.

La partie centrale de la commune offre un paysage de landes qui enveloppe la zone agglomérée. Ce paysage semi-fermé est marqué par la présence d'une enveloppe bocagère significative. Cette unité est marquée par la présence de la carrière qui n'est visible que de quelques promontoires éloignés (lieu-dit de la Niolle à l'Ile d'Olonne).

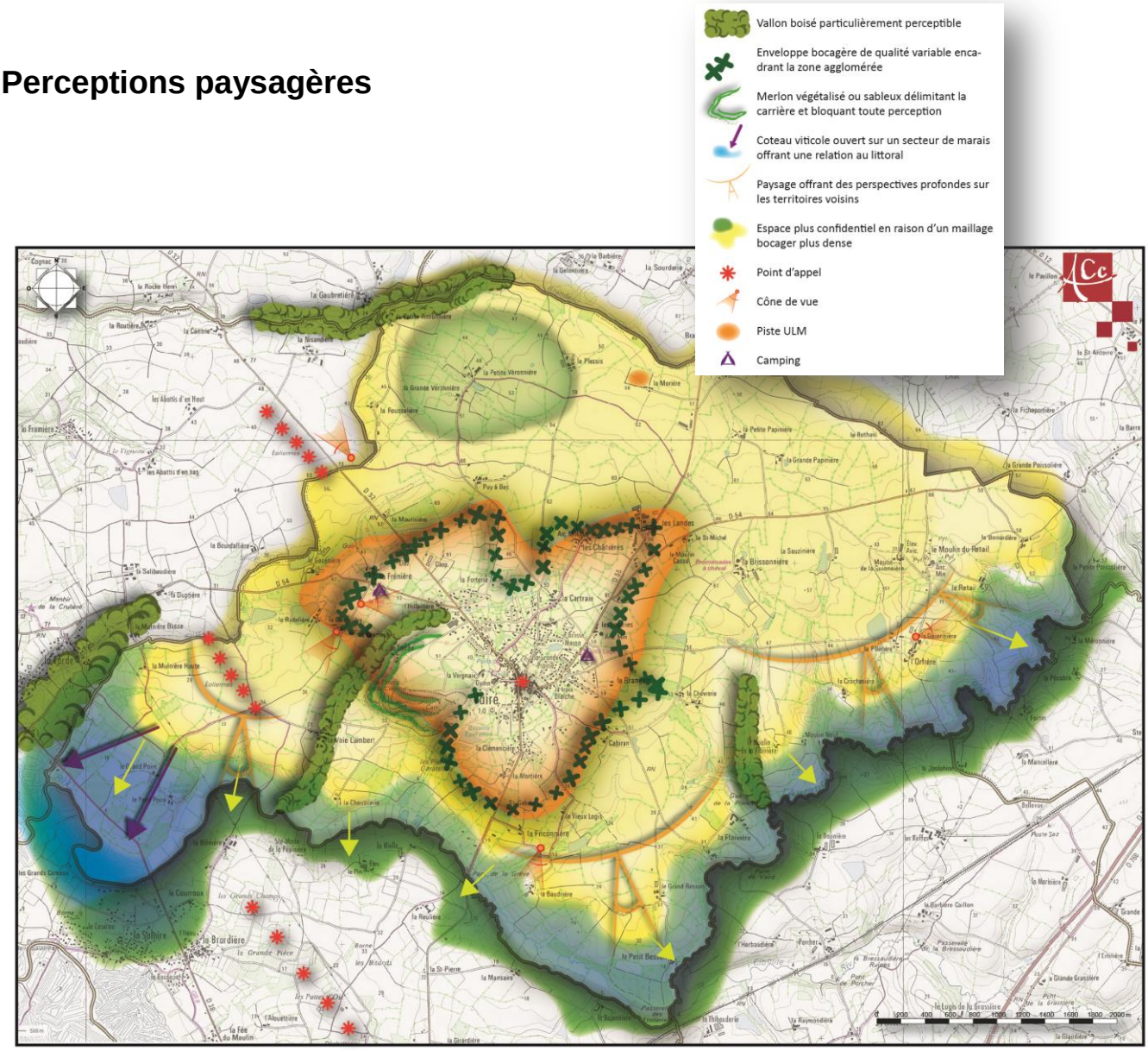
Vallée de l'Auzance

La 3ème unité paysagère est constituée par la vallée de l'Auzance située en limite communale de la moitié Sud de Vairé. Cette vallée offre un paysage de coteaux boisés, viticoles alternant des ouvertures visuelles lointaines sur les communes limitrophes de l'Ile d'Olonne, de Saint Mathurin et de la Chapelle Achard. La vallée elle-même offre deux aspects distincts : un paysage étroit et encaissé en amont puis un paysage large et ouvert après la confluence avec la Coboule. Cette unité présente des degrés de fragilité plus ou moins accentuée notamment au niveau :

- du « marais de l'Auzance » associé au coteau en pente douce. Ce dernier est consacré pour partie à la vigne.
- du coteau descendant en pente douce du bourg vers le Vieux Logis et la Friconnière, et vers Cariban
- du « Pont de Vairé » entre Vairé et Saint-Mathurin, un des rares franchissements de l'Auzance amont, dans une partie encaissée dominée par le logis de la Flaivière.
- des « éperons » du Retail, et de l'Orfrère, desquels la vue porte là encore loi vers le Sud.

Plateau agricole

Perceptions paysagères



Ainsi le territoire de Vairé offre un cadre paysager particulièrement intéressant et riche que lui confèrent des perceptions diversifiées :

- des vallons boisés particulièrement perceptibles et en lien avec les affluents de l'Auzance (moitié Sud du territoire) et le ruisseau du Brandeau au Nord du territoire

Vallée de l'Auzance

- une enveloppe bocagère qui encadre la zone agglomérée du bourg et assure une certaine insertion paysagère qualitative des franges urbaines
- un merlon de différente nature délimitant les abords de la carrière et bloquant toute perspective visuelle sur cette zone d'exploitation

Carrière

- un coteau viticole en pointe Ouest du territoire ; ce secteur très ouvert met en relation Vairé et le paysage littoral voisin

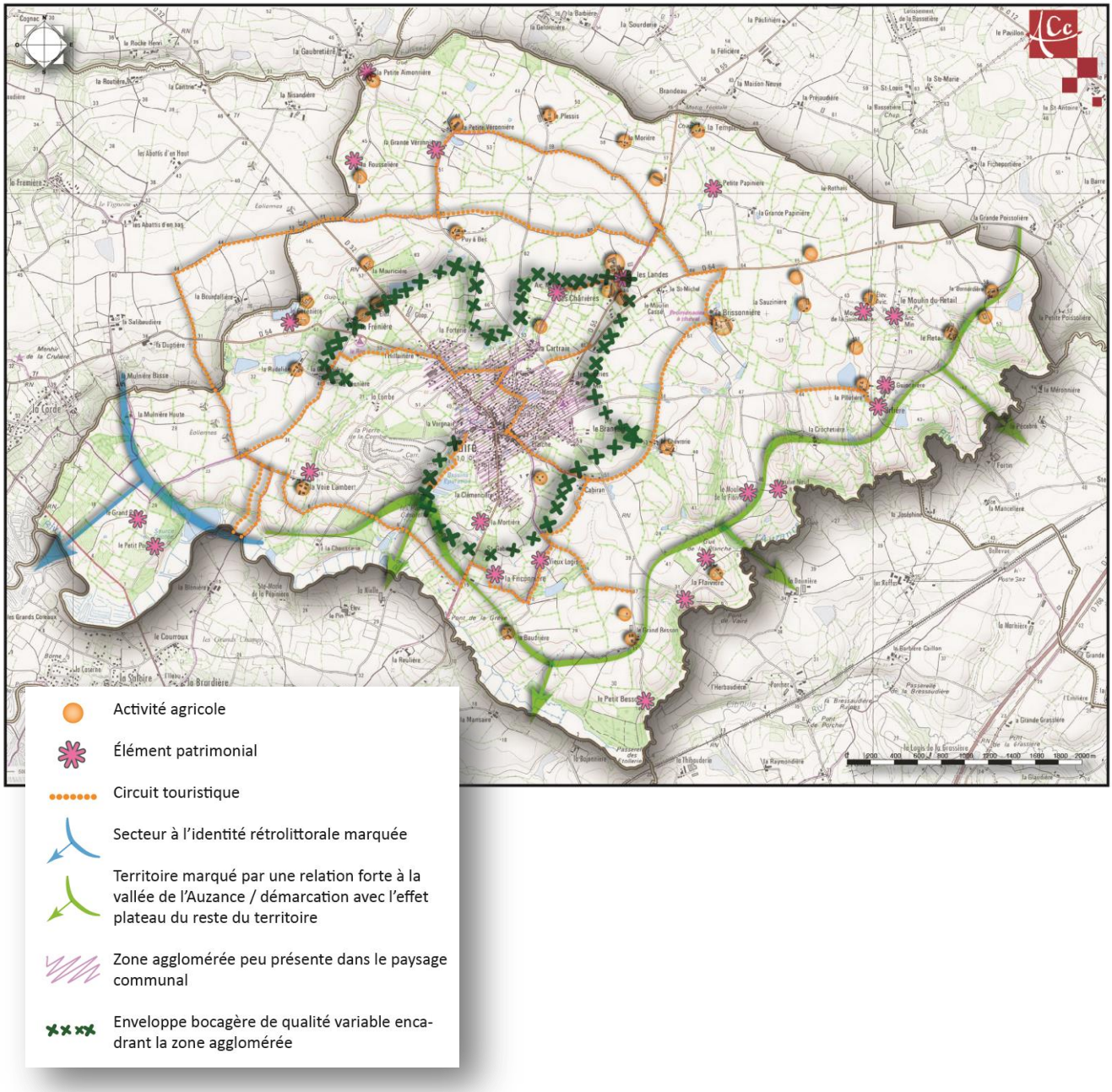
Coteau / vigne

Marais

- un paysage ouvert offrant des perspectives lointaines sur les territoires limitrophes ; en effet, la position de Vairé en point culminant du pays d'Olonne génère de multiples vues et panoramas sur ce pays
- en accompagnement de ces perspectives, existent plusieurs points d'appel marquants situés sur la commune (le clocher de l'église et les éoliennes) ou à proximité (éoliennes de Brem sur Mer et de l'ile d'Olonne)
- le Nord du territoire est marqué par un espace un peu plus confidentiel en raison de la présence d'un maillage bocager plus dense. Ceci correspond à des unités agricoles de tailles plus restreintes
- la commune est ponctuée d'unités touristiques que sont le camping Le Roc (près de la RD 32), le camping municipal Les Logeries (dans la zone agglomérée) et la base ULM à la Morière (au Nord du territoire)

Atouts – Contraintes

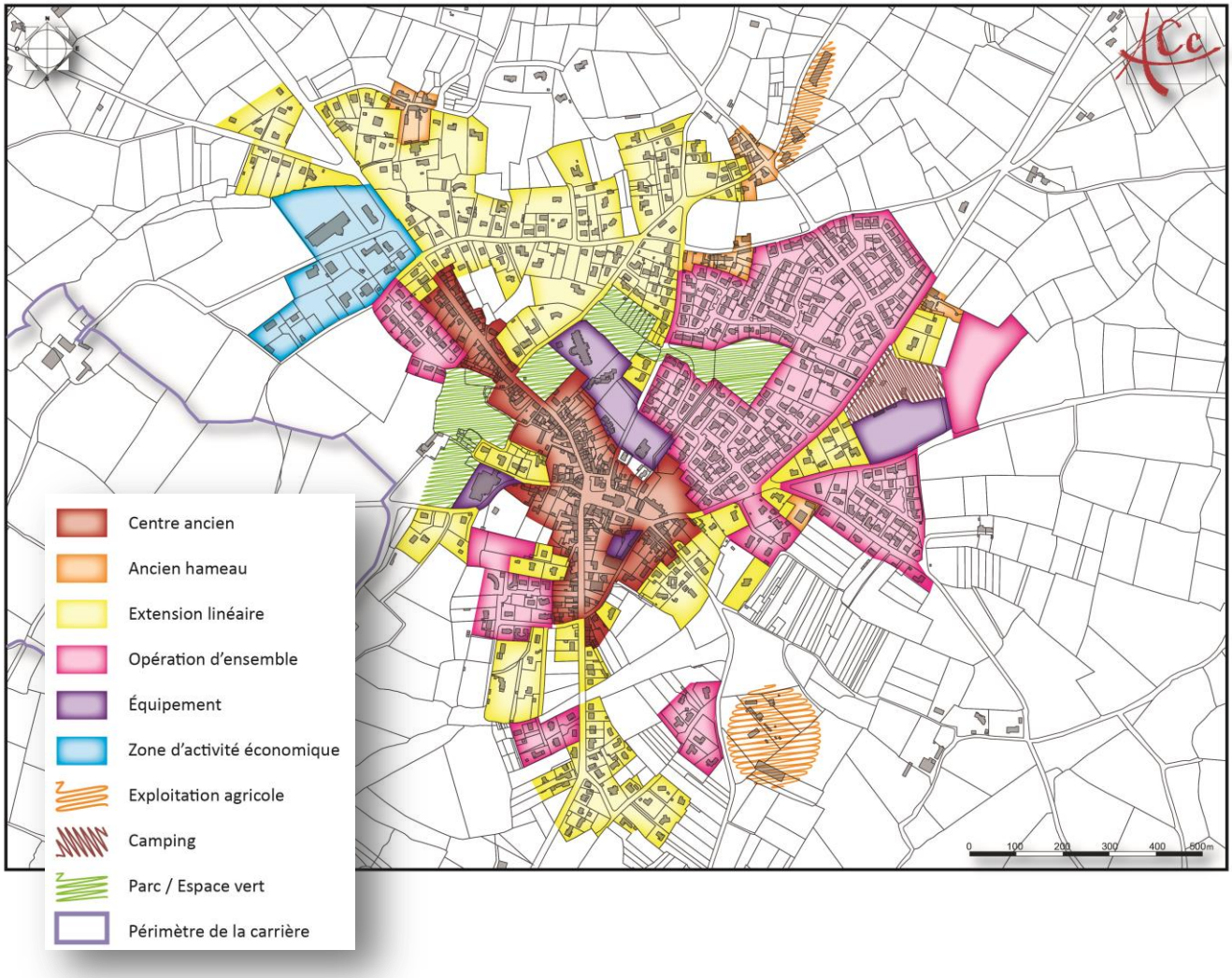
La carte suivante résume les atouts et contraintes du territoire qui servent de base aux enjeux d'aménagement de la commune.



4.2.2 - Une urbanisation concentrée au niveau de la zone agglomérée

Le bourg de Vairé s'est implanté sur le rebord Sud-Ouest du plateau bocager selon une direction qui correspond au tracé des routes départementales. Durant le 19ème siècle et le début du 20ème, l'habitat s'est étendu en étoile le long de ces voies de communications.
Le phénomène s'est largement poursuivi lors des années 1980-1990, atteignant aussi les voies communales. L'urbanisation s'est néanmoins essentiellement maintenue sur le plateau compte tenu de la présence de la carrière au Sud-Ouest.

Typologies urbaines



Le tissu urbain de la zone agglomérée présente plusieurs entités.

Un centre ancien

Le bourg s'est originellement développé à la croisée de la RD 32 et RD 54 ou prend place l'église de Vairé. Le tissu ancien s'est développé le long de la rue Clémenceau et de la rue De Gaulle autour de l'ilot actuel de l'église et de la mairie. La présence de grandes unités foncières exploitées par l'agriculture aux abords du bourg ancien a participé à l'allongement du développement du tissu le long de cette RD 32 (Rue Georges Clémenceau).

Le tissu ancien est constitué de maisons mitoyennes situées en bord de voiries. Fidèles au modèle Vendéen, les toitures sont de faibles pentes et composées de tuiles. Les maisons sont généralement de type R+1+C. Les commerces et services de proximités sont généralement installés au rez-de-chaussée de ces maisons, l'étage étant utilisé comme logement.
Enfin, quelques maisons de plain-pied, toujours mitoyennes les unes des autres, apparaissent le long des voies au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la place de l'église.
Les parcelles, de petites tailles, sont souvent découpées en lanières derrières les maisons.

Typologie urbaine

Centre ancien

Centre ancien

Centre ancien

Ancien hameau

Le développement de l'urbanisation a fini par rejoindre d'anciens hameaux au Nord et à l'Ouest du bourg. A l'Ouest, ce développement a été rapidement stoppé par la présence de la carrière.

Ancien hameau

Extension linéaire

Le bourg s'est développé de manière linéaire le long des voies convergeant vers la place de l'église, formant ainsi une sorte d'étoile urbaine centrée sur le cœur ancien mais tronquée en partie Ouest. Cette urbanisation est beaucoup plus lâche : les maisons sont en retrait de l'alignement et des limites séparatives.

Extension linéaire

Opérations d'ensemble

A partir de la fin des années 90, l'enveloppe urbaine s'est étoffée par le biais d'opérations d'ensemble sous forme de lotissements.

Ceux-ci comblent les espaces vierges entre les voies rayonnant du centre, et permettent ainsi au tissu urbain de se développer de manière plus cohérente. De plus, les parcelles urbanisées sont ici de plus petite taille qu'auparavant, ce qui permet de limiter l'empiètement sur les terres agricoles environnantes.

Lotissement

Ces nouveaux quartiers proposent une trame urbaine toujours lâche mais plus organisée.

Ils accueillent des maisons de type vendéen : plain-pied, toit à faible pente en tuile. Les maisons sont ici construites au centre de leurs parcelles. Ces parcelles sont elles-mêmes souvent de plus petites tailles que par le passé (entre 700 et 800 m²). Enfin, ces lotissements intègrent pour la plupart des espaces verts. Ces derniers ont pour vocation d'améliorer le cadre de vie mais aussi de permettre des liaisons douces interquartiers.

Il existe néanmoins différentes formes d'urbanisation selon les quartiers. Ainsi, plusieurs maisons localisées au Nord de la zone agglomérée (La Forterie, la rue du Moulin l'Abbé) ont été plus ou moins récemment construites sur des terrains de superficies supérieures à 2 000 m². Ces résidences, occupées par des ménages plus aisées, bénéficient d'un cadre privilégié constitué de boisements et prairies naturelles. Les résidences, également aux toits de tuiles, sont plus grandes et comptent souvent un étage.

La zone économique

Située en entrée Nord du bourg le long de la RD 32, une zone économique à vocation artisanale et industrielle a été créée il y a plusieurs années par la commune. A ce jour, elle est passée sous la compétence de l'intercommunalité. Cette zone d'activités de la Combe accueille majoritairement des bâtiments de grande taille et de forme cubique. D'autres activités à vocation artisanale se dispersent dans la zone agglomérée et ponctuellement sur le reste du territoire ; elles occupent peu de place car elles sont souvent installées dans des maisons d'habitation.

Les équipements

Plusieurs bâtiments ponctuent le bourg et sont plutôt regroupés en périphérie du bourg ancien.

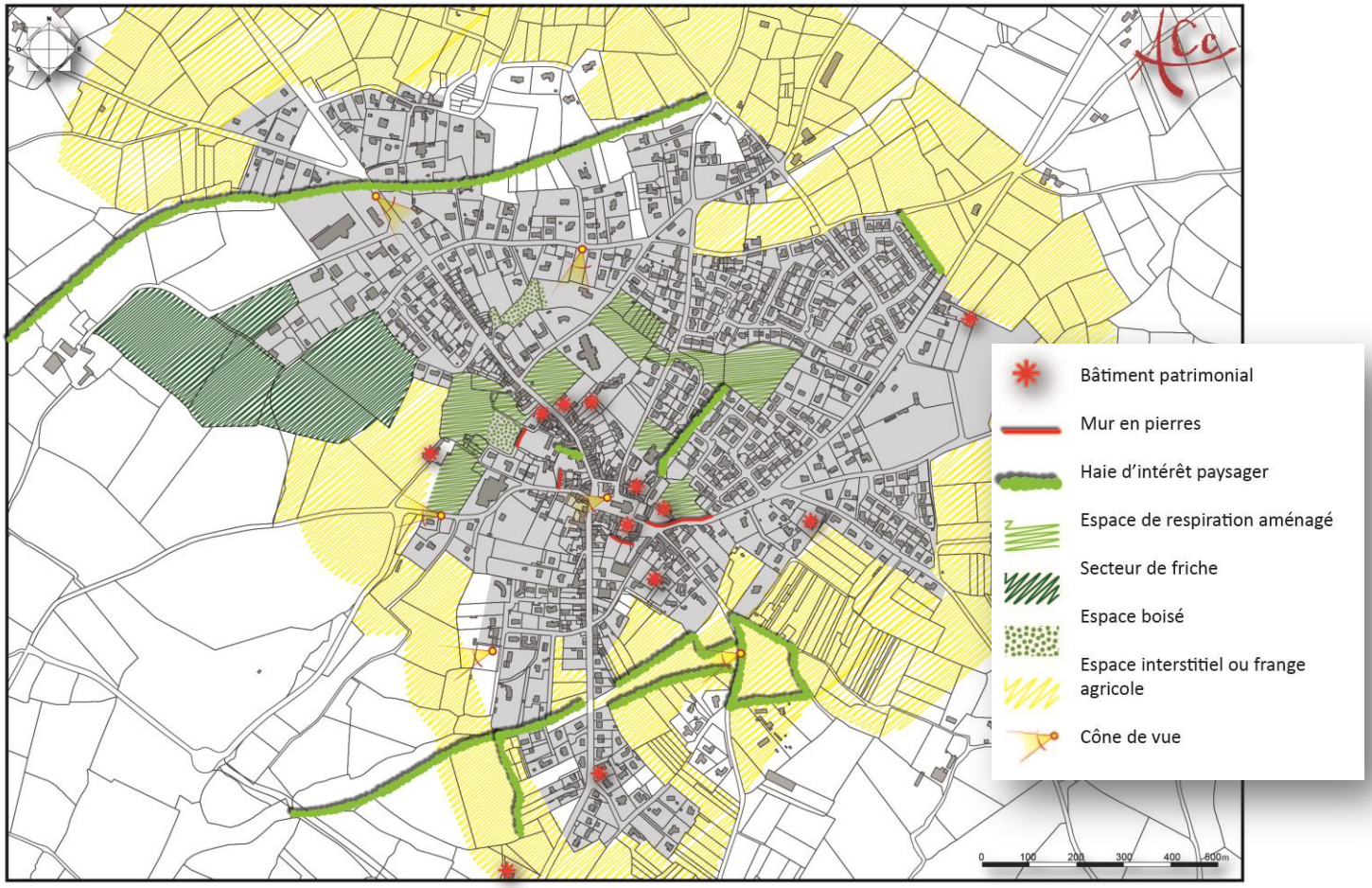
D'autre part, des équipements sportifs se développent en sortie Ouest du bourg, secteur permettant le développement de terrains de sport. Ceux-ci sont contigus au camping communal Les Logeries.

A l'opposé, la maison commune de loisirs rue Rabelais accueille d'autres équipements (dont un dojo), qui se situent en lien avec un parc que la commune développe et valorise.

Les activités agricoles

Les limites Nord et Sud de la commune sont ponctuées par deux exploitations agricoles.

Composition paysagère



Le développement urbain de Vairé a su préserver des unités paysagères de valeur au cœur même de l'enveloppe agglomérée. Celles-ci sont de diverses natures :

- Connectées avec la ceinture verte bocagère en périphérie du bourg, des haies d'intérêt paysager viennent créer des coupures au Nord et au Sud du bourg. Au Sud, cette coupure se situe également à l'appui d'une zone humide, corridor écologique de valeur. Au Nord, elle marque la différence de forme urbaine entre l'urbanisation lâche de la Forterie et le secteur un peu plus structuré de la rue du Moulin l'Abbé
- Lors de la réalisation d'opérations de lotissements, la collectivité a su ménager des espaces de respiration paysagers qui sont autant d'éléments de richesse naturelle qui ponctuent le bourg. En complément de ces espaces, la commune a également valorisé des unités de boisement comme celui des « Enfants de l'An 2000 » près du secteur de la rue des Douves

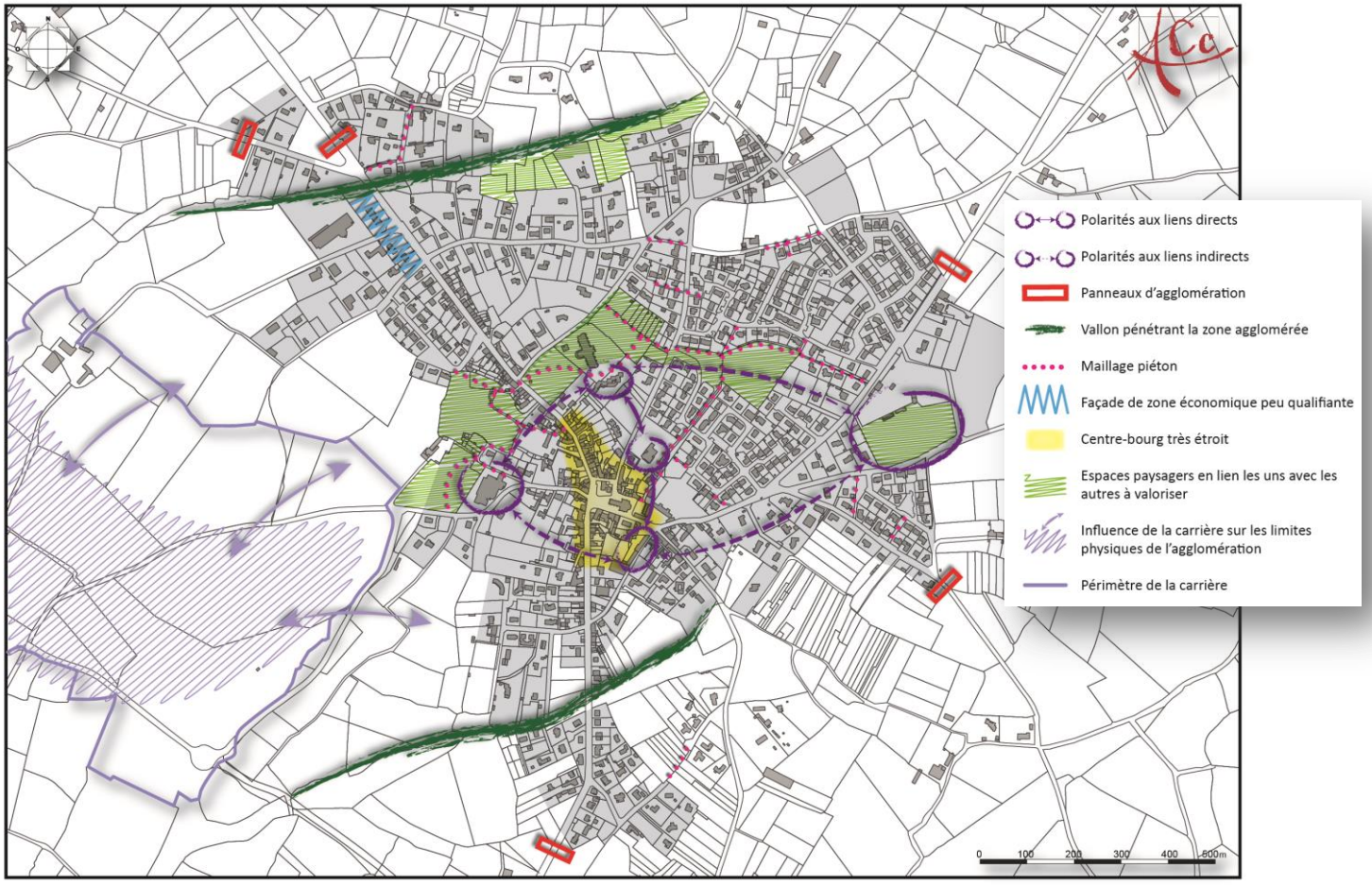
- La zone du bourg compte également des éléments patrimoniaux bâtis. Il s'agit d'anciennes demeures bourgeoises, de belles maisons de bourg et de murs de pierre

- Les franges du bourg sont occupées par des espaces agricoles ou naturels qui, pour certains, viennent dans le cœur de bourg.

Atouts – contraintes

Le projet de territoire de la collectivité doit s'appuyer sur les atouts et contraintes suivants :

- Stopper le développement linéaire de l'urbanisation et travailler à la poursuite de l'épaississement du tissu urbain
- Valoriser les coupures vertes ainsi que l'ensemble des connexions inter-quartiers pour renforcer le maillage paysager du bourg qu'il soit en propriété communale ou privée



- Intégrer la présence de la carrière dans le nouveau dessin de la zone agglomérée
- Prendre en compte le tissu urbain dense du centre-bourg en organisant autant que possible un gradient de densité dans les nouvelles opérations ; ceci assurera une transition urbaine et paysagère cohérente entre le cœur ancien dense et les opérations plus récentes au tissu urbain plus lâche
- Veiller à renforcer les connexions inter-quartiers pour maintenir ou faciliter le lien entre les polarités du bourg

CHAPITRE 5 – LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, REMARQUABLE ET ARCHEOLOGIQUE

5.1 - Le patrimoine architectural

Vairé s'inscrit pleinement dans le patrimoine architectural olonnais. Ce dernier est caractérisé par les monuments historiques, tel le clocher des églises, mais également sur les quartiers urbains et les hameaux ruraux de petites maisons basses typiques des traditions vendéennes et maritimes.

De volumétrie de plain-pied souvent modeste en forme de longère, le bâti olonnais s'appuie sur une grande homogénéité de matériaux.

Les toitures se distinguent nettement dans le paysage par la couleur oranger des tuiles canal en tige de botte. Elles sont souvent soulignées par une génoise très travaillée où les égouts de toit, réalisés en tégulae, projettent leurs ombres graphiques.

Les murs sont traités en pierre de pays appareillée ou enduit au sable et blanchis à la chaux. Cette teinte blanche réagit au moindre rayon de soleil et rend le bâti très présent dans le paysage.

Ces maisons sont souvent accompagnées de petites dépendances (caves, cellier, four, garage…) qui s'organisent en L ou en U autour du corps de bâtiment principal délimitant ainsi une cour souvent ouverte. Les parcelles étant généralement très réduites, il en ressort une organisation urbaine très dense de maisons mitoyennes qui donnent des ambiances urbaines très intimistes et humaines, liées à la succession de petits volumes imbriqués ouvrant sur des cours ou cadrant des fenêtres sur le paysage.

N°	NOM
1	La Crochetière
2	La Friconnière
3	La Grande Véronnière
4	La Grande Véronnière
5	La Mauricière
6	La Mortière
7	Le Moulin de la Guyonnière
8	Le Moulin Neuf
9	La Mulnière Haute
10	L'Orfrère
11	Le Petit Besson
12	Le Petit Besson
13	Le Petit Besson
14	Le Petit Poiré
15	Le Retail
16	La Rousselière
17	Le Vieux Logis

Le territoire communal est ponctué de quelques éléments patrimoniaux de valeur comme de belles demeures bourgeoises, des maisons de maitres, des maisons anciennes à vocation agricole mais organisées autour de cours, ou encore des moulins

Sur le territoire communal, il existe des éléments d'architecture patrimoniale rurale intéressants. Certains éléments existants, majoritairement d'anciennes granges, ont été réhabilités. D'autres mériteraient de pouvoir changer de destination afin de permettre leur réhabilitation. Pour se faire, ils ont été identifiés dans l'inventaire patrimonial à condition notamment de na pas se situer dans un périmètre agricole.

5.2 - Le petit patrimoine

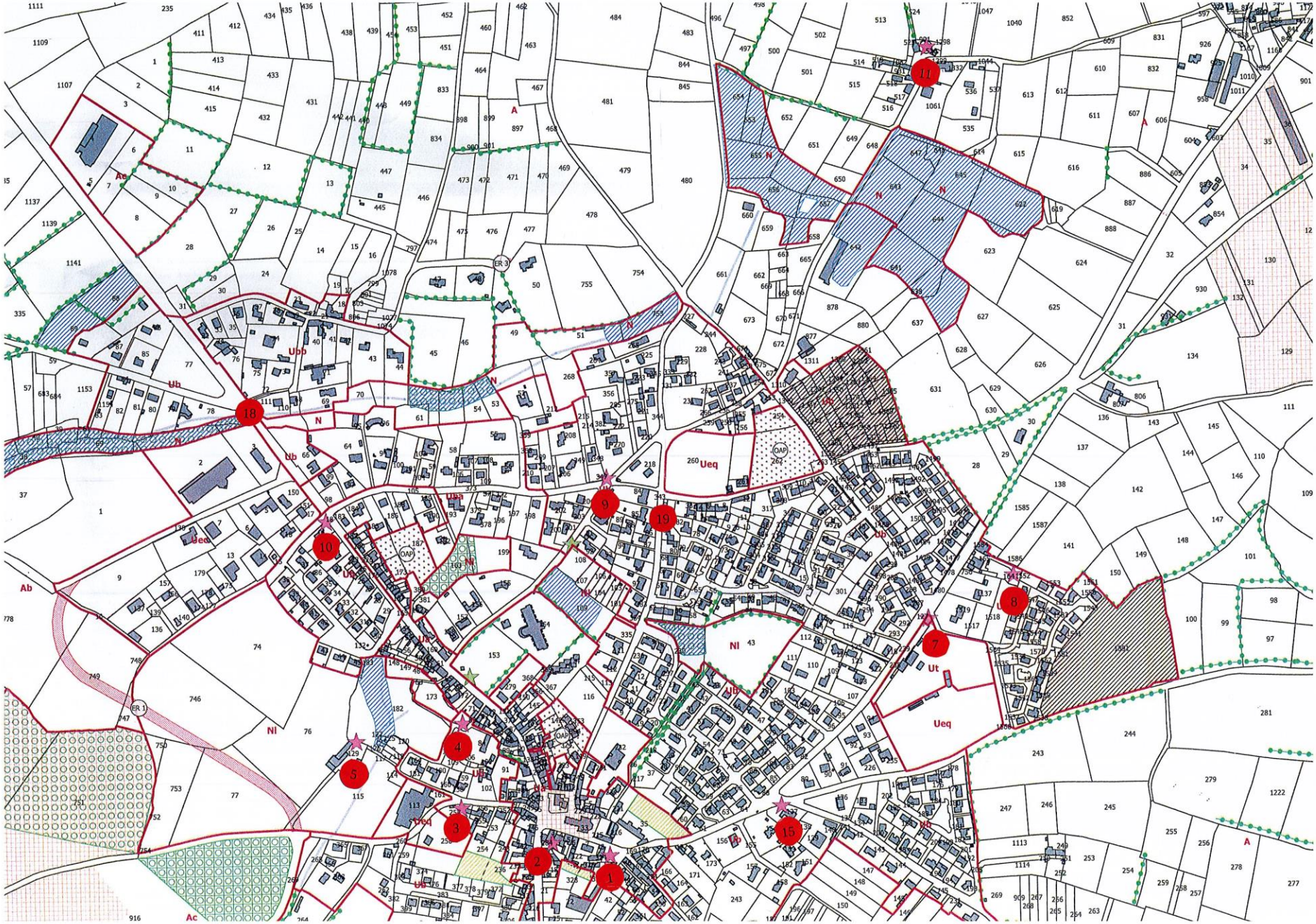
La commune de Vairé recèle un patrimoine historique non sans intérêt.
En particulier, des mégalithes, vestiges néolithiques, et vestiges de l'époque romaine, attestent d'une occupation très ancienne du territoire.

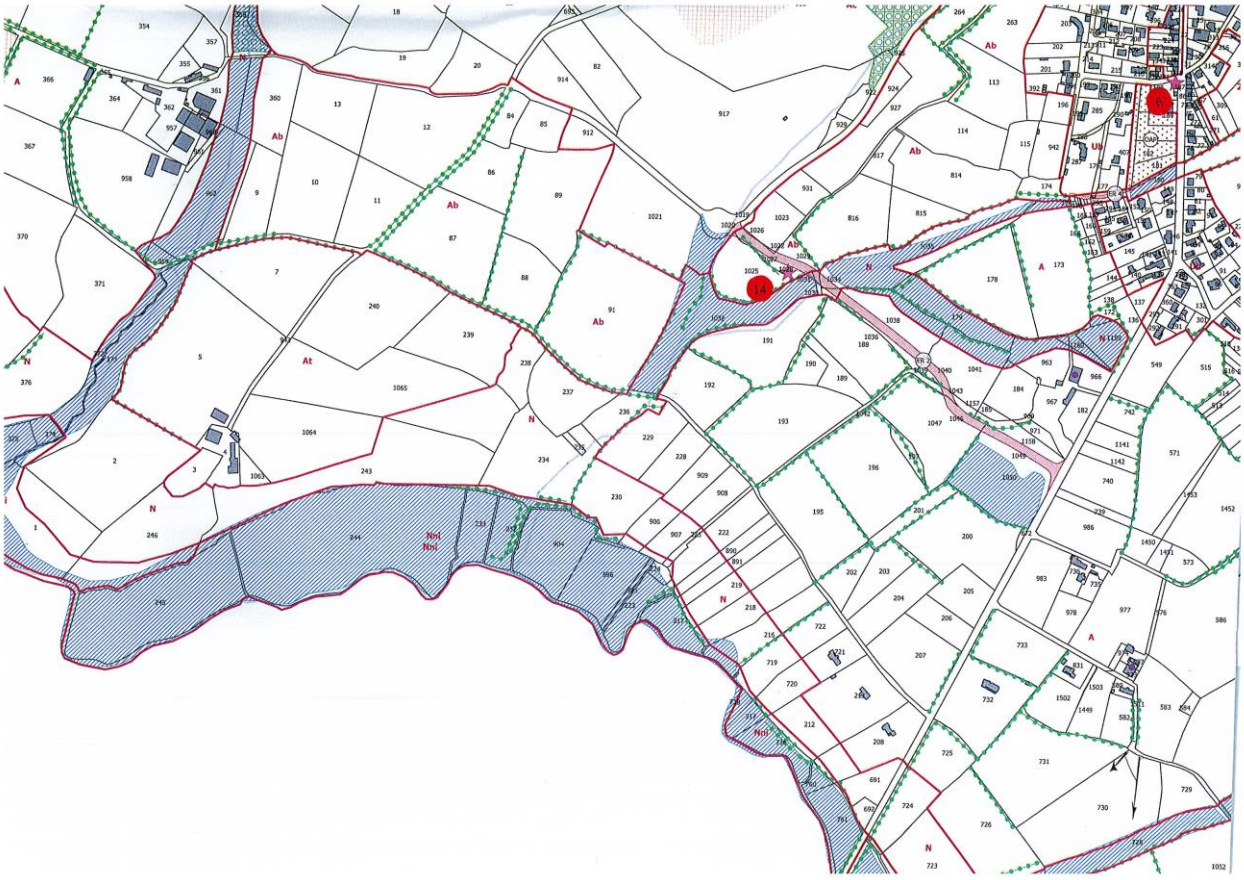
Le petit patrimoine bâti est également très présent. Deux croix très anciennes jalonnent ainsi l'entrée Est du bourg (la Croix des Pélerins aussi appelée Croix des Reliques, et la Croix de l'Ane ou Croix Blanche). Un inventaire de ce petit patrimoine est annexé au PLU.

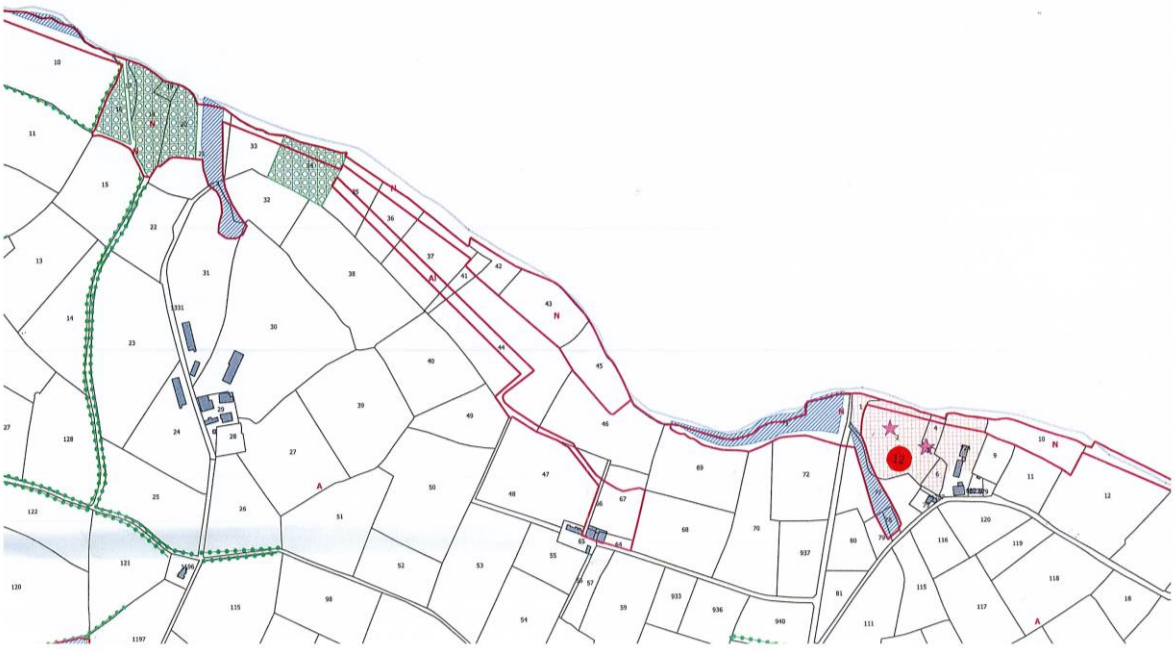
Comme dans le PLU précédent, ces éléments sont signalés au plan de zonage.

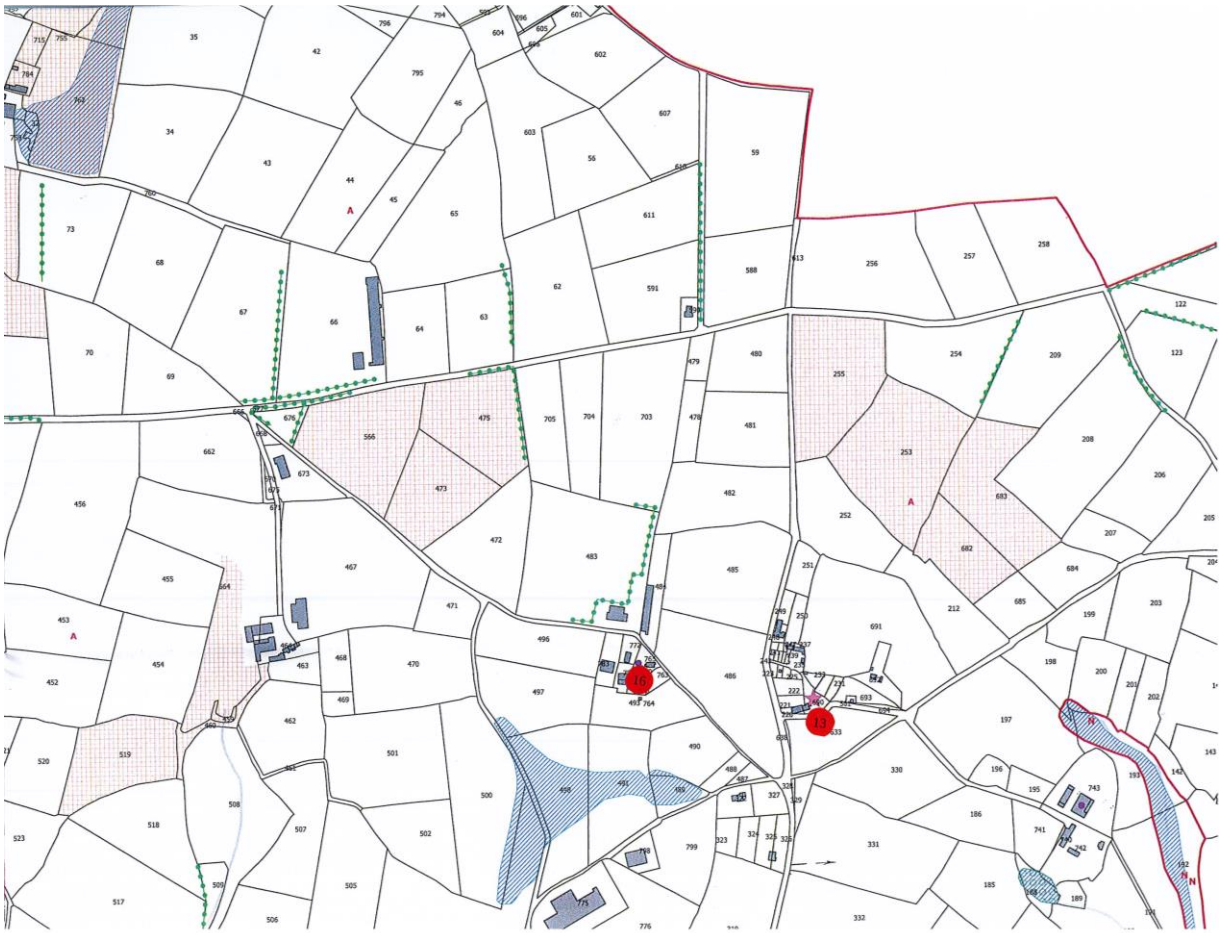
Liste du petit patrimoine:

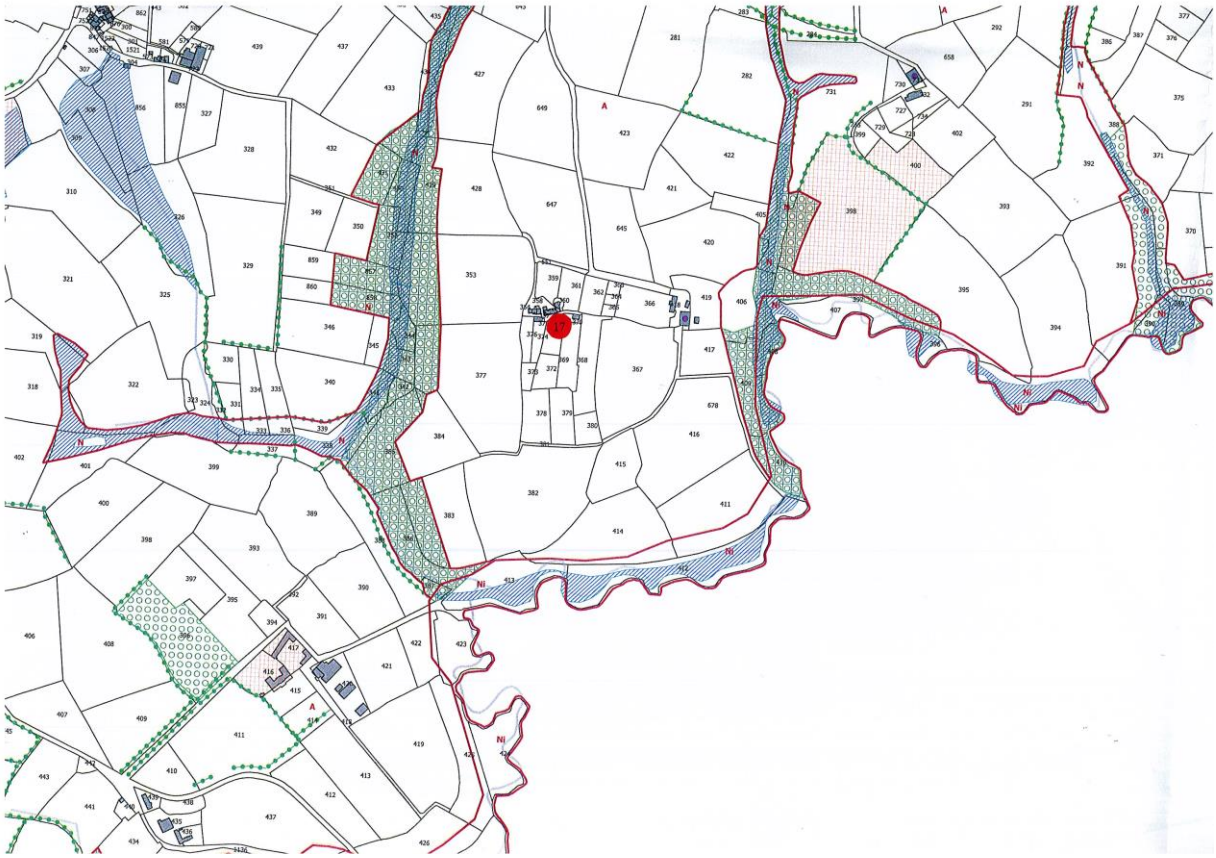
1 - La Croix des Reliques – Place des Reliques (rue de Gaulle)
2- Table d'orientation – 1 rue de Lattre de Tassigny
3- Maison de la Randonnée – Rue Rabelais
4- La fontaine – Chemin de la fontaine
5- Ancienne ferme de la Vrignaie
6- Calvaire - rue de Lattre de Tassigny
7- Statue Sacré Cœur – croisement rue Louis Fruchard et Logeries
8- Moulin – Les Logeries
9- Ancien puits – 15 rue des Douves
10- Statue Sainte-Vierge – RD 32 en face de la rue de Moulin l'Abbé
11- Moulin des Chasnières
12- Chapelle et Motte féodale – La Templerie
13- Le Moulin du Retail
14- Pierres garatelles
15- La Croix de l'Âne – croisement rue de la Croix Blanche et rue Louis Fruchard
16- Le Moulin de la Guyonnière
17- Le Moulin de la Flaivière
18- La Croix de la Forterie carrefour route de Brem
19- La Croix de la Brosse Maçon, angle de rue de la Brosse Maçon
20- Le Menhir de la Combe et la Pierre du Diable (élément de Dolmen)

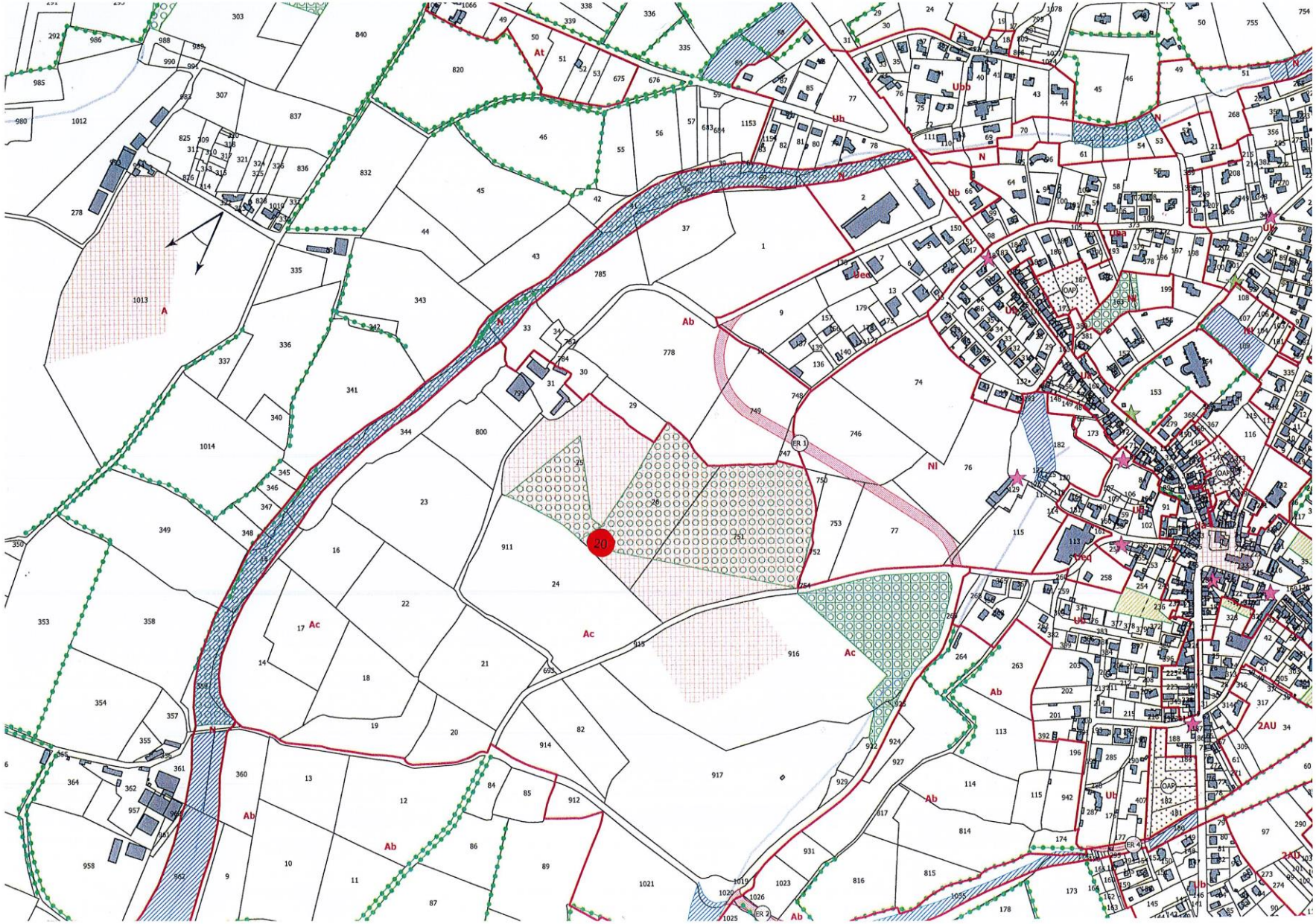

1
2
3
4
5
7
8
9
10
11
15
18
19
Ub
Ubb
Uba
Ueq
Ut
Ue
Ux
Ab
Ac
Ae
Nl
N
A
OAP
ER 1
ER 3





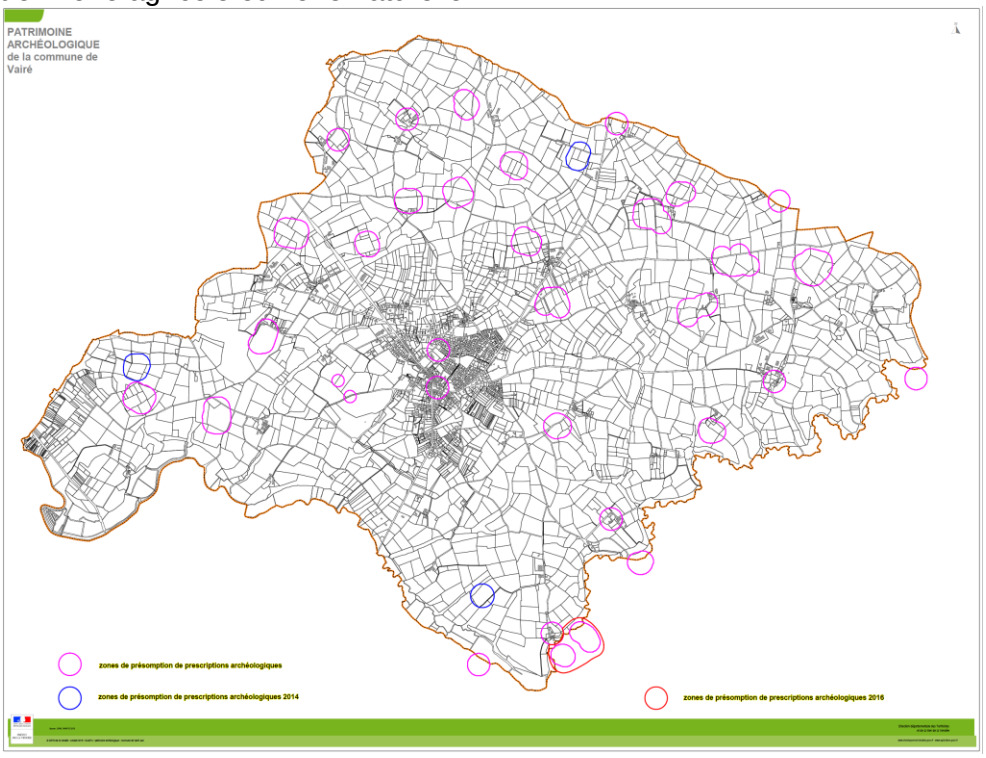





20
A
Ab
Ac
At
Ub
Ubb
Ubc
Ubs
Ueq
N
Nl
2AU
ER 1
ER 2
ER 4
OAP

5.3 - Le patrimoine archéologique

Les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles recensent de nombreux sites archéologiques sur le territoire communal. Ils figurent en annexe du PLU ainsi qu'au plan de zonage par un aplat particulier. Mise à part l'église St-Pierre en centre-bourg, toutes les autres entités possibles sont en zone agricole ou zone naturelle.



Zonage archéologique de la commune VAIRE, Service régional de l'archéologie, DRAC des Pays de la Loire, Annexe à l'arrêté n°XXXX du XXXXXX

Zone	Seuil en m²	Entité archéologique	Vestiges significatifs connus à ce jour
1	100	85 298 0001	menhir, [NEO]
2	100	85 298 0024	édifice fortifié, [IND]
3	100	85 052 0009	maison forte, souterrain, [MED]
4	100	85 298 0002	menhir, [NEO]
5	100	85 298 0020	motte castrale, prieuré, [MED]
6	100	85 298 0023	maison forte, [IND]
7	100	85 298 0025	édifice fortifié, [IND]
8	100	85 298 0033	château fort, souterrain, [MED]
9	100	85 298 0034	maison forte, [MED]
10	100	85 298 0030	cimetière, sarcophage, église, [MED]
11	100	85 112 0006	château fort, [MED]
12	3000	85 236 0019	enclos, [IND]
13	3000	85 298 0004	enclos, [IND]
14	3000	85 298 0006	enclos, enclos, enclos, parcellaire, parcellaire, parcellaire, [IND]
15	3000	85 298 0008	enclos, [IND]
16	3000	85 298 0016	enclos, ferme, [IND]
17	3000	85 298 0019	enclos, [IND]
18	3000	85 298 0021	enclos, [IND]
19	3000	85 298 0027	enclos, [IND]
20	3000	85 298 0028	enclos, [IND]
21	3000	85 298 0031	enclos, enclos, [IND]
22	3000	85 250 0017	enclos, [IND]
23	3000	85 250 0018	enclos, fossés (réseau de), éperon barré, [NEO]
24	3000	85 298 0003	enclos, [IND]
25	3000	85 298 0032	enclos, [IND]
26	3000	85 298 0037	enclos, [IND]
27	3000	85 298 0014	enclos, [IND]
28	3000	85 298 0017	enclos, fossé, [IND]
29	3000	85 298 0018	enclos, [IND]
30	3000	85 298 0036	enclos, fossé, [IND]
31	3000	85 298 0022	enclos, [IND]
32	3000	85 298 0038	enclos, [IND]
33	3000	85 298 0005	ferme, [IND]
34	3000	85 298 0013	enclos, fossé, [IND]
35	3000	85 298 0007	enclos, fosse, [IND]
36	3000	85 298 0015	enclos, [IND]
36	3000	85 298 0026	enclos, [MED]
37	3000	85 250 0018	enclos, fossés (réseau de), éperon barré, [NEO]

5.4 - Le patrimoine classé

Le territoire communal compte depuis le 5 mars 1969 un élément de son patrimoine inscrit aux Monuments Historique. Il s'agit du menhir de la Combe, dit également La Minche du Diable (numéro de notice : PA00110283).

CHAPITRE 6 – LA BIODIVERSITE ET LE PATRIMOINE NATUREL

« *Les espaces, ressources et milieux naturels (…), les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation. Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs* » (article L.110-1 du Code de l'Environnement).

Cette partie présente les éléments relatifs aux inventaires du patrimoine naturel écologique, de la flore et de la faune et ceux relatifs aux périmètres désignés à l'échelle locale, européenne ou mondiale, assignant des objectifs et des actions de protection, de gestion et de mise en valeur du patrimoine naturel. Bien que ces périmètres (Znieff, Natura 2000, …) n'entraînent ni servitude d'utilité publique, ni interdiction particulière (rien n'y est interdit a priori), des précautions doivent être prises afin de préserver les milieux et les espèces pour lesquels ils ont été désignés. Le zonage et le règlement du PLU doivent s'efforcer d'être compatibles avec ces zones de biodiversité floristique et faunistique.

6.1 – Les milieux naturels présents sur la commune

Vairé possède une richesse écologique et paysagère indéniable recensée et/ou protégée au titre de multiples catégories :

- des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ;
- une Zone pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) ;
- des cours d'eau (inventaire départemental 2018-2019) ;
- des zones humides (inventoriées à l'échelle locale en 2009-2011 validées en 2016) ;
- des boisements et bocage (inventorié dans le cadre du PLU) ;
- une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) et une Zone de Protection Spéciale (ZPS) du réseau Natura 2000, d'après les directives Habitats Oiseaux ;

Les informations des paragraphes suivants ont été communiquées à la commune au travers du porter à connaissance. Elles ont été prises en compte dans le présent projet de Plan Local d'Urbanisme.

6.2 – Inventaires du patrimoine naturel de Vairé

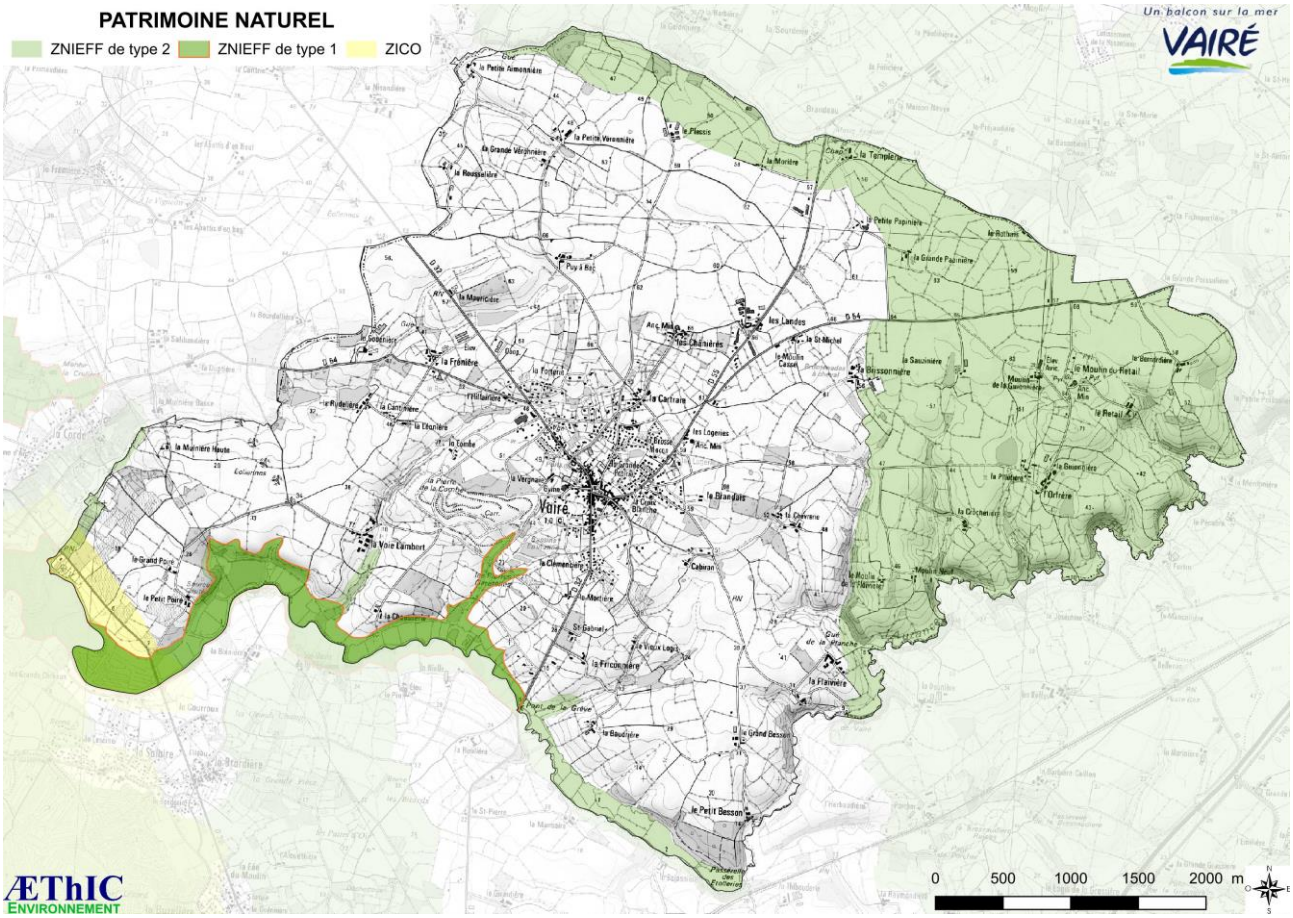
6.2.1 – Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a été lancé en 1982 par le Ministère de l'Environnement. Il avait pour objectif de réaliser une couverture des zones les plus intéressantes au plan écologique, essentiellement dans la perspective d'améliorer la connaissance du patrimoine naturel national et de fournir aux différents décideurs un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire. Relancé depuis 1999 dans la région des Pays de la Loire, une seconde série d'inventaires a été validée en 2005-2006 par le Muséum National d'Histoire Naturelle : « ZNIEFF de seconde génération ».

Ces zones sont classées en deux types :

- les ZNIEFF de type 1 constituent des secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable et doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion ;
- les ZNIEFF de type 2 constituent des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes et doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique dans les programmes de développement.

Deux secteurs du territoire communal sont inscrits à l'inventaire du patrimoine naturel en tant que ZNIEFF de deuxième génération, une de type 1 et deux de type 2 :



- **ZNIEFF de type 2 : "Bocage à Chêne Tauzin entre les Sables d'Olonne et la Roche/Yon"**

Bocage avec petits bois, plans d'eau, vallons, nombreux éléments de landes sur les talus. Nombreux reboisements de pins maritimes.
Série de végétation du chêne pédonculé, série du chêne tauzin, landes et pelouses des séries atlantiques.
Zone bocagère typique où le chêne tauzin, assez abondant par places, est accompagné sur les talus de landes mésophiles typiques à bruyère ciliée, potentille des montagnes, asphodèle, etc... Présence par places d'un peu de chêne vert.
Intérêt ornithologique : Zone de stationnement migratoire du courlis corlieu en Avril-Mai (jusqu'à 10 000 individus observés simultanément).
Intérêt mammalogique : Présence de la loutre d'Europe. Cette zone constitue un secteur de transition indispensable entre les peuplements du marais Breton et du marais Poitevin.

- **ZNIEFF de type 2 : " Dune, forêt, marais et coteaux du Pays d'Olonne "**

Grand ensemble remarquable, regroupant une diversité de milieux exceptionnelle, unique à l'échelle régionale. Pas moins de 30 habitats présents sont inscrits à l'annexe 1 de la Directive "Habitat". De même, 28 espèces relevant de la Directive "Habitat" et 12 de la directive "Oiseaux" sont présentes sur le site... Ce site constitue une mosaïque de milieux très diversifiés : zones humides salées (lagunes, marais salants...), douces (vallées, tourbière alcaline, prairies humides...), dunes à tous les stades (de la plage à la dune boisée), lentille calcaire, coteaux schisteux... réunis sur une surface relativement réduite. La flore est particulièrement riche : une trentaine d'espèces protégées et présence de stations de plantes très localisées à l'échelle régionale (Bartsia trixago, Serapias lingua, Xeranthemum cylindraceum...). La faune est également remarquable : très grande richesse avifaunistique (zone de nidification, de migration et d'hivernage pour de nombreuses espèces protégées et/ou inscrites à l'annexe 1 de la directive "Oiseaux". Présence d'insectes protégés (Maculinea arion, Oxigastra curtisii, Coenagrion mercuriale...), d'amphibiens menacés (Pélobate cultripède...). Les principales menaces résident en l'expansion de l'urbanisation, le mitage des terrains de loisirs (stationnements de caravanes), la transformation des anciens marais salants en marais piscicoles, l'abandon des activités traditionnelles (pâturage, fauche...) et la mise en culture... Paradoxalement, ce site exceptionnel ne bénéficie que de très peu de mesures de protection réglementaires et de gestion à vocation patrimoniale (40 hectares en réserve de chasse et 4 hectares en Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope).

- **ZNIEFF de type 1 : " Vallée et coteaux de l'Auzance "**

Vaste secteur de marais saumâtres et salés, utilisés en pâture et bassins piscicoles, bordés pour partie par des coteaux schisteux au relief assez prononcés, apportant au site un nouvel habitat inscrit à la Directive Habitat et conférant un intérêt paysager certain. Plusieurs espèces végétales protégées, dont 2 liées au coteau (Romulea columnae et Centaurium maritimum : une des dernières stations de Vendée). Une petite population d'une odonate protégée : Coenagrion mercuriale. Zone de reproduction pour l'avifaune : l'Echasse blanche, Chevalier gambette, Vanneau huppé...

6.2.2 – La Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)

Les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) correspondent à des sites qui présentent une valeur particulière au plan ornithologique par la présence ou l'absence d'une ou plusieurs espèces d'oiseaux rares ou menacées.
Les classements des ZICO viennent de l'application de la Directive 79/409 du 2 avril 1979 dite Directive « Oiseaux », dont l'article 2 stipule que les Etats Membres doivent prendre toutes les mesures nécessaires pour maintenir les populations de toutes les espèces d'oiseaux vivant naturellement à l'état sauvage sur le territoire européen. Cette directive prévoit la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie d'espèces d'Oiseaux considérées comme rares ou menacées à l'échelle de l'Europe.
Le programme des ZICO consiste à identifier et à protéger un certain nombre de sites, choisis selon des barèmes biogéographiques, afin d'aider à maintenir de façon naturelle les populations aviaires et ce, en tenant compte des aires de répartition des espèces pour lesquelles une approche de conservation par site est appropriée.
Dès les années 1980, la France a initié un inventaire scientifique des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux sur son territoire afin de mettre en œuvre la Directive « Oiseaux » du 2 avril 1979. Cet inventaire, basé sur la présence d'espèces d'intérêt communautaire répondant à des critères numériques précis, a été réalisé par la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO) et le MNHN pour le compte du ministère chargé de l'Environnement, avec l'aide des groupes ornithologiques régionaux.

Il existe 14 ZICO dans la région des Pays de la Loire. La Vendée est concernée par grand nombre d'entre elles ; celles-ci touchent essentiellement les zones humides (de type marais).

L'extrémité Sud-Ouest de Vairé est inscrite dans le périmètre ZICO PL08 "Marais et Forêt d'Olonne".

Composée par un complexe littoral comprenant un massif dunaire en grande partie boisé, un petit estuaire côtier, ainsi que des marais salés, saumâtres et doux. L'avifaune nicheuse y est particulièrement intéressante (Héron cendré, Tadorne de Belon, Milan noir…). Ce site littoral joue un rôle important comme halte migratoire, mais aussi comme zone d'hivernage pour l'avifaune aquatique en particulier (Grand cormoran, Canard pilet et souchet, …).

6.2.3 – Les cours d'eau

cf. Titre III – Chapitre 1 – 1.3 - Contexte hydrographique

6.2.4 – Les zones humides

Plusieurs définitions d'une zone humide existent. D'un point de vue juridique nous retiendrons ici la définition issue de la Loi du 24 janvier 2019 qui les définit comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

L'intérêt des zones humides est dû aux différentes fonctions que remplissent ces milieux :

- la régulation du régime hydraulique (stockage en période de crue et restitution progressive en période de basses eaux) ;
- l'épuration des eaux superficielles lorsqu'elles sont chargées en éléments nutritifs (azote et phosphore principalement) et en matières organiques et minérales en suspension ;
- la biodiversité qu'elles représentent avec le rôle important de connections les unes avec les autres (circulation de la faune) ;
- la contribution à la variété et à l'esthétique du paysage rural et périurbain.

Ces fonctions sont plus ou moins présentes dans les différentes zones humides ; cependant le maillage qu'elles forment joue un rôle majeur pour la gestion de la ressource en eau et pour le maintien de la biodiversité.

Le SDAGE Loire-Bretagne rappelle que « les zones humides ont un rôle irremplaçable dans le cycle de l'eau : les marais, les vasières, les tourbières, les prairies humides auto-épurent, régularisent le régime des eaux, réalimentent les nappes souterraines. Elles sont parmi les écosystèmes les plus productifs sur le plan biologique. Malgré cela, ces zones sont souvent parmi les milieux les plus dégradés et les plus menacés. Leur régression doit être arrêtée grâce à la mise en place d'une véritable politique de préservation et de gestion, basée sur la reconnaissance de leur statut d'infrastructure naturelle. »

Il rappelle également que la préservation et la protection des zones humides doivent être menées selon les principes suivants : maintien de la diversité, de l'intégrité d'entités écologiques, conservation du système naturel de régulation quantitative et qualitative de la ressource en eau.

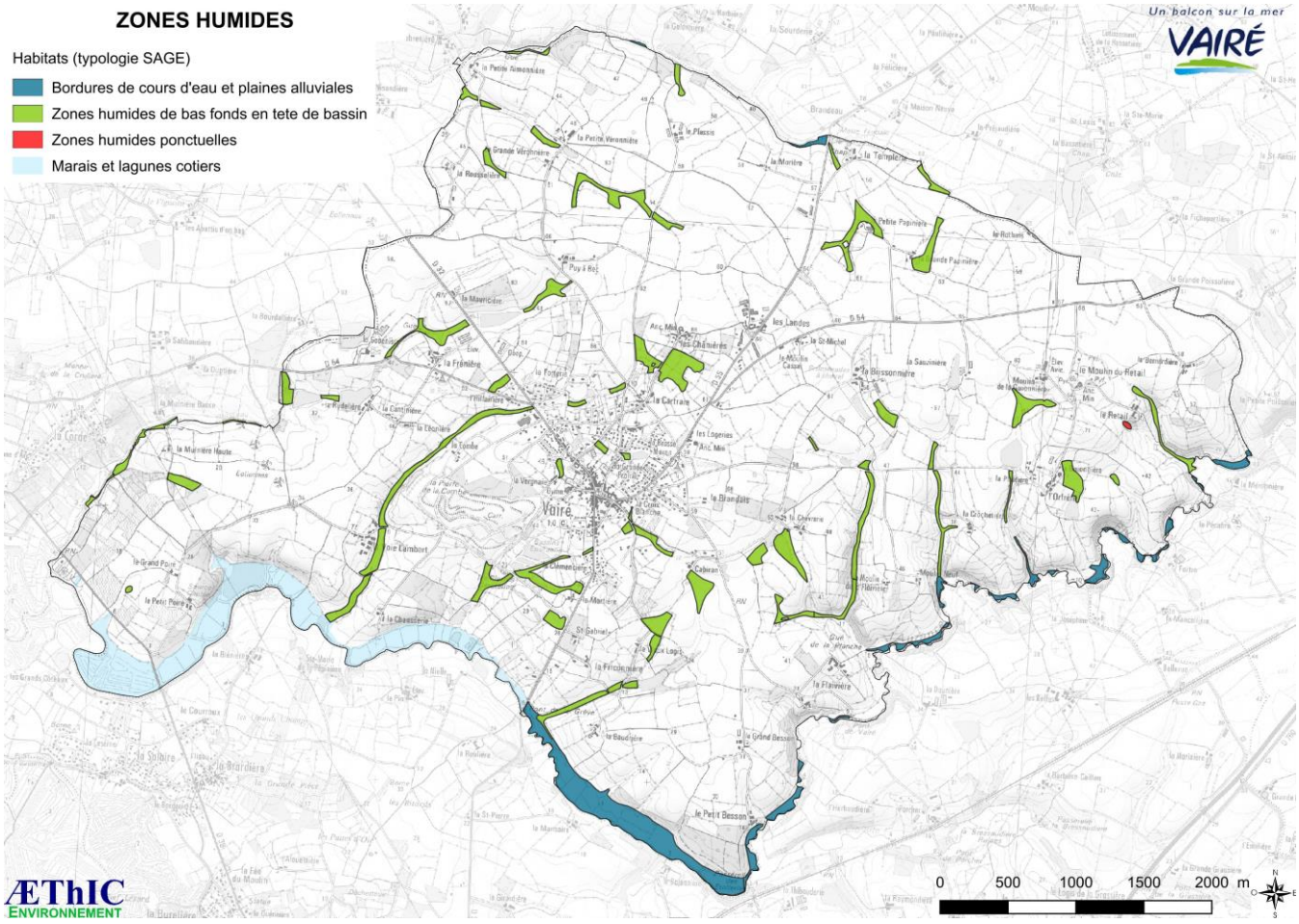
- **L'inventaire local des zones humides**

A l'échelle des bassins versants de l'Auzance et de la Vertonne, la qualité des milieux humides est en effet un enjeu majeur pour les acteurs locaux. La CLE du SAGE a fixé comme objectif de préserver les fonctionnalités et le patrimoine biologique des zones humides: de façon générale, les zones humides peuvent constituer des milieux biologiques de grand intérêt qu'il convient de préserver, non seulement pour leur intérêt intrinsèque (biodiversité remarquable, habitats en régression suite aux drainages, mises en culture et à l'urbanisation), mais aussi pour leurs rôles hydraulique, épurateur et paysager.

Lancé en 2009 et mené par le Syndicat Mixte de l'Auzance-Vertonne dans le cadre du SAGE, l'inventaire local des zones humides s'est terminé en 2011. La validation par la commune est intervenue le 13 octobre 2016 après validation de l'inventaire par la CLE du SAGE.

Les éléments de cet inventaire, détaillant les types et la répartition des zones humides, figurent sur la carte suivante.

A l'issue de l'inventaire des zones humides, 197,8 ha de zones humides ont été recensés et cartographiés, soit 7% du territoire communal.



Le tableau suivant offre une représentation des proportions de zones humides en fonction de leur classification selon la typologie Corine Biotope :

Typologie Corine Biotope		Surface ZH	% Total ZH	% Surface commune
37	Prairie humide et marais	144,0	72,8%	5,1%
38	Prairie mésotrophe	22,5	11,4%	0,8%
44	Boisement humide	10,7	5,4%	0,4%
53	Roselière	2,9	1,4%	0,1%
81	Prairie humide cultivée	6,6	3,3%	0,2%
83	Plantation	11,1	5,6%	0,4%
TOTAL		197,8 ha	100%	7,0%

Remarque : la superficie totale de zones humides à prendre en compte dans le PLU a été ramenée à 197,3 ha (-0,5 ha) dans le cadre de la concertation préalable avec les agriculteurs et la commune : en effet, une petite zone humide agricole au Nord du territoire a été retirée car drainée, et une petite zone humide en sortie Sud-Est du bourg a été retirée car deux maisons y ont été construites.

A noter que lors du diagnostic PLU, les zones pressenties pour être urbanisées ont été prospectées selon les critères d'identification des zones humides de l'arrêté de 2008 ; aucune de ces zones (U, AU et STECAL) n'est concernée par des zones humides au sens de la loi du 24 janvier 2019.

Afin de garantir efficacement l'atteinte des objectifs de protection des milieux :

- le zonage du PLU doit identifier ces zones humides dans un zonage spécifique (de type N-zh ou A-zh) ou comme recommandé par l'évolution de la doctrine, par une trame spécifique (de type hachures superposées aux zones du PLU) ;
- le règlement du PLU doit proposer des dispositions limitant les modes d'occupation des sols incompatibles avec leur préservation : remblayages, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements, mises en eau, sauf dans le cadre de projets de compensation liés à la destruction de zones humides.

Il est à noter que cet inventaire n'est pas une fin en soi, la nature évoluant ; cependant réglementairement, la police de l'eau s'applique sur toutes les zones humides, y compris hors des zones concernées par le présent inventaire (cas de projets d'aménagements, création de ZAC, plan d'eau, drainage...).

6.2.5 – Boisements et bocage remarquables

Une reconnaissance des trames boisées et bocagères du territoire communal a été menée avec les membres de la Commission PLU en 2018 et 2019 ; ce travail est restitué ci-après.

Le taux de boisement sur la commune de Vairé apparait relativement restreint, avec l'absence de massifs forestiers de grandes superficies.

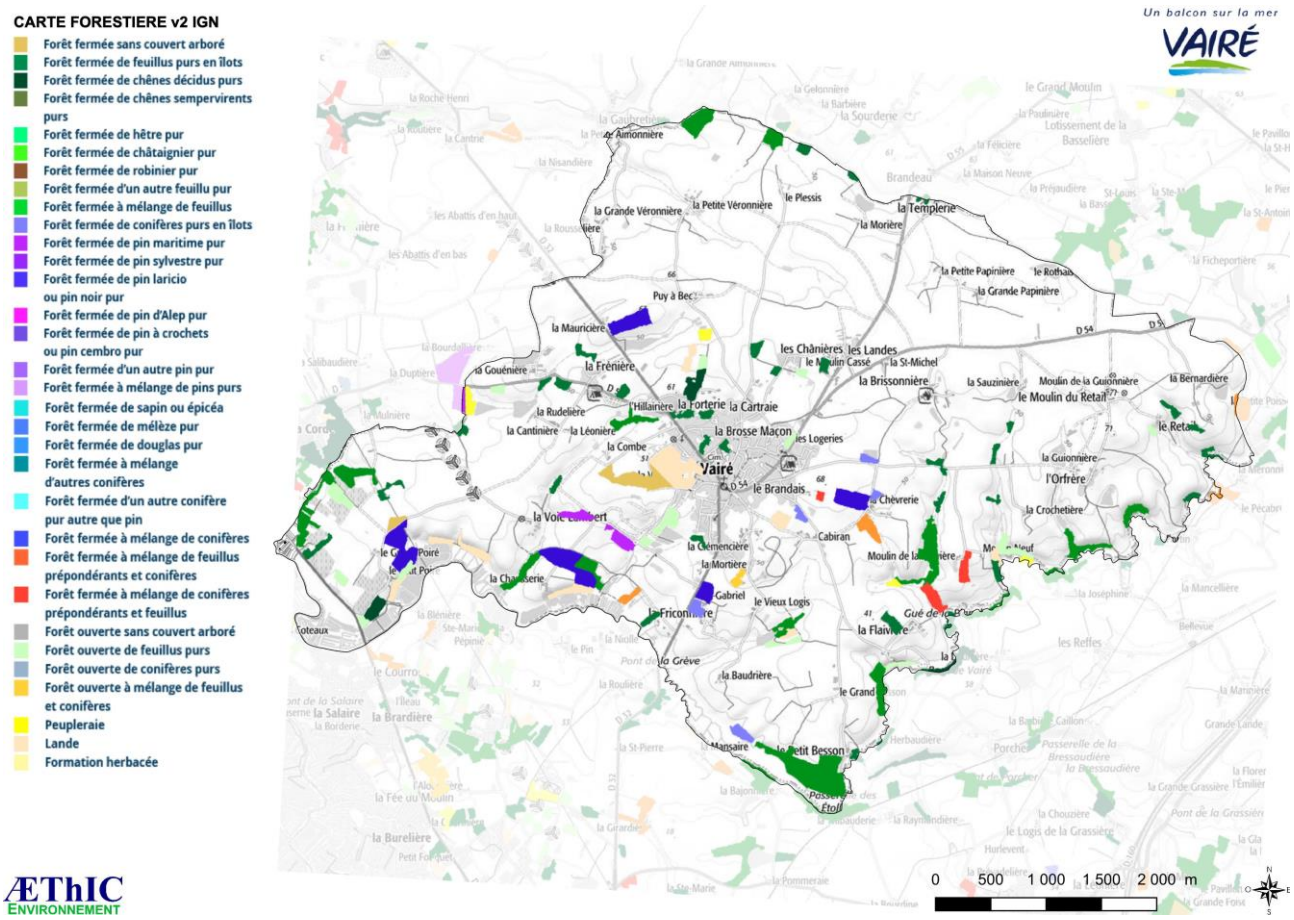
Les quelques petits bois et bosquets épars, ainsi que la trame bocagère associée aux terrains agricoles ou encore les coulées vertes soulignant le réseau hydrographique (petits affluents de l'Auzance), contribuent à apporter localement une diversification du paysage : ces éléments se traduisent par la création de champs de visions plus ou moins ouverts selon la topographie des secteurs.
La commune n'a pas fait l'objet d'un remembrement, toutefois la disparition de certaines haies peut localement offrir des espaces plus ouverts ; c'est le cas notamment au Nord-Est du territoire. A l'inverse, à la Petite Véronnière (au Nord-Ouest), les agriculteurs n'ont pas arraché les haies. Ceci explique la densité bocagère plus forte à ce niveau.

Le bocage présent sur le territoire est de qualité variable, surtout au niveau de l'état des haies et des talus. En ce qui concerne l'étage arborescent des haies, on y retrouve les essences classiques du bocage : Chêne pédonculé, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Saule, Noisetier, Orme champêtre, Frêne commun. Les espèces arbustives sont également communes : Prunellier, Bourdaine, Sureau, Houx, Ajonc, Fusain, Genêt, Fragon.

Les plus belles haies, plurispécifiques et multistratifiées, peuvent culminer à une dizaine de mètres environ. Les haies sont à peu près toutes établies sur un talus dont la hauteur varie entre 50 cm et 1 m, souvent accompagnées d'un fossé, ce qui lui confère un rôle non négligeable dans la régulation hydrique générale. Le maintien et l'entretien du bocage sont importants car les haies remplissent une

fonction anti-érosive (présence, structure, qualité des talus) et jouent un rôle de brise-vent (hauteur et structure de la haie).

Le bocage présente enfin selon sa densité et sa perméabilité une valeur biocénotique et paysagère importante : elle reflète la nature et diversité des espèces végétales constitutives, la capacité d'accueil et de nourrissage de la haie vis-à-vis de la faune sauvage, et sa valeur esthétique.



L'identification et la localisation des boisements et haies remarquables ont été réalisées avec la participation des membres de la Commission PLU ayant travaillé sur la Trame Verte et Bleue.

Le document cartographique initial de travail figurait :

- les espaces boisés classés et les espaces boisés remarquables du zonage du PLU en vigueur,
- les boisements humides repérés dans l'inventaire 2009 des zones humides : des boisements humides à forte naturalité (10,7 ha de frênaies, d'aulnaies et saussaies) et des plantations humides (11,1 ha de peupleraies),
- les boisements et haies repérés dans diagnostic paysager du PLU,
- les composantes des trames vertes du SRCE et celles du SCoT (en vigueur et en projet - *voir plus loin paragraphe 6.4.*),
- les haies recensées par la Fédération Régionale des Chasseurs (base Orthophotoplan 2005),
- les haies recensées par la commune et les agriculteurs au moment de l'inventaire des cours d'eau.

L'emprise de certains boisements et haies était obsolète. A l'appui de cette carte de travail sur des fonds orthophotoplan de 2006, 2009, 2013, 2016 et 2019, du fond typologique de la BD Foret v2 de l'IGN, et à l'appui de prospections de terrain entre 2018 et 2019, ces emprises ont dans un premier temps été recalées en fonction de leur existence, de leur emprise, de leur exploitation sylvicole ou non*.

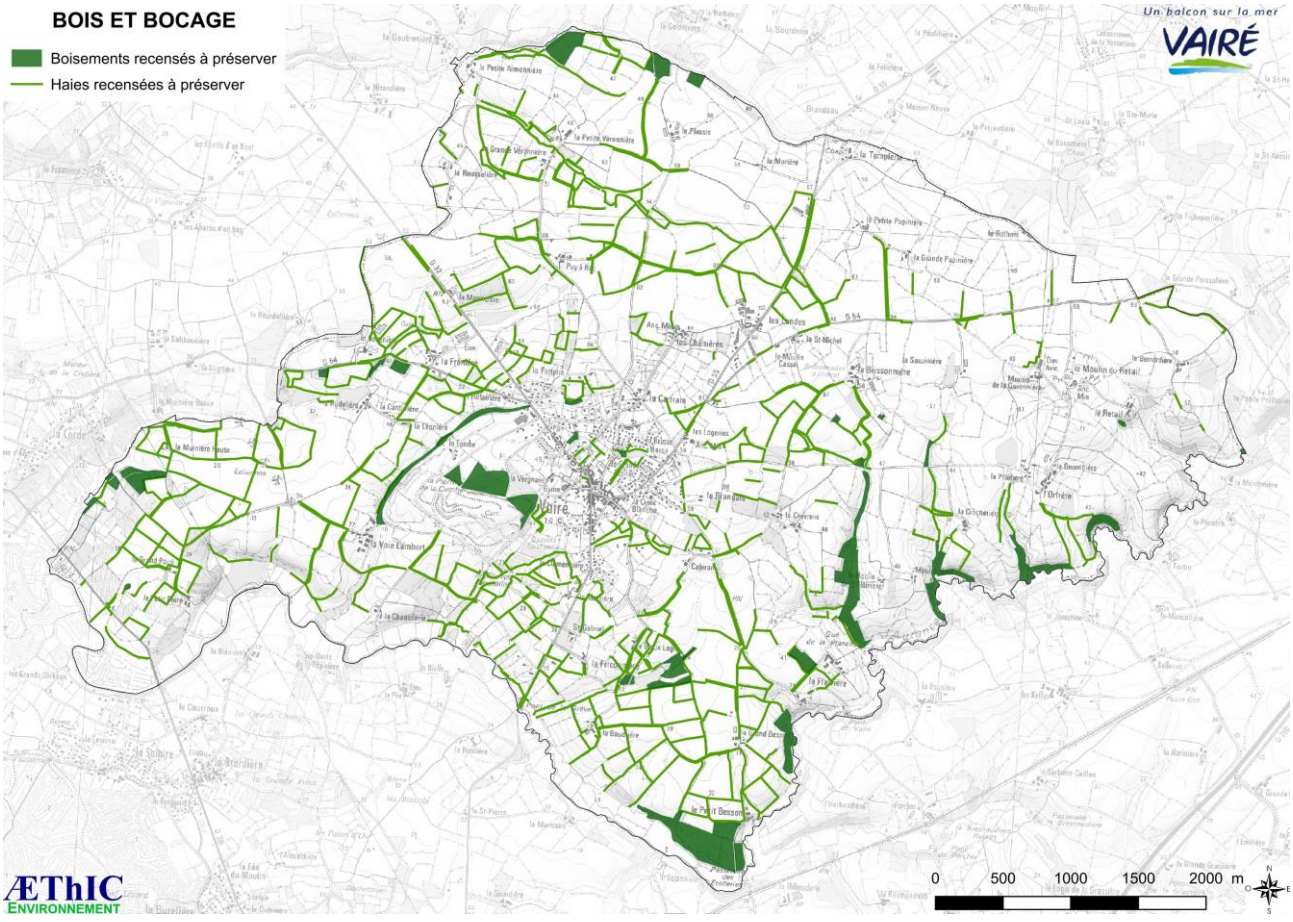
** : En ce qui concerne les espaces forestiers disposant de documents de gestion durable, la collectivité n'a pas été destinataire d'éléments dans les différents porter à connaissance (Etat, CRPF).*

Les choix ont fait l'objet de débat lors de plusieurs réunions et déplacements sur le terrain, l'objectif étant la validation des sites à préserver identifiés dans un esprit de concertation au regard de trois critères :

- appartenance aux trames vertes des documents supra-communaux (réservoirs de biodiversité et corridors des SRCE et SCoT),
- considérations paysagères,
- fonctionnalités hydrauliques du bocage.

La Commission a décidé de retenir les éléments suivants pour composer la trame verte communale (voir carte page suivante) :

- les espaces boisés d'intérêt :
  - mise à jour des EBC et EBR du PLU
  - et ajout d'autres, notamment :
    - les boisements humides à forte naturalité issus de l'inventaire des zones humides,
    - les boisements d'intérêt paysager,
    - ainsi que ceux appartenant aux réservoirs de biodiversité du SCoT ;
- les linéaires de haies d'intérêt, repérés sur le terrain sur la base des critères paysagers et hydrauliques comme énoncé plus haut,
- ainsi que les éléments bocagers entourant certaines zones humides,
- les secteurs bocagers constituant la trame verte supracommunale
- les haies d'intérêt ceinturant le bourg,
- et enfin celles d'intérêt paysager à l'intérieur du bourg.



Le diagnostic ainsi établi a permis d'identifier 72,2 ha de boisements d'intérêt (soit 2,6% du territoire communal) et 242 km de haies sur le territoire de Vairé.

6.3 – Protections réglementaires du patrimoine naturel de Vairé

6.3.1 – Natura 2000

- **Le réseau Natura 2000**

Le réseau Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels protégés. Il a pour but de favoriser la biodiversité en assurant le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et habitats d'espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire.

Ces prérogatives de gestion tiennent compte des exigences économiques, sociales ainsi que des particularités locales. L'objectif de ce réseau est d'assurer la protection de sites naturels européens, sans pour autant bannir toute activité humaine, ni même la chasse ; il est de promouvoir une gestion adaptée des habitats naturels et des habitats de la faune et de la flore sauvages, tout en respectant les exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que les particularités régionales et locales.

Le volet réglementaire porté par la procédure Natura 2000 concerne tous les habitats et espèces d'intérêt communautaire présents dans le site. Sur la base des observations scientifiques, la directive 92/43/CEE prévoit la création d'un réseau "Natura 2000". Cette appellation générique regroupe l'ensemble des espaces désignés en application des directives "Oiseaux" (1979) et "Habitats" (1992). Ce réseau, en cours de constitution, rassemble :

- les zones spéciales de conservation (ZSC) relevant de la directive « Habitats » ;
- les zones de protections spéciales (ZPS) relevant de la directive « Oiseaux ».

La mise en place d'un site Natura 2000 se décompose en trois volets :

- La désignation du site est établie par un arrêté ministériel après une consultation locale.
- Un document d'objectifs (DocOb) organise, pour chaque site, la gestion courante.
- Les plans, schémas et projets d'aménagement susceptibles de porter atteinte à un site Natura 2000 doivent faire l'objet d'un volet complémentaire d'analyse préalable et appropriée des incidences.

Il est en effet important de préciser en amont que les directives n'interdisent pas la conduite de nouvelles activités sur un site Natura 2000. Néanmoins les plans et projets dont l'exécution pourrait avoir des répercussions significatives sur le site doivent être soumis à une évaluation de leurs incidences sur l'environnement.

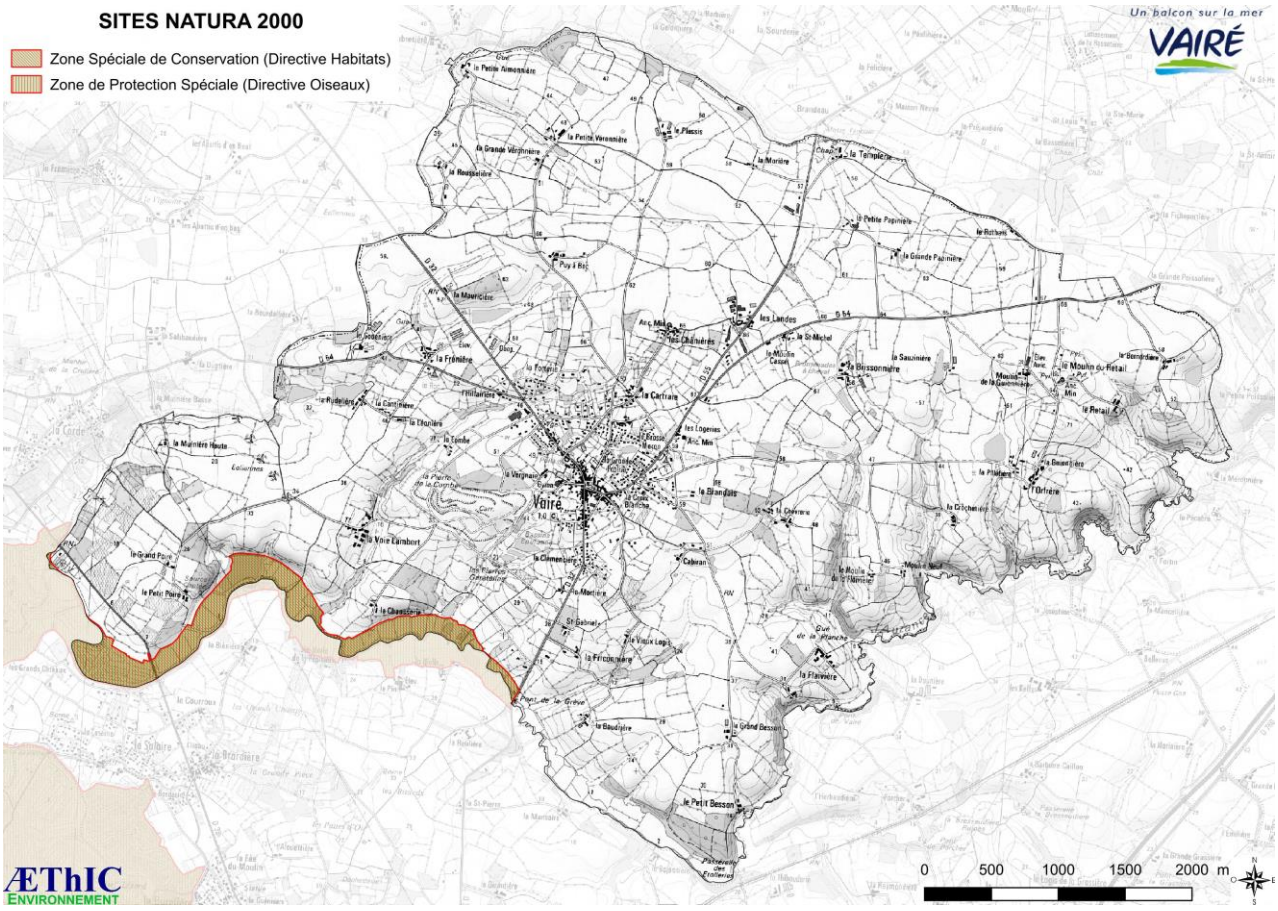
- **Sites Natura 2000 des « Dunes, forêts et marais d'Olonne »**

La commune de Vairé est concernée par deux sites Natura 2000 se superposant au niveau des marais de l'Auzance :

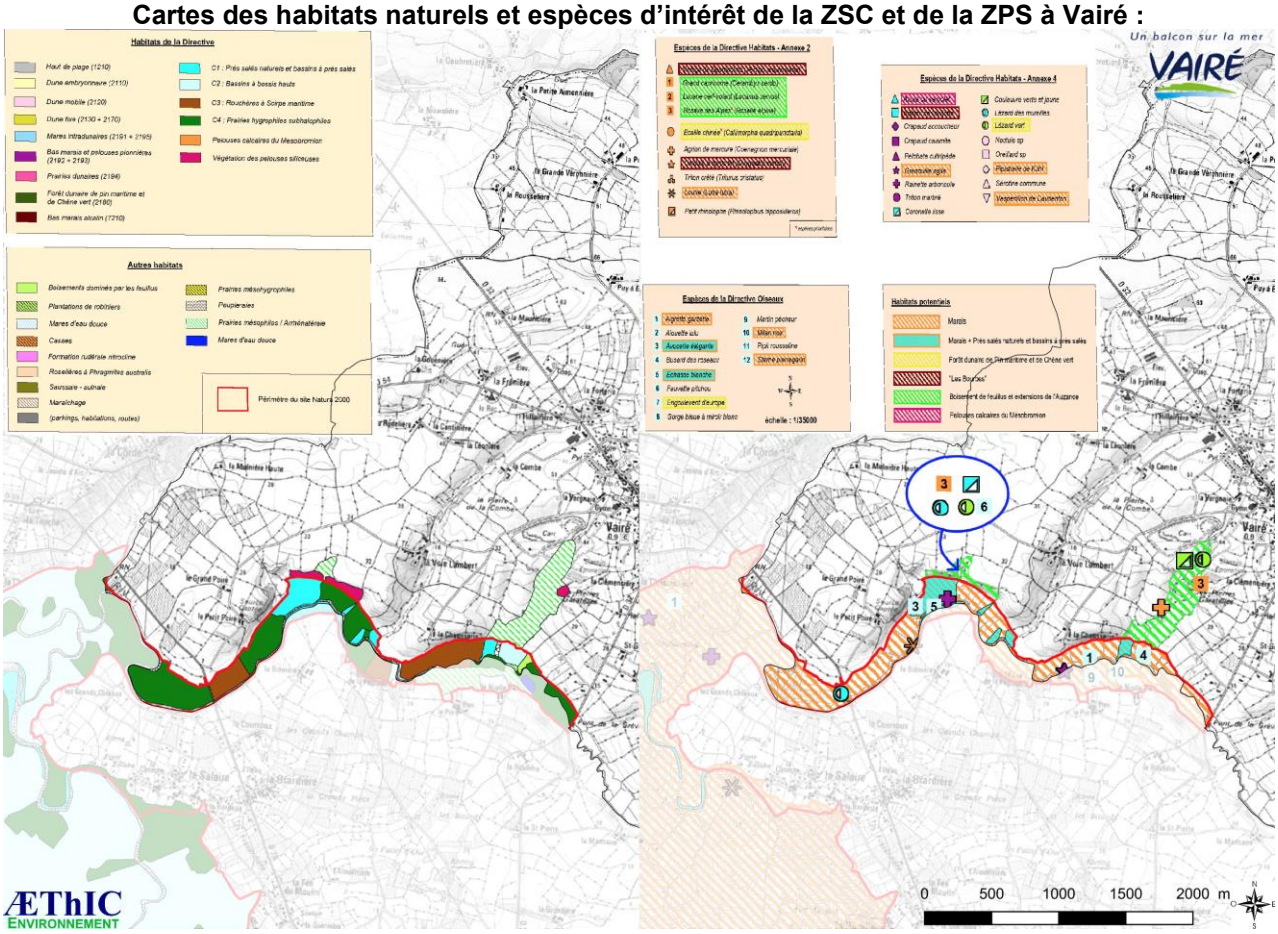
- Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n° FR5200656 " Dunes, forêts et marais d'Olonne " ;
- Zone de Protection Spéciale (ZPS) n° FR5210010 " Dunes, forêts et marais d'Olonne ".

- **Caractéristiques générales des sites ZSC et ZPS :**

Belles étendues de dunes mobiles et fixées avec de nombreuses dépressions humides, dont certaines tourbeuses. Très belle zonation de la végétation de ces milieux. Forêt plantée de Pins maritimes depuis le XIX° siècle avec diverses espèces d'orchidées en sous-bois et quelques Chênes verts spontanés. Marais salants pour la plupart abandonnés, mais avec belle végétation halophile ; quelques marais doux au contact des massifs dunaires ; quelques pelouses calcaires près des marais. Les ensembles dunaires sont menacés par la surfréquentation : piétinement, pratiques diverses (vélo, parapente) non contrôlées ; les marais sont pour la plupart abandonnés, ainsi que le pâturage des "levées" ; le développement de la pisciculture dans les anciens bassins des salines peut entraîner des modifications de milieux dont l'impact reste à évaluer.



Cartes des habitats naturels et espèces d'intérêt de la ZSC et de la ZPS à Vairé :



Les analyses écologiques et économiques faites dans le cadre de l'élaboration en 2005 et 2009 des Documents d'Objectifs de chaque site Natura 2000 ont permis de distinguer trois principaux enjeux sur ce site :

- l'enjeu «Conservatoire» : Cet enjeu découle directement de l'application des Directives Habitats et Oiseaux
- l'enjeu «Agriculture durable» : cet enjeu est important sur le marais afin de préserver cette vaste zone humide, riche d'une grande diversité faunistique et floristique.
- l'enjeu «Tourisme» : cet enjeu est important puisqu'il est lié à la qualité du paysage. La pression humaine est toujours croissante et les secteurs les plus remarquables sont aussi les plus fréquentés et donc les plus menacés.

L'un des points forts de l'enjeu de conservation du site est donc de maintenir l'intégrité des milieux naturels tout en permettant une activité touristique et de concilier préservation du marais, milieu riche pour de nombreuses espèces d'intérêt patrimonial selon les pratiques agricoles et l'entretien du réseau hydraulique.

6.3.2 – Espaces Naturels Sensibles du Département

La politique des Espaces Naturels Sensibles (ENS) répond à des objectifs de préservation de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels et de mise en œuvre d'une protection, de gestion et d'ouverture des espaces concernés (art. L.113-8 et R.113-15 du Code de l'Urbanisme).

La commune de Vairé n'est concernée par aucun ENS.

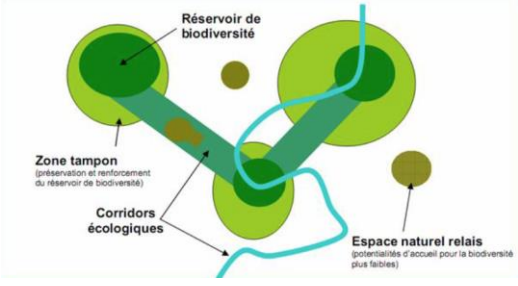
6.4 – La Trame Verte et Bleue

La TVB, l'un des engagements phares du Grenelle de l'Environnement, « *a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural.* » (Art. L.371-1 du code de l'environnement).

La TVB est le réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées au travers de démarches de planification ou de projet à chaque échelle territoriale pertinente. C'est un outil d'aménagement durable du territoire.

Elle contribue à :

- diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
- identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- atteindre ou conserver le bon état écologique ou le bon potentiel des eaux de surface et des écosystèmes aquatiques ;
- prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;
- faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;
- améliorer la qualité et la diversité des paysages.



Ainsi l'objectif de la mise en place d'une TVB est de relier par des corridors écologiques, les réservoirs de biodiversité, espaces où elle est la plus riche et la plus diversifiée. Ces liaisons linéaires ou discontinues (dites en "pas japonais") recouvrant des espaces publics comme privés, permettront aux espèces remarquables comme ordinaires, de circuler et d'interagir, et aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

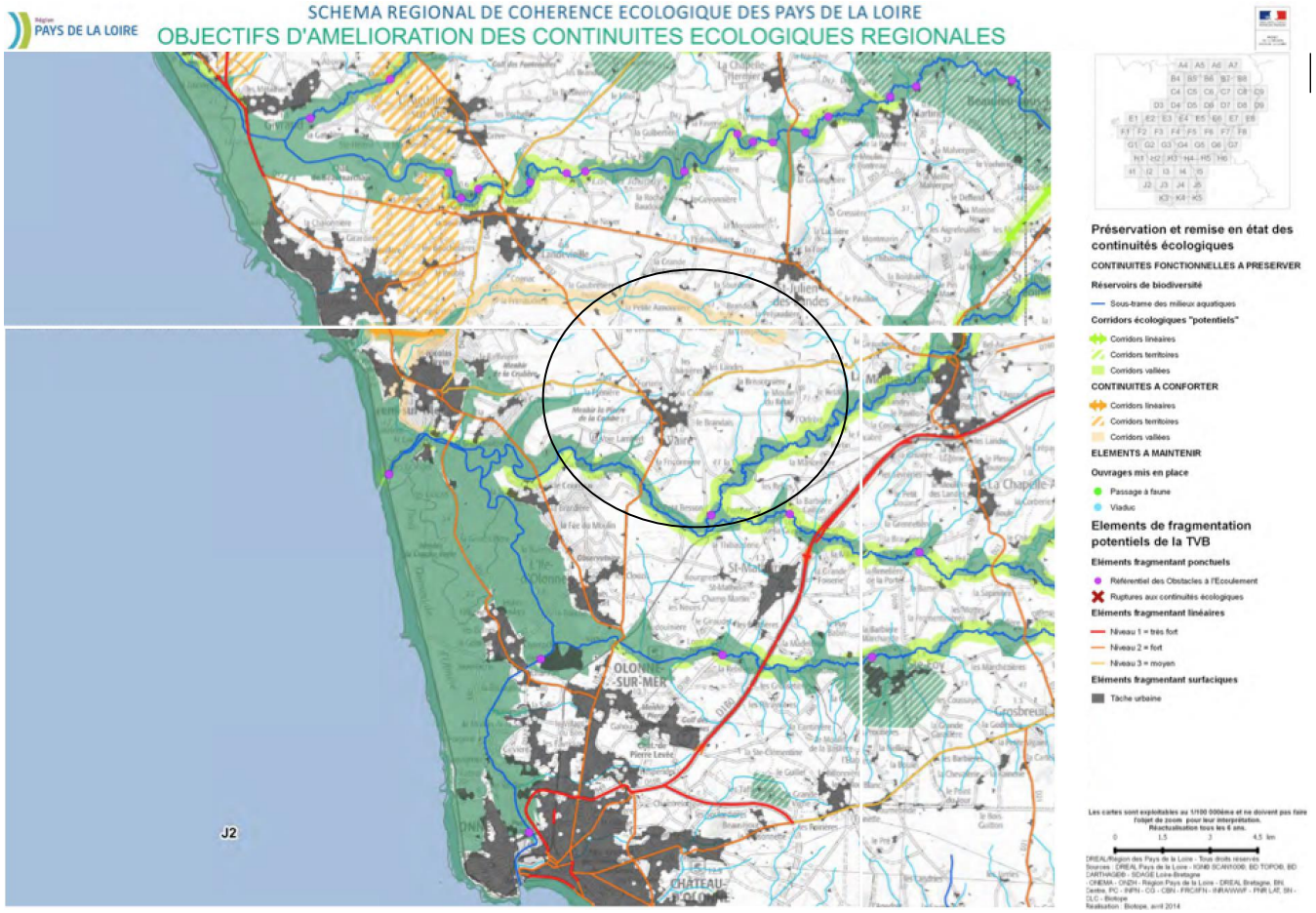
6.4.1 – Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire

Approuvé le 30 octobre 2015, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) identifie à l'échelle régionale du 1/100 000ème les continuités écologiques (réservoirs et corridors).

Les réservoirs de biodiversité incluent l'ensemble des espaces naturels réglementés, inventoriés et labellisés : réserves naturelles, zones Natura 2000, ZNIEFF de type 1, Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope. A ces espaces déjà reconnus pour leur biodiversité, ont été ajoutés des espaces de nature ordinaire, dans lesquels une quantité d'espèces trouvent des conditions de vie et de développement favorables. Ainsi le bocage, composante essentielle des paysages, peu concerné par des dispositifs de protection ou d'inventaire a été reconnu comme un milieu de vie essentiel à bon nombre d'espèces familières.

Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques indiqués incluent des continuités écologiques, mais aussi des discontinuités (route, espaces urbains, …). Localement, ils peuvent être constitués à la fois de réservoirs (locaux) de biodiversité, de corridors écologiques (locaux) et d'autres espaces contribuant localement aux continuités écologiques.

Le territoire de Vairé appartient à l'entité écologique du Bas bocage vendéen.



A Vairé, le SRCE y recense les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques à préserver suivants :

- le réservoir de l'Auzance (Trame Bleue, sous-trame aquatique),
- le réservoir de la vallée de l'Auzance (Trame Verte et Bleue, sous-trame humide),

- le « corridor vallée » de la vallée de l'Auzance et celle du Brandeau (TVB, sous-trames humides et bocagères),
- les corridors aquatiques et humides correspondant au chevelu hydrographique secondaire.

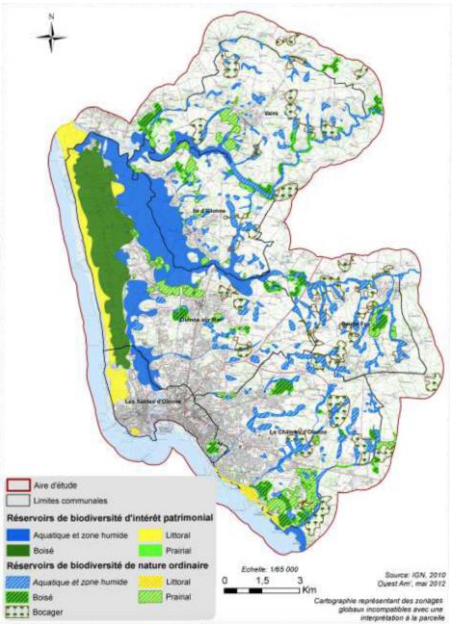
A l'échelle régionale, trois sources de fragmentation ont été retenues pour d'une part qualifier l'état de dégradation des réservoirs de biodiversité et d'autre part identifier les ruptures de continuité du réseau écologique : les surfaces artificialisées, les infrastructures linéaires de transport et les obstacles ponctuels de type barrage (plan d'eau), seuil sur les cours d'eau… A Vairé, les éléments fragmentant identifiés sont la tâche urbaine du bourg et de quelques hameaux et fermes isolées, les RD 32, RD 54 et RD 38, ainsi qu'un obstacle à l'écoulement (BD ROE) au niveau du seuil du Petit Besson sur l'Auzance (station hydrométrique du bassin versant).

L'intégration en amont du projet de PLU de tous les éléments relatifs à la biodiversité présentés dans cette partie permettra de préserver et de conforter ces réservoirs de biodiversité et ces continuités écologiques du SRCE identifiés à Vairé.

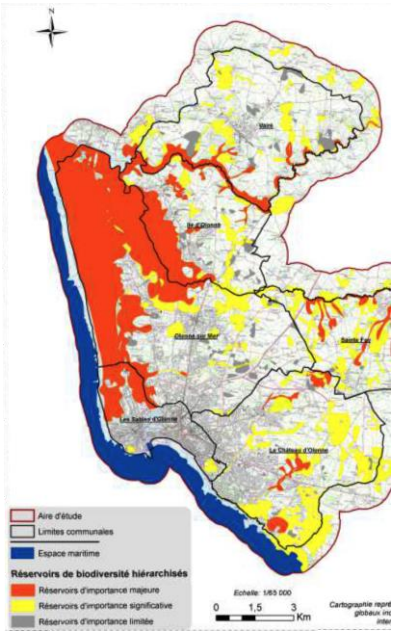
6.4.2 – La Trame Verte et Bleue du SCoT

Tout comme le SRCE, le SCoT affirme également cette volonté de protéger la biodiversité à travers l'identification des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques - voir carte au Titre II – Chapitre 2 – Paragraphe 2.2) à l'échelle communale, et leur prise en compte dans le PLU.

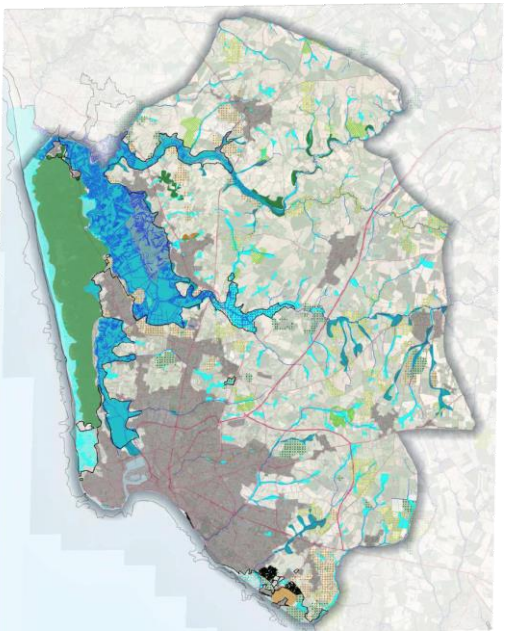
En 2013, le Syndicat Mixte du Canton des Sables d'Olonne a conduit une étude de trame verte et bleue identifiant ainsi des réservoirs de biodiversité aquatique, humide, boisé, prairial et littoral d'intérêt patrimonial ou de nature plus ordinaire, d'importance majeure, significative ou limitée. Cette étude, complétée par les résultats des inventaires des zones humides validés en 2016, a permis d'élaborer la trame verte et bleue du projet de révision du SCoT. On se référera à la méthodologie développée dans le rapport de présentation du diagnostic 2017 du futur SCoT.



Etude TVB 2013 :
Réservoirs de biodiversité d'intérêt patrimonial ou ordinaire

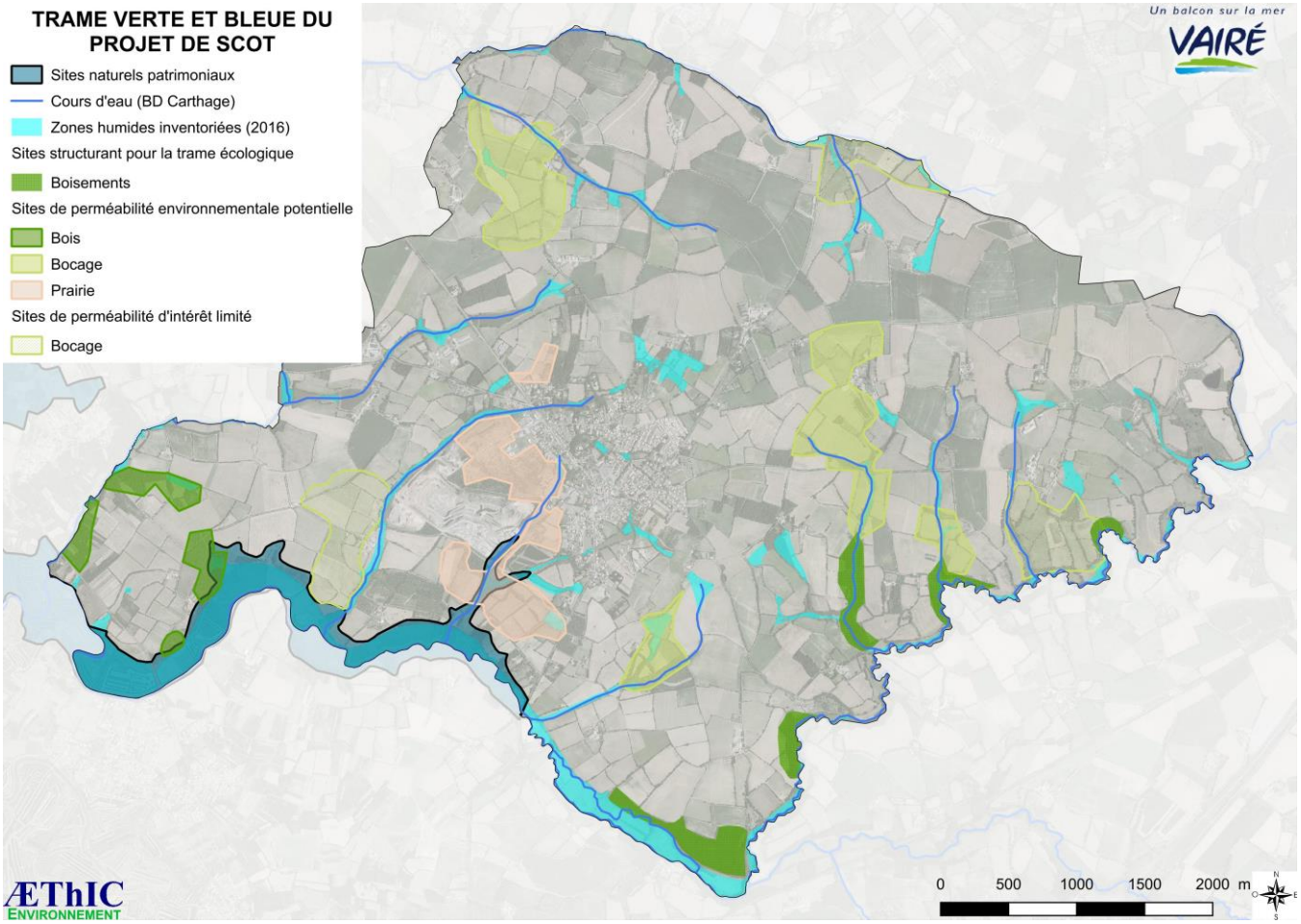


Réservoirs de biodiversité d'importance majeure, significative ou limitée



Projet 2017 TVB du SCoT en révision :
Sites naturels patrimoniaux
Cours d'eau et Zones humides
Sites structurants et sites de perméabilité environnementale potentielle ou limitée

La carte suivante est un extrait à l'échelle de Vairé du projet 2017 de Trame Verte et Bleue du SCoT des Sables d'Olonnes Agglomération en révision ; c'est cette trame verte et bleue intercommunale qui a été prise en compte pour le projet de TVB de PLU.



A Vairé, le projet de SCoT recense ainsi les continuités écologiques à préserver suivantes :

- Un site naturel d'intérêt patrimonial et d'importance majeure : l'Auzance et sa vallée, au sein des périmètres Natura 2000 et Znieff de type 1 (site détouré en noir en aval de la RD 32) ;
- Un site naturel d'intérêt ordinaire mais d'importance majeure : l'Auzance et sa vallée humide, en amont de la RD 32 ;
- Un continuum aquatique et humide d'importance significative correspondant au chevelu hydrographique secondaire et ses vallées humides ;
- Des boisements structurants dans la vallée de l'Auzance et quelques-uns de ses affluents en limite Sud-Est de la commune (en vert foncé) ;
- Un site de perméabilité potentielle appartenant à la sous-trame boisée, ceinturant le secteur viticole Sud-Ouest de la commune ;
- Un site de perméabilité potentielle appartenant à la sous-trame prairiale, allant du Nord au Sud de la carrière en passant par l'Est ;
- Des sites de perméabilité potentielle appartenant à la sous-trame bocagère au niveau des secteurs de la Grande Véronnière, le Vieux Logis, la Brissonnière, la Crochetière et l'Orfrère ; et un site de perméabilité d'intérêt limité appartenant à la sous-trame bocagère au niveau de La Voie Lambert.

6.4.3 – La Trame Verte et Bleue de Vairé

Le PLU doit ainsi déterminer les conditions permettant d'assurer la préservation et la remise en bon état des réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques en les identifiant.

L'analyse des documents d'ordre supracommunal (Schéma Régional de Cohérence Ecologique, Schéma de Cohérence Territoriale) a conduit la commune à identifier au cours de plusieurs ateliers de travail et de sessions de terrain, les sites et espaces naturels et paysagers constituant la TVB communale à protéger ; ces milieux ont été hiérarchisés en plusieurs niveaux :

1 - Les réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité sont les espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Ces espaces sont connus et identifiés au travers des différents zonages d'inventaires et réglementaires qui existent sur le périmètre communal. La superposition de ces inventaires permet de mettre en évidence les zones où la biodiversité est la plus importante sur le territoire.

Les zones concernées sont les suivantes :

Réservoir de biodiversité	Situation	Inventaires et protections	Trames et sous-trames vertes et bleues
Réservoir aquatique	L'Auzance	SDAGE, SAGE, inventaire départemental des cours d'eau	Trame Bleue, sous-trame aquatique
Réservoir humide et inondable	Vallée de l'Auzance	Natura 2000, ZNIEFF, AZI, inventaire des zones humides	Trame Bleue, sous-trame humide

2 - Les micro-réservoirs de biodiversité (ou noyaux complémentaires)

Les noyaux complémentaires de biodiversité sont définis de manière plus large car ils sont assimilables en tant que milieux à des micro-réservoirs identifiés et constituent de ce fait un même support potentiel d'accueil ou de migration pour les espèces protégées. Ils peuvent constituer une zone tampon plus large autour de réservoirs de périmètre restreint et accompagner les continuités écologiques.

Il s'agit :

- des zones humides, situées hors de la vallée de l'Auzance (Trame bleue, sous-trame humide) ;
- des petits secteurs boisés structurants du territoire localisés dans la vallée de l'Auzance et au sein des coteaux de ses affluents en limite Sud-Est de la commune (Trame verte, sous-trame boisée) ;
- des secteurs les plus denses de bocage, effectivement recensé lors de l'inventaire communal (paragraphe 6.2.5.) dans les secteurs de perméabilité du SCoT (Trame verte, sous-trame bocagère).

3 - Les continuités écologiques

Une continuité écologique peut correspondre soit aux milieux naturels permettant les déplacements de la faune, soit aux milieux naturels bénéficiant d'une réglementation ou ayant fait l'objet d'inventaires, soit aux milieux « ordinaires » participant également aux cheminements. La préservation de ces continuités écologiques permet de limiter le risque de cloisonnement pouvant conduire à la disparition d'espèces. Ces continuités doivent ainsi former un véritable maillage favorisant les échanges écologiques et biologiques entre les réservoirs de biodiversité et/ou les noyaux complémentaires.

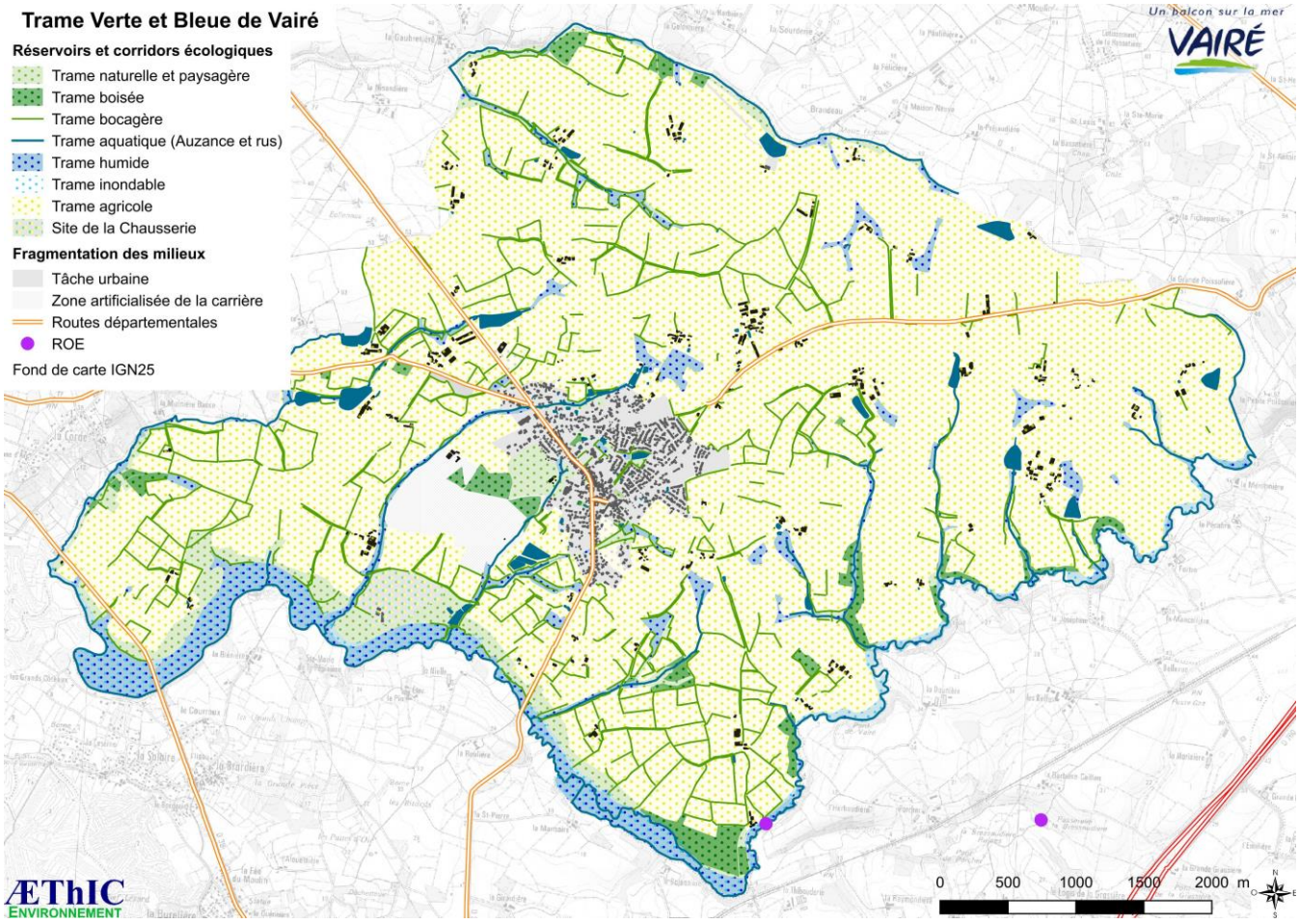
Les continuités entre les espaces de biodiversité du territoire communal s'appuient sur les cours d'eau principaux, mais aussi sur le réseau des vallées humides secondaires, des bois, du bocage, des prairies… appartenant à la matrice agricole et naturelle du territoire :

- Corridor aquatique et humide de la vallée de l'Auzance (Trame Bleue, sous-trames aquatique et humide) ;

- Corridors aquatiques et humides correspondant au chevelu hydrographique secondaire (source : inventaire départemental des cours d'eau) :
  Pas nécessairement inscrits au sein des réservoirs de biodiversité majeurs, ces petits affluents participent à l'alimentation et à la préservation des ressources stratégiques en eau et constituent un patrimoine naturel remarquable mais fragile. Par ailleurs, le maintien et le bon fonctionnement des zones humides, assurant des fonctions essentielles pour le territoire, dépend de l'écoulement et de la circulation naturelle des eaux qui les alimentent.

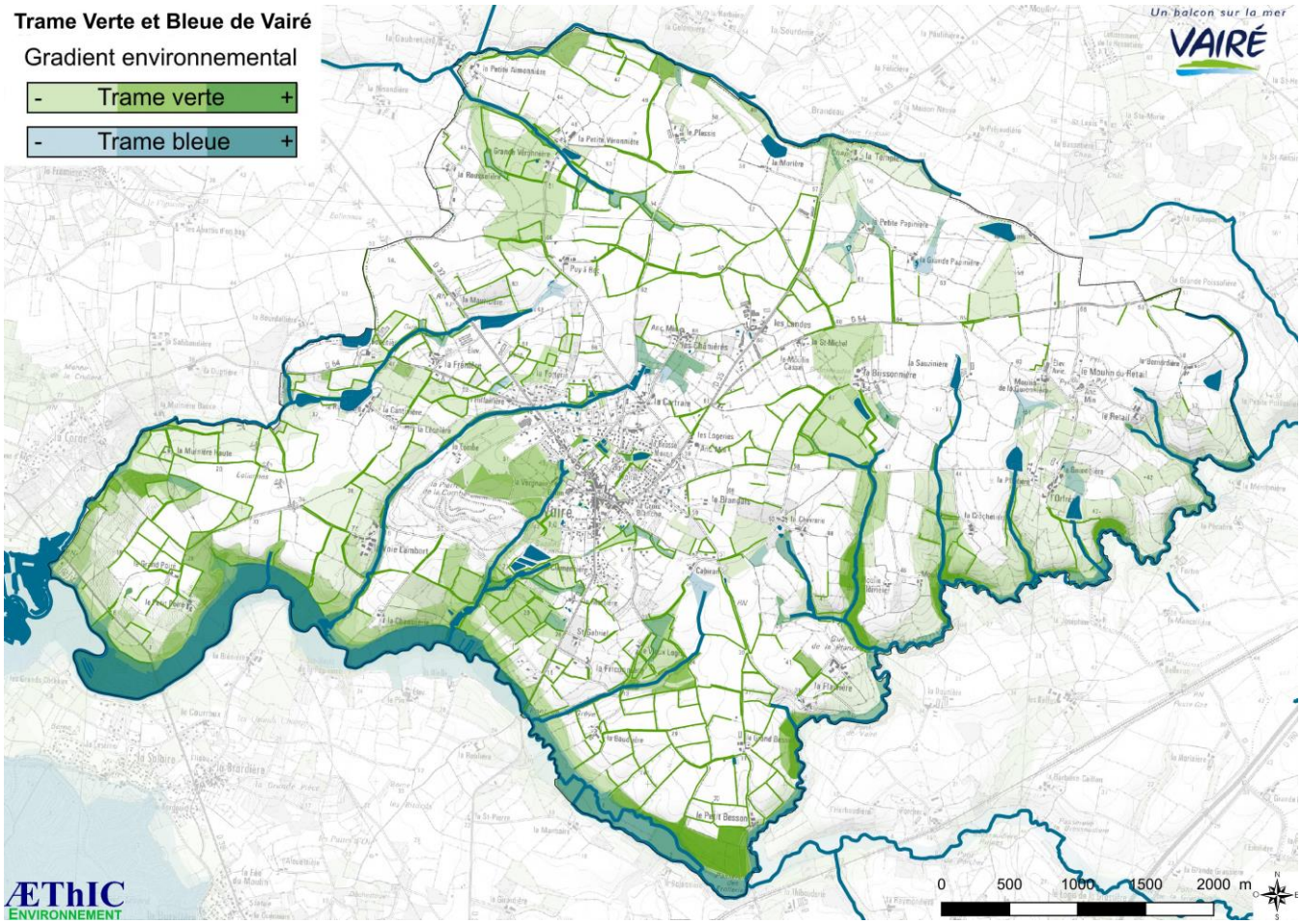
- Corridors à dominante bocagère : En dehors des micro-réservoirs de biodiversité bocagers, le reste du maillage bocager un peu moins dense présente des intérêts pour la biodiversité, pour le ruissellement et la qualité de l'eau, des intérêts paysagers, des intérêts agricoles (brise-vent, abri), mais également dans une approche économique (valorisation des sous-produits de la haie).

A Vairé, les éléments fragmentant identifiés sont la tâche urbaine du bourg et son évolution prévisionnelle, les RD 32, 38 et 54, ainsi qu'un obstacle sur l'Auzance au Petit Besson.



6.5 – Synthèse cartographique du patrimoine naturel : la Trame Verte et Bleue de Vairé

Dans le respect de la politique du SCoT visant à protéger et valoriser les espaces naturels et agricoles et les grands paysages, le projet de PLU doit donc garantir la pérennité de la Trame Verte et Bleue de Vairé.



CHAPITRE 7 – RISQUES ET SANTE PUBLIQUE

Les informations suivantes ont été communiquées à la commune au travers du "porter à connaissance". Elles ont été prises en compte dans le présent projet de PLU, notamment dans le zonage et le règlement.

7.1 – Les risques naturels et technologiques

L'information des locataires et des acquéreurs de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs est obligatoire. L'article L.125-5 du Code de l'Environnement instaure en effet des obligations d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers.

D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs approuvé en 2019 et la base de données internet Géorisques, la commune de Vairé est concernée par :

- un risque sismique,
- un risque retrait gonflement d'argiles,
- un risque inondation,
- un risque radon,
- un risque Transport de Marchandises Dangereuses (TMD).

La commune de Vairé n'est concernée par aucun Plan de Prévention des Risques (PPRn ou PPRt).

Elle a été reconnue en état de catastrophe naturelle en décembre 1982, août 1983, septembre 1999 pour des « inondations et coulées de boues », en 1989-1990 pour des « mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse » et en décembre 1999 et février 2010 pour des « inondations, coulées de boues et mouvements de terrain ».

La commune ne dispose pas de DICRIM mais est en cours d'élaboration d'un Plan de Sauvegarde Communal destinés à mobiliser tous les acteurs en cas d'événements majeurs naturels, technologiques ou sanitaires comprenant les dispositifs d'alerte, d'information, protection et le soutien de la population.

7.1.1 – Séismes

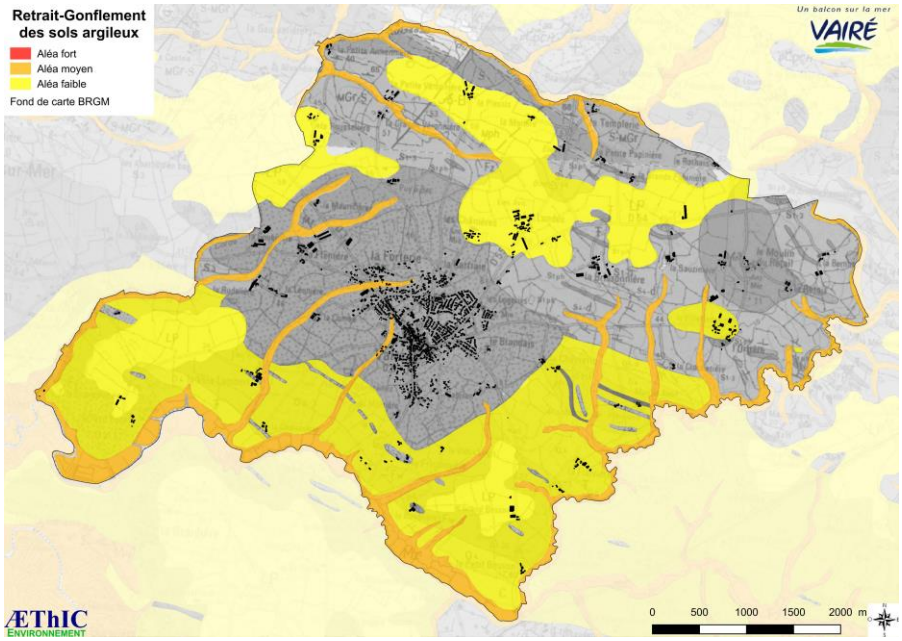
Le zonage de 2011 relatif à la prévention du risque sismique divise la France en cinq zones d'aléa sismique croissant.

Vairé est classée en zone 3 : aléa sismique modéré.

L'arrêté du 22 octobre 2010 définit les règles de classification et de construction parasismiques applicables en fonction du zonage géographique mais également en fonction de la classification des bâtiments. Un programme d'information des communes est prévu par les services de l'Etat.

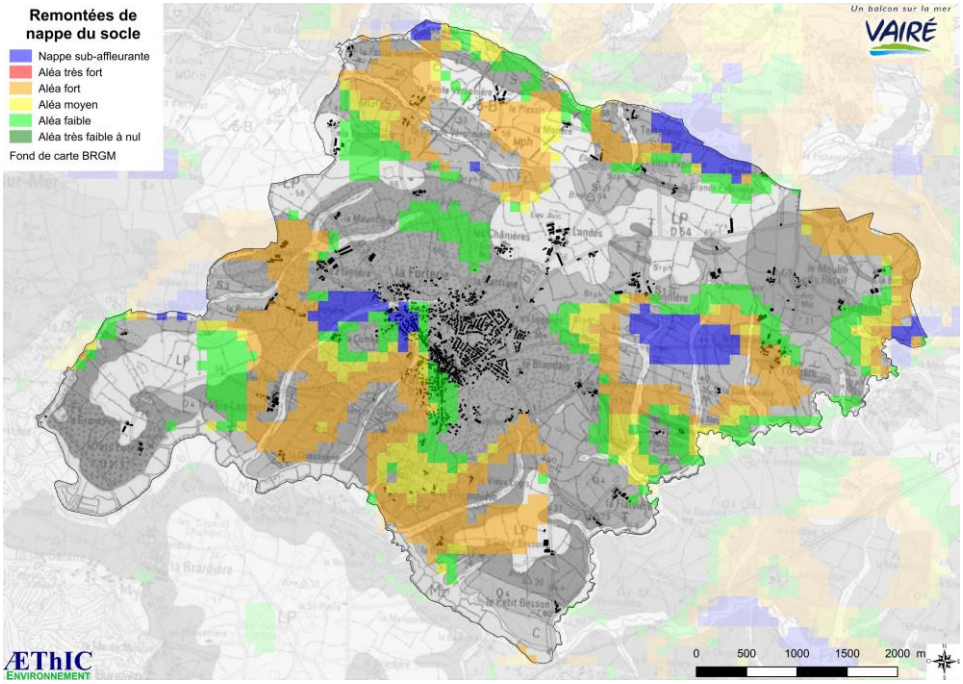
7.1.2 – Retrait-gonflement des sols argileux

Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel (fissures sur bâti, ruptures de canalisation…). La commune de Vairé est peu concernée par ces phénomènes : aléa nul à faible (absence d'aléa au niveau du bourg), et aléa moyen dans les fonds de vallons.



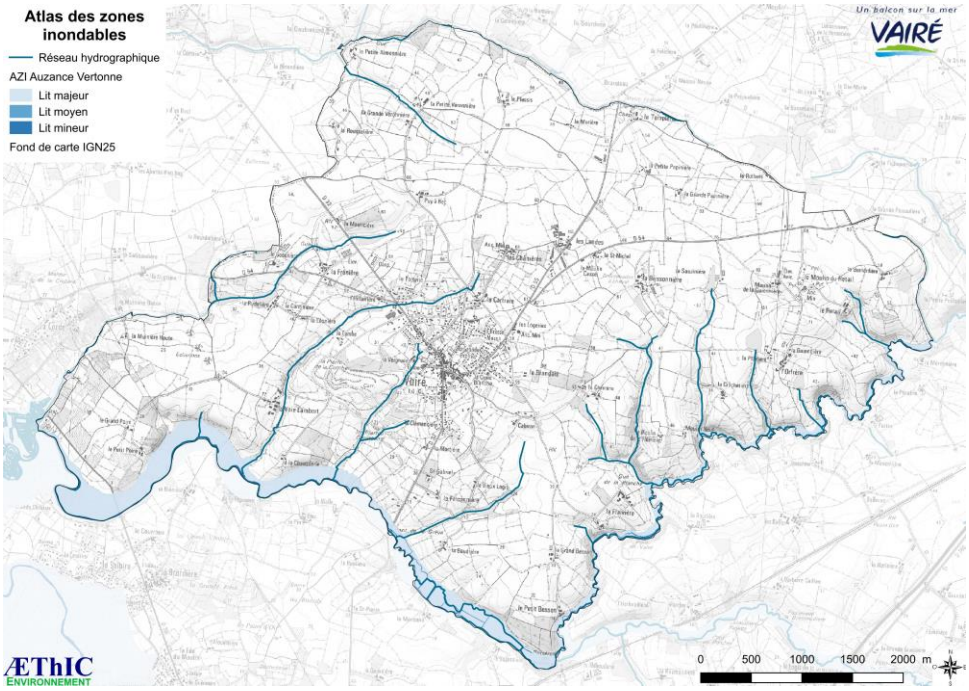
7.1.3 – Inondations par remontées de nappes

Le territoire communal est aussi concerné par l'aléa lié aux inondations par remontées de nappe du socle ; l'existence de cet aléa peut rendre importante la problématique de la gestion du ruissellement des eaux pluviales dans les secteurs situés en aval du bourg.

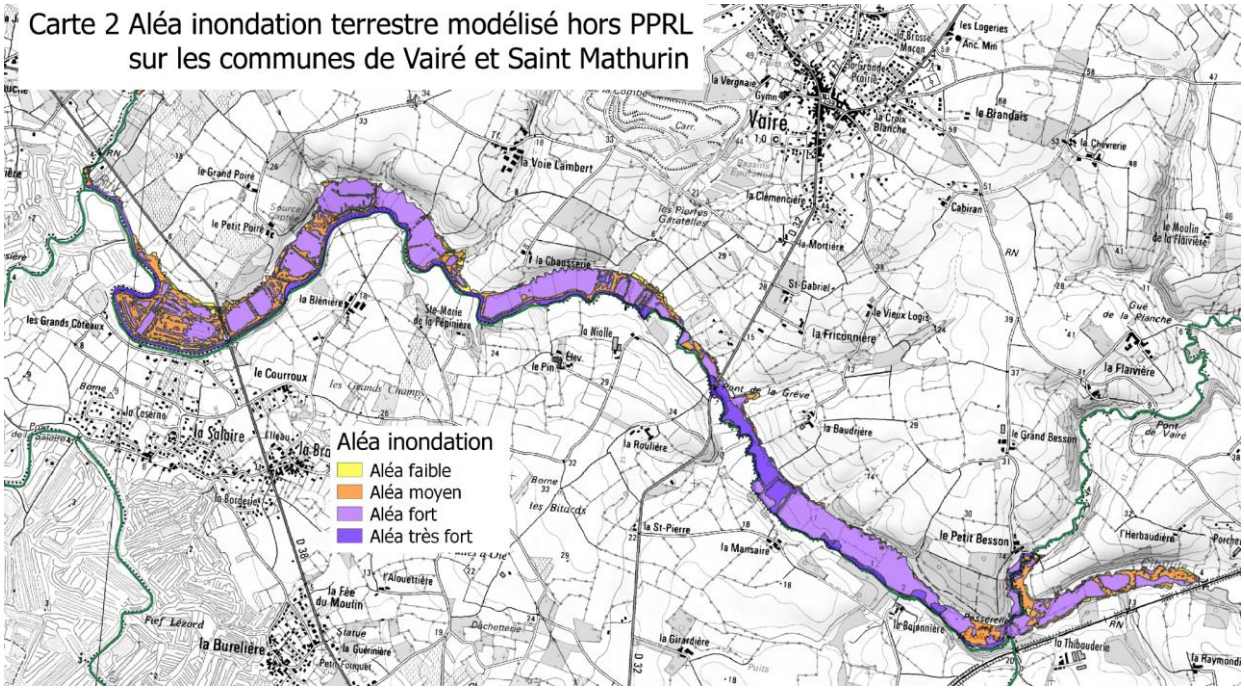


7.1.4 – Inondations superficielles

La limite communale Sud est formée par la rivière de l'Auzance. Les zones inondables de cette rivière ont été déterminées dans le cadre de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du bassin versant Auzance-Vertonne, notifié en mars 2008 par la DDE de Vendée. Seul le lit majeur de l'Auzance est concerné :



Vairé étant une commune limitrophe (par l'Auzance) des communes soumise au Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) du Pays des Olonne approuvé en mars 2016, des aléas inondation terrestre ont été modélisés en dehors des limites du PPRL (source DDTM avril 2015) ; ils représentent la connaissance des aléas à caractère non réglementaire qu'il convient de prendre en compte en lieu et place de l'AZI pour la partie modélisée, c'est-à-dire en aval du « Petit Besson ».



Les zones d'aléas inondables ainsi recensées à Vairé concernent exclusivement des zones naturelles et agricoles sans enjeu humain (biens et personnes).

Bien que ce zonage n'a qu'une valeur informative, non prescriptive (à la différence d'un PPR), le PLU doit intégrer ces éléments. Il est recommandé d'éviter toute urbanisation (ouverture à l'urbanisation, densification…) dans les zones impactées.

7.1.5 – Risques liés au radon

Le radon est un gaz radioactif naturel émanant du sol, présent partout à la surface de la terre et plus particulièrement dans les roches granitiques et volcaniques. Il représente un risque lorsqu'il est inhalé dans certains bâtiments où il s'accumule parfois en concentration élevée par manque de ventilation, confinement ou présence de facteurs favorisant son intrusion à partir du sol (sols ou murs fissurés, drains, passages des réseaux, etc.).

L'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN) a établi, à partir des connaissances géologiques, une cartographie nationale, commune par commune, de la probabilité de présence du gaz radon en 3 classes : classe 1 *faible*, classe 2 *faible avec facteur favorisant sa présence*, classe 3 *moyenne à forte*. La commune de Vairé est en classe 3 (source : cartographie IRSN).

Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles localisées sur les formations géologiques présentant des teneurs en uranium les plus élevées. Dans ces communes, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que dans le reste du territoire. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que plus de 40% des bâtiments de ces communes dépassent 100 Bq/m^3 et plus de 6% dépassent 400 Bq/m^3.

La région Pays de la Loire ne compte toutefois aucun département prioritaire au sens de la réglementation relative aux modalités de gestion du risque lié au radon dans les lieux ouverts au public (arrêté du 22/7/04).

Les moyens de prévention (*source : www.ars.paysdelaloire.sante.fr*) :

Mesurer le radon et agir

La mesure de radon se fait à l'aide d'un dosimètre. Cette mesure se fait généralement pendant la période hivernale, durant laquelle le bâtiment est moins bien ventilé. Le Haut Conseil de la Santé Publique a distingué 3 niveaux d'exposition en fonction de la concentration intérieure de radon :

- en dessous de 400 Bq/m^3 : Pas de mesure correctrice particulière, cependant bien aérer et ventiler de manière à diminuer les concentrations de radon (phénomène de dilution) ;
- entre 400 et 1000 Bq/m^3 : Il est fortement recommandé d'agir. Engager des actions correctrices pour réduire le niveau de radon aussi bas que possible ;
- supérieure à 1000 Bq/m^3 : Attention, le risque est important, il est impératif d'agir. Effectuer sans délai des actions simples sur le bâtiment. Faire appel à des professionnels du bâtiment.

Empêcher le radon d'entrer dans le bâtiment

Le radon provient essentiellement du sol, il est indispensable de s'assurer de l'étanchéité de l'interface sol-bâtiment à l'air. Cette imperméabilité concerne principalement les joints entre le sol et les murs (souvent derrière les cloisons). Il faut également veiller à obturer les fissures du plancher, du mur et les passages de réseaux dans les dalles ainsi que le drainage à l'intérieur des gaines.

Il est important également de traiter le soubassement (vide sanitaire, cave, dallage sur terre-plein), en le ventilant (soit mécaniquement, soit naturellement) soit en le mettant en légère dépression par rapport au volume habité par extraction mécanique lorsque cela est possible.

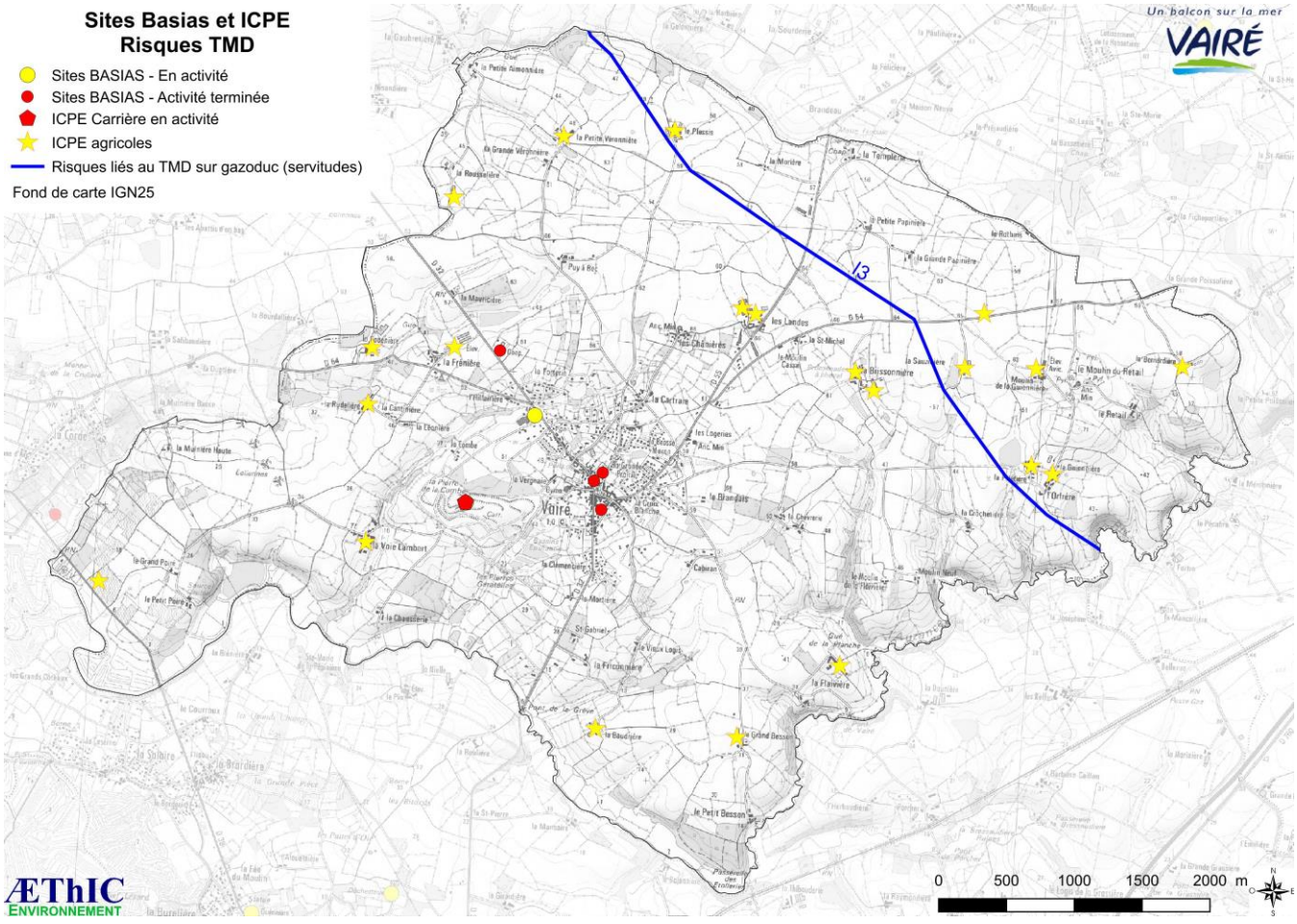
Généralement, un vide sanitaire correctement ventilé suffit à empêcher la pénétration du radon dans l'habitat.

Evacuer le radon présent

Une bonne ventilation naturelle ou mécanisée du bâtiment permettra d'évacuer le radon résiduel. Une aération régulière des locaux par l'ouverture raisonnée des ouvrants permet encore d'améliorer l'élimination du radon mais aussi des autres polluants de l'air intérieur. La ventilation en double flux en surpression peut aussi freiner la pénétration du radon.
Le dépistage n'est pas encore obligatoire dans les habitations. Les occupants doivent alors prendre eux-mêmes l'initiative d'estimer leur niveau d'exposition, en achetant des dosimètres.

7.1.6 – Risques technologiques

D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs 2019, la commune n'est concernée que par le risque technologique lié aux Transports de Matières Dangereuses (TMD) via gazoduc (cf. paragraphe et annexes liées aux servitudes I3).



7.1.7 – Les sites et sols pollués

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou le milieu récepteur.

La gestion des sites et sols pollués s'effectue en règle générale dans le cadre de la législation sur les installations classées et de la législation sur les déchets. Trois principes d'action prévalent dans la politique nationale : la prévention des pollutions futures, la connaissance complète des risques potentiels, et le traitement adapté à l'impact potentiel du site sur l'environnement pour un usage donné.

Disponible sur le site internet du ministère de l'écologie et du développement durable depuis décembre 1999, BASOL est une base de données qui recense à l'échelle nationale les sols potentiellement pollués. Aucun sol pollué n'est recensé sur le territoire communal.

La base de données BASIAS inventoriant les sites industriels et activités de services (en activité ou activité terminée) recense :

- en activité : la carrière de la Vrignaie, et la SARL Thomazeau à l'entrée Nord-Ouest du bourg (mais il n'y a plus de pompes à carburants) ;
- activité terminée :
    - Ets Grandjouan (tri d'emballage) à La Forterie, au Nord-Ouest du bourg, le long de la RD32 n'existe plus – Emmaüs à la place,
    - Dans le bourg : un ancien garage-station-service, un atelier de réparation de machines agricoles et un artisan ferronnier.

Il doit être rappelé qu'une évaluation sanitaire des risques adaptée aux besoins (étude de dépollution) doit être menée avant tout renouvellement urbain ou tout réaménagement sur les secteurs Basias concernés.

7.1.8 – Les installations classées pour la protection de l'environnement

Plusieurs installations classées sont présentes sur le territoire communal (cf. carte page précédente). Il s'agit de la carrière et de plusieurs exploitations agricoles classées.

7.2 – La qualité de l'air

Depuis 1980, la qualité de l'air ambiant fait l'objet d'une réglementation communautaire. L'Union Européenne a élaboré des directives instaurant des valeurs limites et des valeurs cibles à ne pas dépasser et des objectifs à long terme à respecter. La loi française sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) du 30 décembre 1996 définit quatre types de seuils réglementaires de pollution atmosphérique : valeur limite, seuil d'alerte et seuil de recommandation et d'information, objectif de qualité.
Le département de Vendée s'inscrit dans un réseau de mesures de la qualité de l'air en région Pays de Loire, conduit par l'association Air Pays de Loire. Cependant, aucune donnée sur la qualité de l'air n'est disponible sur le territoire du Pays ; des données sont disponibles sur les grandes villes comme Nantes, Angers et La Roche/Yon, mais elles ne peuvent pas être extrapolées de manière représentative pour Vairé. A noter également que l'on ne dispose pas non plus de données relatives à la pollution de l'air par la circulation automobile sur l'axe des routes départementales traversant le territoire communal.

7.3 – L'environnement sonore

Vairé n'est traversé par aucune route classée à grande circulation. Aucune route n'est non plus classée comme infrastructure de transports terrestres donnant lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions. Néanmoins la prise en compte des marges de recul de constructibilité par rapport aux routes départementales (voir Schéma Routier Départemental) contribuera à limiter les nuisances sonores à l'égard des riverains de ces routes.

En outre, le territoire de Vairé accueille la carrière de la Vrignaie potentiellement bruyante par sa proximité du bourg, pouvant engendrer des nuisances sonores en l'absence de mesures compensatrices ou préventives prévues par l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter.

7.4 – Les servitudes d'utilité publique

Elles affectent l'utilisation du sol et sont applicables conjointement avec les règles du PLU. Le PLU devra respecter les servitudes désignées dans le dossier annexe.

La commune de Vairé est concernée par les servitudes suivantes :

Tableau des servitudes	
AC1	**Servitude de protection de monuments historique** Le menhir dit la Minche du Diable
I3	**Servitudes relatives aux canalisations de transport et de distribution de gaz** - Canalisation de gaz : Challans – LA Chapelle Achard Grt'gaz Région Centre Atlantique, Service Travaux Tiers et Urbanisme – site Nantes 10 quai Emile Cornerais – CS 10002 – 44801 ST HERBLAIN Cedex
I4	**Servitude autour d'une ligne aérienne électrique** - Ligne 90kV n°1 La Mothe Achard – Olonne – Sirmière - Ligne 90 kV n°1 Olonne – Saint Gilles RTE GMR Atlantique 4, rue du Bois Fleuri BP 504 23 44 204 NANTES Cedex 2
PT1	**Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques :** Centre radio-électrique Les Sables d'Olonne – Vairé.
PT2	**Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat** - Centre radio-électrique Les Sables d'Olonne – Vairé - Liaison hertzienne la Peraie – Le Chaigneau - liaison hertzienne Vairé – Les Sables d'Olonne
PT3	**Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications** Cable régional RG 85 02 14 C qui relie le central téléphonique des Sables d'Olonne à celui de Brem sur Mer.
	Les servitudes **PT1** à **PT3** concernant les gestionnaires TDF et France télécom doivent êtreprécisées, pour obtenir des informations supplémentaires, si besoin : **- TDF** (Direction Opérationnelle de Rennes, 3, avenue de Belle Fontaine, CS 11 744, 35 517 CESSONSEVIGNE Cedex).

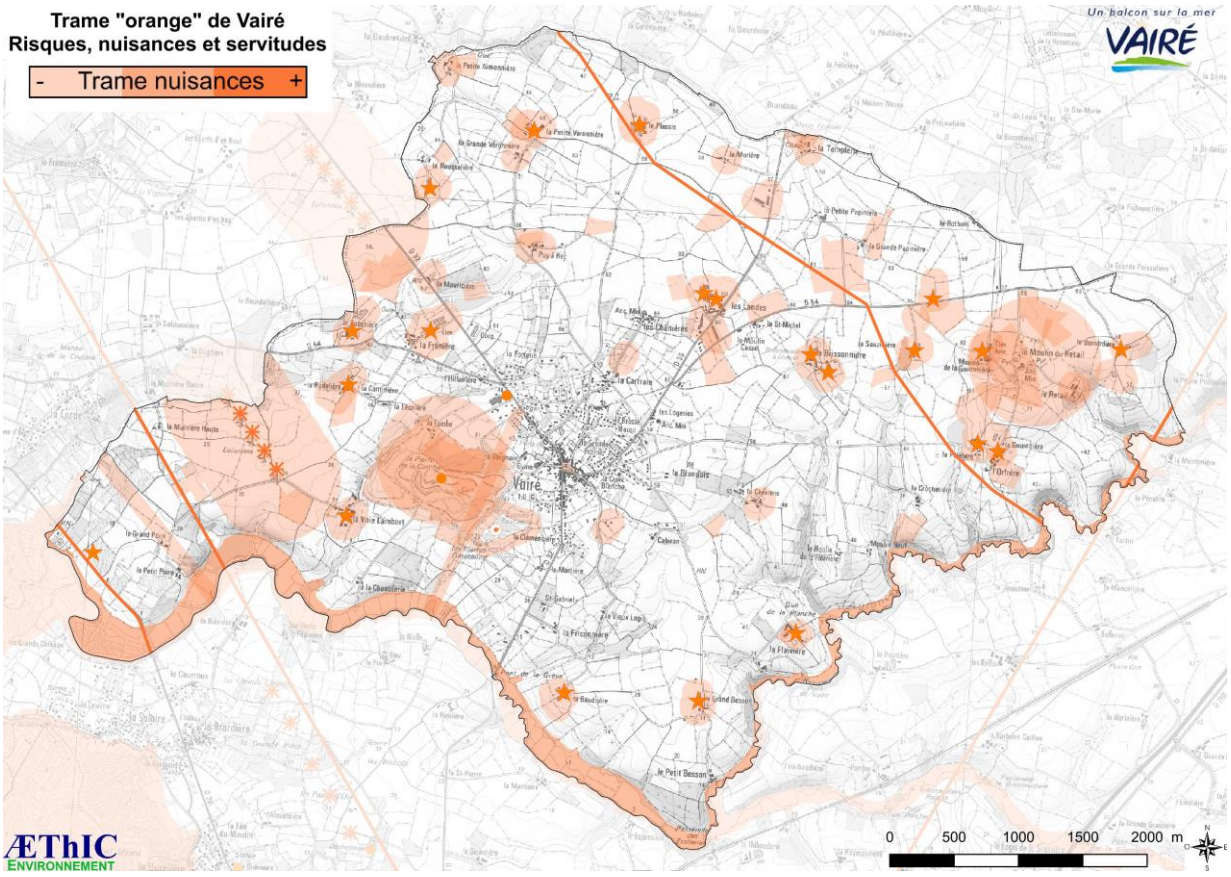
	- France Telecom (Unité de pilotage Réseau Ouest, 5 rue du Moulin de la Garde, BP 53 149, 44 331NANTES Cedex 3). **- Agence Nationale des Fréquences** (Pôle technique de Brest / CS 13829, 29238 BREST cedex 3
T7	**Relations aériennes -Installation hors zone de dégagement** La commune de Vairé est concernée par cette servitude, propre aux aérodromes, et qui couvre l'ensemble du territoire national. Servitude instituée par l'**arrêté et circulaire du 25 juillet 1990**.

7.5 – Synthèse cartographique des risques, nuisances et servitudes

Le territoire est concerné par plusieurs risques ou nuisances d'origines naturelles et technologiques devant être pris en compte dans le PLU :

- séisme et mouvements de terrain : aléa sismique modéré, aléa nul à faible de retrait-gonflement des sols argileux,
- inondations : risque d'inondation superficielle de l'Auzance,
- plusieurs sites et activités sensibles classés en ICPE ou recensés dans la base de données des sites et sols potentiellement pollués, un gazoduc traversant la commune,
- nuisances sonores issues de la carrière,
- nuisances liées à l'activité agricole : épandages, bâtiments agricoles.

L'ensemble de ces contraintes, dont certaines font l'objet de servitudes d'utilité publique, constitue la "trame orange" de Vairé.



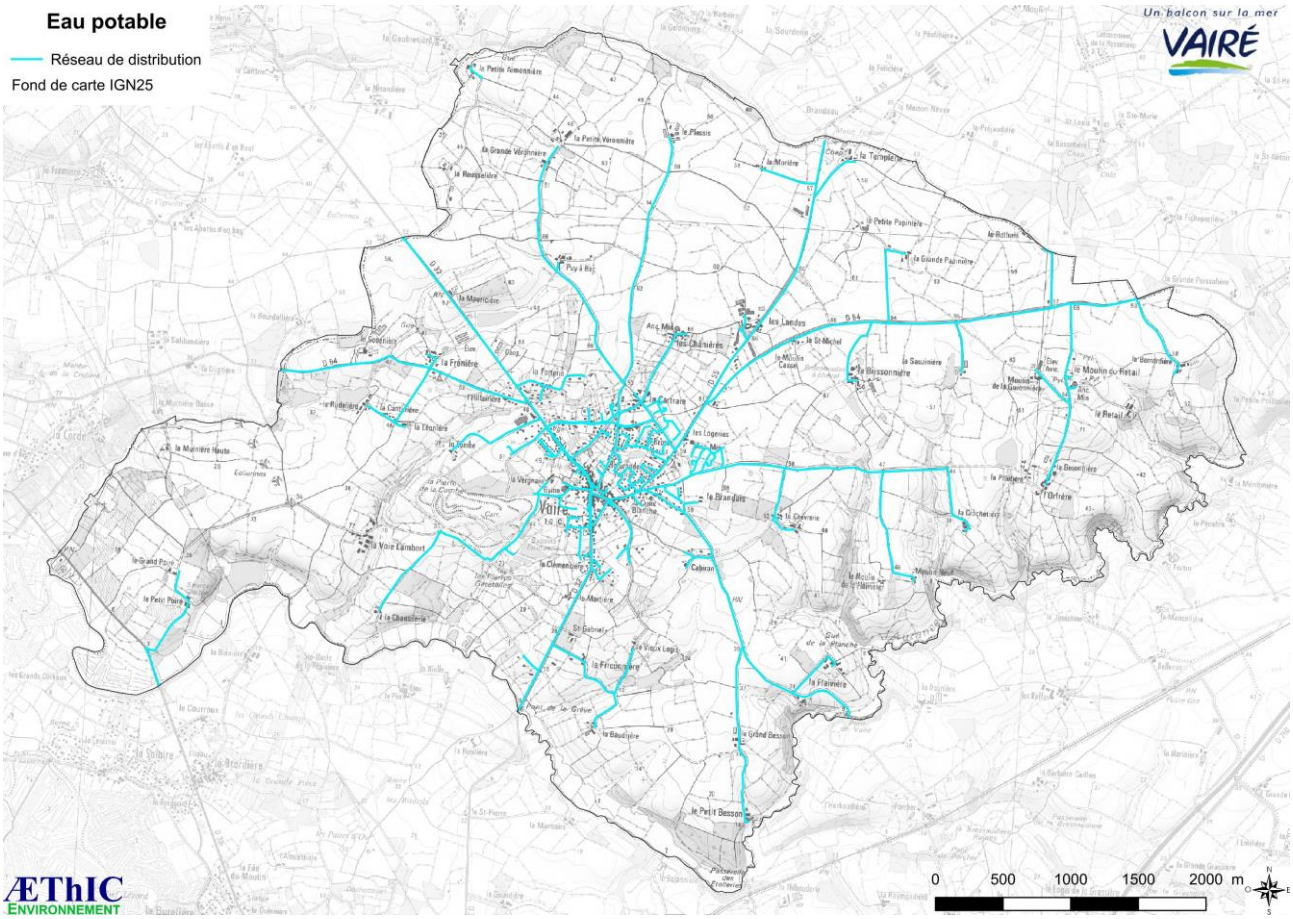
CHAPITRE 8 – LES RESEAUX ET LA GESTION DE L'ENVIRONNEMENT

8.1 – L'eau potable

Le territoire de Vairé n'est concerné par aucune nappe ou retenue superficielle destinée à la production d'eau potable. Un barrage sur l'Auzance a pendant un temps été projeté afin de sécuriser l'alimentation en eau potable du Nord-Ouest du département. Ce projet a été abandonné en 2011. Les ouvrages de production d'eau potable les plus proches sont les usines des barrages du Jaunay et de Sorin-Finfarine. En 2015, la répartition moyenne des alimentations est la suivante : 100% issu du Jaunay pour la commune de Vairé.

La distribution publique de l'eau potable est assurée par le SIAEP des Olonnes et du Talmondais, et gérée par un prestataire dans le cadre d'une délégation de service public, qui s'occupe du fonctionnement, de la surveillance et de l'entretien des ouvrages du réseau. Il se charge aussi de la mise en service des branchements des particuliers.

Tout le bourg et les habitations isolées sont desservis par le réseau public de distribution d'eau potable.



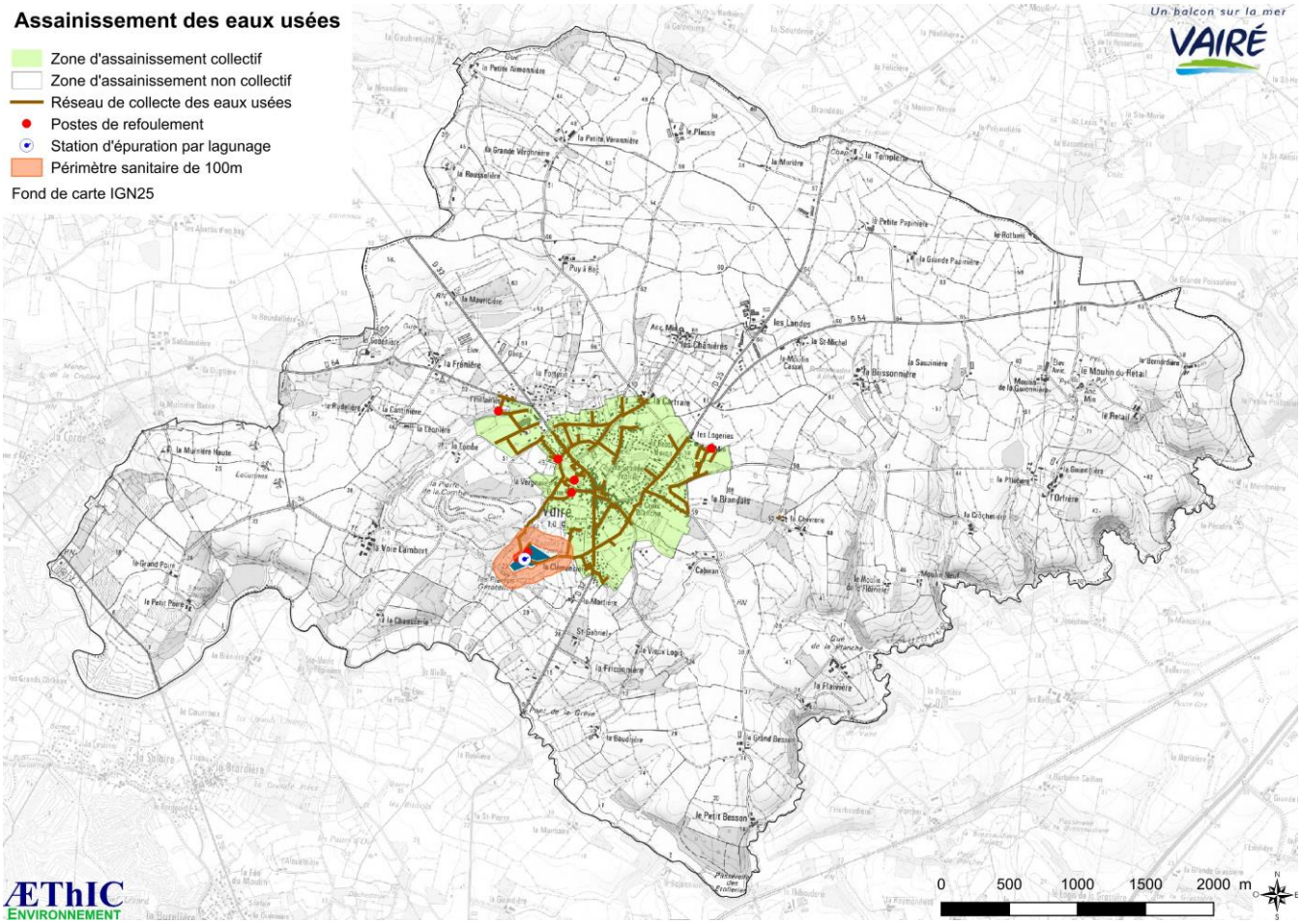
La consommation annuelle par abonné s'élève à 75-85 m3 (moyenne annuelle en Vendée : 102 m3).

La qualité de l'eau distribuée est contrôlée régulièrement par des prélèvements officiels de l'ARS. 100% des analyses microbiologiques d'eau et des analyses physico-chimiques étaient conformes aux normes sanitaires en vigueur.

8.2 – La gestion des eaux usées

La commune dispose d'un zonage d'assainissement des eaux usées datant de 2007.

Figure ci-après en couleur la carte de délimitation de la zone d'assainissement collectif de Vairé (en vert). Tous les autres secteurs de la commune figurés en blanc (hameaux ou maisons isolées) relèvent de l'assainissement individuel.



L'assainissement collectif a pour objet la collecte des eaux usées, leur transfert par réseau sur le domaine public, leur épuration, l'évacuation des effluents traités vers le milieu naturel et la gestion des sous-produits de l'épuration.

La commune de Vairé dispose pour le bourg d'un système d'épuration : système de collecte de 11 km en séparatif et système de traitement des eaux usées de type lagunage naturel.

La carte précédente situe les réseaux de collecte, l'unité de lagunage et le périmètre sanitaire de 100 mètres autour de la station.

La station d'épuration d'une capacité nominale de 1 700 EH (102 kgDBO5/j, 255 m3/j) a été mise en service en 1984.

Au vu des charges organiques et hydrauliques maximales observées pour ces dernières années de 2016 à 2018 (source : http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr), on peut conclure que pour l'aspect organique la capacité résiduelle est d'environ 920 EH.

En matière de fonctionnement, les résultats des tests de terrain soulignent la qualité satisfaisante des effluents traités rejetés par la station dans le milieu récepteur : le ruisseau des Pierres Garatelles, affluent de l'Auzance.

Au 31/12/2018, la station est conforme en équipements et en performances à la directive ERU et aux prescriptions de l'arrêté préfectoral.

8.3 – La gestion des déchets

Le syndicat mixte TRIVALIS créé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2002 assure la compétence élimination et valorisation des déchets ménagers. TRIVALIS assure également les études d'implantation de nouvelles installations de traitement et de mise aux normes des installations existantes. TRIVALIS met en œuvre les actions de valorisation et d'élimination des déchets fixées dans la politique départementale issue du plan dont la compétence appartient au Conseil départemental de la Vendée.

La révision du plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés a été approuvée le 01 décembre 2011.

Sur le territoire des Sables d'Olonne Agglomération, le ramassage des déchets ménagers est assuré en régie. Le syndicat départemental TRIVALIS assure, quant à lui, le traitement des déchets collectés.

Les missions de l'Agglomération dans la gestion des déchets sont variées :

- Collecte des déchets (ordures ménagères et emballages recyclables en porte-à-porte, points d'apport volontaire, encombrants à la demande, cartons des gros producteurs, campings, déchets biodégradables des gros producteurs piles dans les établissements scolaires)
- Gestion des Points d'Apport Volontaire (installation, maintenance, nettoyage)
- Gestion du parc des bacs de collecte (distribution, réparation)
- Exploitation de 3 déchèteries communautaires (transfert des caissons, suivi des tonnages, plannings des agents, suivi du taux de fréquentation)
- Actions de communication sur le tri

A Vairé :

Collecte d'ordures ménagères en porte à porte : 1 collecte tous les 15 jours.
Ces déchets sont traités au centre de Traitement Mécano Biologique (TMB) situé au Château-d'Olonne, qui les transforme en compost.
En 2018, 14 685 tonnes ont été collectées et valorisées en compost.

Collecte d'emballages recyclables en porte à porte : 1 collecte tous les 15 jours
Pour les bouteilles et flacons en plastique, les emballages en cartonnette, les briques alimentaires et les boîtes métalliques (acier et aluminium), la collecte s'effectue en bacs individuels ou dans certains conteneurs fixes.
Ces déchets sont ensuite acheminés vers le centre de tri de Mouzeuil-Saint-Martin où ils sont séparés par type pour être recyclés.
La collecte est renforcée par 5 points d'apport volontaire (verre et papier) répartis sur tout le bourg de Vairé (*points verts sur la carte suivante*).

Le verre collecté est acheminé chez un verrier et sert à la fabrication de nouvelles bouteilles.
Le papier collecté est livré chez un papetier qui le réutilise pour fabriquer du papier recyclé.

Déchèteries : 3 sites sont exploités en régie :

- à l'Ile d'Olonne, la plus proche de Vairé (*point orange sur la carte*),
- à Olonne sur Mer,
- à Saint-Mathurin.

Une plateforme « déchets verts » est également située dans la Zone des Plesses aux Sables d'Olonne (Château d'Olonne). Les déchets verts sont ensuite recyclés sur la station d'épuration du Petit Plessis. Mélangés aux boues issues du traitement des eaux usées, ils entrent dans la composition du compost vendu aux agriculteurs. Environ 6 000 tonnes de déchets verts sont collectées par an, 1/3 est traité sur place pour produire du compost et 2/3 partent directement chez les agriculteurs après broyage.

Enfin à noter qu'il existe à Vairé une ancienne décharge à La Gouénière (*point rouge sur la carte*).

8.4 – Aménagement numérique du territoire

Élaboré à l'échelle d'un département ou d'une région, le SDTAN (Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique) fixe l'objectif à atteindre en matière de couverture numérique à 10 à 20 ans, analyse la part prévisible qu'y prendront les opérateurs privés, arrête des orientations sur les actions publiques à mettre en œuvre (priorités, gouvernance, financements...). Il est actualisé régulièrement et concerne l'ensemble des collectivités : communes, intercommunalités, département, région (article L.1425-2 du Code général des collectivités territoriales).

Approuvé par l'Assemblée Départementale le 8 décembre 2017, le SDTAN 2, qui couvre la période 2020 - 2025, a pour objectif d'apporter une connexion Très Haut Débit à tous les vendéens d'ici 8 ans.

8.5 – Les énergies renouvelables

La lutte contre le changement climatique est aujourd'hui l'une des préoccupations environnementales principales. Les collectivités, les entreprises et les citoyens ont tous un rôle à jouer ensemble pour assurer la pérennité des territoires sur lesquels ils évoluent.

La Région et le SCoT ont en ce sens fixé des grandes orientations et objectifs :

8.5.1 – Le SRCAE

Objectifs / Orientations du SRCAE Schéma Régional Climat Air Energie de Pays de la Loire
Le SRCAE a été adoptée le 18 avril 2014 par arrêté préfectoral. Il entend définir des orientations en vue de répondre aux enjeux du réchauffement climatique, des défis énergétiques et de pollutions de l'air.
Objectifs territorialisés/ orientations du SRCAE
Le document s'articule autour de 8 thématiques faisant l'objet chacun de plusieurs orientations. En lien avec les documents d'urbanisme, les orientations majeures sont : **Transport et aménagement du territoire :** • Développer les modes alternatifs au routier • Améliorer l'efficacité énergétique des moyens de transport • Repenser l'aménagement du territoire dans une transition écologique et énergétique **Bâtiment :** • Réhabiliter le parc existant • Développer les énergies renouvelables dans ce secteur **Agriculture :** • Développer les exploitations à faible dépendance énergétique • Préserver les possibilités de stockage de carbone par les pratiques agricoles **Industrie :** • Inciter à l'engagement d'actions en faveur de la maîtrise de la demande énergétique et de l'efficacité énergétique dans le secteur industriel **Énergies renouvelables :** • Favoriser une mobilisation optimale du gisement bois énergie • Maîtriser la demande en bois-énergie • Promouvoir la méthanisation auprès des exploitants agricoles • Soutenir le développement d'une filière régionale et le déploiement d'unités de méthanisation adaptées aux territoires • Développer de manière volontariste l'éolien terrestre dans les Pays de la Loire dans le respect de l'environnement • Favoriser le déploiement de la géothermie et l'aérothermie lors de construction neuve et lors de travaux de rénovation • Faciliter l'émergence d'une filière solaire thermique **Adaptation au changement climatique :** • Favoriser les solutions techniques, les mesures et les aménagements pour protéger à court terme les ressources des effets du changement climatique • Accompagner les mutations des systèmes et des aménagements actuels pour assurer la résilience climatique du territoire et de ses ressources à long terme

8.5.2 – Le SCoT

Le SCoT affiche la volonté d'économiser l'énergie et développer les sources de production renouvelables. Les élus du territoire ont acté d'agir en faveur de la maîtrise de la consommation des énergies fossiles et du développement des énergies renouvelables :

- définir une politique globale de développement de l'éolien à l'échelle du territoire en cohérence avec le volet Eolien du SRCAE ;
- inciter à la prise en compte dans toutes les opérations d'aménagement des principes de développement durable ;
- accompagner le développement de la filière bois-énergie en lien avec le maintien du bocage et la diversification agricole.

Un PCAET est également en cours d'élaboration à l'échelle des Sables d'Olonne Agglomération.

1. Economiser les énergies

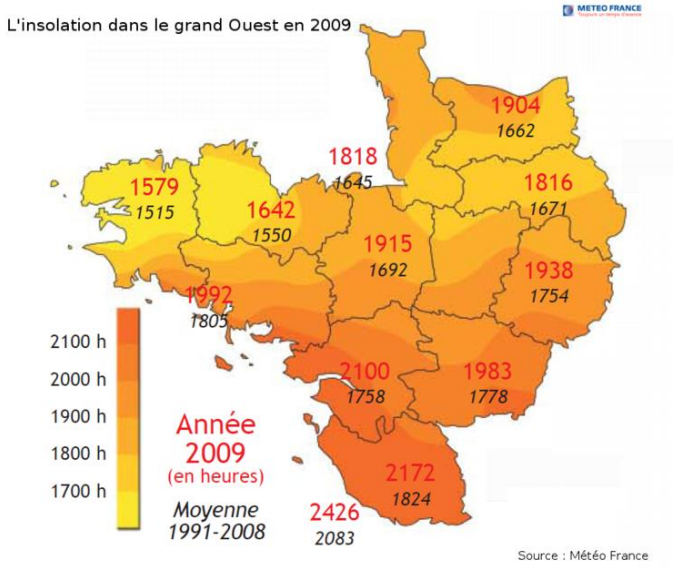
Des quantités d'énergies importantes sont dépensées chaque année pour le chauffage, notamment par le secteur résidentiel, lui-même étant le secteur le plus consommateur.
Une grande part des constructions de la commune sont de type pavillonnaire, qui reste la forme urbaine la plus consommatrice d'énergie.

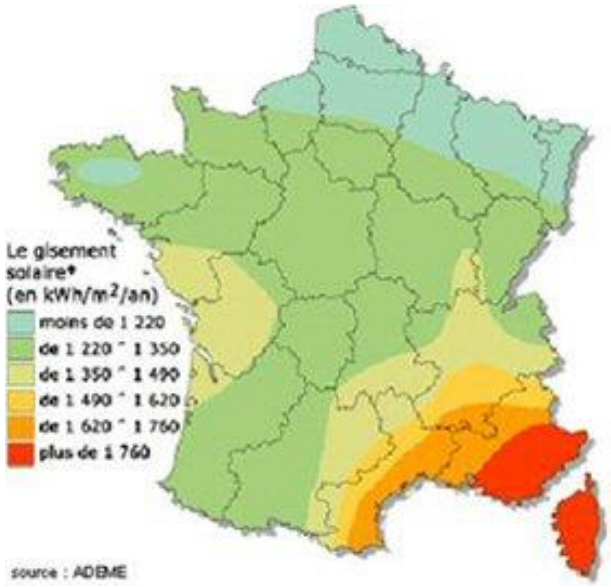
La période de chauffage est relativement longue (octobre-avril). Les périodes à risque de surchauffe sont principalement juillet et août. L'écart de température jour/nuit (10°C en moyenne) est favorable à l'utilisation d'une ventilation nocturne.
Afin de réduire les consommations de chauffage, l'utilisation de matériaux isolants pour les bâtiments neufs ou anciens, une bonne orientation des ouvertures, ou des formes urbaines moins consommatrices en énergies peuvent être préconisées.

2. Développer les énergies renouvelables

L'énergie solaire

La commune de Vairé bénéficie d'un ensoleillement remarquable avec une insolation de l'ordre de 1700 à 2100 h.





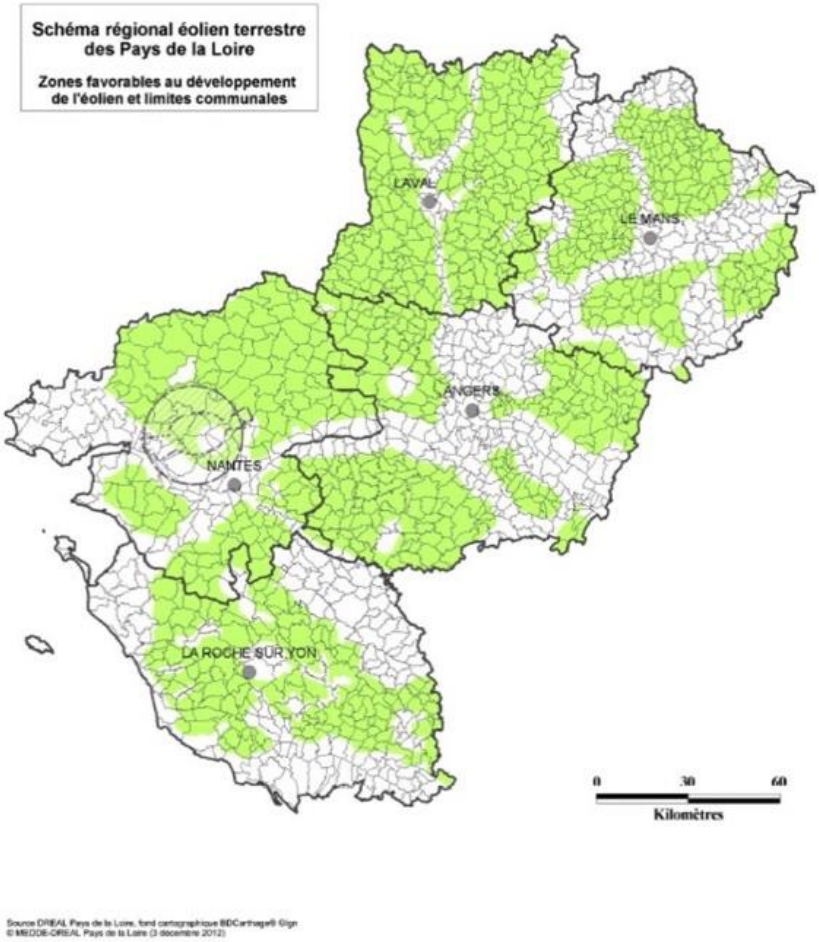
Le gisement solaire offre un potentiel non négligeable : environ 1350 KWh/m^2/an sur une surface horizontale (soit 100 litres de pétrole/m^2/an), favorable à la production d'énergie passive (voire active avec eau chaude sanitaire).

Mais l'énergie solaire reste peu exploitée sur le territoire communal : la commune ne compte pas de parc photovoltaïque même si des installations photovoltaïques sont recensées sur quelques bâtis.

L'énergie éolienne

En dehors d'épisodes extrêmes, le vent est globalement modéré et régulier tout au long de l'année.

Le territoire communal est en partie inscrit en zone favorable au développement de l'éolien par le volet Eolien du SRCAE des Pays de La Loire.

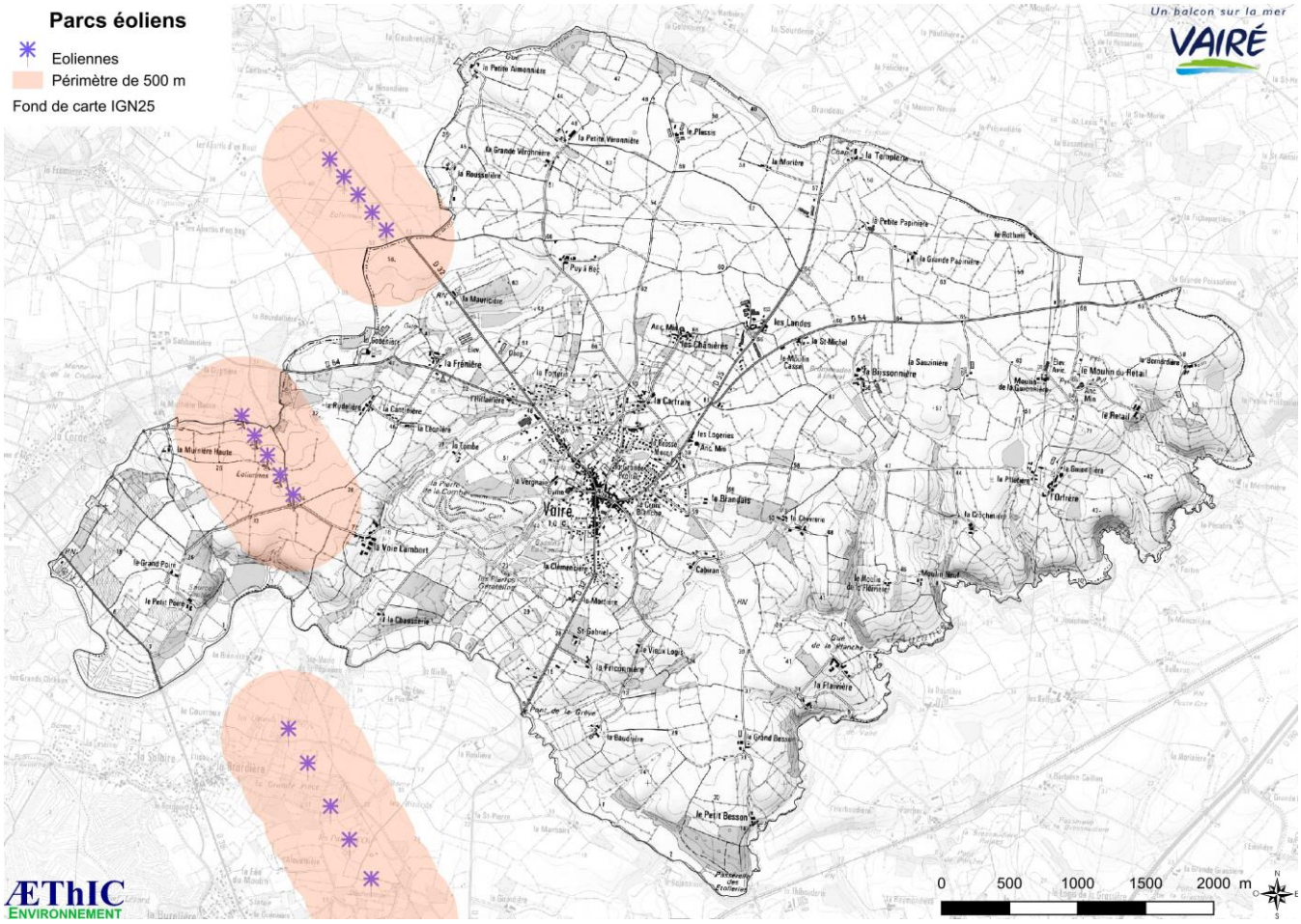


Source DREAL Pays de la Loire, fond cartographique BDCarthage® Ign
© MEDDE-DREAL Pays de la Loire (3 décembre 2012)

Une grande moitié Nord de la commune de Vairé est identifié comme une zone favorable au développement éolien.

Un parc éolien de 5 aérogénérateurs est installé à Vairé (puissance totale de 4 MW).

2 parcs éoliens sont également installés à proximité, à l'île d'Olonne (6 éoliennes pour une puissance totale de 4,8 MW) et Brem-sur-Mer (5 éoliennes pour une puissance totale de 4,25 MW).



L'énergie biomasse

Dans le domaine de l'énergie, le terme de biomasse regroupe l'ensemble des matières organiques pouvant devenir des sources d'énergie. Le bois énergie est la biomasse la plus connue et utilisée. Les forestiers et les agriculteurs sont de plus en plus sollicités pour contribuer à la production d'énergie sur les surfaces qu'ils gèrent. La gestion de forêts, bois, ou haies permet d'entretenir le paysage et de créer de l'énergie.

La réflexion sur l'énergie bois s'est principalement effectuée à l'échelle du département en portant ses efforts sur son développement chez les agriculteurs, les petits collectifs et les particuliers. La filière industrielle du bois mène également un projet de regroupement afin d'obtenir des quantités suffisantes, une bonne qualité et des prix compétitifs à l'échelle du département.

Sur la commune de Vairé, la ressource peut être intéressante : le bois issu de l'entretien du bocage ou des bosquets peut être valorisé de cette manière après déchiquetage. Cette forme de valorisation présente l'avantage de fournir une justification économique à un entretien durable du bocage.

A l'heure actuelle, aucun projet de bois-énergie n'est envisagé.

Les chaudières bois-énergies (granulés ou copeaux) peuvent être utilisées dans le cadre du chauffage d'équipements publics ou collectifs (école, maison de retraite, bâtiments des collectivités, …). La mise en place de chaudières bois doit s'accompagner d'une réflexion en amont sur les ressources à mobiliser, notamment dans le cas de valorisation de bois issu de l'entretien du bocage. Cette démarche peut être l'occasion de partenariats durables entre les collectivités et les agriculteurs, en assurant à la fois :

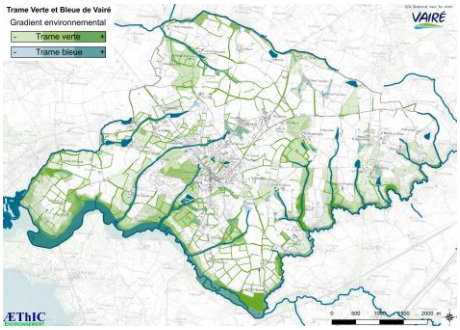
- un mode de chauffage efficace, simple et économe à long terme ;
- un mode de chauffage propre ;
- un entretien rentable du paysage.

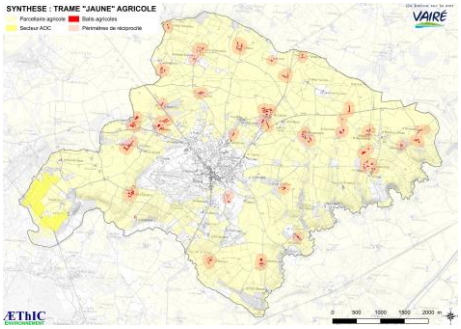
Les produits agricoles, résidus de cultures, et déchets organiques d'élevage (fumier, lisier), peuvent également fournir de l'énergie pour des procédés de chaufferie ou de méthanisation. La fermentation des fumiers et lisiers produit du méthane, gaz à effet de serre mais également gaz naturel utilisable pour produire de l'énergie. Une installation de méthanisation présente donc le double avantage de réduire les émissions de gaz et de produire de l'énergie. La méthode permettant de valoriser au mieux le biogaz produit est la cogénération : la chaleur dégagée par sa combustion sert à la fois à produire de l'électricité et à alimenter des réseaux de chaleur. Cette production d'énergie renouvelable peut se réaliser à la ferme ou être soutenu par un groupement d'agriculteur.

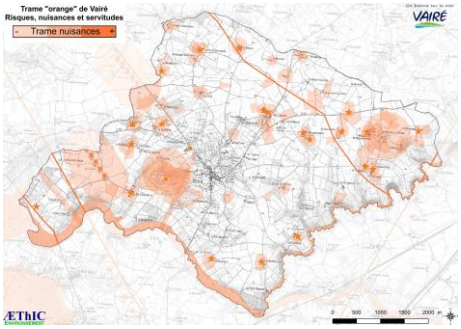
A l'heure actuelle, aucun projet de méthanisation n'a été envisagé à Vairé.

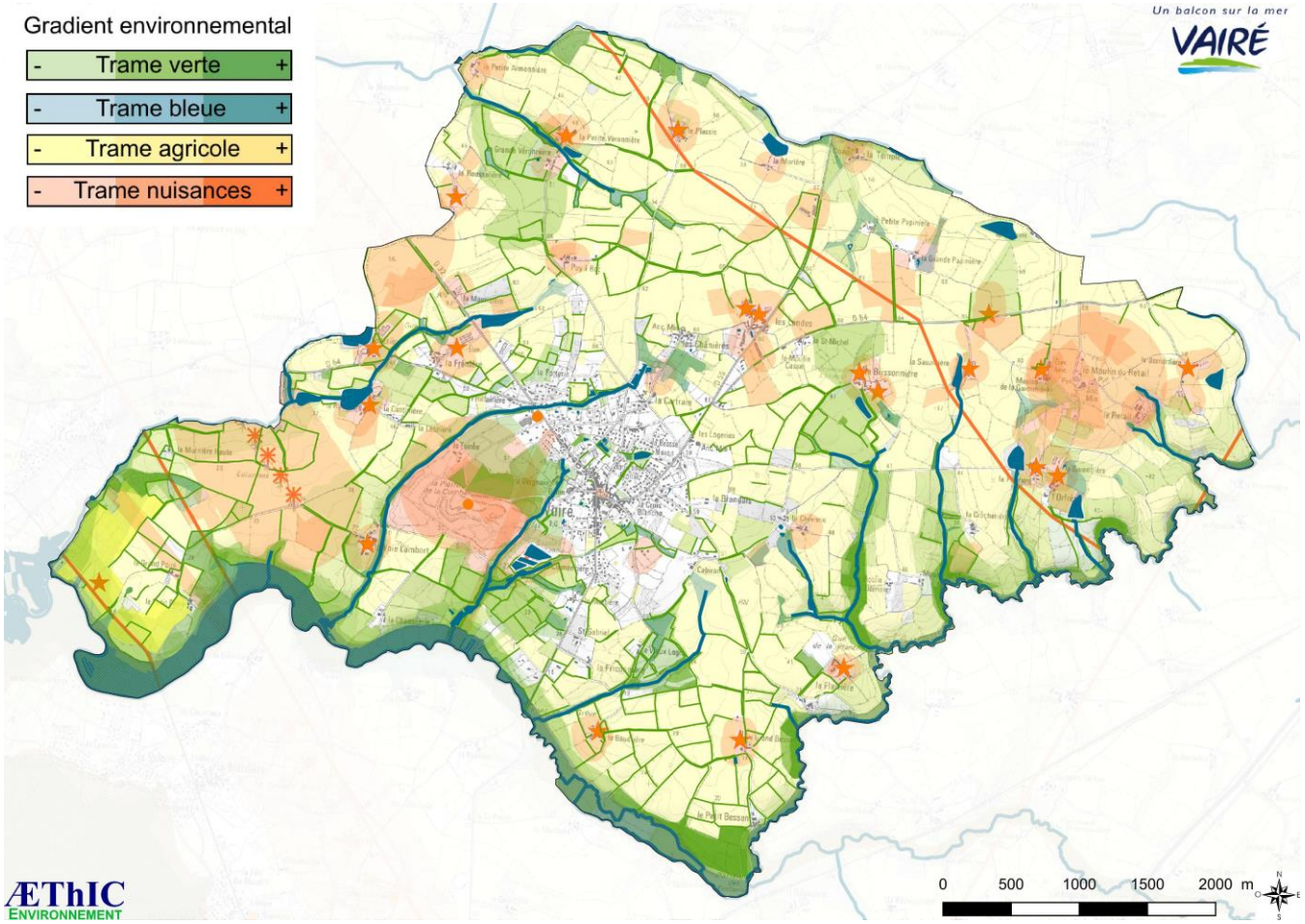
CHAPITRE 9 – ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

9.1 – Synthèse cartographique du diagnostic environnemental du territoire et de ses abords

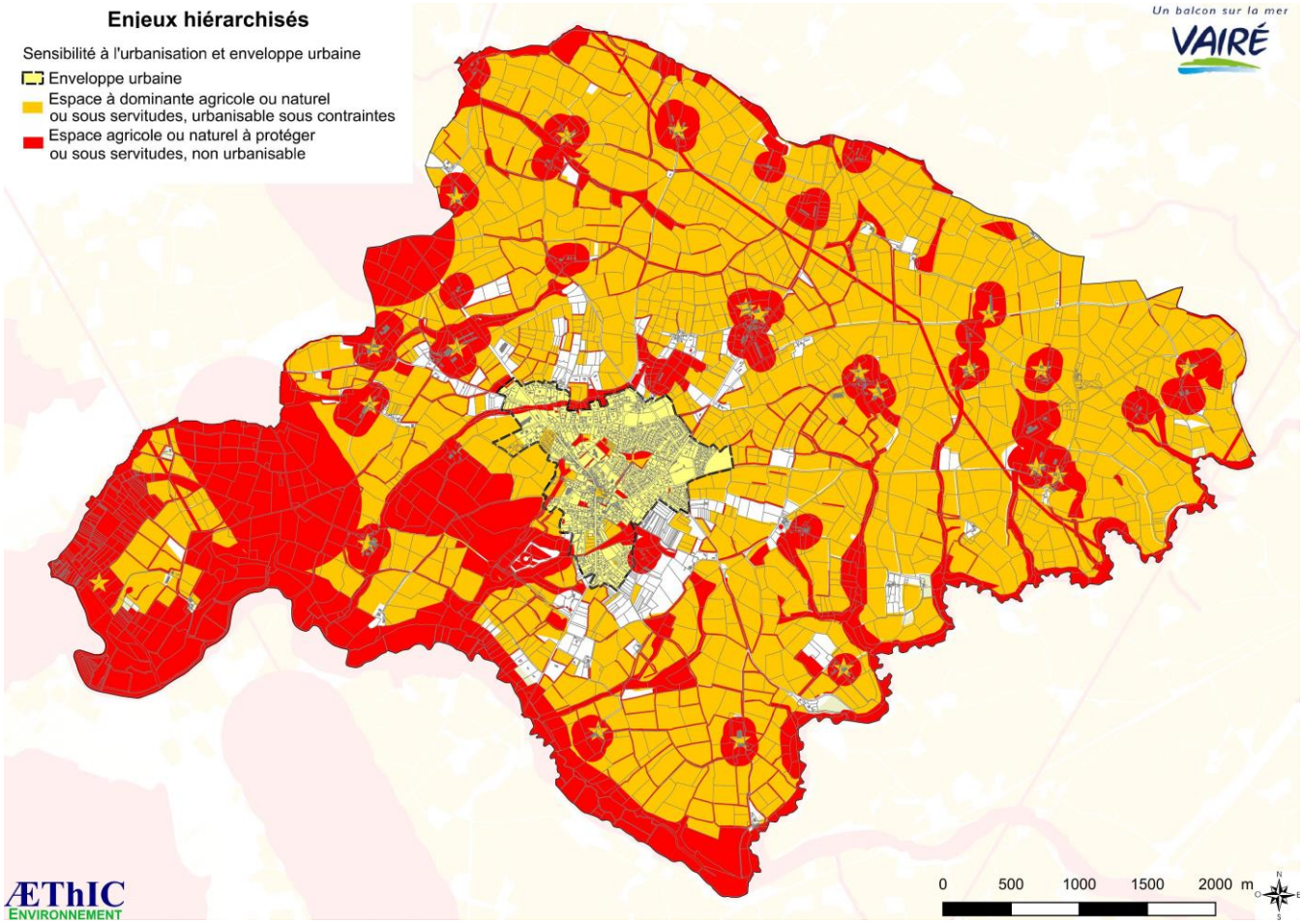








9.2 – Synthèse cartographique des enjeux environnementaux hiérarchisés du territoire



ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DEGAGES

- Respecter les orientations et prescriptions d'ordre supracommunal (Natura 2000, SCoT, SDAGE, SAGE, SRCE …) ;

- Garantir la pérennité de la trame verte et bleue (réservoirs biologiques et corridors écologiques) du territoire ;

- Améliorer la qualité de l'eau (eaux usées, eaux pluviales), protéger les cours d'eau et les zones humides, intégrer les zones inondables, satisfaire dans de bonnes conditions les usages de l'eau ;

- Prendre en compte les activités agricoles en tant que composante économique mais aussi comme garantes des paysages naturels ;

- Fixer des limites environnementales acceptables pour les futurs secteurs à urbaniser en considérant à la fois la biodiversité des sites et les nuisances et risques naturels et technologiques et en maîtrisant la consommation des espaces naturels et agricoles ;

- Anticiper les effets de l'urbanisation et l'occupation humaine en terme de réseaux, voiries, consommation d'eau, production de déchets ;

- Encourager la maîtrise et l'optimisation de la consommation des énergies

OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

- Préserver et valoriser le cadre paysager, la qualité des espaces naturels et leurs usages associés en améliorant la gestion des menaces les affectant ;

- Rationaliser le développement urbain et éviter le mitage des espaces agricoles et naturels, notamment ceux identifiés comme remarquables ;

- Prévoir les conditions d'un développement territorial respectueux de l'environnement et répondant favorablement aux objectifs de développement durable.

TITRE IV – ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

CHAPITRE 1 – ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

1.1. – Contexte réglementaire

La Loi ENE du 12 juillet 2010 a donné de nouveaux objectifs en termes de lutte contre l'étalement urbain en promouvant une gestion économe de l'espace. A ce titre, le rapport de présentation du PLU doit présenter une analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit fixer des objectifs de limitation de cette consommation.

La Loi ALUR a également apporté des évolutions du cadre législatif déjà pensées lors du Grenelle de l'environnement. Cette dernière renforce les dispositions relatives à la lutte contre l'étalement urbain. Elle est favorable à la densification dans les PLU, en intégrant systématiquement l'étude de la densification dans le rapport de présentation du PLU et en précisant les obligations du document de planification en matière d'analyses et d'objectifs relatifs à la consommation d'espace. La loi ALUR précise dans l'article L.151-4 la durée sur laquelle doit porter l'analyse de la consommation d'espace passée. Cette présentation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, porte sur les « dix années précédant l'approbation du PLU ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme».

Le travail du calcul ayant été fait au stade PADD en 2017, **l'analyse se basera donc sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2008 et 2017**.

Au-delà de la loi, une commune ne maîtrisant pas le développement de son offre de logements à l'intérieur de ses limites urbaines, peut être confrontée à différentes problématiques, notamment :

- la disparition d'espaces verts offrant des respirations dans le tissu urbain et la fragmentation des continuités écologiques,
- l'augmentation non maîtrisée des usagers des équipements publics et leur saturation (saturation des effectifs scolaires, problèmes de stationnement, congestion automobile, etc.).

Le SCoT actuellement en vigueur, ne s'exprime pas sur le sujet de la consommation d'espace. Par contre, le SCoT en cours d'élaboration par voie de révision, donne des directives dans ce sens. En accord avec les services d'Etat et le porteur de SCoT, le présent PLU établit les consommations d'espace en comptabilité avec le projet de SCoT en cours.

1.2 – La consommation foncière entre 2008 et 2017

Afin de calculer la consommation d'espace des dix dernières années, ont été prises les données issues d'un relevé exhaustif en mairie (service urbanisme). Ont été prises comme surfaces :

- celle de la parcelle des permis de construire accordés hors lotissement (hors PA)
- celle de la parcelle des permis de construire accordés en lotissement datant d'avant 2008 (en PA av 2008)
- celle du périmètre total des permis d'aménager accordés entre 2008 et 2017

N'a pas été comptée la surface des parcelles des permis de construire accordés en lotissement créés entre 2008 et 2017.

Le tableau suivant synthétise les résultats de la consommation d'espace à vocation d'habitat par période :

	m² hors PA	Nbr log	m² e PA avant 2007	Nbr log	m² en Pa dep 2008	Nbr log	m² total	Nbr log total
2008	5382	5	582	1	4187	3	10151	9
2009	3809	6	642	1	0	0	4451	7
2010	3570	2	0	0	28088	42	31658	44
2011	3134	4	0	0	0	0	3134	4
2012	3836	3	0	0	9424	13	13260	16
2013	2455	4	0	0	26416	31	28871	35
2014	6230	5	0	0	0	0	6230	5
2015	3812	5	0	0	0	0	3812	5
2016	3071	4	0	0	0	0	3071	4
2017	2255	4	0	0	49349	71	51604	75
Total	**37554**	**42**	**1224**	**2**	**117464**	**160**	**156242**	**204**

Ainsi, en 10 ans, les données communales sont les suivantes :

- Surface consommée à vocation d'habitat : **15ha62**, soit de 1.54 ha/an
- Densité de **13.05 log/ha**
- Surface moyenne de parcelle, voirie comprise et espaces communs compris : **765.89m²**

Les calculs du SCoT en cours d'élaboration estiment à environ 13 ha consommés en 2006 et 2015. Il y a eu des lotissements en 2006 et 2007 non comptés dans les données communales sur 10 ans et la prise en compte du PA de Vendée Habitat en 2017, non compté par les données du SCoT en cours d'élaboration. Ainsi, les données exhaustives communales sont cohérentes.

En termes de **consommation décennale d'espaces à vocation économique**, il n'y a eu que 0.26ha de consommé au travers de 4 permis de construire pour entreprise.

CHAPITRE 2 – LES CAPACITES DE DENSIFICATION URBAINE

2.1 – Contexte réglementaire

En application de l'article L.151-4, le rapport de présentation du PLU « analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ».

2.2 – Capacité résiduelle et potentiel de densification

L'étude de la capacité de densification de l'enveloppe urbaine a tout d'abord identifié quatre types de situation :

- les parcelles accueillant une nouvelle construction non existante au cadastre ;
- les parcelles offrant un réel potentiel pouvant accueillir une nouvelle construction de logement ;
- les parcelles occupées par des équipements, parking, cimetière…
- les parcelles offrant des corridors écologiques (parcs, jardins boisés…)

(La présente carte est donnée uniquement à titre indicatif.)

Cette approche a été menée uniquement dans le bourg, car à lui seul, il offre le potentiel suffisant pour répondre à la capacité d'accueil de la commune.

Plusieurs constats ont été dressés :

- N'ont pas été pris en compte les terrains inaccessibles car situés en cœur d'ilot très construit ;
- N'ont pas été pris en compte les potentiels terrains situés en dehors de l'enveloppe agglomérée ;
- N'ont pas été pris en compte plusieurs jardins ;
- N'ont pas été pris en compte plusieurs parcs faisant l'objet d'une trame de préservation, rendant ainsi le terrain non constructible pour de nouveaux logements ;
- N'ont pas été pris en compte les lots du lotissement de la rue des Grenières dont l'ensemble des parcelles a un permis de construire ;
- Le foncier bâti pouvant être utilisé par reconstruction d'existant est rare voire inexistant car des opérations sont déjà en cours.

- **En dents creuses**

L'enveloppe urbaine offre près d'une soixantaine de potentiels de constructions théoriques c'est-à-dire une construction possible sur une parcelle offrant un accès à la voirie.

  - 43 en dents creuses simples
  - 19 en petites opérations :
    - Secteur Rabelais : 0ha30 soit 6 logements
    - Secteur Frontsac : 0ha30 soit 8 logements
    - Ilot Clémenceau : 0ha10 soit 5 logements

- **En opérations d'ensemble**

Plusieurs sites ont été identifiés dans l'enveloppe urbaine. Il s'agit de :

  - Rue de la Brosse Maçon : 1ha00 soit 16 logements potentiels
  - Rue des Poirières: 1ha48 soit environ 24 logements potentiels
  - Allée des Sarments : 0ha7 soit 15 logements potentiels
  - Rue Du Moulin l'Abbé en cœur d'îlot : 0.50ha pour 8 logements potentiels

Ceci totalise 63 logements potentiels sur 3ha68.

En extension de l'enveloppe agglomérée, se développe une opération d'ensemble sur le secteur des 3 Cornières : 46 logements potentiels sur 2ha85.

- **Dureté foncière**

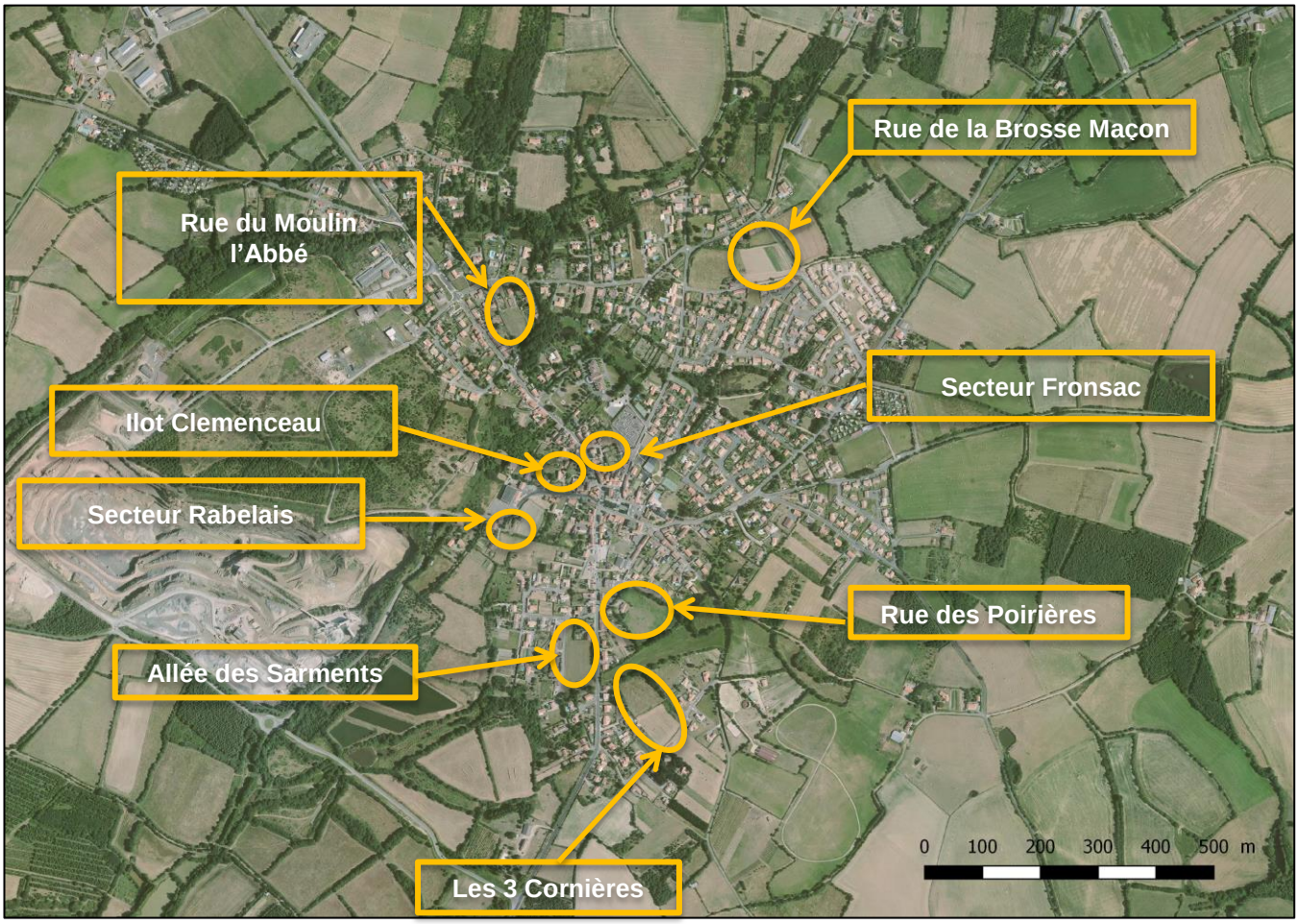
Parallèlement, ont été identifiés des secteurs de dureté foncière forte. Il s'agit de foncier situé en cœur de zone urbaine, constructible depuis des années (avant le PLU actuel en vigueur) mais sur lequel rien ne se passe malgré diverses tentatives de mobilisation du foncier.

  - Secteur du Stade : potentiels de 3 dents creuses
  - Rue Du Moulin l'Abbé, en cœur d'îlot : 0.50ha pour 8 logements potentiels

Ceci totalise 11 logements potentiels mais non disponibles pour lesquels la commune ne peut mettre d'outils particuliers car situés en cœur de zone urbaine et desservis par les réseaux.

- **En extension urbaine**

En dehors de l'enveloppe agglomérée a été identifié un secteur. Il s'agit des 3 Cornières : 2ha85 soit environ 46 logements potentiels.



CHAPITRE 3 – LA CAPACITE D'ACCUEIL GLOBALE DU TERRITOIRE

3.1 – Potentiel de production de logements global du territoire

Le scénario de développement envisagé est le suivant : à raison d'un taux d'occupation des logements d'ici 10 ans de 2,45 personnes par ménage, le scénario d'évolution choisi est basé sur un rythme moyen de 16,5 nouveaux logements par an, soit un volume de plus de 165 logements supplémentaires.

La capacité d'accueil se répartit de la manière suivante :
- Potentiel en dents creuses du bourg
- Potentiel des opérations d'ensemble
- Potentiel par changement de destination
- Reconquête des logements vacants et résidences secondaires

La collectivité autorise **le changement de destination du patrimoine remarquable**. Celui-ci a été identifié au travers d'un inventaire réalisé par la commission PLU. Ont été répertoriées les constructions :
- Ne se situant pas dans un périmètre de réciprocité agricole
- Offrant assez de foncier pour réaliser un assainissement autonome
- Situées dans un hameau et non isolées

Le relevé des bâtiments patrimoniaux est en cours. Il y a 20 fiches environ. Ne sont pas pris en compte les bâtiments dans un périmètre de réciprocité agricole, ou en ruine. Mais en 12 ans il n'y a eu que 4 changements de destination pour création de logement.
Donc sur les 20 changements possibles, seuls 6 sur 10 ans sont comptabilisés dans la capacité d'accueil au regard de ce qui s'est passé ces dernières années.

En 2015, l'INSEE donnait 23 logements vacants mais il y a environ une dizaine de logements vacants identifiés sur le terrain par les élus. En effet, ne sont pas remis dans la reconquête des logements vacants :
- Les habitations insalubres
- Les logements qui vont être démolis pour reconstruction
- Les logements en cours de réhabilitation pour occupation d'ici peu

Après examen par les élus de la liste, le compte des logements vacants est de 5.

Potentiel total de logements		
Potentiel en dents creuses du bourg	43	40 25%
Dont Dureté foncière	(-3)	
Potentiel en opération d'ensemble dans enveloppe agglomérée	82	74 48 %
Dont Rétention foncière	(-8)	
Potentiel en opération d'ensemble hors enveloppe agglomérée	46	27%
Potentiel de logements par changement de destination	6	4%
Potentiel de logements par reconquête de logements vacants	10	3%
Capacité d'accueil globale théorique	**187**	**176**
Total rétention foncière	11	
Capacité d'accueil globale réelle	**176**	**100%**

Ce potentiel de 176 logements est cohérent avec les objectifs et le scénario de développement que la collectivité s'est fixée.

3.2 – Synthèse des disponibilités foncières

Les disponibilités foncières au sein du territoire de Vairé sont donc les suivantes :

Potentiel en dents creuses du bourg hors rétention foncière	**40**
Potentiel en opération d'ensemble dans enveloppe agglomérée hors rétention foncière	74
Potentiel en opération d'ensemble hors enveloppe agglomérée	46
Potentiel total de logements neufs	160
Potentiel de logements par changement de destination	6
Potentiel de logements par reconquête de logements vacants	10
Potentiel total par logement existant	11
Potentiel total	**176**

3.3 – Densité

Les opérations d'ensemble envisagées dans l'enveloppe agglomérée et en extension répondent à la densité suivante :

	Surface	Nbr log	Densité
Rue de la Brosse Maçon	1ha20	16	16 log/ha
Rue des Poirières	1ha48	24	16.21 log/ha
Les 3 Cornières	2ha85	46	16.14 log/ha
Allée des Sarments	0ha70	15	21.42 log/ha
Frontsac	0ha30	8	26.66 log/ha
Ilot Clémenceau	0ha10	5	50 log/ha
Secteur Rabelais	0ha30	6	20 log/ha
Opération hors rétention foncière dans les 10 ans	**6ha73**	**120**	**18 log/ha**

Chapitre 4 – OBJECTIF DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

Le SCoT des *Sables d'Olonne Agglomération* affirme comme objectif prioritaire la lutte contre l'étalement urbain en tendant à l'horizon 2030, vers une réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine. Cet objectif global est une réduction de 35% de la consommation d'espaces à vocation d'habitations à nombre de logements égaux conformément au SCoT et de 50% global conformément à la demande de l'Etat.

Dans le respect de la lutte contre l'étalement urbain, le projet de PLU de Vairé organise ainsi pour 10 ans le développement de la capacité d'accueil sur les sites suivants :

- à hauteur de 25% du total des besoins, en dents creuses dans l'enveloppe urbaine du bourg

- à hauteur de 7% du total des besoins, par changement de destination et par reconquête de logements vacants
- à hauteur de 48% du total, en opération d'ensemble située dans l'enveloppe agglomérée du bourg
- et à hauteur de 27% du total, en opération d'ensemble située en extension d'urbanisation de l'enveloppe urbaine

Ainsi, près de 73 % de la capacité d'accueil se réalisera sur des sites appartenant déjà aux "espaces construits artificialisés" et aux "espaces ouverts artificialisés, terrains vacants et chantiers » du Mode d'Occupation du Sol et sera sans incidence sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Au cours des 10 dernières années, de 2008 à 2017, 15.62 ha ont été consommés pour réaliser 204 logements. Ceci signifie une densité de 13.05 log/ha et 765.89 m²/log.
Une réduction de 35% signifie une taille moyenne des parcelles espaces communs compris, de 497.82 m²/logement, soit une densité de 20 log/ha.
Le projet de PLU organise une densité moyenne de 18 log/ha, allant de 16 à 50 log/ha.

Entre 2008 et 2017, ont été consommés 15.62 ha à vocation d'habitat. A cela se rajoute 0.26 ha à vocation économique ; soit un total de 15.88 ha sur 10 ans. Une réduction globale de la consommation d'espace de 50% demandée par l'Etat signifie de passer de 15.88 ha à 7.94 ha.

Le projet de PLU consomme 6ha73 à vocation d'habitat :

- 3ha88 en opération d'ensemble dans l'enveloppe agglomérée
- 2ha85 en extension d'urbanisation au niveau des 3 Cornières

A vocation économique, reste un potentiel de 0ha91 dans la zone économique, soit 3 ou 4 lots d'entreprises dans un lotissement réalisé avant 2008.

Au total, ceci représente une surface totale de 7ha64.

Par rapport à une consommation de 15.88 ha sur les 10 dernières années, **le projet de PLU permettra donc une réduction de 52% de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, en compatibilité avec l'objectif minimal du SCoT et les directives de l'Etat.**

CHAPITRE 5 – CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU ET MESURES PRISES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LEURS INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1 – Enjeux environnementaux sur les secteurs de développement du bourg

Les cartes suivantes sont extraites de la carte de synthèse des enjeux environnementaux et de la carte diagnostic du gradient environnemental (Titre III). Les dents creuses du bourg figurent en vert ; y sont également identifiés en hachures bleues les secteurs d'opérations d'ensemble dans l'enveloppe du bourg et le secteur des 3 Cornières en extension au Sud du bourg.

Le secteur de la Brosse Maçon au Nord n'est concerné par aucun élément constitutif du gradient environnemental de la commune (absence de secteur protégé, absence de cours d'eau et de zone humide, absence de risque). Isolée dans l'enveloppe urbaine, cette parcelle n'est exploitée que pour du foin. La composition de la future zone devra proposer un maillage de haies : le reliquat de haie bordant la limite Sud devra être confortée et renforcée ; une haie bocagère devra être plantée en limite Est.

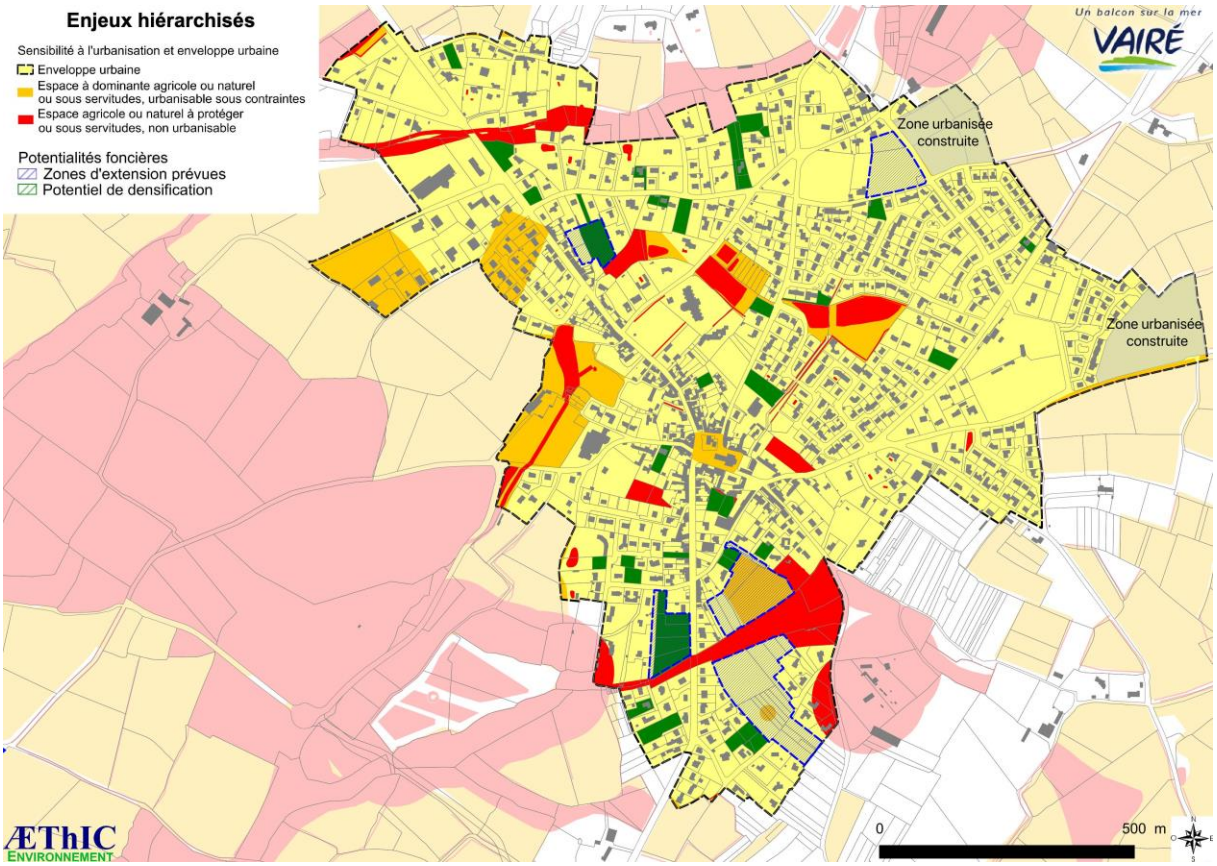
Le secteur de Moulin l'Abbé au Nord-Ouest n'est concerné par aucun élément constitutif du gradient environnemental de la commune (non agricole, absence de secteur protégé, absence de cours d'eau et de zone humide, absence de risque). Néanmoins, la limite Sud devra être préservée de toute construction et aménagement pour préserver la couronne des arbres du petit boisement Sud ; les deux arbres isolés à l'Ouest (et leur couronne) devront être préservés. Ces espaces sont à préserver afin de ne pas toucher le système racinaire des arbres et assurer la pérennité de ces éléments du paysage local.

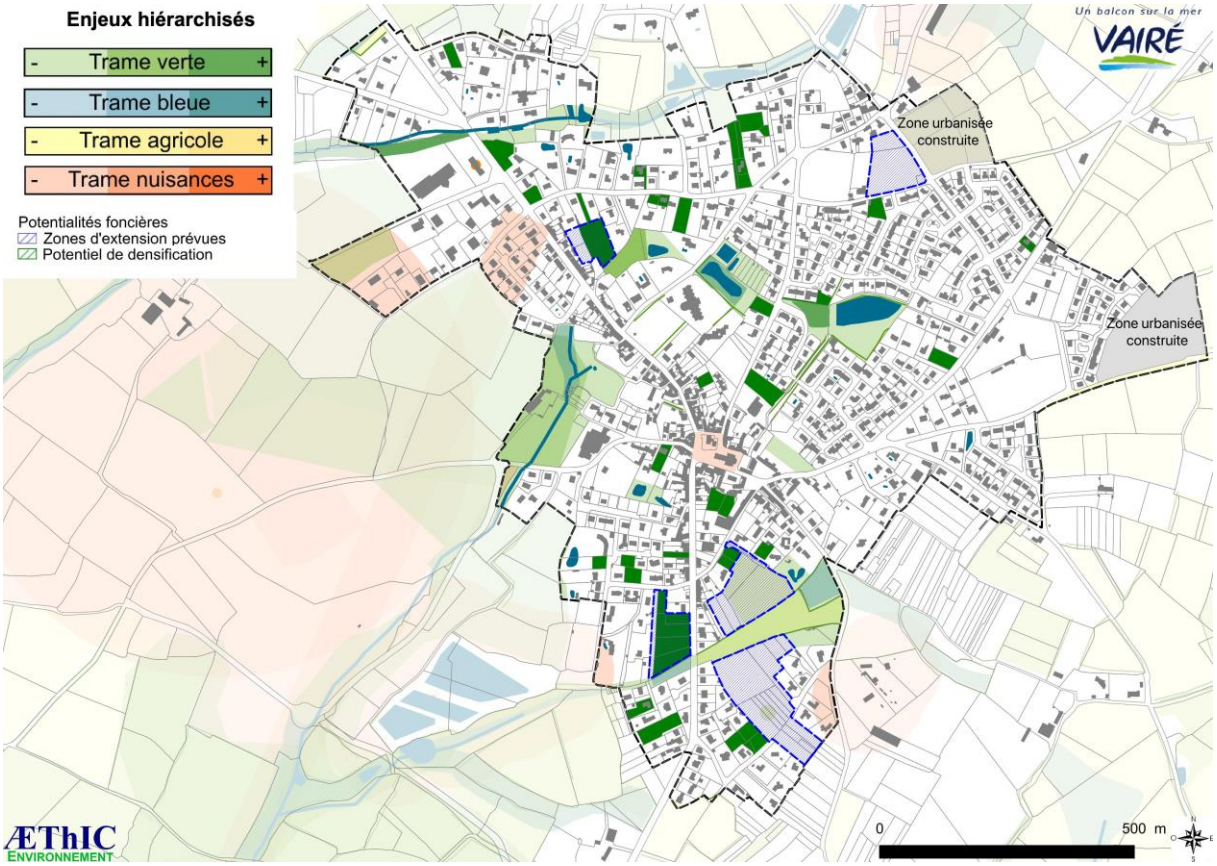
Le secteur des Sarments au Sud-Ouest doit tenir compte des enjeux suivants :
- la présence d'un ilot agricole déclaré en prairie temporaire aux recensements parcellaires graphiques de 2016 et 2017 (orge au RPG 2012) ;
- la proximité, au Sud du secteur, d'une zone humide incluse dans une coulée verte,
- la haie structurant le paysage à l'Est le long de la RD 32 devra être valorisée voire renforcée.

Les secteurs des Poirières et 3 Cornières au Sud-Est doivent tenir compte des enjeux suivants :
- la présence de deux ilots agricoles déclarés en prairies permanentes aux recensements parcellaires graphiques de 2016 et 2017 (secteurs fauchés une fois l'an) ;
- la présence d'une coulée verte bocagère entre les deux sous-secteurs ; cette coulée et les haies devront être préservées.

En matière de gestion des eaux pluviales et des eaux usées, les différents secteurs devront respecter :
- le maintien des axes d'écoulements naturels et le respect des prescriptions de gestion des eaux pluviales prévues par la loi, en favorisant les modes alternatifs de gestion ;
- les prescriptions édictées par le zonage d'assainissement des eaux usées (raccordement obligatoire aux réseaux de collecte existants et à la station d'épuration).

Les différents secteurs de développement du bourg (en densification par opérations d'ensemble et en extension) ne sont concernés par aucun autre élément constitutif du gradient environnemental de la commune (absence de secteur protégé, absence de cours d'eau et de zone humide, absence de risque). Pour tous les sites, une recherche d'implantation optimum des constructions sera demandée par rapport à la course du soleil.


Enjeux hiérarchisés
Sensibilité à l'urbanisation et enveloppe urbaine
Enveloppe urbaine
Espace à dominante agricole ou naturel ou sous servitudes, urbanisable sous contraintes
Espace agricole ou naturel à protéger ou sous servitudes, non urbanisable
Potentialités foncières
Zones d'extension prévues
Potentiel de densification
Zone urbanisée construite
Zone urbanisée construite
0
500 m


Enjeux hiérarchisés
- Trame verte +
- Trame bleue +
- Trame agricole +
- Trame nuisances +
Potentialités foncières
Zones d'extension prévues
Potentiel de densification
Zone urbanisée construite
Zone urbanisée construite
0
500 m

5.2 – Enjeux environnementaux sur les STECAL

Les cartes suivantes sont extraites de la carte de synthèse des enjeux environnementaux et de la carte diagnostic du gradient environnemental (Titre III).

Les 4 STECAL projetés y sont détourés en tirets bleus et hachurés en bleu :
- STECAL du site Emmaüs à la Forterie, le long de la RD 32,
- STECAL de la base ULM à la Morière, au Nord de la commune,
- STECAL du camping du Roc à la Frénière,
- STECAL du projet d'hôtellerie de plein-air à la Chausserie, au Sud de la commune.

Le STECAL du site Emmaüs doit tenir compte de la présence d'un ilot agricole déclaré en prairie temporaire aux recensements parcellaires graphiques de 2016 et 2017. Le secteur n'est concerné par aucun autre élément constitutif du gradient environnemental de la commune. Il est à noter que dans le cadre du projet d'extension prévu par Emmaüs, les acquisitions foncières étaient presque toutes réalisées fin 2019. L'assainissement des eaux usées restera comme actuellement en assainissement non collectif.

Le STECAL de la base ULM à la Morière prend en compte dans sa délimitation les éléments de l'arrêté préfectoral n°16-CAB-786 du 15 décembre 2016 autorisant la création et l'utilisation d'une plate-forme pour ULM : ancien hangar agricole pour stockage et hivernage d'ULM à la Morière, et taxiway, piste et zone de dégagement sur le secteur agricole au Nord-Ouest. Ces équipements existent déjà et le projet d'accueil à proximité du hangar ne concernera aucun élément constitutif du gradient environnemental de la commune. La mise en place d'un assainissement non collectif est prévue pour le bloc sanitaire.

Le STECAL du camping du Roc à La Frénière n'est concerné par aucun élément constitutif du gradient environnemental de la commune. L'emprise actuelle n'est pas et ne sera pas modifiée.

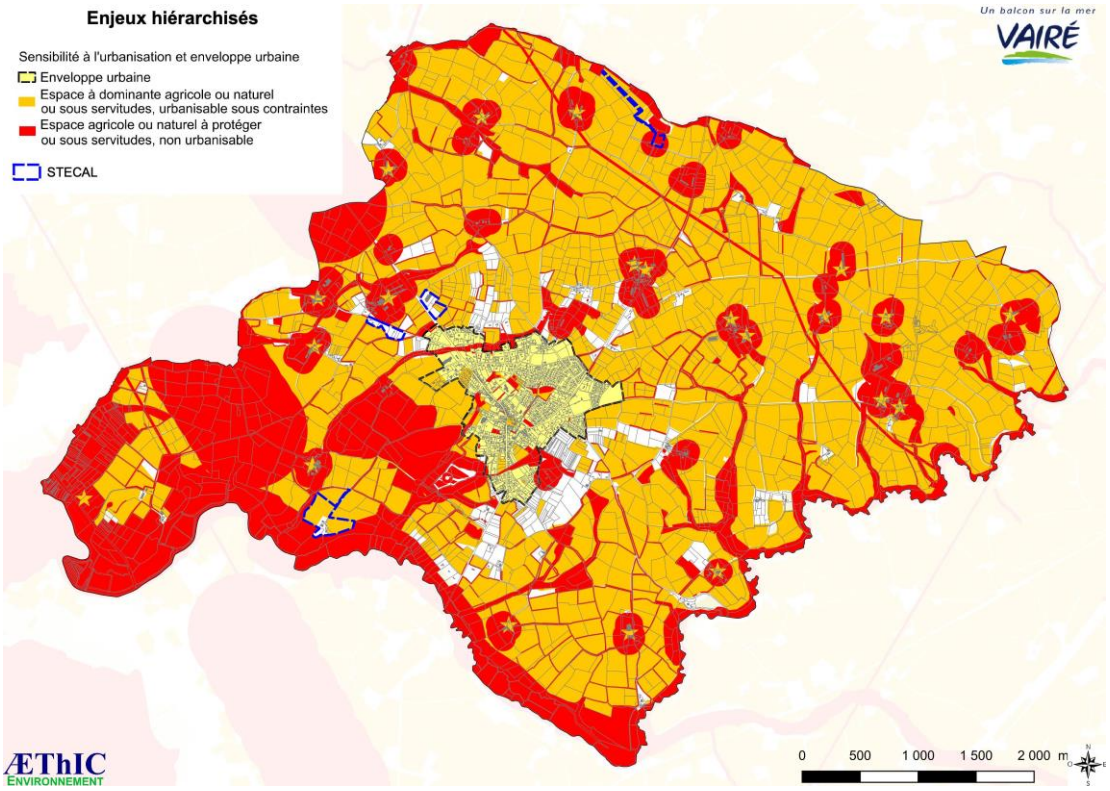
Le STECAL du projet d'hôtellerie de plein-air à la Chausserie (*le projet a été décrit au Titre II, Chapitre 4 Paragraphe 4.5.2.*) est concerné par plusieurs éléments du gradient environnemental de la commune :

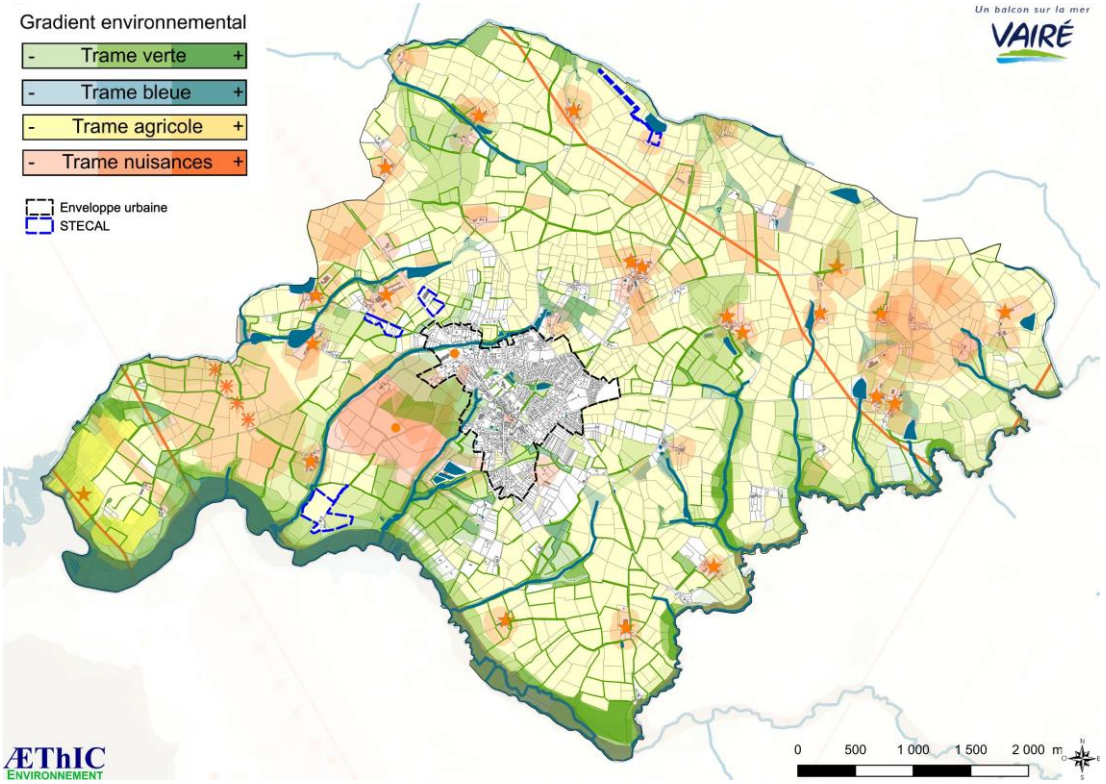
Dans le cadre de la démarche « Eviter Réduire Compenser », le dimensionnement du STECAL a été revu par le porteur du projet entre la version arrêtée du PLU et la présente version approuvée : le projet a été réduit pour passer de 200 à 50 emplacements ; ceci s'accompagne d'une réduction de la zone At de 17,9 ha à 8,2 ha (- 9,7 ha) et de la mise en place d'une OAP spécifique. Le règlement a été amendé afin que l'emprise au sol des structures bâties soit limitée à 70 m² d'emprise au sol, terrasses et auvents compris, par emplacement d'hébergement touristique.

Le site est pour l'instant composé d'une partie d'habitation avec prairie et verger et pour les 2/3 d'une forêt d'exploitation de pins. Les parties actuellement en prairies seront agrémentées de bosquets d'arbres afin de faire une transition douce entre forêt et marais déjà présents. La 2nde zone d'hébergement située dans les bois s'y intègrera grâce à de la végétation de sous-bois locale. Le lien entre la forêt, la prairie et le marais se fera grâce à de la végétation locale et entretenu avec une gestion différenciée pour être en cohérence avec la faune et la flore. A l'extérieur du STECAL, les boisements de résineux situés au Nord du site et le bois de feuillus situé à l'Est, ainsi que la ceinture bocagère du site, seront préservés.

La végétation sera valorisée pour récréer le cadre naturel souhaité. Hormis les endroits de forêt gardés, toutes les plantes seront exclusivement issues d'essences locales (pas d'espèces allochtones, ni invasives). La topographie du domaine ne sera pas modifiée. L'objectif n'est pas de faire un jardin mais de modeler le paysage pour créer un site naturel. Il n'y aura pas de massifs proprement dits mais

des zones fauchées ou non, avec de la végétation plus ou moins haute. Les plantes sauvages pourront ressemer. Ainsi, le paysage pourra évoluer en étant juste contrôlé (fauché à une période donnée pour favoriser certaines espèces, etc.). L'emploi de produits phytosanitaires sera proscrit de la gestion différenciée projetée.





La gestion de l'assainissement sera très importante et se voudra être un modèle d'autonomie. Les eaux usées collectées seront tout d'abord décantées afin de faire du compost qui servira à enrichir les sols pour installer la végétation ; puis les eaux seront traitées par une station de phytoépuration correctement dimensionnée. La roselière ainsi créée rappellera le paysage de zone humide bordant l'extérieur Ouest du domaine. Une fois épurées, les eaux ne seront pas rejetées vers le milieu naturel mais stockées dans une réserve d'eau en vue de leur réutilisation. Cette eau, par des systèmes de drains, sera épandue dans le sol afin d'aider la végétation à prendre place. Ce procédé permettra de profiter des déchets liés à l'activité pour rétablir le sol qui sera à la base du nouvel écosystème local.

Pour favoriser le développement de la nature, les zones carrossables seront réduites à leur strict nécessaire : accès aux emplacements et aux parkings. Les autres circulations seront piétonnes. L'imperméabilisation du domaine sera globalement faible (large place laissée à la végétation, haies maintenues, emplacements enherbés, dessertes stabilisées empierrées) favorisant ainsi une gestion préférentielle par infiltration des eaux pluviales.

La commune est directement concernée par le réseau Natura 2000 au niveau de la vallée de l'Auzance : ZSC et ZPS "Dunes, forêt et marais d'Olonne". Situé hors de ces secteurs protégés, le projet d'hôtel de plein-air n'aura aucune incidence directe sur les habitats, faune et flore ayant justifié la désignation de ces sites (ni de la ZNIEFF de type 1, des zones humides, des trames vertes et bleues des SRCE, SCoT et PLU situées à proximité). Potentiellement susceptible d'impacter indirectement ces sites par le biais de flux aquatique (eaux usées, eaux pluviales), le projet prend toutes les mesures nécessaires, ce qui n'engendrera pas d'incidence négative indirecte supplémentaire sur les habitats, faune et flore ayant justifié la désignation de ces sites. Le projet n'aura donc aucune incidence négative sur les sites Natura 2000 et sur la Trame verte et bleue du PLU.

L'intention du projet est de permettre à la végétation locale (essences autochtones ; pas d'espèces allochtones, ni invasives) de repousser et de récréer un véritable écosystème. Les boisements de résineux situés au Nord du site et le bois de feuillus situé à l'Est et la ceinture bocagère du site seront préservés. Les variations du paysage et l'attention portée à la trame verte du site seront favorables à la flore et à la faune locale.

Le projet n'aura pas d'incidence sur les composantes physiques du territoire : la topographie du domaine ne sera pas modifiée. Les caractéristiques pédologiques du site gagneront en qualité : évolution progressive vers un sol aux qualités favorables à la reprise d'une végétation variée. Le site n'est intercepté par aucun cours d'eau et n'est pas inondable (hors zones d'aléa inondation modélisées en dehors du PPRL) ; la faible imperméabilisation projetée des sols, associée à une gestion préférentielle par infiltration des eaux pluviales, n'induira pas d'augmentation significative des ruissellements, ni de pollutions vers les milieux récepteurs potentiellement inondables. Les eaux usées produites par l'activité seront traitées in situ par une station de phytoépuration correctement dimensionnée ; une première approche de l'ordre de 3-4 personnes par emplacement nécessiterait une filière dimensionnée pour environ 200 EH, ce que les études réglementaires liées au projet permettront de préciser.

En matière d'incidences du projet sur l'agriculture, les bâtiments et les terres du site (secteur planté de résineux, prairies au sud-est, vergers au sud) appartenaient à une propriétaire-exploitante à la retraite. L'enquête agricole conduite en 2017 pour le PLU a permis de dégager les perspectives d'évolution de cette exploitation : la volonté est d'abandonner l'activité agricole et cynégétique du domaine pour se tourner vers le développement du présent projet d'accueil éco-touristique en faveur de ses enfants (actuels propriétaires) non repreneurs de l'activité agricole. La SAU était déclarée en prairies permanentes et en divers (bois) depuis au moins le RPG de 2012 ; non exploités, ces secteurs ont vocation à s'enfricher, ce que – comme exposé plus haut – le projet d'hôtellerie de plein air permettra d'éviter en poursuivant un objectif de renaturation. Vis-à-vis des sites d'exploitation agricole limitrophes (La Voie Lambert), le projet est situé hors des distances de réciprocité ; les parcelles alentours

déclarées en prairies temporaires et en tournesol sont potentiellement engagées dans des plans d'épandage qui, avec l'implantation d'une tierce activité non agricole pourraient être à réviser (recul des distances réglementaires d'épandage appliquées aujourd'hui).

L'activité humaine sur le site du projet engendrera une consommation d'eau potable et d'énergie supplémentaire, une production d'eaux usées (voir plus haut) et de déchets ménagers.
Le domaine est actuellement desservi par le réseau de distribution d'eau potable (les études préalables montreront si l'actuelle desserte par une conduite de diamètre 75 est suffisante).
En matière d'énergies, les études préalables prévoiront la desserte ad hoc pour l'alimentation en électricité. En accord avec la durabilité souhaitée pour le développement du projet, l'utilisation de l'énergie solaire produite sur place est une volonté de fond des porteurs du projet et se fera en fonction des réalités économiques de l'activité et des possibilités d'aides institutionnelles.
Des emplacements adaptés sont prévus pour la collecte et l'enlèvement des déchets ménagers et des déchets issus du tri sélectif en accord avec les modalités de gestion de la répurgation intercommunale.

En matière de déplacements, si les circulations douces internes feront écho aux nombreux sentiers de la commune, dont l'un se situe à proximité au nord du domaine et un autre permet de rejoindre le bourg, l'activité augmentera le flux des véhicules de la clientèle qui accèdera au domaine depuis la RD32 via la route de la Voie Lambert, axe également emprunté par les camions de la carrière. Le flux pourrait également s'accroître depuis le domaine vers le lieu-dit "La Voie Lambert" à l'ouest en direction des plages des Sables ou Brétignolles via les petites routes communales pas nécessairement adaptées. La maîtrise d'ouvrage doit poursuivre ses réflexions sur la gestion et le partage des flux dans le cadre des études préalables.
Enfin, en matière de défense incendie, la voie d'accès au domaine par le nord est suffisamment large pour permettre l'accès des pompiers et il sera possible de créer au besoin un second accès de secours au nord-ouest ou au nord-est du site (consultation nécessaire du SDIS).

TITRE V - EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

CHAPITRE 1 – ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

Ce chapitre expose les motifs des changements apportés par rapport aux précédents documents d'urbanisme.
Il explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées.
Il justifie les objectifs de modération de la consommation de terres agricoles, naturelles et boisées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement et de programmation. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites.

1.1 – Le respect des objectifs fixés par l'article L.101-2 (ancien art L.121-1) du Code de l'Urbanisme

Les orientations du Plan Local d'Urbanisme doivent répondre aux objectifs du développement durable énoncés à l'article L.101-2 (ancien article L.121-1) du Code de l'Urbanisme : équilibre, diversité et préservation. (Modifié par la loi du n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105)

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
e) Les besoins en matière de mobilité.

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

- **Equilibre** :

Le projet définit un développement territorial qui intègre le renouvellement urbain, promeut un développement urbain maîtrisé, etc…, tout en s'attachant à une utilisation économe des espaces naturels, une préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et une protection des sites, des milieux et paysages, naturels et urbains, en favorisant la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire, notamment des entrées de ville.

- **Diversité** :

« Le projet assure la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ».

- **Préservation** :

Le projet participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et à la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

L'élaboration du projet de PLU de Vairé a été guidée à la fois par :

- Les grandes ambitions politiques des élus du territoire, déclinées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Mais également par des dispositions réglementaires (lois-cadre) et spatiales (documents de planification supra communaux) de normes supérieures

1.2 – Les enjeux des principales « lois-cadre » pour les plans locaux d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de Vairé décline les objectifs des «lois-cadre» adoptées par le législateur ces trente dernières années.

La Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 fixe une série de dispositions auxquelles les collectivités doivent répondre en assurant :

- L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- Le respect de l'environnement par une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques, la maîtrise de la circulation automobile, la sauvegarde des patrimoines naturels et bâtis.

Depuis cette Loi, les objectifs du développement durable s'imposent aux plans locaux d'urbanisme. La charte de l'Environnement, promue principe constitutionnel en 2005, oblige d'ailleurs à les traduire dans les politiques publiques, et notamment dans les documents d'urbanisme.

La Loi SRU a été complétée et ses orientations principales confirmées par les Lois Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et la Loi Engagement National pour le Logement, dite « ENL » du 13 juillet 2006.

Les Lois du 3 août 2009 de programmation relatives à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (dite Loi Grenelle I) et du 10 juillet 2010 d'Engagement National pour l'Environnement (dite Loi Grenelle II ou Loi ENE) fixent des objectifs, définissent le cadre d'action et précisent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique, pour préserver la biodiversité et contribuer à un environnement respectueux de la santé.

Créé par la Loi du 7 janvier 1983 (Loi relative à la répartition des compétences entre les communes et les départements, les régions et l'Etat), le PLH est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques afin de répondre tant aux besoins en logement qu'en besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain.

Créé par la Loi du 30 décembre 1982 (la Loi d'Orientation des Transports Intérieurs dite Loi LOTI), est un document de planification qui détermine, dans le cadre d'un périmètre de transport urbain (PTU), l'organisation du transport des personnes et des marchandises, la circulation et le stationnement. Son contenu a été enrichi par la Loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie qui impose aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics de mettre en œuvre le droit reconnu à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. Cette action d'intérêt général consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie.

La Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Loi « ALUR » du 24 mars 2014 réaffirme les principes fixés par les précédentes lois en complétant le contenu des pièces du PLU au sujet notamment des déplacements, du paysage, de la consommation d'espace, de la biodiversité. Elle rend optionnelle l'intégration des PLH et PDU dans le PLUi. Elle enrichit le contenu du PLU d'un nouveau document, le Programme d'Orientation et d'Actions (POA), lorsque le document d'urbanisme tient lieu de PLH ou de PDU.

De plus, la Loi «ALUR» encadre également la constructibilité en zones agricoles et naturelles et forestières, règles qui ont par la suite été assouplies par la Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.

La Loi de simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014 a également modifié à la marge le Code de l'Urbanisme, notamment en fixant des plafonds en matière de stationnement des véhicules dans les secteurs bien desservis en transports en commun.

La Loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite Loi « Macron ») et la Loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte enrichissent la boîte à outils du PLU afin d'encourager la construction de logements intermédiaires ou de constructions performantes écologiquement.
De plus, la Loi « Macron » permet la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelles. En outre, la Loi de transition énergétique comprend diverses mesures visant à promouvoir l'utilisation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 a recodifié le livre I^{er} de la partie législative du Code de l'Urbanisme. Elle est entrée en vigueur au 1er janvier 2016, les références aux articles ont donc été actualisées. Par ailleurs, le décret n° 2015-1783 du 28 décembre a recodifié le livre I^{er} de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme.

L'élaboration du PLU de Vairé adopte bien la nouvelle codification.

Dans le cadre de la révision du PLU un inventaire patrimonial du bâti pouvant changer de destination a été réalisé et a donné lieu au repérage des éléments de qualité au plan de zonage.

1.3– Articulation du projet avec les autres documents, plans et programmes

1.3.1 – Compatibilité du projet avec le SCoT

Maîtriser la croissance démographique et favoriser la cohésion sociale et générationnelle	
CHAPITRE 1 : DEVELOPPER ET DIVERSIFIER L'HABITAT	
Diversifier le parc de logement en l'adaptant aux itinéraires résidentiels. Diversifier le parc de logement pour assurer la mixité sociale.	Au travers des OAP mise en place, la collectivité agit sur la variété de typologie de logements, engendrant une une réponse aux parcours résidentiels. En effet, suivant les secteurs, les OAP demandent : • de proposer des tailles variées de parcelles pour permettre plusieurs types de statut d'occupation (propriétaires occupants, locations privées, locations sociales, primo accession) et plusieurs typologies de logements (logements individuels, groupés, intermédiaires) • de prévoir de l'habitat groupé, intermédiaire et/ou collectif et éventuellement quelques lots individuels
CHAPITRE 2 : DEVELOPPER L'OFFRE DE SERVICES AUX POPULATIONS	
Apporter des réponses à l'évolution des équilibres démographiques : - L'accompagnement des jeunes enfants - Le développement de structures d'accueil à proximité des bourgs	La collectivité a étudié la disponibilité des différents équipements de Vairé pendant le travail sur le PLU. Ainsi, les équipements ont des surfaces suffisantes en continuité de l'existant pour prévoir des extensions. D'autre part, la commune prévoit une zone Nl en continuité des équipements de la rue Rabelais afin de pouvoir accueillir des équipements complémentaires légers ou des aménagements de surface en lien avec les équipements en place.
Apporter une réponse spécifique et anticipée aux besoins des personnes âgées.	En continuité de la maison de retraite, la commune se réserve la possibilité d'avoir des logements séniors directement liés à la structure en place mais offrant des hébergements différents. Ceci est en projet mais rien de concret n'est encore envisagé. Le PLU permettra ce type d'équipement. D'autre part, la collectivité au travers du règlement, concentre le développement des commerces dans le cœur de bourg au plus près des habitants.
CHAPITRE 3 : RATIONNALISER LES BESOINS EN DEPLACEMENT DU TERRITOIRE	
Améliorer le réseau routier et les conditions de circulation.	Depuis de nombreuses années des réflexions sont en cours sur la matérialisation d'une déviation poids-lourds du centre-bourg de Vairé. Après avoir étudié diverses solutions et échangé avec le conseil départemental sur sa politique en matière de création de voies, la collectivité opte pour un tracé possible empruntant en grande partie des voies existantes et pouvant supporter un trafic poids-lourd. Ce tracé emprunte la rue de la zone économique, puis passe le long de la carrière (tronçon à créer) pour ensuite emprunter la voie privée poids-lourds de la carrière et déboucher par un rond-point sur la RD 32 au Sud du bourg. Cet itinéraire a l'avantage de ne pas couper d'unité agricole, de créer une petite portion de voie nouvelle et d'utiliser

	des tronçons existants. Cet itinéraire fait l'objet, pour partie d'un emplacement réservé.
Agir sur l'ensemble des leviers du domaine des transports.	La collectivité conforte la poursuite de la mise en place de continuités douces par la réalisation d'une OAP sur ce thème. Elle souhaite inciter les habitants à utiliser des modes alternatifs à la voiture par la poursuite de création de cheminements. D'autre part, plusieurs OAP inscrivent la création de ces continuités dans leur programmation urbaine.
Réaliser des aménagements spécifiques pour la marche et le vélo.	
Faciliter l'acheminement des marchandises et des livraisons.	Le projet décrit ci-dessus en termes de déviation poids-lourd, participera à cette facilitation. D'autre part, la collectivité n'autorise pas la création d'entreprises conséquentes ailleurs que dans cette zone économique. Ceci va dans le même sens.
Affirmer une identité collective à partir de pôles économiques forts et complémentaires	
CHAPITRE 1 : DEVELOPPER LA COMPETITIVITE, L'AUTONOMIE, L'ATTRACTIVITE DU CANTON EN RENFORÇANT L'ARMATURE ECONOMIQUE	
Encourager l'implantation d'entreprises en créant des conditions favorables.	Vis-à-vis de ces items, la collectivité a fait les choix suivants : • En zone Ua, ne pas imposer de places de stationnement pour commerces en dessous de 150m² de surface de vente : ceci facilite la création de commerces dans le cœur de bourg, polarité urbaine à conforter. Dans les autres zones, une étude de besoin doit montrer l'adéquation entre activité, places proposées et environnement urbain. • La création des autres activés du secteur secondaire n'est autorisée qu'en zone économique, confortant ainsi la zone artisanale et industrielle communale.
Développer de nouvelles zones économiques attractives par leur situation stratégique, par leur qualité paysagère et architecturale, par leurs équipements d'accompagnement et par leur accessibilité.	
Conforter le rôle stratégique des zones existantes et les requalifier.	
Promouvoir les zones artisanales et les zones économiques de proximité.	
Créer de nouveaux espaces touristiques jouant de la mixité urbaine et touristique de l'agglomération et de la diversité de l'offre du canton.	Dans ce cadre, plusieurs actions sont mises en place : • Confortement des deux campings dans leur emplacement actuel • Pérennisation de la base ULM par possibilité d'avoir quelques aménagements ponctuels liés à l'activité de la base • Soutien à la création de la zone d'hébergement touristique à la Chausserie qui vient offrir un produit différent et complémentaire à l'offre actuel du Pays d'Olonne
CHAPITRE 2 : FAVORISER LE MAINTIEN ET LE RENFORCEMENT DE LA DIVERSITE ECONOMIQUE	
Mieux identifier, adapter et diversifier les pôles commerciaux de proximité ou de quartier et de bourgs.	Dans cette optique, en zone Ua, ne pas imposer de places de stationnement pour commerces en dessous de 150m² de surface de vente : ceci facilite la création de commerces dans le cœur de bourg, polarité urbaine à conforter.
Réserver des espaces agricoles viables à long terme.	Des zones agricoles se développent sur la grande majorité du territoire (près de 84% du territoire communal)

Valoriser l'agriculture périurbaine.	Le projet de PLU ne crée pas de nouvelles zones constructibles dans le périmètre de 100 mètres des exploitations en place.
Maîtriser l'urbanisation et protéger l'environnement	
CHAPITRE 1 : MAITRISER LA FORME URBAINE ET VALORISER LE CADRE DE VIE	
Engager une densification modulée des espaces urbains et affirmer le choix d'une urbanisation aux formes innovantes, moins consommatrice d'espace. Mener une démarche de densification différenciée des espaces résidentiels urbains. Assurer une plus grande diversité et qualité des formes urbaines et de l'habitat.	Par le biais des OAP, la collectivité organise une urbanisation moins consommatrice d'espace. Ces OAP imposent une densité et un nombre minimum de logements à réaliser. De plus, ces densités varient en fonction de la localisation de la zone : la densité est plus forte lorsque la position est proche du cœur de burg et moins importante en périphérie de la zone agglomérée. De plus, les OAP imposent des modulations de formes architecturales pour aller vers plus de mixité. Ceci engendrera aussi une variété de production. Les OAP donnent également des indications de principes de composition qui encrent les aménagements dans leur environnement.
Organiser une véritable ville, avec des centralités affirmées et des zones de développement résidentiel conçues en continuité des espaces urbanisés existants.	
Une structuration urbaine valorisant les « polarités de bourg et de quartiers » et l'aménagement d'espaces publics et d'espaces verts et de loisirs intra-urbains.	
Maîtriser les extensions des communes dans le souci d'une organisation polarisée du territoire, confortant les pôles urbains et les pôles relais et qualifiant le cadre de vie. Réduire la consommation d'espace destinée à l'habitat de 35% pour la période 2008/2018.	Le projet de PLU n'a pas étendu la zone agglomérée le long des voies départementales. Au contraire, le PLU travaille le tissu en épaisseur et propose des projets de requalification urbaine (comme avec l'OAP du Moulin l'Abbé et de Frontsac), dans le même esprit que ce que la commune a déjà entamé avec la requalification de l'Ilot Clémenceau. Par la densification des zones à urbaniser, la reconquête des dents creuses et des logements vacants, le projet de PLU réduit de 52% la consommation d'espace.
Valoriser et respecter les éléments patrimoniaux.	Le projet de PLU a identifié deux types d'éléments patrimoniaux : • Les éléments végétaux : mise en place de protection des haies remarquables, arbres remarquables espaces boisés au titre de l'article L 151-23, des espaces boisés classés au titre de l'article L 113-1, des secteurs plantés au titre de l'article L 151-19 • Les éléments architecturaux : repérage et protection des éléments du petit patrimoine à protéger au titre de l'article L 151-19, repérage et changement de destination possible des bâtiments au titre des articles L 151-19 et L 151-11.
Chapitre 2 : Protéger les espaces naturels et paysagers	

Faire du marais et de la forêt d'Olonne des paramètres majeurs de la composition et de l'organisation du territoire.	La commune est concernée par les marais. Ces éléments sont identifiés comme trame verte et bleue de la commune, et apparaissent au travers du PADD et zonage spécifique.
Préserver et valoriser les zones humides.	Celles-ci sont identifiées dans le zonage par une trame spécifique et classées en zone A ou N suivant leur importance et si elles sont couplées à d'autres protections environnementales.
Définir des corridors écologiques.	Ces éléments sont identifiés comme trame verte et bleue de la commune et apparaissent au travers du PADD et zonage spécifique.
Protéger et valoriser le bocage.	Celui-ci est protégé en fonction de sa valeur après la mise en place de protection des haies remarquables, arbres remarquables, espaces boisés au titre de l'article L 151-23, des espaces boisés classés au titre de l'article L 113-1, des secteurs plantés au titre de l'article L 151-19.
CHAPITRE 3 : AMELIORER LA GESTION DES RESSOURCES NATURELLES	
Gérer la ressource en eau.	Les dispositions du PLU ne s'y opposent pas.
Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et maitriser les consommations énergétiques.	
Soutenir une gestion durable des déchets.	
CHAPITRE 4 : METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE DE PREVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES	
Lutter contre les inondations.	Le zonage du PLU identifie par des zones Ni et Nni, les secteurs inondables identifiés sur l'Auzance à l'atlas des zones inondables et à la carte des aléas délimités hors secteur PPRL.
Lutter contre les risques technologiques.	Autour de la carrière existe une zone A tampon inconstructible entre la carrière et le bourg afin de tenir compte de ces éventuelles nuisances et risques. Ces terres sont exploitables.
Lutter contre les nuisances sonores.	

1.3.2 – Compatibilité du projet avec le SDAGE Loire-Bretagne

Objectifs / Orientations du SDAGE et Compatibilité du PLU	
Dispositions du SDAGE concernant le PLU de Vairé	**Compatibilité du PLU**
1B Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines	Oui Cf. paragraphe 1.3.4. - Compatibilité du projet avec le PGRI Loire Bretagne
3A Poursuivre la réduction des rejets directs des polluants organiques	Projet de PLU établi en compatibilité avec le zonage existant d'assainissement des eaux usées et avec la capacité résiduelle de la station d'épuration communale Au 31/12/2018, la station est conforme en équipements et en performances à la directive ERU et aux prescriptions de l'arrêté préfectoral.
3D Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée	Le PLU y concourt par une réduction projetée de la consommation d'espaces agricoles et naturels et par la mise en place de règles et mesures encourageant l'infiltration des EP et leur gestion par des techniques alternatives (noues…)
8A Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités 8B Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités	Que ce soit en secteur à forte naturalité, en secteur agricole ou en secteur urbain, le PLU protège les zones humides du territoire communal. Celles-ci sont identifiées dans le zonage par une trame spécifique et classées en zone A ou N, et/ou en EBC ou EBR suivant leur importance et si elles sont couplées à d'autres protections environnementales.
11 Préserver les têtes de bassin versant	Au travers du travail d'élaboration de la trame verte et bleue communale, la protection des cours d'eau, des zones humides et des sous-trames vertes (boisées et bocagères) garantit la préservation des têtes de bassin versant.

1.3.3 – Compatibilité du projet avec le SAGE Auzance - Vertonne

Objectifs / Orientations du SAGE et Compatibilité du PLU	
Dispositions et Règlement du SAGE concernant le PLU de Vairé	**Compatibilité du PLU**
DP.2 Protéger les cours d'eau dans les documents d'urbanisme	Classement en zones N et A Protection du cours d'eau L.151-23 au zonage Inconstructibilité des abords au règlement écrit
DP.2 & DP .33 Inventaire et protection du bocage dans les documents d'urbanisme	Haies inventoriées par la commune et protégées au zonage du PLU au titre du L.151-23
DP .10 Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme	Zones humides protégées L.151-23 Classement en zones N et A Boisements humides protégés en EBC L.113-1 et EBR L.151-23
DP .30 Privilégier la mise en œuvre de systèmes de rétention alternatifs des eaux pluviales (autres que les bassins d'orage)	Le PLU prévoit la mise en place de règles et mesures encourageant l'infiltration des EP et leur gestion par des techniques alternatives (noues…)

1.3.4 – Compatibilité du projet avec le PGRI Loire-Bretagne

Objectifs / Orientations du PRGI et Compatibilité du PLU	
Objectifs territorialisés/ Orientations du PRGI	**Compatibilité du PLU**
Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle, mise à part quelques exceptions. Disposition 1-2 : Préservation de zones d'expansion des crues et capacités de ralentissement des submersions marines en interdisant la réalisation de nouvelle digue ou de nouveau remblai dans les zones inondables, qui diminuerait les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue ou d'une submersion marine sans en compenser les effets.	Le territoire communal est concerné par un secteur inondable : le lit majeur de l'Auzance. Celui-ci est classé au PLU en zones inconstructibles Ni et Nni. Le PLU préserve de toute urbanisation et de tout affouillement-exhaussement les zones humides et boisées situées dans ces zones inondables (classement en ZH et EBC, EBR). On rappelle également que la commune élabore sont PCS visant à informer la population notamment sur le risque d'inondation et ses conséquences.
Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque Disposition 2-1 : Interdiction d'accueillir de nouvelles constructions, installations ou nouveaux équipements dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées dans les secteurs déjà urbanisés Disposition 2-2 : Prise en compte du risque d'inondation à travers des indicateurs témoignant de la prise en compte du risque d'inondation dans le développement projeté du territoire	
Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable Disposition 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important Disposition 3-8 : Inconstructibilité ou affectation à une destination compatible avec le danger encouru pour les biens exposés à une menace grave pour les vies humaines et qui ont été acquis par la puissance publique	

1.3.5 – Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire

Objectifs / Orientations du SRCE et Prise en compte par le PLU	
Objectifs territorialisés/ Orientations du SRCE	**Prise en compte par le PLU**
A Vairé, le SRCE recense des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques appartenant à l'entité écologique du Bas bocage vendéen :	Le projet de zonage et de règlement préserve les éléments de la Trame Verte et Bleue appartenant à cette unité écologique sur le territoire de Vairé :
➢ Protéger le réservoir de la rivière l'Auzance (Trame Bleue, sous-trame aquatique)	Classement en zones Ni et Nni Protection du cours d'eau L.151-23 au zonage Inconstructibilité des abords au règlement écrit
➢ Protéger le réservoir et « corridor vallée » de la vallée de l'Auzance (Trame Bleue, sous-trame humide)	Classement en zones Ni, Nni et A Zones humides protégées L.151-23 Bois protégés en EBC L.113-1 et EBR L.151-23 Haies protégées L.151-23
➢ Protéger le « corridor vallée » de la vallée du ruisseau du Brandeau (Trame Bleue, sous-trame humide)	Classement en zones N et A Protection du cours d'eau L.151-23 au zonage Inconstructibilité des abords au règlement écrit Zones humides protégées L.151-23 Bois protégés en EBC L.113-1 et EBR L.151-23 Haies protégées L.151-23
➢ Protéger les corridors aquatiques et humides correspondant au chevelu hydrographique secondaire	Classement en zones N et A Protection du cours d'eau L.151-23 au zonage Inconstructibilité des abords au règlement écrit Zones humides protégées L.151-23 Ripisylve et haies protégées L.151-23 Boisements humides protégés en EBC L.113-1 et EBR L.151-23

CHAPITRE 2 – EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion pour la collectivité de formuler dans un document unique, l'ensemble de la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire de Vairé pour les années à venir. Il intègre les préoccupations de développement durable ainsi que les questions liées à l'habitat, l'environnement, les déplacements, les activités économiques dont l'agriculture.

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le PLU présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la collectivité. Dans le respect des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD établit le projet d'aménagement du territoire pour les 10 ans à venir. Il s'inscrit dans le respect des objectifs de développement durable du Code de l'Urbanisme que sont :

- l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, l'utilisation économe des espaces, la sauvegarde des ensembles remarquables, les besoins en matière de mobilité
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée
- la sécurité et la salubrité publiques
- la prévention des risques
- la protection des milieux naturels et des paysages
- la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement

Les principes ainsi énoncés dressent le cadre de référence dans lequel les actions, tant publiques que privées, devront se développer, assurant ainsi une cohérence d'ensemble et une lisibilité globale des programmes d'actions.
Le PADD dresse un cadre assurant l'anticipation de tendances d'évolution du territoire à plus long terme. Il s'articule avec les documents de planification et d'orientations existants à l'échelle supra communale : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Syndicat Mixte du Pays des Olonnes, le SAGE Auzance-Vertonne…

Vairé est une commune de plus de 1660 habitants dont la géographie et le dynamisme communal confèrent une qualité de vie appréciée par ses habitants :

- Le territoire est situé en arrière-pays littoral à une dizaine de kilomètres des plages ; il possède également une belle identité rurale marquée par un zonage agricole et naturel ponctué d'ouvertures sur les paysages de vallons et le bocage: c'est « un balcon sur la mer » ;
- La commune offre une richesse patrimoniale tant au travers des espaces naturels de qualité (Marais, boisements…) que dans son paysage (bocage semi-ouvert à semi-fermé, perspectives sur les vallons…) et dans les occasions de découvertes et de loisirs (liaisons douces, chemins de randonnées, hébergements touristiques, piste ULM…) ;
- Depuis 1999, la commune connait une forte progression démographique (supérieure à 3% d'évolution annuelle). La zone agglomérée possède un bon niveau de services offert à la population (autre que commercial) grâce à sa dynamique démographique et à son tissu associatif, le tout sous-tendu par le rajeunissement de la population et le maintien du lien social et intergénérationnel ;
- Située proche des axes routiers, elle bénéficie de liens privilégiés avec des bassins d'emplois dynamiques (Le Pays des Olonnes, le Pays des Achards, le Pays de Saint Gilles, le bassin de La Roche-sur-Yon).

Fort de ce constat et de ces volontés, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables expose les volontés communales qui s'articulent autour de trois principes fondamentaux. Le projet de Vairé accompagne le développement de son territoire au travers des 3 axes suivants :

- Axe 1 : Une identité communale rétro-littorale au caractère rural marqué
- Axe 2 : Un territoire qui maîtrise son développement avec une urbanisation durable
- Axe 3 : Une commune au potentiel économique et touristique à développer

Axe I : Une identité communale retro-littorale au caractère rural marqué

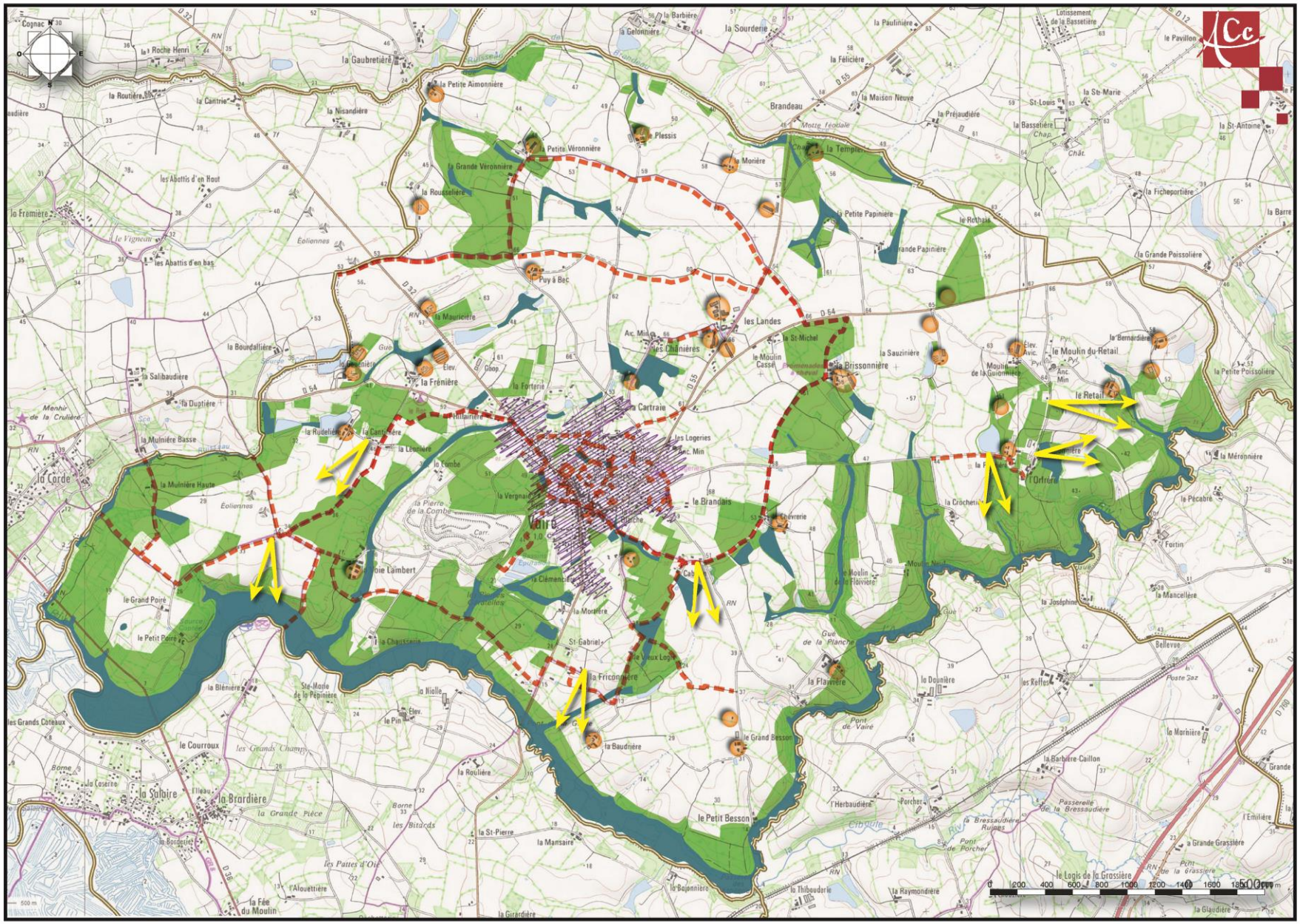
- Préserver et valoriser la trame verte et bleue
- Continuités douces à valoriser
- Pérenniser les espaces verts urbains et naturels, corridors de la zone agglomérée
- Coulées vertes à valoriser et préserver
- Assurer les différentes connexions du territoire
- Zone agricole de transition

Axe II : Un territoire qui maîtrise son développement avec un urbanisme durable

- Conforter la nouvelle limite de la zone agglomérée
- Secteur de densification de développement urbain à vocation d'habitat
- Secteur de développement urbain à vocation d'habitat
- Valoriser les polarités d'équipements actuels et à venir et leurs connexions
- Confortement du centre-bourg ancien dense

Axe III : Une commune au potentiel économique et touristique à développer

- Conforter ou développer les activités touristiques
- Conforter le site Emmaüs et la zone d'activité
- Développer une zone d'équipement à dominante naturelle



Agence CITTE CL
AEThIC Environne

Axe I : Une identité communale retro-littorale au caractère rural marqué

- Préserver et valoriser la trame verte et bleue
- Continuités douces à valoriser
- Pérenniser les espaces verts urbains et naturels, corridors de la zone agglomére
- Coulées vertes à valoriser et préserver
- Assurer les différentes connexions du territoire
- Zone agricole de transition

Axe II : Un territoire qui maîtrise son développement avec un urbanisme durable

- Conforter la nouvelle limite de la zone agglomérée
- Secteur de densification de développement urbain à vocation d'habitat
- Secteur de développement urbain à vocation d'habitat
- Valoriser les polarités d'équipements actuels et à venir et leurs connexions
- Confortement du centre-bourg ancien dense

Axe III : Une commune au potentiel économique et touristique à développer

- Conforter ou développer les activités touristiques
- Conforter le site Emmaüs et la zone d'activité
- Développer une zone d'équipement à dominante naturelle

Le tableau suivant expose les principes du PADD, leur justification et leur traduction dans le projet de PLU :

Une identité communale rétro-littorale au caractère rural marqué		
Objectifs territorialisés / orientations du PADD	**Justifications**	**Dispositions du PLU**
Inscrire le projet de territoire dans la Trame Verte et Bleue		
Contribuer à la protection de la vallée de l'Auzance (marais et coteaux) et de l'ensemble du réseau hydrographique ainsi que des zones humides associées, au regard de leur sensibilité et de leurs fonctionnalités pour assurer leur contribution au bon fonctionnement du réseau hydrographique : préservation des milieux aquatiques, de la qualité des eaux, lutte contre les inondations …	Les éléments de la trame verte et bleue ont été identifiés dans le diagnostic et ce dans le respect aussi des éléments des documents supra-communaux. La détermination et la protection de la TVB, en compatibilité avec le SCoT est justifiée par la nécessité de préserver les réservoirs de biodiversité et de permettre les déplacements des espèces entre les réservoirs. La biodiversité et les systèmes écologiques rendent des services vitaux : réduction des risques, production agricole, quantité et qualité de l'eau, de l'air…	Ces éléments font l'objet d'une protection au zonage (trame au titre de l'article L 113-1 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme). Des dispositions réglementaires supplémentaires au niveau des clôtures incitent à leur préservation. Certains éléments sont également intégrés en zone N. Est concerné l'ensemble du territoire ainsi que la zone agglomérée
Préserver et valoriser les masses boisées et des éléments arborés marquants dans le paysage : le maillage de haies bocagères, boisements et arbres isolés remarquables jouant un rôle paysager dans l'ensemble du territoire.		
Préserver et valoriser la trame verte et bleue communale, composée : • de la vallée de l'Auzance (marais et coteaux), à la fois réservoir de biodiversité classé Natura 2000 et corridor écologique vers le Marais d'Olonne, • de corridors écologiques, axés sur les vallées humides des affluents de l'Auzance et sur celle du ruisseau du		Ces éléments font l'objet d'une protection au zonage (trame au titre de l'article L 113-1 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme). Des dispositions réglementaires supplémentaires au niveau des clôtures incitent à leur préservation. Certains éléments sont également intégrés en Zone N. De plus, les zones humides sont identifiées par une hachure au plan de zonage.

Brandeau, • et de petits noyaux boisés, bocagers et prairiaux, à la fois microréservoirs de biodiversité "ordinaire" et corridors écologiques vers les sites naturels d'importance patrimoniale.		
Maintenir l'enveloppe bocagère autour du bourg, ainsi que les coulées en frange et à travers la zone agglomérée, éléments participant au maintien de la biodiversité et de l'identité paysagère de la commune.	La qualité des franges urbaines est importante également pour la qualité du cadre de vie et l'attractivité du territoire pour les loisirs et le tourisme. Le diagnostic paysager a identifié les sites sensibles au Nord et au Sud de la zone agglomérée ainsi que certaines haies, et secteur plantés du bourg à valoriser et préserver, ceux-ci participent à l'identité et au patrimoine communal.	Le plan de zonage identifie et protège les haies structurantes du paysage du bourg. L'ensemble de deux coulées vertes au Nord et au Sud du bourg est classée en zone naturelle. Le règlement de chaque zone impose une clôture constituée de haies dès lors que celle-ci se situe au contact d'unité agricole ou naturelle. Ceci participe à l'insertion des constructions dans le paysage identitaire communal et au maintien de la biodiversité.
Préserver l'identité de la zone rurale et le caractère agricole de Vairé		
Protéger les espaces agricoles fonctionnels.	Ce sont les secteurs où l'importance de l'activité agricole doit être prépondérante sur le développement urbain afin de répondre aux nécessaires besoins alimentaires du territoire.	Ces zones sont classées en zones A du PLU. Certaines sont en zones N dès lors que des protections environnementales se superposent à la vocation agricole.
Limiter le mitage de l'espace agricole et ne pas développer l'enveloppe des lieux-dits, les préservant de toute urbanisation.	Le développement de l'urbanisation se concentre dans l'enveloppe agglomérée du bourg et non en extension de celle-ci dans le respect des dispositions de SCoT.	La zone U s'appuie sur chaque enveloppe agglomérée sans extension linéaire. Le règlement de la zone A encadre les extensions mesurées et la réalisation d'annexes pour le bâti existant.
Autoriser le changement de destination des bâtiments existants en zone agricole dès lors qu'ils ont un lien avec l'activité agricole.	Cette disposition incite à la réutilisation de bâti existant. Ceci participe à la limitation du mitage du territoire.	Les dispositions du règlement de la zone A vont dans ce sens.
Valoriser des paysages qui façonnent cette identité communale		
Préserver les éléments du petit patrimoine communal : murets, moulins, calvaires, puits, fours à pain, caves…	Ceux-ci participent à l'identité communale de Vairé.	Comme au plus précédent, ils sont protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Préserver certaines vues et perspectives significatives.	Cette disposition permet de poursuivre la valorisation des éléments identitaires du territoire.	Le zonage protège certains points de vue.
Autoriser les réhabilitations et changements de destination des bâtiments de qualité reconnue, dès lors qu'il n'y a pas de gènes pour l'activité agricole. Pérenniser le bâti existant de la zone rurale par la possibilité d'extension de l'existant et de constructions d'annexes. Ceci participe à l'identité et la préservation des hameaux.	Cette disposition permet de poursuivre la valorisation des éléments identitaires du territoire (patrimoine architectural bâti). Ceci participe également à la réduction de la consommation d'espace par la reconquête des secteurs déjà construits.	L'inventaire patrimonial est joint en annexe du règlement en lien avec le repérage au plan de zonage des éléments au titre du de l'article L151-11 et L151-19 du Code de l'Urbanisme.
Assurer les différentes connexions du territoire		
Inciter à la découverte des paysages en renforçant les possibilités de circulations douces et mettant en lien les diverses parties du territoire : le bourg, les marais, les différents hameaux, les polarités urbaines du bourg,… Pérenniser et renforcer les 35 km de continuités douces du territoire dont 4 km en site propre dans le bourg.	Le maillage de continuités piétonnes et douces s'étend sur l'ensemble du territoire, entre les équipements et quartiers d'habitat de la zone agglomérée, mais également entre certains hameaux et le bourg. La commune souhaite continuer à développer ses liaisons. La collectivité est attachée à maintenir et développer ce maillage au double usage : - Tourisme local - Fonctionnalité de déplacements	Une OAP continuités douces est mise en place.
Prévoir un tracé de contournement poids-lourds du bourg de la RD32.	Depuis longtemps des questions se posent sur la sécurité de la traversée du bourg par les poids lourds. C'est pourquoi la collectivité a réfléchi à un tracé qui limite la consommation d'espace et la coupure des unités agricoles. Ce tracé utilise les voies existantes de la zone économique au Nord du bourg et la voie poids-lourds de la carrière au Sud-Ouest du bourg. Sur une partie, il emprunte une partie non existante à acquérir.	Le tracé fait l'objet de deux emplacements réservés aux endroits où la collectivité n'est pas propriétaire. Le but à terme est d'acquérir cet ensemble pour envisager un tracé de contournement poids-lourds du cœur de bourg.

Un territoire qui maîtrise son développement avec une urbanisation durable		
Objectifs territorialisés / orientations du PADD	**Justifications**	**Dispositions du PLU**
Concentrer l'urbanisation dans la zone agglomérée		
Le renforcement de l'attractivité du bourg passe par l'urbanisation des dents creuses de l'enveloppe agglomérée et par le développement d'opération d'aménagement d'ensemble assurant la maitrise de la densité et de la forme urbaine.	Ceci correspond à la volonté communale de concentrer l'urbanisation dans son enveloppe agglomérée, participant ainsi à : - La réduction de la consommation d'espace - Le renforcement de l'attractivité du bourg Le respect de son rôle de pôle de proximité.	Ceci se traduit dans le plan de zonage par : - La zone Ua et Ub de l'enveloppe agglomérée - La mise en place d'une zone 1AU dans le secteur de la Brosse Maçon, de l'Allée des Sarments, du Moulin l'Abbé, accompagnée d'OAP - La mise en place d'une zone Uab à Frontsac, accompagnée d'OAP, permettant d'avoir des constructions un peu plus hautes qu'en zone Ua - La mise en place d'une zone 2AU
Participer à l'effort de réduction de consommation d'espace et éviter l'empiétement sur les espaces agricoles et naturels		
L'enveloppe de la zone agglomérée offre un potentiel de création de logements en dents creuses et d'opérations d'ensemble suffisant pour répondre aux objectifs du SCoT. Les lieux-dits sont donc préservés de toutes nouvelles constructions de logement.	Ceci correspond à la volonté communale de concentrer l'urbanisation dans son enveloppe agglomérée, participant ainsi à : - La réduction de la consommation d'espace - Le renforcement de l'attractivité du bourg - Le respect de son rôle de pôle de proximité	Ceci se traduit dans le plan de zonage par : - La zone Ua et Ub de l'enveloppe agglomérée - La mise en place d'une zone 1AU dans le secteur de la Brosse Maçon, de l'Allée des Sarments, du Moulin l'Abbé, accompagnée d'OAP - La mise en place d'une zone Uab à Frontsac, accompagnée d'OAP, permettant d'avoir des constructions un peu plus hautes qu'en zone Ua - La mise en place d'une zone 2AU - La possibilité de changer de destination les bâtiments de valeur patrimoniale, situés en zones rurales
Sur la période référentielle de 2008 à 2017, la commune de Vairé a consommé 15ha88 sur 10 ans à vocation d'habitat et économique. La réduction de consommation d'espace doit être de 35% de la consommation d'espace à vocation d'habitations à nombre de logement égaux conformément au SCoT et de 50% global conformément à la demande de l'Etat. Le projet de PLU amène à une		

consommation globale d'environ 7ha44, ce qui représente une réduction de 50% du foncier au global. Le projet de PLU permet de passer d'une densité de 14 log/ha à une densité moyenne de 18 log/ha. Cette densité se répartit différemment entre les divers sites d'opérations d'ensemble avec une modulation de la densité en fonction de la position géographique et du contexte urbain environnant : densité plus forte à Frontsac et Allée des Sarments du fait de leur position dans et en entrée du cœur de bourg ; densité plus faible dans les secteurs plus éloignés du cœur de bourg. Parallèlement, le travail sur le gisement de foncier permet de réaliser minimum 20% des logements en dents creuses des zones agglomérées ou en reconquête de logements vacants, et 25% en renouvellement urbain. Ainsi, la quasi majorité des logements se situera en opération d'ensemble au sein de l'enveloppe agglomérée et l'autre moitié en extension urbaine. De plus, est tenu compte de l'existence d'une dureté foncière dans le cœur du bourg.		

Une commune au potentiel économique et touristique à développer		
Objectifs territorialisés / orientations du PADD	**Justifications**	**Dispositions du PLU**
Organiser le développement de l'habitat en cohérence avec les préconisations du PLH en termes de densité urbaine et de surfaces		
Progression démographique de +1,9% par an soit environ 344 habitants supplémentaires d'ici 10 ans. Capacité d'accueil d'un rythme sur 10 ans de : • 17 logements par an en moyenne soit environ 165 logements d'ici 2028 La densité d'urbanisation est de 18 log/ha en moyenne.	Ceci s'inscrit dans le respect du SCoT.	Le zonage établit des zones Ua et Ub pour permettre notamment la construction des dents creuses. Les zones Uab et 1AUb font l'objet d'une OAP et respectent la production de logements dans le cadre de la mixité sociale.
Etablir une typologie d'habitat variée et une mixité sociale par : • La possibilité de réaliser des réhabilitations de constructions existantes dans les zones agglomérées et la zone rurale • La réalisation de constructions neuves dans la zone agglomérée en dents creuses, en renouvellement urbain ou sous forme d'opérations d'ensemble intégrant des programmes en individuels groupés ou non • La mise en place d'une offre en locatif, tant privé que public sur le territoire	Ceci s'inscrit dans le respect du SCoT. L'objectif est d'offrir les possibilités d'un parcours résidentiel sur le territoire et d'accueillir des populations variées.	Ceci est assuré par : • Les OAP de la Brosse Maçon, de l'Allée des Sarments, du Moulin l'Abbé et de Frontsac • La zone Ua et Uab de Frontsac • L'identification des changements de destination en zone rurale • La possibilité de construction en dent creuse en zone agglomérée • La possible reconquête des logements vacants
La commune est riche d'une diversité sociale et intergénérationnelle. Le projet va conforter la mixité intergénérationnelle et travailler sur le parcours résidentiel en	Il s'agit de maintenir l'attractivité du cœur du bourg et la mise à disposition de commerces, artisans de proximité et services, aux habitants tout en restant compatible avec la vocation	Les zones urbaines du bourg Ua et Ub permettent la création et l'extension des activités de commerce et artisanat de détails, par contre elles n'autorisent pas les activités d'entrepôt et d'industrie qui doivent

proposant une offre en logement adaptée à tous les âges (typologie de logements adaptés aux primo-accédants, aux personnes âgées…) et des services associés actuels et futurs (équipements sportifs, accueil périscolaire, centre de loisirs, maison médico-sociale, bibliothèque, maison des associations, espaces verts de détente et loisirs…).	dominante habitat du bourg.	se localiser dans les zones artisanales prévues à cet effet. Ainsi, le commerce de proximité est favorisé dans les dispositions règlementaires. De plus, ces dernières n'exigent pas de places en cas de création en zone Ua et demandent une étude de besoins en zone Ub.
	La collectivité assure la pérennité des équipements et la création de nouveaux.	Un zonage spécifique Ueq et Nl est mis en place sur des équipements existants et à des endroits stratégiques pour leur création : • Proche de la Brosse Maçon pour permettre la création d'un cimetière paysager et des équipements nécessaires à la progression communale, seul endroit encore disponible en zone agglomérée • Au Sud du bourg, pour permettre la poursuite d'aménagement et d'équipements légers dans la continuité du parc en place et en lien avec les équipements de la rue Rabelais
Une commune au potentiel économique et touristique à développer		
Agir en faveur de la dynamique économique de la commune		
Permettre l'activité commerciale, artisanale et de services en zone agglomérée à condition que celle-ci soit compatible avec l'habitat.	Il s'agit de maintenir l'attractivité du cœur du bourg et la mise à disposition de commerces, artisans de proximité et services, aux habitants tout en restant compatible avec la vocation dominante habitat du bourg.	Les zones urbaines du bourg Ua et Ub permettent la création et l'extension des activités de commerce et artisanat de détails. Par contre, elles n'autorisent pas les activités d'entrepôt et d'industrie qui doivent se localiser dans les zones artisanales prévues à cet effet. Ainsi, le commerce de proximité est favorisé dans les dispositions règlementaires. De plus, ces dernières n'exigent pas de places en cas de création en zone Ua et demande une étude de besoins en zone Ub. La zone agglomérée accueille services, commerces et artisanat de détails que le règlement pérennise sous condition. Le règlement favorise la
Agir pour le maintien et le développement des commerces de proximité dans le bourg.		

		création de commerces et artisanat de détail par l'absence d'obligation de création de places de stationnement. Ainsi, de petits commerces peuvent se créer même sans avoir de foncier pour réalisation de stationnement.
Soutenir le projet d'Emmaüs situé au Nord-Ouest du bourg.	La collectivité souhaite assurer le développement de ce projet à fort caractère social qui existe depuis plusieurs années sur Vairé.	Création d'un STECAL économique avec une zone dédiée Ae.
Développer l'activité touristique et de loisirs		
Permettre le maintien et le développement des diverses activités touristiques et de loisirs, les gîtes nouveaux : les 2 campings, le projet de PRL, la base U.L.M.	Ceci est issu du diagnostic, de la volonté de la collectivité et du projet d'hébergement à la Chausserie qui a le soutien de l'intercommunalité.	Le PLU organise des STECAL à plusieurs endroit.
Développer une zone d'équipements loisirs/tourisme/sport à dominante naturelle, en continuité du bourg et des équipements actuels.		
Conforter l'activité agricole, garante de la qualité des paysages et des environnements		
Maintenir des secteurs à vocation agricole et interdire de nouvelles zones constructibles à proximité immédiate.	La volonté est de pérenniser et renforcer la dynamique de la zone agglomérée. Parallèlement, les STECAL économiques sont créés en dehors du périmètre de réciprocité agricole.	Le périmètre des zones At (STECAL à vocation touristique) et Al (STECAL à vocation de sports et de loisirs) n'intègre pas de zone à vocation agricole. Il se situe en dehors de périmètre de réciprocité de même que les éléments répertoriés dans l'inventaire patrimonial. La grande majorité du territoire est classée en zone agricole ou naturelle permettant les pratiques culturelles.
Conforter l'agriculture par la préservation des terres agricoles fonctionnelles.	Ceci se fait dans le respect du SCoT.	Ces espaces sont majoritairement classés en zone A.

Développer l'offre d'emploi artisanal et industriel		
Conforter la zone d'activités intercommunale de la Combe dans le respect du SCoT. Veiller à l'évolution du site de la Carrière à terme.	Ceci se fait dans le respect du SCoT.	La zone des Combes est classé en zone Uec. La carrière est classée en zone Ac spécifique
Maintenir l'offre de services en rapport avec la progression démographique		
Répondre aux besoins d'équipements publics de la commune et renforcer les sites d'équipement de la zone agglomérée par la mise en place de réserves notamment pour : • L'extension du groupe scolaire/restaurant scolaire en continuité des équipements actuels • Le déplacement/regroupement éventuel des équipements sportifs • Le nouveau cimetière, etc..	Cette disposition participe à la volonté communale de renforcer le rôle et la polarité du bourg ainsi que la pérennisation de dynamique commerciale.	Le règlement des zones U permet la réalisation et l'extension d'équipements.

CHAPITRE 3 – EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LES OAP

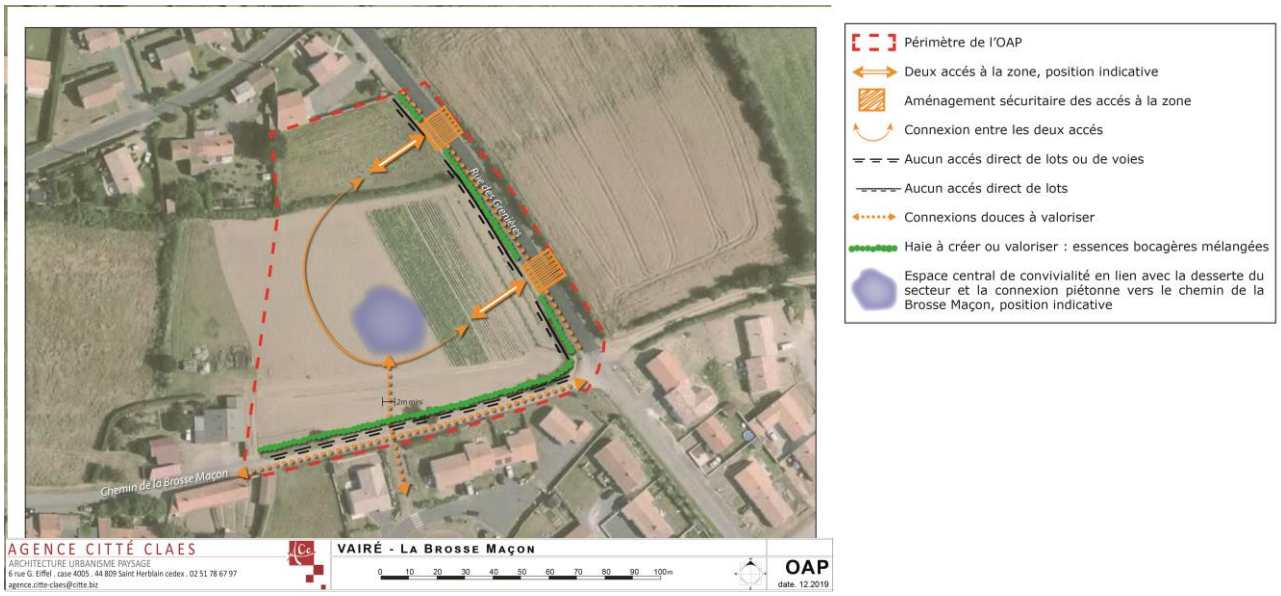
La collectivité a mis en place plusieurs OAP à vocation d'habitat et une sur les continuités douces.

Les OAP à vocation d'habitat permettent de travailler une variété de densité en lien avec le tissu urbain environnant, tout en ayant une densité globale cohérente avec les attentes du SCoT en cours de révision. Chaque OAP donne des prescriptions de programmation tant urbaines qu'architecturales et paysagères. Celles-ci visent à inscrire l'aménagement futur dans son environnement.

3.1 – OAP Brosse Maçon

ADRESSE : Rue des Grenières
ZONAGE : 1AUb
SURFACE : environ 1ha

Ce secteur permet d'accueillir une opération de 16 logements minimum selon les données du PADD. Il doit ainsi respecter la densité moyenne de 16 logements par hectare. Dans le cadre de la mixité sociale, il est demandé de proposer des tailles variées de parcelles pour permettre plusieurs types de statut d'occupation (propriétaires occupants, locations privées, locations sociales, primo accession) et plusieurs typologies de logements (logements individuels, groupés, intermédiaires).
Il sera réalisé en une seule tranche.



Enjeux de composition obligatoires

Afin de préserver les éléments qualifiants du site, il est important que la composition à venir de l'aménagement intègre les éléments suivants:

- La desserte se fait par 2 accès minimum sur la rue des Grenières, qui sont connectés l'un à l'autre, à double sens ou à sens unique. Les voies à sens unique permettent d'avoir des voiries plus économes en consommation d'espace. Toutes les voies doivent avoir des parties plus étroites par endroit (rétrécissement) pour avoir des vitesses apaisées. Une partie des voies peut être traitée en voirie partagée. Pour les voies en impasse, une palette de retournement pourra être demandée au-delà de 5 lots desservis. Le débouché des accès au site doit faire l'objet d'un traitement sécuritaire. Des sorties directes de lot sur la rue des Grenières sont interdites.

- Il n'y a aucun accès viaire ou de lot sur le chemin de la Brosse Maçon qui doit rester à vocation de continuité piétonne. Une continuité douce doit être créée le long de la rue des Grenières, côté chaussée de la rue. Parallèlement, un maillage de continuités douces en accord avec la sensibilité des milieux doit être mis en place.
- Une recherche d'implantation optimum des constructions est demandée par rapport à la course du soleil.
- Les éléments paysagers du périmètre doivent être préservés comme indiqué afin d'assurer l'insertion des futures constructions en qualifiant les abords
- La composition doit organiser un espace central pour partie paysager, à destination des habitants du/des quartiers alentours (exemples : espaces de jeux, maille planté, placette paysagère). Cet espace est connecté à la voie de desserte du secteur et à la continuité douce reliant le chemin de la Brosse Maçon
- Qualifier les fronts bâtis sur voie en créant des ruptures du front bâti au moins tous les 3 ou 4 logements
- Travailler sur une harmonie des hauteurs avec une hauteur maximale de 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère

Enjeux environnementaux obligatoires

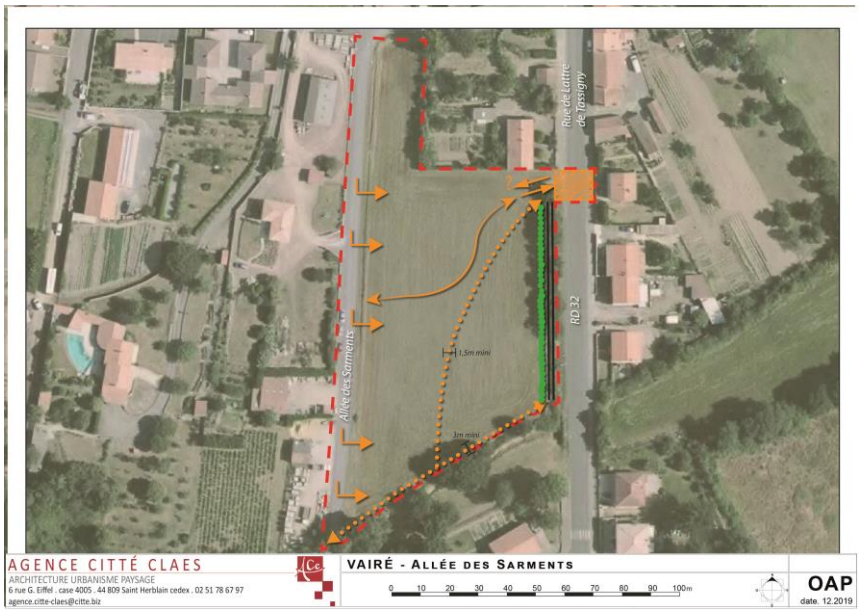
Les enjeux environnementaux sont les suivants :

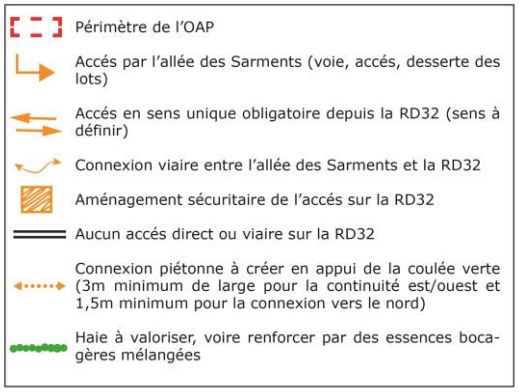
- Conserver et renforcer la haie structurant le paysage au Sud du périmètre comme indiqué sur l'OAP mais celle-ci peut être interrompue pour laisser passer une continuité douce
- Planter une haie bocagère le long de la rue des Grenières accompagnée d'une continuité douce côté voie
- Constituer des clôtures paysagères (haies bocagères) le long des espaces publics, doublées ou non de grillages ou petits murets (80 cm de hauteur maximum).
- Chaque opération doit organiser le stationnement visiteur soit le long de la voie, soit en espace regroupé, à raison de 1 place pour 3 logements. Au moins 1/3 de la surface de ces stationnements visiteur doit être traité en matériaux perméables (mélange terre-pierre, green block,…) avec une mise en œuvre assurant la pérennité des plantations et la facilité d'entretien

Afin de prévenir tout désordre hydraulique et d'éviter toutes pollutions du milieu récepteur en aval, des modalités de gestion des eaux pluviales devront être prises sur le secteur : privilégier les axes d'écoulements naturels dans la mesure du possible et favoriser les modes alternatifs de gestion des eaux pluviales (ex : noues, stockage à la parcelle,…)

3.2 – OAP Allée des Sarments

ADRESSE : Allée des Sarments
ZONAGE : 1AUB
SURFACE : environ 0ha70





Ce secteur permet d'établir une densité plus élevée de 21 logements par hectare environ. Ainsi, il pourra accueillir une opération de 15 logements minimum qui se réalisera en une seule tranche. Le programme proposera des tailles variées de parcelles pour permettre plusieurs types de statut d'occupation (propriétaires occupants, locations privées, locations sociales, primo accession) et plusieurs typologies de logements (logements individuels, groupés, intermédiaires).

Enjeux de composition obligatoires

- L'accès se fait par l'allée des Sarments avec possibilité d'avoir des lots desservis directement par cette allée. Un second accès est à prévoir en angle Nord-Est sur la rue de Lattre de Tassigny par l'intermédiaire d'un aménagement sécuritaire. La position de cet axe est liée à la topographie afin que la voie soit au niveau de la RD32 et dégage les vues de manière sécurisée.
  C'est aussi pour ces raisons de sécurité que l'accès sera obligatoirement à sens unique (sens à définir en fonction aussi des conséquences sur la desserte vers les lotissements du Grand Fief et du Rabelais). Cet accès se fera aussi par l'intermédiaire d'un aménagement sécuritaire sur la RD32.
  Parallèlement, cet accès par la RD32 sera connecté à l'accès sur l'allée des Sarments. Les voies à sens unique permettent d'avoir des voiries plus économes en consommation d'espace. Toutes les voies doivent avoir des parties plus étroites par endroit (rétrécissement) pour avoir des vitesses apaisées. Une partie des voies peut être traitée en voirie partagée. Pour les voies en impasse, une palette de retournement pourra être demandée au-delà de 5 lots desservis.
- Il n'y aura aucun accès direct de lot ou de 2ème voie sur la RD32.
- Un maillage de continuités douces en accord avec la sensibilité des milieux sera organisé et connecté à une continuité douce de 3 m minimum de large cheminant en limite Sud du secteur. Cet axe Est/Ouest se fera en tenant compte de la limite de la zone humide et sera connecté à une continuité douce de 1.5 m minimum de large reliant l'accès viaire au Nord vers le cœur de bourg par la rue de Lattre de Tassigny.
- Une recherche d'implantation optimum des constructions est demandée par rapport à la course du soleil.

- Préserver les éléments paysagers du périmètre comme indiqué afin d'assurer l'insertion des futures constructions en qualifiant les abords.
- Qualifier les fronts bâtis sur voie en créant des ruptures du front bâti au moins tous les 3 ou 4 logements.
- Travailler sur une harmonie des hauteurs avec une hauteur maximale de 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

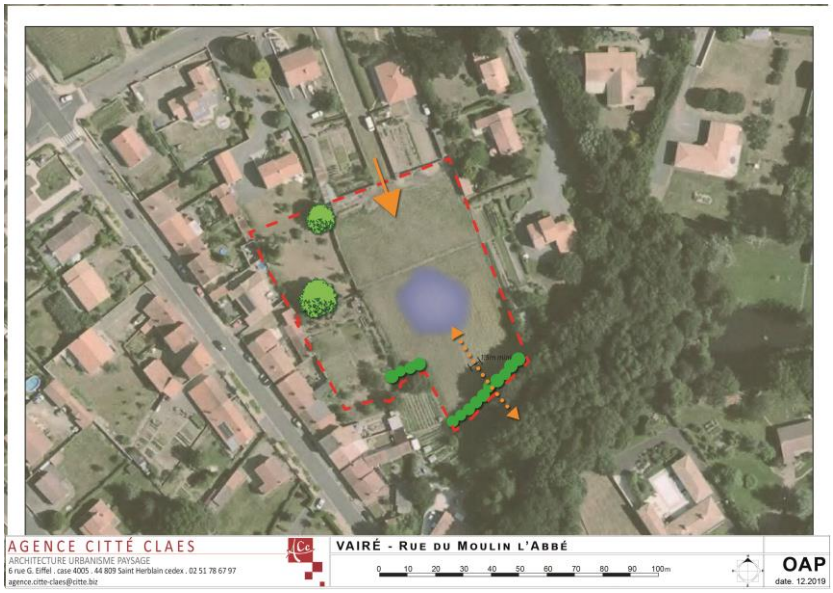
Enjeux environnementaux obligatoires

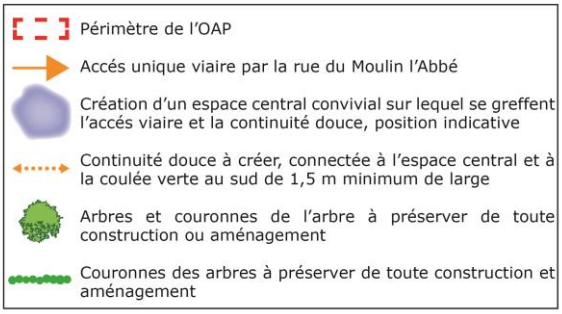
Les enjeux environnementaux sont les suivants :

- Conserver la haie structurant le paysage à l'Est du périmètre comme indiqué sur l'OAP le long de la RD32, qui doit être valorisée voire renforcée par des essences bocagères mélangées.
- Chaque opération doit organiser le stationnement visiteur soit le long de la voie, soit en espace regroupé, à raison de 1 place pour 3 logements. Au moins 1/3 de la surface de ces stationnements visiteur doit être traité en matériaux perméables (mélange terre-pierre, green block,…) avec une mise en œuvre assurant la pérennité des plantations et la facilité d'entretien.
- Afin de prévenir tout désordre hydraulique et d'éviter toutes pollutions du milieu récepteur en aval, des modalités de gestion des eaux pluviales devront être prises sur le secteur : privilégier les axes d'écoulements naturels dans la mesure du possible et favoriser les modes alternatifs de gestion des eaux pluviales (ex : noues, stockage à la parcelle,…).

3.3 – OAP Rue du Moulin l'Abbé

ADRESSE : Rue du Moulin l'Abbé
ZONAGE : 1AUB
SURFACE : environ 0ha50





- Ce secteur permet d'établir une densité plus élevée de 16 logements par hectare environ. Ainsi, il pourra accueillir une opération de 8 logements minimum qui se réalisera en une seule tranche. Dans le cadre de la mixité sociale, l'opération doit permettre d'avoir au moins 2 tailles différentes de parcelle.

Enjeux de composition obligatoires

- L'accès ne se fera que par la rue du Moulin l'Abbé
- Un maillage de continuités douces en accord avec la sensibilité des milieux sera organisé de manière à créer une liaison douce (de 1.5 m minimum de large) vers la zone Nl voisine
- La composition doit organiser un espace central permettant d'être un espace convivial (minéral et/ou végétal) sur lequel se greffe l'accès principal viaire et la continuité douce vers la coulée verte. Cet espace doit aussi permettre aux véhicules de répurgation de faire demi-tour
- Orienter favorablement les lots par rapport à l'ensoleillement tout en tenant compte de la topographie et des ombres portées
- Préserver les éléments paysagers du périmètre comme indiqué afin d'assurer l'insertion des futures constructions en qualifiant les abords
- Qualifier les fronts bâtis sur voie en créant des ruptures du front bâti au moins tous les 3 logements
- Travailler sur une harmonie des hauteurs avec une hauteur maximale de 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

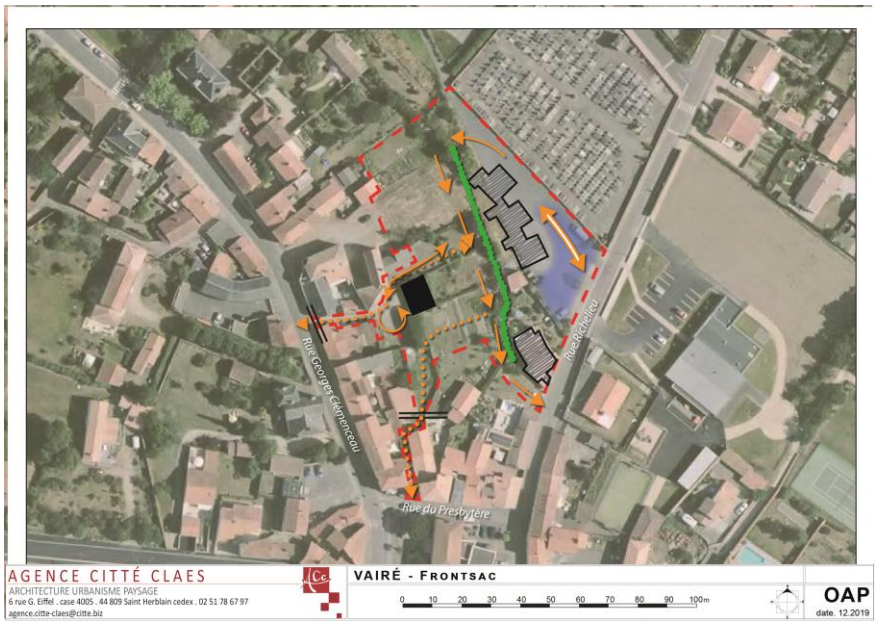
Enjeux environnementaux obligatoires

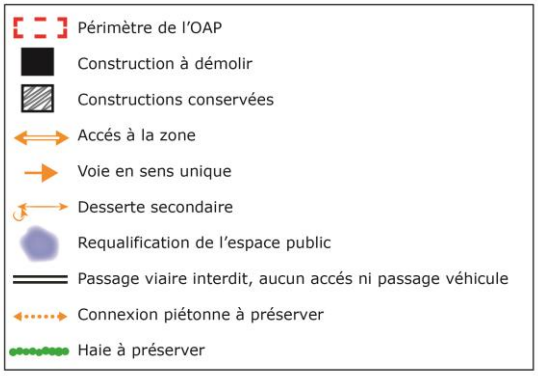
Les enjeux environnementaux sont les suivants :

- Préserver de toute construction et aménagement les 2 arbres isolés et leur couronne (c'est-à-dire la zone de projection de leur couronne au sol) ainsi que la zone de couronne des arbres en limite de périmètre comme indiqué à l'OAP. Ces espaces sont à préserver afin de ne pas toucher le système racinaire des arbres et assurer la pérennité de ces éléments du paysage communal
- Chaque opération doit organiser le stationnement visiteur soit le long de la voie, soit en espace regroupé, à raison de 1 place pour 3 logements. Au moins 1/3 de la surface de ces stationnements visiteur doit être traité en matériaux perméables (mélange terre-pierre, green block,…) avec une mise en œuvre assurant la pérennité des plantations et la facilité d'entretien

3.4 – OAP Frontsac

ADRESSE : Rue Richelieu
ZONAGE : UA ET UAB
SURFACE : environ 0ha30





Ce secteur permet d'établir une densité plus élevée de 26 logements par hectare environ. Ainsi, il pourra accueillir une opération de 8 logements minimum qui se réalisera en une seule tranche. Dans le cadre de la mixité sociale, prévoir de l'habitat groupé, intermédiaire et/ou collectif et éventuellement quelques lots individuels.

Enjeux de composition obligatoires

- L'accès se fait par une voie à double sens passant le long du cimetière puis par une voie à sens unique ressortant rue Richelieu au Sud du périmètre de l'OAP. Une voie secondaire doit permettre de desservir les constructions qui ont actuellement accès par la rue Georges Clémenceau. Les accès viaires par le rue Georges Clémenceau et la rue du Presbytère sont interdits. Seules des connexions piétonnes sont possibles à ces niveaux. Elles devront rejoindre ensemble ou de manière distincte, la voie à sens unique.
- Un maillage de continuités douces en accord avec les circulations viaires doit être organisé pour desservir le périmètre.
- L'entrée de l'opération sur la rue Richelieu doit être requalifiée afin de structurer cet espace public et bien identifier le passage de la voie, des espaces de stationnement et des espaces libres.
- La composition doit intégrer les 3 logements sociaux existant notamment pour leur accès.
- Une orientation favorablement les lots par rapport à l'ensoleillement tout en tenant compte de la topographie et des ombres portées.
- une harmonie des hauteurs avec une hauteur maximale de 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Enjeux environnementaux obligatoires

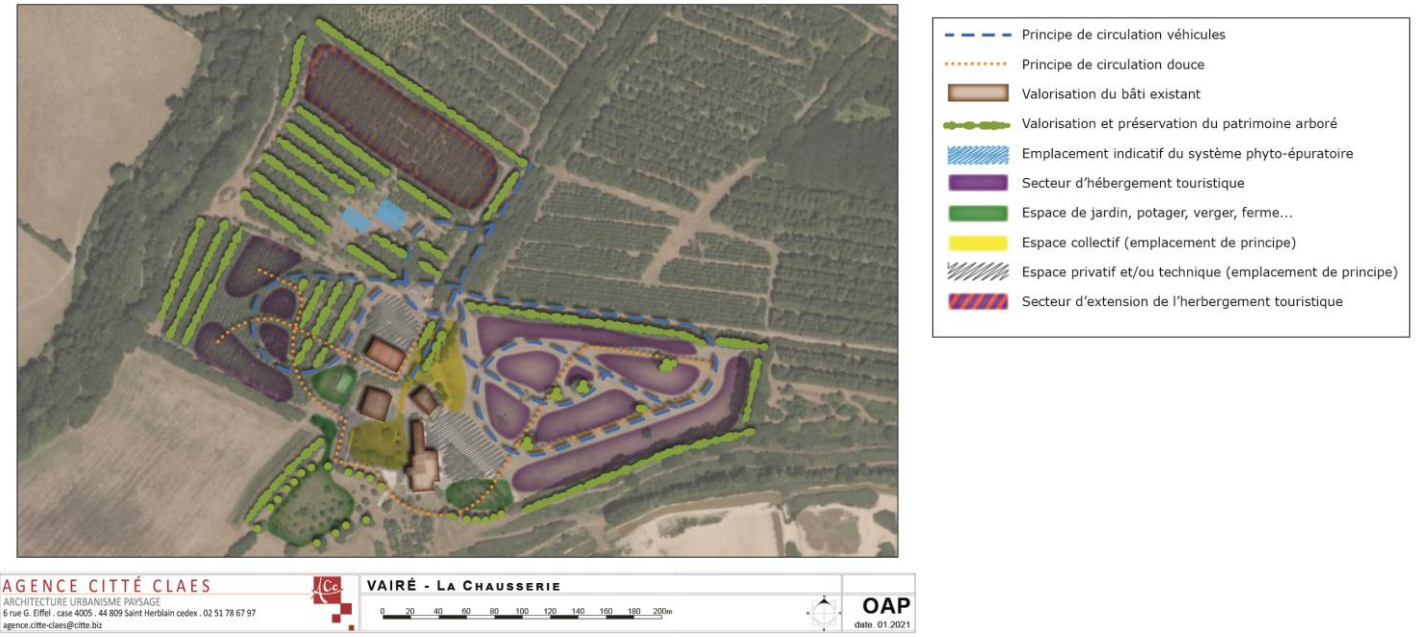
Les enjeux environnementaux sont les suivants :

- La haie indiquée doit être préservée voire renforcée.

Chaque opération doit organiser le stationnement visiteur soit le long de la voie, soit en espace regroupé, à raison de 1 place pour 3 logements. Au moins 1/3 de la surface de ces stationnements visiteur doit être traité en matériaux perméables (mélange terre-pierre, green block,…) avec une mise en œuvre assurant la pérennité des plantations et la facilité d'entretien.

3.5 – OAP La Chausserie

ADRESSE : La Chausserie
ZONAGE : AT
SURFACE : 10ha51



Ce site, classé en zone At, STECAL à vocation touristique, fait l'objet d'une OAP afin de garantir une réalisation conforme aux volontés de la collectivité et en accord avec le projet porté par le pétitionnaire. Ainsi, le programme du site doit respecter les données du PADD. C'est pourquoi l'aménagement doit :

- Accueillir une opération d'hébergement touristique de 50 emplacements maximum
- S'inscrire dans une démarche d'éco-tourisme
- Valoriser le patrimoine bâti du site
- Valoriser le patrimoine arboré du site

Enjeux de composition et environnementaux obligatoires

Les enjeux sont les suivants :

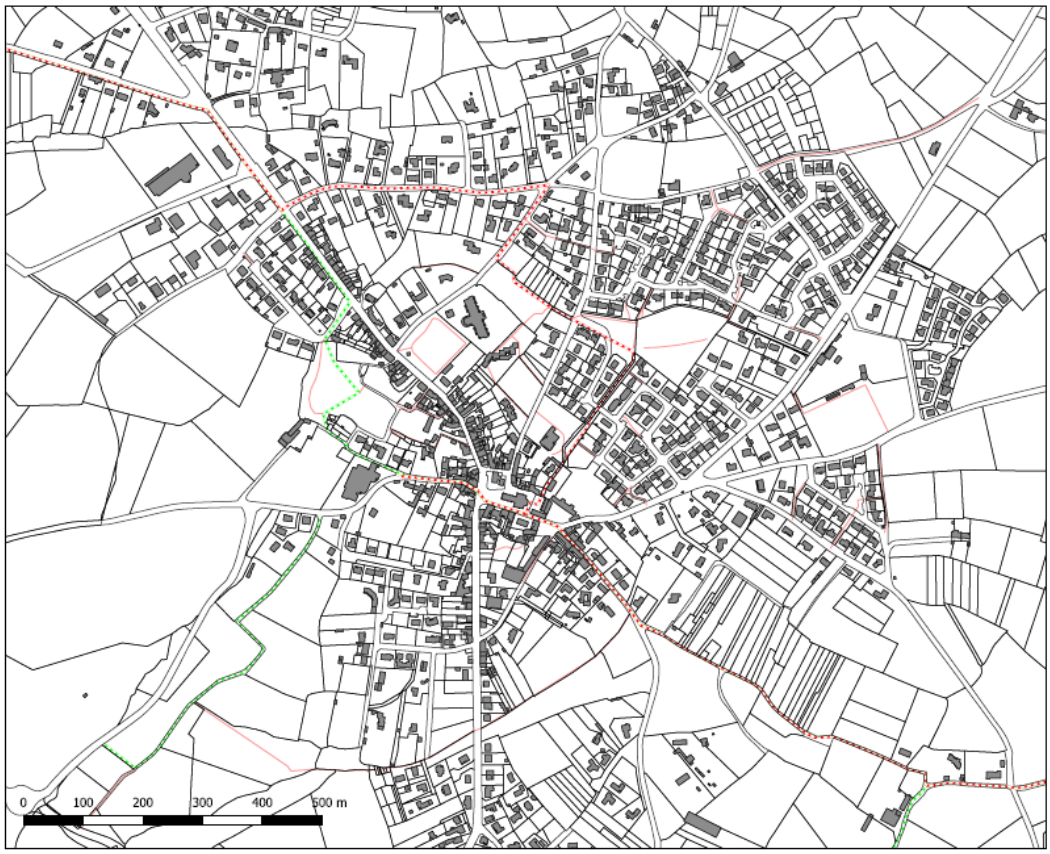
- Créer un pôle d'équipements communs/collectifs au niveau des bâtiments existants avec quelques extensions ponctuelles
- Limiter l'emprise au sol des structures bâties d'hébergement à 70 m² par emplacement d'hébergement, terrasse et auvent compris
- Concevoir les unités d'hébergement avec des matériaux éco-responsables et limitant l'émission de gaz à effet de serre
- Limiter la circulation des véhicules et prévoir des circulations douces en parallèle et en cheminement propre
- Mettre en place un système d'épuration par phyto-épuration ou autre système similaire

3.6 – OAP continuités douces

Le maillage de continuités piétonnes et douces s'entend sur l'ensemble du territoire. Il s'est progressivement enrichi pour assurer des liaisons douces entre les différentes parties du territoire, entre les équipements et quartiers d'habitat de la zone agglomérée, mais également entre certains hameaux et le bourg.

- Au niveau du bourg ce maillage est très développé et permet de relier les zones d'habitat aux différents commerces et équipements présents dans le cœur du bourg.
- En dehors du bourg, les différents cheminements permettent de relier les hameaux au bourg, ainsi que les hameaux entre eux.

La commune affiche sa volonté de poursuivre son « effort » en développant de nouvelles liaisons douces sur l'ensemble du territoire (35km existant) mais aussi dans le bourg qui compte déjà près de 4km. L'OAP porte sur l'ensemble de Vairé avec un zoom sur le bourg.



L'OAP matérialise ainsi l'ensemble des continuités douces existantes et à venir, piétonnes et cyclables sur le territoire de Vairé, que la collectivité souhaite maintenir et mettre en place.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements dédiés aux cheminements piétonniers et cyclables, sentes équestres, objets de mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, postes d'observation de la faune et de la flore pourront être autorisés aux deux conditions cumulatives suivantes :

- ils présenteront un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général suffisant (lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux) ;

- ceux susceptibles de porter atteinte de façon temporaire ou irréversible à l'environnement, et tout particulièrement aux zones humides et aux cours d'eau reportés aux plans du PLU, pourront être

autorisés à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées.

CHAPITRE 4 – EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES

Suite à la réalisation du diagnostic et de l'analyse du territoire de Vairé, un certain nombre d'enjeux s'est dégagé pour la composition du projet de territoire tant dans la partie agglomérée que rurale de la commune. L'analyse physique et statistique de la capacité du territoire, associée au respect du SCoT a établi une capacité d'accueil associant la densification de l'utilisation des sols et la réalisation de logements sociaux. Cet ensemble a permis de dresser le projet de territoire qui prend place au travers du PADD, débattu en Conseil Municipal.

La traduction du projet de territoire passe par diverses pièces : OAP et dispositions réglementaires.

Le règlement et le zonage sont la traduction du projet de PLU en cohérence avec l'ensemble des éléments précédents. Les différentes zones se décomposent de la manière suivante :

- L'urbanisation se concentre dans la zone agglomérée :
  - **La zone Ua** correspond au tissu urbain ancien de la commune ; elle compte une sous-zone **Uab** où la hauteur des constructions est un peu plus importante
  - **La zone Ub** correspond au secteur d'extension urbaine du bourg, comprenant des constructions plus récentes pour la plupart de densité différente (**Uba et Ubb**)
  - **La zone 1AUb** correspond au secteur ouvert à l'urbanisation faisant l'objet d'une OAP
  - **La zone 2AU** correspond à la zone d'urbanisation future destinée à être ouverte à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble

- Le projet valorise le développement des activités économiques et touristiques :
  - **La zone Uec** correspond à la zone économique en entrée Nord du bourg
  - **La zone Ut** correspond au site du camping communal
  - **La zone Ac** correspond au site de la carrière
  - **La zone Ae** correspond au STECAL du site Emmaüs pour permettre cette activité à caractère social
  - **La zone At** correspond au site du camping privé Le Roc et au projet de La Chausserie
  - **La zone Al** correspond à la base ULM

- Le projet valorise le développement d'équipements :
  - **La zone Ueq** correspond aux sites d'équipements et à la réserve pour nouveaux équipements à la Brosse Maçon
  - **La zone Nl** correspond au site naturel de développement des équipements

- La zone agricole se décompose en plusieurs secteurs :
  - **La zone A** est une zone où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les activités agricoles les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale), l'extension mesurée et les annexes des constructions de tiers existantes, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
  - **La zone Av** qui correspond au secteur viticole
  - **La zone Ab** qui correspond à la zone de transition autour de la carrière

- Le territoire compte différents secteurs de sensibilité naturelle. Il s'agit de la zone N qui compte des secteurs spécifiques :
    - **La zone N** correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles ou forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
    - **La zone Ni** correspond au secteur inondable à l'atlas des zones inondables
    - **La zone Nni** correspond au site naturel 2000 qui, de plus, se situe en secteur inondable à l'atlas des zones inondables

4.1 – Délimitation du tracé des zones

- **La zone Ua :**

La zone Ua du PLU reprend le périmètre de l'ancienne zone Ua pour intégrer les constructions situées à l'alignement de la voie et en ordre quasi continu le long de la rue George Clémenceau et de la rue de Lattre de Tassigny. Par rapport au PLU précédent, la zone Ua est étendue pour intégrer les constructions à l'alignement au front bâti continu :

- Au Nord, jusqu'à la rue du Moulin l'Abbé côté Nord, exception faite de la dernière maison récente située à l'angle de la rue
- Au Sud, jusqu'à la rue du Grand Fief côté Ouest

La zone Ua est ponctuellement réduite de deux parcelles situées au niveau du parc entre l'école privée et le parking de la rue de Lattre de Tassigny. Le classement en zone Ub est plus pertinent.

La zone Ua est également réduite au niveau de la rue Georges Clémenceau pour exclure la maison bourgeoise située entre cette rue et les équipements scolaires. En effet, cette construction n'est ni à l'alignement de la rue, ni en limite séparative. Sa forme urbaine correspond à celle de la zone Ub.

La zone Ua compte **une sous-zone Uab** faisant l'objet d'une orientation d'aménagement. Elle englobe les 3 logements sociaux existants ainsi que des parcelles non occupées afin de contribuer à la densification du cœur de bourg par renouvellement urbain.

- **La zone Ub :**

La zone Ub reprend les contours de l'ancienne zone Ub.

<u>Elle intègre en plus :</u>

- La partie de l'ancienne zone Uba située à l'Ouest de l'Allée des Sarments afin de permettre une éventuelle densification de ce secteur
- La petite zone Ubb située en entrée Sud de la zone agglomérée à l'Est de la rue de Lattre de Tassigny car celle-ci est raccordée à l'assainissement collectif
- La zone Ub située en entrée Nord de l'agglomération à l'Ouest de la RD32 car ce secteur est raccordé à l'assainissement collectif ; cependant, la zone Ub nouvelle exclut les zones humides situées au Nord
- La dernière maison construite au bout de l'Allée du Vieux Logis
- Les fonds de parcelles des maisons situées Allée du Chai afin d'intégrer l'ensemble des parcelles privatives et leur jardin d'agrément tout en s'appuyant sur une haie servant de limite à la zone Ab de protection vis-à-vis de la carrière
- La zone Uba entièrement construite au Sud de la rue Rabelais*
- L'ensemble de la zone 1AUab située entre la rue Rabelais et la rue du Chai*

- Une portion de la zone Uba située en extrémité Nord-Ouest pour inclure les 2 maisons construites et prenant accès sur la rue menant à la Coirie
- La pointe située à l'intersection de la rue de la Coirie et du chemin menant rue des Grenières, ceci afin d'appuyer la limite de la frange urbaine sur une double limite physique (cheminement et haie bocagère)
- La maison non agricole située à l'angle de la Cartraie et de la rue des Grenières
- L'ensemble de la zone 1AUab du secteur de la rue des Berges, de la rue Angora et du lotissement en cours de finalisation à ce niveau. L'ensemble des aménagements étant quasiment terminé, le changement de zone 1AUb en zone Ub est justifié
- La zone 1AUaa ayant accès rue du Vieux Logis. L'aménagement de ce secteur étant pour partie réalisé, la surface résiduelle ne peut justifier le maintien en zone 1AUb

**ces zones sont intégrées dans la zone Ub globale car l'ensemble des constructions et aménagements ont été faits et ne présentent plus d'enjeux particuliers en matière d'aménagement*

Elle est réduite de :

- La nouvelle zone Ua au Nord de la rue Clémenceau et au Sud, à l'Ouest de la rue de Lattre de Tassigny
- Au Sud de la rue des Poirières afin d'intégrer un groupe de parcelles à l'unité 2AU situé plus au Sud
- Le secteur du Lac qui bascule en zone Nl

Elle est réajustée au niveau de :

- La limite Sud de la zone agglomérée de part et d'autre de la rue de Lattre de Tassigny afin de préserver l'existant sans constituer d'extension de l'urbanisation
- La limite Sud-Est le long de la rue de La Croix Blanche afin de s'appuyer sur la limite d'usage privatif des parcelles
- La portion au Sud de la rue des Chênes Verts : la limite de la zone Ub est tracée dans le prolongement des fonds de lots de la rue des Chênes Verts et intègre l'ensemble du cours de tennis (ce qui évite un zonage qui traverse cet équipement)

La zone Ub comprend une zone Uba comme au PLU précédent pour identifier un secteur de densité moindre. Le périmètre de cette zone Uba reprend uniquement le périmètre de la zone Uba du PLU précédent, au niveau de la rue du Moulin l'Abbé. Elle est réajustée en frange Nord pour s'appuyer sur la nouvelle délimitation de la zone N qui intègre les espaces fortement boisés de la coulée verte associée au cours d'eau, tout en préservant l'usage privatif des parcelles. En extrémité Nord-Ouest, elle exclut les 2 maisons construites et prenant accès sur la rue menant à la Coirie.

La zone Ub comprend une zone Ubb comme au PLU précédent pour identifier un secteur non desservi par l'assainissement collectif. Le périmètre de cette zone Ubb reprend le périmètre de la zone Ubb de la Forterie de l'ancien PLU. Au Sud, la zone s'appuie sur la zone naturelle associée au cours d'eau (dont le dessin est donné par le diagnostic de cette zone naturelle sensible). A l'Ouest, elle s'appuie sur la RD32. Au Nord, elle s'appuie sur le chemin de la Forterie et intègre en plus les 2 maisons existantes au Nord de ce chemin. A l'Est, la limite s'appuie sur la dernière maison du hameau située dans le village de la Forterie. Les 4 maisons situées à l'extrémité du chemin de la Forterie ne sont pas intégrées dans cette zone Ub. En effet, elles sont constitutives d'un habitat dispersé, situé au-delà d'une coupure d'urbanisation qui les isole de la zone agglomérée du village de la Forterie.

- **La zone Uec :**

Le périmètre correspond à l'ancienne zone Ue en entrée Nord de la zone agglomérée. Il est identique sauf au Nord où il s'appuie sur la limite de la zone N dont le dessin est issu du diagnostic environnemental.

- **La zone Ueq :**

Le périmètre de la zone Ueq en entrée Ouest de la zone agglomérée correspond à l'ancienne zone Us au niveau des équipements sportifs. Il est identique sauf au Sud où il exclue la rue du Stade.

Le périmètre de la zone Ueq rue Richelieu et de la Brosse Maçon correspond à la partie Ouest de l'ancienne zone 2AU du PLU précédent. La commune ouvre cette zone avec une vocation équipements. En effet, elle envisage la réalisation d'un cimetière paysager en prévision de la saturation de l'équipement actuel. Sa position est définie par l'existence d'un foncier non occupé proche du centre bourg et des équipements, mais aussi non impactés par des contraintes ou paramètres environnementaux. De plus, un traitement paysager de cet équipement participera à la constitution des espaces paysagers de respiration en zone agglomérée, en complément de ceux déjà existant.

La zone Ueq est créée au Sud du bourg au niveau du site de la salle Rabelais ainsi que le parking situé en face.

La zone Ueq est créée en cœur de bourg pour intégrer l'EHPAD et ses aménagements extérieurs, les équipements scolaires et le cimetière.

- **La zone Ut :**

Le périmètre reprend celui de la zone Ul du PLU précédent, la route départementale en moins. Il correspond au périmètre du camping municipal.

- **La zone 1AUb :**

La zone 1AUb de la Brosse Maçon reprend la partie Est de la zone 2AU de l'ancien PLU. Elle s'appuie sur la construction à l'Ouest et partage en deux l'ancienne zone 2AU. Sa surface est la combinaison de la capacité d'accueil souhaitée et de la densité appliquée.

La zone 1AUb de l'Allée des Sarments reprend le reste de la zone 1AUa de l'ancien PLU. Elle est accompagnée d'une OAP pour assurer une densification minimum de l'urbanisation à ce niveau. Elle prend appui à l'Est sur la rue de Lattre de Tassigny ; elle intègre au Nord la parcelle libre et s'appuie sur le fond de jardin de la maison rue du Grand Fief, à l'Ouest elle s'appuie sur la rue des Sarments ; au Sud elle s'appuie sur la limite de la zone N qui intègre la zone humide issue de l'inventaire des zones humides conforme au SAGE.

La zone 1AUb du Moulin l'Abbé englobe des parcelles non occupées afin de contribuer à la densification du cœur de bourg par renouvellement urbain des friches urbaines. Cette zone fait l'objet d'une OAP comme vu précédemment. Son périmètre s'appuie :

- Au Nord, sur la limite de la zone Ub, à l'Ouest sur la nouvelle limite de la zone Ua intégrant ainsi 2 parcelles enclavées
- Au Sud, sur la limite de la zone Nl, à l'Est sur la nouvelle limite de la zone Uba

- **La zone 2AU :**

La zone 2AU des Poirières se développe sur une ancienne zone Nd qui au diagnostic ne présente pas d'enjeux environnementaux particuliers ni de zones humides au regard de l'inventaire du SAGE. Elle s'appuie également :

- Au Sud et au Nord sur la limite de l'ancienne zone Ub
- Au Sud-Est sur la limite de la zone N du présent PLU
- Au Nord-Ouest sur un chemin d'accès privé d'habitations existantes, sur la rue des Poirières pour intégrer 2 parcelles non construites et sur la limite des jardins d'agrément des maisons de la rue des Poirières et de la rue de Lattre de Tassigny

La zone 2AU des Cornières se développe entre les deux portions de zone Ub à l'Est et à l'Ouest ; et la nouvelle délimitation de la zone Naturelle au Nord, délimitation issue du diagnostic environnemental. Au Sud, la limite se situe dans le prolongement des deux zones Ub afin de ne pas créer de résurgence de zone urbaine en dehors de l'enveloppe urbaine, ce qui n'aura pas beaucoup de sens à ce niveau.

La zone A :

Ce périmètre correspond au secteur agricole du territoire qui ne fait pas l'objet de protections environnementales (défini au diagnostic).
Le dessin de la zone agricole A a été retravaillé pour exclure :

- Les zones faisant l'objet de protections environnementales (classées en N)
- Les zones urbaines et à urbaniser

Elle comprend les zones humides cultivées, les constructions isolées et les hameaux.

La zone A comprend une zone Av qui correspond au secteur viticole protéger. La zone Av est identique à celle du PLU précédant.

La zone Ae :

Elle correspond au site Emmaüs, le long de la RD 32 en sortie Nord du bourg où existe un projet d'hébergement à caractère social

Vairé	FICHE STECAL	**Lieu-dit : le long de la RD32** **Zonage : Ae** **Surface : 2ha78**

Extrait de zonage

Photo aérienne

Nom : Site Emmaüs
Destination : Industrie
Type d'activité : Cadre de recyclerie avec centre de réinsertion
Equipements présents : Hangar de stockage, de tri et espace de vente. 1 logement de fonction pour gardien, 3 bureaux, salle de réunion, parking

Surface du foncier occupé :
Parcellaire : 27 852 m²
Bâti : 2 476 m²

Nombre de compagnons travaillant sur place actuellement :

Principes de définition du zonage :
Intégration du recul inconstructible de 35m par rapport à l'axe de la RD 32

Projet :
Projet de création d'un logement de fonction de 180m² maximum pouvant héberger 6 compagnons environ. Extension en cours de 800 m² du hangar actuel. Projet de parc animalier pour animaux domestiques de la ferme comme animation à venir en accompagnement de l'extension de l'activité.
Suite à une première réunion avec l'ADEME et la Région, le Président de la Communauté Emmaüs s'est engagé à aller le plus loin possible dans la direction du Développement Durable (mode constructif, énergie, traitement des eaux, etc...).

Les dirigeants d'Emmaüs sont donc ouverts à toute proposition concernant la perméabilité des parkings et voiries, traitements et récupération des eaux de pluie, traitement des eaux usées selon la volonté de la commune.

La zone Al :

Elle correspond à la base ULM, située à La Morière, au Nord de la commune.

Un balcon sur la mer VAIRÉ **Vairé**	FICHE STECAL	**Lieu-dit : La Morière** **Zonage : Al** **Surface : 2ha04**

Extrait de zonage

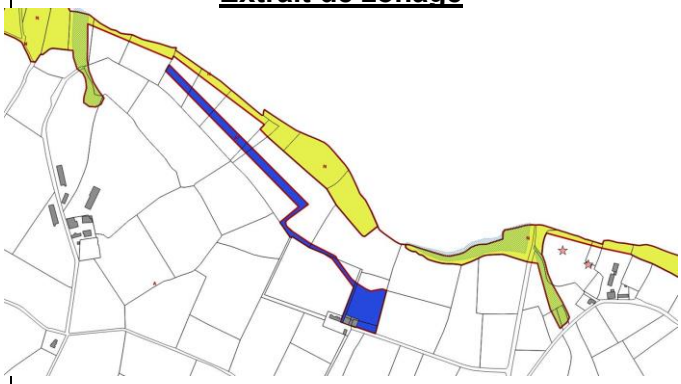


Photo aérienne

Nom : Base ULM

Destination : Activité de services recevant du public
Type d'activité : Base ULM
Equipements présents : Hangar pour stockage et hivernage d'ULM, piste

Surface du foncier occupé :
Parcellaire : 20 420 m²
Bâti : 695 m²

Nombre d'actifs : 1 personne

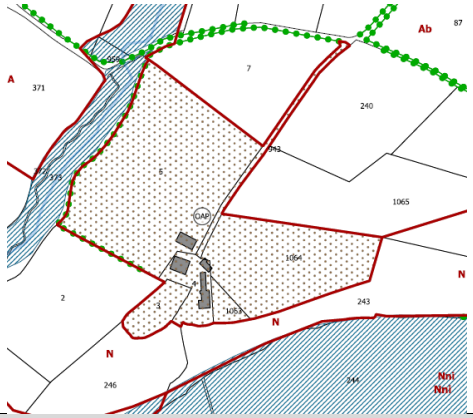
Principes de définition du zonage : Base ULM

Projet :
- mettre un chalet d'accueil
- créer un bloc sanitaire avec son système de traitement des eaux usées
- agrandir le hangar de stockage et d'hivernage d'ULM

La zone At :

Elle correspond à deux sites d'hébergement touristique, 1 à la Chausserie et 1 au Roc

Un balcon sur la mer VAIRÉ **Vairé**	FICHE STECAL	**Lieu-dit : La Chausserie** **Zonage: At**

Extrait de zonage	**Photo aérienne**
	

Nom : Domaine de la Chausserie
Destination : Activités de services
Type d'activité : Hébergement touristique – Hôtellerie de plein-air
Equipements présents : Desserte par voie communale, eau potable, électricité

Surface de la zone : 10,51 hectares
Parcellaire : Section D - Parcelles n°3, 4, 5, 943, 1063, 1064
Bâti : Site composé d'une partie habitation avec prairie et verger et pour les 2/3 d'un boisement exploité de pins

Principes de définition du zonage : Limites d'emprise du projet

Le projet se situe à Vairé (85) sur un terrain privé. Le site est pour l'instant composé d'une partie d'habitation avec prairie et verger et pour les 2/3 d'une forêt d'exploitation de pins.
Le projet vise à ''re-naturaliser'' cet espace pour créer un domaine s'insérant clairement dans le mouvement de l'éco-tourisme.
Pour ce faire et rester en adéquation avec le site, les bâtiments seront tous conservés et mise en valeur.
Le but de ce projet est de permettre en saison d'accueillir des familles dans un cadre écotouristique et de proposer des services complémentaires. La grange rénovée qui servira de salle de réception (mariages, séminaires, anniversaires…). A cela s'ajoutera un lieu de restauration tourné vers la découverte des produits locaux, bios…. Pour compléter l'offre, ce lieu fonctionnera en toutes saisons et permettra aux ouvriers notamment de loger sur le site. 50 locatifs serviront pour les familles en saison, mais également pour les évènements et les travailleurs en dehors de cette période.

La végétation sera valorisée pour recréer le cadre naturel. Hormis les endroits de forêt gardés, toutes les plantes seront exclusivement des plantes locales. Le but n'est pas de faire un jardin mais de

remodeler le paysage pour créer un site naturel. Il n'y aura pas de massifs proprement dits mais des zones fauchées ou non, avec de la végétation plus ou moins haute. Les plantes sauvages pourront se ressemer ; ainsi le paysage pourra évoluer en étant juste contrôlé (fauché à une période donnée pour favoriser certaines espèces…).

Les parties actuellement en prairies seront agrémentées de bosquets d'arbres afin de faire une transition douce entre forêt et marais déjà présents. Les zones d'hébergements seront situées sur les prairies existantes et la zone boisées. Les 50 hébergements seront réalisés à partir de matériaux durables, et respectueux du site.
Le premier espace d'hébergements est situé sur la prairie et verra s'implanter 22 cabanes bois fixes (HLL) et 16 cabanes bois mobiles sur de vastes parcelles (200m² minimum). Le premier plan est composé de chalets bois tournés vers le marais, ainsi ils profiteront de la vue panoramique.
Le lien entre la forêt, la prairie et le marais se fera grâce à de la végétation locale et entretenu avec une gestion différenciée pour être en cohérence avec la faune et la flore.
La seconde zone d'hébergement située dans les bois, accueillera les 12 autres HLL bois. Ils s'intègreront dans cette forêt grâce à de la végétation de sous-bois locale. Cela apportera de la lumière dans ces boisements denses et donnera une impression de clairière, comme dans un lieu naturel. Ils seront également en vue sur le marais (pour le premier plan) et caractériseront une ambiance différente de la prairie, à savoir « cabane dans les bois ».
Ces espaces à priorités piétonnes, demeureront carrossables pour garder une proximité entre stationnements et hébergements en toutes saisons. Cela n'empêche que, la présence des animaux en liberté accentuera le caractère piéton et calme du site.
Deux ambiances sont proposées : le contact avec la nature et les animaux avec la mise en place d'une mini ferme.
Plusieurs bâtiments déjà existants seront réinvestis en lieux de vies communs et permettront d'apporter tous les services nécessaires au fonctionnement du projet : accueil, lieu de restauration (bio ou local), salle de réception ou d'animation et logement des gérants. Outre leur changement de destination, les bâtiments seront insérés dans la végétation et réaménagés pour mettre en valeur le caractère des vieilles bâtisses.
Malgré la proximité de la mer, et une piscine existante, un espace de jeux d'eau (balnéo, jets ludiques) devra être créé. De petite taille, il sera réalisé dans la même démarche esthétique et écologique que le reste du projet.
Tous les autres services seront en lien avec la nature : jeux en bois, découverte des jeux locaux, potager collectifs ludiques avec des matériaux locaux, verger, mini-ferme, et de nombreuses autres activités sur le thème de la découverte de la faune et de la flore. N'oublions pas les activités en lien direct avec le site, les balades en canoës, les promenades dans les marais, balades à poneys…
Toutes ces prestations, auront pour but de renforcer l'idée première de ce projet à savoir, offrir un lieu conviviale tourné vers la nature.
La gestion de l'assainissement sera sur un modèle autonome. Les eaux usées seront décantées, ce qui fournira du compost, utilisé ensuite pour enrichir les sols. Puis les eaux seront filtrées par une station de phytoépuration en roselière qui rappellera le paysage situé en contrebas. Puis l'eau filtrée, qualifiée comme ‘'propre", au lieu d'être rejetée vers le ruisseau, sera envoyée vers une réserve d'eau. Cette eau, par des systèmes de drain, sera épandue dans le sol afin d'aider la végétation à prendre place et même utiliser jusqu'aux derniers nutriments.

La finalité du projet est de créer un domaine de 50 emplacements hauts de gammes, ouvert à l'année afin de permettre la rémunération des gérants, l'amortissement des lieux communs. Le fait de diversifier ses services (location de salle pour des évènements, location d'hébergements, restauration) tout au long de l'année participera à cette stabilité et pérennité du site.
Ce projet va créer des emplois durables et participer à augmenter l'activité touristique sur la commune par une offre différente.

240
N
73
2
243

Vairé	FICHE STECAL	**Lieu-dit : La Frénière** **Zonage : At** **Surface : 2ha29**

Extrait de zonage

Photo aérienne

Nom : Camping du Roc

Destination : Hôtellerie de plein air
Type d'activité : Camping privé
Equipements présents : Accueil, piscine, 2 blocs sanitaires, bar-snack, assainissement des eaux usées (lagunage naturel : 3 bassins), 100 emplacements (mobil-home, chalets, emplacements nus), étape camping-car

Surface du foncier occupé :
Parcellaire : 22 908 m²
Bâti : 787 m²

Nombre de salariés :
Fixes : 2 gérants
Saisonniers : 4 (juillet et août) et 1 (de mi-mai à début septembre)

Principes de définition du zonage : Hôtellerie de plein air

Projet : Pas de projet

- **La zone Ab :**

La zone Ab est une zone de transition située entre la carrière et la zone urbaine du bourg au Nord, et la zone At de la Chausserie au Sud.

- **La zone Ac :**

Cette zone correspond à la carrière existante. Elle reprend le périmètre d'exploitation en cours, accordé à l'ICPE de la carrière.

La zone N :

Il s'agit de zones naturelles à protéger correspondant à la matrice de la trame verte et bleue définie dans le diagnostic.
Le dessin de la zone N a été retravaillé pour exclure :

- Les zones agricoles
- Les zones urbaines et à urbaniser

Elle comprend les zones humides à forte naturalité, les éléments bocagers à protéger.

La zone Ni :

Elle correspond à la zone N mais qui est concerné par les secteurs inondables à l'atlas des zones inondables.

La zone Nni :

Le dessin correspond au périmètre du site naturel 2000 qui, de plus, se situe en secteur inondable à l'atlas des zones inondables

La zone Nl :

Ces zones sont des secteurs à vocation d'équipement légers de loisirs. Leur zonage Nl garantit le maintien de la vocation naturelle et de loisir détente existante et pérennisée :

- En cœur de zone urbaine au niveau du lac, le périmètre prend appui sur la zone non construite. Cette zone est prise sur l'ancienne zone Ub.
- En cœur de zone urbaine derrière la maison de retraite, la zone Nl correspond à l'ancienne zone ND où existent deux zones humides définies à l'inventaire.
- En cœur de zone urbaine en arrière de la rue Georges Clemenceau, la zone Nl reprend le périmètre de la zone Nd de l'ancien PLU où la commune souhaite pouvoir poser d'éventuelles continués douces et mobilier léger.
- En limite Sud de la zone agglomérée, la zone Nl s'appui au Nord- Est sur la limite de la zone Ub, au Nord sur la limite de la zone Uec, à l'Est sur la limite de la zone Ueq, au Sud sur la limite de la zone Ub, à l'Ouest sur la limite de la zone de la carrière Ac, puis la limite rejoint la limite de la zone Uec. Cette zone permettra l'aménagement léger d'un espace à vocation de loisirs dans la continuité des équipements publics, mettant en valeur cet espace paysager ouvert à la topographie intéressante.

Transposition du PLU en cours avec le Projet de PLU

Comme exposé précédemment, pour faciliter la compréhension du projet de PLU, le tableau suivant expose la correspondance entre le zonage du projet de PLU et ce qu'était le zonage du PLU en cours.

PLU en cours		**Projet de PLU**	
Zone Ua	**Le secteur Ua**, relatif au centre traditionnel de l'agglomération, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu, disposant des équipements essentiels.	**Ua**	Le secteur Ua, relatif au centre traditionnel de l'agglomération, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu, disposant des équipements essentiels.
			Uab qui identifie un secteur de densification par augmentation des hauteurs.
Zone Ub	**Le secteur Ub** qui regroupe les extensions du bourg, destinées à l'habitat, aux activités compatibles avec l'habitat et aux services. Dans le prolongement du centre-bourg, il correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.	**Ub**	Le secteur Ub qui regroupe les extensions du bourg, destinées à l'habitat, aux activités compatibles avec l'habitat et aux services. Dans le prolongement du centre-bourg, il correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.
	➢ ***Uba*** où la densité existante est généralement plus faible que dans le reste de la zone ***Ub***		**Uba** où la densité existante est généralement plus faible que dans le reste de la zone Ub.
	➢ ***Ubb*** où les terrains ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif		**Ubb** où les terrains ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif.
Zone Ue	**La zone Ue** correspond à la zone d'activités (artisanat, industries, activités libérales, commerces, services) qui compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitations.	**Uec**	La zone Ue correspond à la zone d'activités (artisanat, industries, activités libérales, commerces, services) qui compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitations.
Zone Ul	**Le secteur UL** correspond aux campings du Roc et des Logeries.	**Ut**	Le secteur Ut correspond aux campings du Roc et des Logeries.
Zone Us	**Le secteur Us**, destinée à accueillir les activités sportives et de loisirs.	**Ueq**	Le secteur est destiné à accueillir les équipements présentant un intérêt public ou collectif tels que les équipements sportifs, socioculturels, de loisirs, services publics, associatifs, établissements publics de santé, d'hébergement touristique…

Zone 1AUa	**La zone 1AUa** destinée à accueillir des urbanisations nouvelles à vocation d'habitat, est composée de 2 sous-secteurs : ➢ **1AUaa** correspondant à de petits secteurs pouvant être aménagés par opérations individuelles ➢ **1AUab** correspondant à des secteurs ne pouvant être aménagés que par opérations groupées	**1AUb**	Secteur ouvert à l'urbanisation, destiné à l'accueil d'habitat sous forme d'aménagement d'ensemble.
Zone 1AUe	**La zone 1AUe** est destinée à accueillir des constructions à usage d'industrie, de service, d'artisanat et de commerce.		
Zone 1AUc	**La zone 1AUc** est destinée à accueillir des urbanisations nouvelles à vocation principale d'équipement collectif, sports ou loisirs.	**2AU**	Secteur fermé à l'urbanisation, destiné à l'accueil de la nouvelle urbanisation sous forme d'aménagement d'ensemble.
Zone A	**La zone A**, a pour objet la protection et le développement de l'agriculture par la mise en œuvre des moyens adaptés à cet objectif. Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée et nécessaire à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif.	**A**	La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Zone Ai	**La zone Ai** n'autorise que les mises aux normes et travaux d'entretien et de retenues du réseau hydrologique.	**Ab**	Zone agricole de transition autour de la carrière.
Zone Ac	**La zone Ac** est destinée à la carrière.	**Ac**	Secteur agricole de la carrière.
Zone Ue	**La zone Ue** correspond à la zone d'activités (artisanat, industries, activités libérales, commerces, services) qui compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitations.	**Ae**	Secteur agricole où existe une activité économique (cité Emmaüs).
		Al	Secteur agricole à vocation de loisirs.
		At	Secteur agricole à vocation d'hébergement touristique.
Zone Av	**La zone Av** est destinée à la viticulture.	**Av**	Secteur agricole viticole.
Zone Ae	**La zone Ae**, correspond au secteur devant accueillir un parc éolien.		
Zone N	**La zone N** constitue un ensemble d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison du paysage et des éléments qui le composent.	**N**	La zone N constitue un ensemble d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison du paysage et des éléments qui le composent.

Zone Nd	**La zone Nd** demande à être protégée en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, et d'autre part, de l'existence de risques ou de nuisances.	**Ni**	Secteur naturel inondable.
Zone Np	**La zone Np** correspond à la station d'épuration.	**Nl**	Secteur naturel à vocation d'équipement collectif.
Zone Nn	**La zone Nn** correspondant au secteur protégé au titre de Natura 2000.	**Nni**	Secteur naturel du secteur protégé au titre de Natura 2000.
Zone Nh	**La zone Nh** peut admettre l'aménagement, le changement de destination, l'extension et la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles et viticoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité,…).		

4.2 – Autres délimitations du zonage

4.2.1 – Les Emplacements réservés

Le tableau suivant résume l'évolution des Emplacements Réservés :

Ancien numéro	Nouveau numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface
1		Projet abandonné		
2		ER levé car le cheminement et le fossé sont réalisés		
	1	Création d'une déviation poids-lourds	Commune	9 266 m²
3	2	Création d'une déviation poids-lourds	Commune	9 662 m²
	3	Création d'une palette de retournement pour répurgation à La Forterie	Commune	447 m²
	4	Création d'une continuité douce	Commune	510 m²

Depuis longtemps des questions se posent sur la sécurité de la traversée du bourg par les poids lourds. C'est pourquoi la collectivité a réfléchi à un tracé qui limite la consommation d'espace et la coupure des unités agricoles. Ce tracé utilise les voies existantes de la zone économique au Nord du bourg et la voie poids-lourds de la carrière au Sud-Ouest du bourg. Sur une partie, il emprunte une partie non existante à acquérir.

Le tracé fait l'objet de deux emplacements réservés aux endroits où la collectivité n'est pas propriétaire. Le but à terme est d'acquérir cet ensemble pour envisager un tracé de contournement poids-lourds du cœur de bourg.

4.2.2 – Les Espaces Boisés Classés existant ou à créer au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) peuvent prévoir le classement d'espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC). Ces espaces sont alors soumis à une réglementation particulière prévue à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme.

Le classement en EBC entraîne l'interdiction de défrichement ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. En conséquence, le classement implique le rejet de plein droit de demande de défrichement. Le dossier ne peut être instruit. Il ne peut même pas être enregistré ou déclaré incomplet. Ceci s'applique également aux boisements exemptés d'autorisations de défrichement au titre du code forestier (article L. 342-1 du CF). La décision de rejet de la demande d'autorisation est prise (décision simple) dès que les éléments de la demande d'autorisation permettent d'identifier les terrains et de s'assurer de leur situation vis-à-vis du PLU.

Une demande d'autorisation de défrichement concernant une même unité foncière est divisible selon qu'elle porte sur des terrains situés dans l'emprise d'un espace boisé classé (EBC) ou sur des terrains situés hors de cette emprise. Ainsi la partie classée en EBC pourra faire l'objet d'un rejet tandis que la partie non classée fera l'objet d'une instruction.

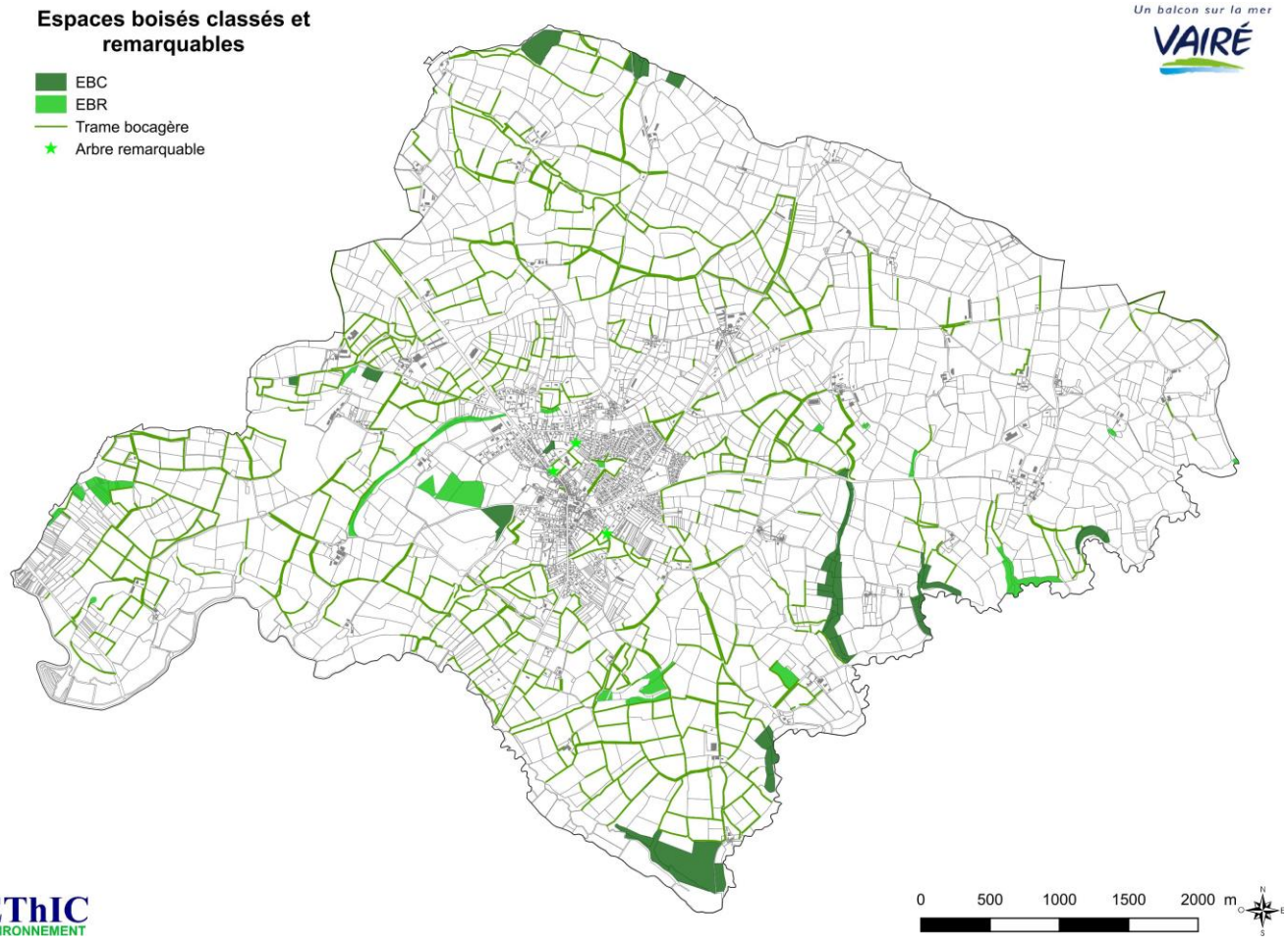
Pour les seuls terrains faisant l'objet d'un classement en EBC l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme s'oppose, une fois qu'a été reconnue la légalité du classement, à la naissance d'une autorisation implicite de défrichement et rend inopérants les moyens dirigés contre le refus d'autorisation. (CAA Bordeaux, 6 janvier 2011, n°10BX00683).

En dehors des cas explicites de demande d'autorisation de défrichement auprès de l'administration chargée de la forêt, seule l'autorité compétente en matière d'urbanisme apprécie si une opération compromet la conservation ou la création de boisements.

Le passage d'une ligne de transport d'énergie électrique à très haute tension a été jugée incompatible avec le classement des terrains surplombés comme espaces boisés classés (CE 13 octobre 1982, DR Ad 1982, n°449).

En revanche, certaines opérations de sylviculture ou travaux d'équipement forestier peuvent être considérées comme possible en EBC par l'autorité compétente.

Source : Instruction technique DGPE/SDFCB/2017-712 du 29 août 2017 – Règles applicables en matière de défrichement suite à la loi biodiversité, (…), aux ordonnances relatives à la recodification du livre Ier du code de l'urbanisme, (…).



4.2.3 – Les éléments du patrimoine environnemental au titre du L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Il s'agit des arbres, haies et boisements remarquables, zones humides, patrimoine bâti…

- **Espaces Boisés Remarquables**

Le règlement du PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L. 151-19) ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (L. 151-23) et définir, le cas échéant.
Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, pour les coupes et abattages d'arbres.
Les prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments paysagers sont définies par le règlement du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ou la délibération du conseil municipal en l'absence de ces documents.
Le régime des espaces boisés classés ne s'applique plus à ces éléments paysagers même lorsqu'ils constituent un espace boisé. Ils ne peuvent faire l'objet d'un refus d'autorisation de défrichement au titre du code de l'urbanisme.

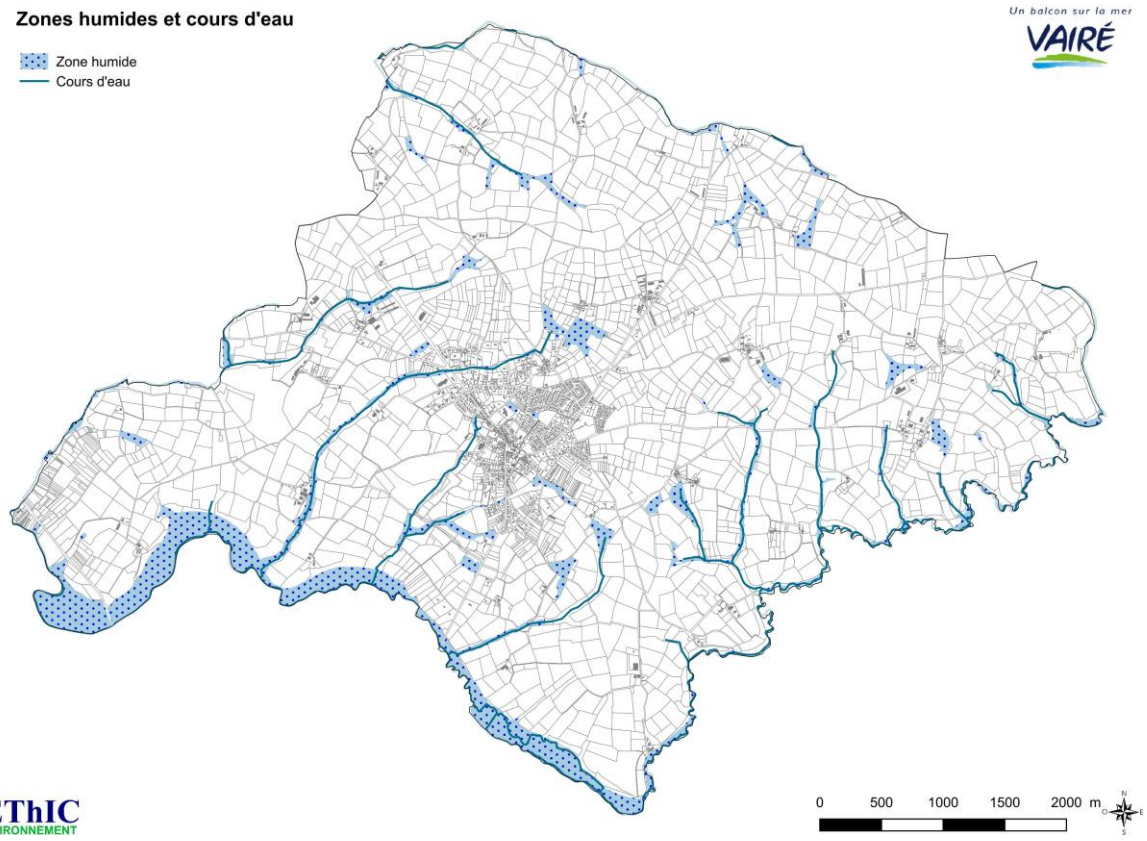
Source : Instruction technique DGPE/SDFCB/2017-712 du 29 août 2017 – Règles applicables en matière de défrichement suite à la loi biodiversité, (…), aux ordonnances relatives à la recodification du livre Ier du code de l'urbanisme, (…).

- **Zones humides**

Les zones humides sont identifiées sous forme de trame bleue et font l'objet majoritairement d'un zonage naturel ou agricole. Ces zones ont un intérêt écologique particulier qui justifie leur protection. Le repérage est issu de l'inventaire des zones humides validé en 2016. Le choix est fait de les reporter au zonage et de les protéger par un règlement adapté pour l'ensemble des zones (L. 151-23).

- **Cours d'eau**

Les cours d'eau, repérées au zonage en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés.
Aujourd'hui un référentiel cours d'eau pour la loi sur l'eau existe au niveau départemental ; cet inventaire est la référence et est amené à évoluer dans le temps. Le plan de zonage intègre le réseau hydrographique du référentiel départemental à la date du 6 aout 2019.
Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau.
Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour l'entretien, le curage et la restauration du réseau hydrographique sont autorisés.



4.2.4 – Eléments du patrimoine au titre du L.151-19 et L.151-11

Il s'agit des éléments repérés dans l'inventaire réalisé par la commune. Ils font l'objet de prescription (annexe du règlement) conformément à l'article L.151-19.
Conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, ils peuvent faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitation dès lors qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole. Ces changements de destination sont soumis à l'avis de la CDPENAF.

4.2.5 – Eléments du patrimoine au titre du L.151-19

Il s'agit des éléments repérés dans l'inventaire réalisé par la commune. Conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ils peuvent faire l'objet de travaux à condition de préserver et valoriser leur caractère patrimoniale.

4.2.6 - Périmètres de protection des jardins au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Dans les périmètres de protection des jardins identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et représenté sur le plan par une trame spécifique, seules sont autorisé les réalisations d'annexes ou extension des constructions principales. Ces secteurs ne peuvent pas accueillir de nouveaux bâtiments principaux.

4.2.7 – Cône de vue

Les plans de zonage identifient, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, des cônes de vue à préserver au titre du paysage. L'ensemble des constructions situées dans ces cônes de vue doit préserver les vues par une hauteur, une forme et des matériaux de nature à assurer une insertion dans le paysage et ne pas perturber ou obturer les perspectives de ces cônes de vue.

4.3 – Tableau des surfaces

Toujours dans un souci de la compréhension du projet de PLU, le tableau suivant expose la correspondance entre les surfaces du projet de PLU et ce qu'étaient les surfaces du PLU en cours.

PLU en cours			Projet de PLU		
Zones urbaines					
Ua	6ha63	0.23%	Ua	7ha21	0.25%
			Uab	0ha55	0.01%
Ub	66ha01	2.33%	Ub	77ha86	2.75%
Uba	13ha07	0.46%	Uba	7ha47	0.26%
Ubb	15ha55	0.55%	Ubb	4ha52	0.16%
Ue	7ha53	0.26%	Uec	6ha95	0.24%
Ul	10ha03	0.35%	Ut	1ha45	0.05%
Us	1ha83	0.06%	Ueq	7ha24	0.25%
Total zones urbaines	**120ha67**	**4.27%**	**Total zones urbaines**	**113ha28ha**	**4.00%**
Zones à urbaniser					
1AUaa	0ha61	0.021%	1AUb	2ha45	0.08%
1AUab	8ha80	0.31%			
1Aue	18ha04	0.14%			
1AUc	3ha99	0.63%			
2AU	18ha09	0.64%	2AU	3ha80	0.13%
Total zones à urbaniser	**49ha54ha**	**1.75%**	**Total zones à urbaniser**	**6ha25ha**	**0.22%**
Zones agricoles					
A	2047ha77	72.47%	A	2185ha17	77.33%
Ai	1545ha70	5.47%	Ab	59ha30	2.09%
Ac	63ha47	2.24%	Ac	59ha04	2.08%
			Ae	2ha78	0.09%
			Al	2ha04	0.07%
			At	10ha51	0.37%
Av	43ha71	1.54%	Av	42ha99	1.52%
Ae	126ha63	4.48%			
Total zones A	**2436ha31ha**	**86.22%**	**Total zones A**	**2361ha86**	**83.59%**
Zones naturelles					
N	0ha46	0.01%	N	190ha12	6.72%
Nd	130ha85	4.63%	Ni	73ha02	2.58%
Np	4ha12	0.14%	Nni	64ha40	2.27%
Nn	60ha76	2.15%	Nl	16ha52	0.58%
Nh	22ha72	0.80%			
Total zones N	**196ha21**	**6.94%%**	**Total zones N**	**344ha07**	**12.17%%**
Total des zones PLU en cours	**2825ha47**	**100%**	**Total des zones Projet de PLU**	**2825ha49**	**100%**

La différence de surface totale entre le PLU en cours et le PLU projeté vient du changement du système de projection du cadastre. Ces surfaces doivent être prises comme des ordres de grandeur et non comme valeurs exactes.

CHAPITRE 5 – EXPLIQUATION DES CHOIX RETENUS POUR LES REGLES APPLIQUABLES

5.1 – Dispositions communes et générales

- Le règlement du PLU est rédigé sous la nouvelle nomenclature applicable depuis janvier 2016. Il commence par donner plusieurs définitions dans un lexique illustré. Il a pour vocation d'expliquer certains termes et le sens dans lequel ils sont utilisés dans le règlement. Ces éléments sont des illustrations, explications, ils n'ont pas force de règle.

- Puis le règlement donne les dispositions générales applicables à toutes les zones :
  - elles rappellent les articles du Code qui restent applicables en dépit des dispositions du PLU
  - elles rappellent que les clôtures sont soumises à déclaration préalable
  - elles donnent les articles du Code auxquels se réfèrent les dispositions de protection des éléments patrimoniaux identifiés au zonage :
    - les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du Code de l'Urbanisme
    - les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables en vertu du L.151-23 du Code de l'Urbanisme
    - les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés en vertu du L.151-19 du Code de l'Urbanisme
    - les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés en vertu du L.151-11 et R 151-41 du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination
    - les zones humides, les mares, les cours d'eau, repérées par une trame spécifique en vertu du L.151-23 du Code de l'Urbanisme
  - elles donnent les différents éléments graphiques représentés sur le plan de zonage : emplacements réservés, …
  - elles rappellent également les règles de stationnement
  - elles redonnent les règles en termes de prise en compte du schéma routier départemental

5.2 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

Chaque zone comprend un paragraphe « caractère de la zone ». Celui-ci redonne l'esprit dans lequel existe la zone. Il présente également un tableau résumant les interdictions et autorisations sous conditions. Ce dernier n'est qu'une synthèse mais n'est pas opposable.

Zone Ua :

La zone agglomérée du bourg a vocation à offrir des services propres à dynamiser le centre-bourg. Il s'agit des commerces et artisanat de proximité ainsi que les activités de services recevant du public et les bureaux, compatibles avec la proximité de l'habitat. Il s'agit également d'hébergement hôtelier déjà présent dans le centre bourg. A contrario, les commerces de gros, les entrepôts et l'artisanat non compatibles avec l'habitat sont interdits.
La zone agglomérée accueille tous les équipements d'intérêt collectif et services publics afin d'offrir un niveau de service suffisant à la zone agglomérée. Par contre, cette zone n'a pas vocation à accueillir les activités forestières et agricoles, d'autant qu'aucune n'existe dans les zones Ua à ce jour.
Le secteur Uab fait l'objet d'une OAP.

		Ua/Uab
Habitation		
	Logement	O
	Hébergement	O
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	O
	Restauration	O
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	O
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	O
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	O
	Entrepôt	X
	Industrie	X
	Permis de démolir	O
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

- **Zone Ub :**

La zone Ub est à vocation dominante d'habitat puisqu'elle va permettre d'étoffer la capacité d'accueil. Comme en zone Ua sont autorisés les logements, et hébergements, les commerces et artisanat de détails ainsi que les activités de services recevant du public, la restauration et les bureaux, compatibles avec la proximité de l'habitat.

		Ub/Uba/Ubb
Habitation		
	Logement	O
	Hébergement	O
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	O
	Restauration	O
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O
	Hébergement touristique	C
	Hébergement hôtelier	O
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	O
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	O
	Entrepôt	X
	Industrie	X
	Permis de démolir	C
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

Zone Uec :

Cette zone correspond à la zone économique située en entrée Nord du bourg. L'objectif est d'assurer la pérennité de l'activité de la zone. Elle compte deux habitations situées sur le foncier des entreprises. C'est pourquoi leur évolution est autorisée mais aucun nouveau logement ne peut être créé.

		UeC
Habitation		
	Logement	C
	Hébergement	X
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	O
	Restauration	O
	Commerce de gros	O
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	O
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	O
	Entrepôt	O
	Industrie	O
	Permis de démolir	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

- **Zone Ueq:**

Elle correspond aux zones d'équipements de la commune où existent des établissements d'hébergement. La collectivité souhaite autoriser des logements de fonction à condition d'être liés à l'hébergement en place.

		Ul
Habitation		
	Logement	C
	Hébergement	O
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	C
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	O
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	X
	Entrepôt	X
	Industrie	X
	Permis de démolir	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

Zone Ut :

La zone Ut intègre le camping communal situé en entrée Est du bourg. Sont également autorisées les activités de diversification associées à ces équipements comme la restauration et les éventuels services offerts à la clientèle.

		Ut
Habitation		
	Logement	C
	Hébergement	X
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	C
	Restauration	C
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C
	Hébergement touristique	O
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	O
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	X
	Entrepôt	X
	Industrie	X
	Permis de démolir	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

- **Zone 1AUb :**

La zone 1AUb correspond au secteur d'urbanisation nouvelle à vocation dominante d'habitat. Comme en zone Ua sont autorisées les constructions à vocation de commerces et artisanat de proximité ainsi que les activités de services recevant du public et les bureaux, compatibles avec la proximité de l'habitat. Cette zone fait l'objet d'OAP.

		1AUb
Habitation		
	Logement	O
	Hébergement	O
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	O
	Restauration	O
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	O
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	O
	Entrepôt	X
	Industrie	X
	Permis de démolir	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

- **Zone 2AU :**

Les zones 2AU étant fermées à l'urbanisation, seuls sont autorisés les équipements qui ne sont pas de nature à compromettre l'urbanisation future de la zone, et les clôtures. En effet, nul ne peut interdire à un propriétaire de clore sa propriété.

- **Zone A et Ah :**

La vocation agricole de la zone A justifie d'y autoriser les équipements, constructions et aménagements liés à l'activité agricole. Les logements de fonction sont autorisés mais pour éviter le mitage du territoire, la collectivité limite la distance entre le logement et l'exploitation. Elle limite également à un seul logement de fonction par siège d'exploitation afin d'éviter des dérives parfois observées.
Afin de limiter les nouvelles constructions quand un existant est présent, la collectivité autorise le changement de destination des bâtiments existants sans condition particulière dès lors que leur nouvelle vocation soit en lien avec l'activité agricole.

Du fait de la présence de tiers dans la zone A, et conformément au Code de l'Urbanisme, cette zone autorise les extensions mesurées des constructions existantes à vocation d'habitation, les annexes et les changements de destination des éléments identifiés au plan de zonage, conformément à l'inventaire de la commune. Sont autorisées la création d'annexes et d'abris pour animaux.

Dans un souci de réciprocité et afin de ne pas compromettre la capacité d'accueil envisagée dans les zones U et 2AU, il est demandé que les nouvelles constructions agricoles s'implantent à 100m minimum des zones U et 2AU.

La zone Ab les secteurs de transition autour de la carrière. Le terres sont bien à vocation agricole mais les constructions y sont interdites (il n'y en a pas à ce jour).

La zone Av identifie les secteurs à vocation viticole où seules les constructions agricoles viticoles sont autorisées.

		A	Ab	Av
Habitation				
	Logement	C	X	X
	Hébergement	X	X	X
Commerces et activités de services				
	Commerce et Artisanat de détail	X	X	X
	Restauration	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
	Hébergement touristique	X	X	X
	Hébergement hôtelier	X	X	X
	Cinéma	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics				
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C	C	C
Exploitation agricole et forestière				
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	O	X	C
	Exploitation forestière	O	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires				
	Bureau	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Industrie	X	X	X
	Permis de démolir	X	X	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions				

- **Zone Ac :**

Afin permettre l'activité de la carrière, le règlement de ce STECAL économique autorise les constructions liées à la carrière.

		Ac
Habitation		
	Logement	X
	Hébergement	X
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	X
	Entrepôt	X
	Industrie	C
	Permis de démolir	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

- **Zone Ae :**

Afin d'autoriser les nouvelles constructions dans ce STECAL à vocation économique, le règlement autorise cette destination ainsi que d'éventuelles activités complémentaires liées à l'activité principale dominante, comme le logement et l'hébergement dans le cadre de cette activité sociale d'Emmaüs.

		Ae
Habitation		
	Logement	C
	Hébergement	C
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	C
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	C
	Entrepôt	C
	Industrie	C
	Permis de démolir	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

- **Zone Al :**

Afin d'autoriser les nouvelles constructions dans ce STECAL à vocation d'activités de sport et loisirs où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le règlement autorise cette destination ainsi que d'éventuelles activités complémentaires liées à l'activité principale dominante, comme la restauration.

		Al
Habitation		
	Logement	X
	Hébergement	X
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	X
	Restauration	C
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	X
	Entrepôt	X
	Industrie	X
	Permis de démolir	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

Zone At :

Afin d'autoriser les nouvelles constructions dans ce STECAL à vocation d'activités d'hébergement touristiques, le règlement autorise cette destination ainsi que d'éventuelles activités complémentaires liées à l'activité principale dominante, comme la restauration ou les services liés.
Ce secteur fait l'objet d'une OAP.

		At
Habitation		
	Logement	C
	Hébergement	X
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	X
	Restauration	C
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C
	Hébergement touristique	O
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	X
	Entrepôt	X
	Industrie	X
	Permis de démolir	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

- **Zone N :**

D'une manière générale, les zones N autorisent les équipements liés aux réseaux.

		N/Nni/Ni
Habitation		
	Logement	X
	Hébergement	X
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	X
	Entrepôt	X
	Industrie	X
	Permis de démolir	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

- **Zone Nl :**

Elle correspond à la zone à vocation d'équipements publics légers et éventuellement des cabanons de jardins familiaux.

		Nl
Habitation		
	Logement	C
	Hébergement	X
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	X
	Entrepôt	X
	Industrie	X
	Permis de démolir	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

5.3 – Emprise au sol

Il n'y a pas d'obligation en matière d'emprise au sol pour les zones Ua, Uab, Uec, Ueq, Ut, Ac, At, N, Ni et Nni.

En zone Ub, Uba et Ubb, le PLU reconduit la règle précédente du PLU qui a façonné la densité de la trame urbaine en place et n'a pas posé de difficultés particulières : l'emprise au sol est de 50% en zone Ub, 30% en zone Uba et 40% en zone Ubb, avec en zone Ub, une majoration possible de l'emprise au sol jusqu'à 150m² pour les parcelles inferieures à 300m².

En zone 1AUb, le PLU reconduit également la règle précédente du PLU : l'emprise au sol est de 50% pour les terrains de plus de 400m² et de 60% pour les terrains de moins de 400m². Ceci ne pénalise pas les petits terrains et ne pose pas de difficultés à l'application.

En zone A, l'emprise au sol cumulée doit être de 30m² maximum pour des extensions de l'habitation existante, dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol existante et de 50m² maximum pour les

annexes créées à partir de la date d'approbation du PLU. L'emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 20m² maximum.

En zone Ae, l'emprise au sol des extensions est limitée à 200m². N'est autorisé qu'un seul logement de fonction pour 6 compagnons.

En zone Al, l'emprise au sol peut être de 100% maximum de l'existant à la date d'approbation du PLU.

En zone At, l'emprise au sol des structures bâties est limitée à 70m² d'emprise au sol (terrasses et auvents compris) par emplacement d'hébergement touristique.

En zone Nt, l'emprise au sol des abris de jardins familiaux est limitée à 12m² par cabanon de par jardin.

5.4 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

En zone Ua, Uab, Ub, Uba, Ubb, Uec, Ueq, Ut, 1AUb, A, Ab, Av, Ac, Ae, Al et At, soucieuse d'agir en faveur de la perméabilité des sols, la commune donne des dispositions incitatives sur l'utilisation de matériaux perméables notamment au niveau des stationnements cheminements…

De plus, en zone Ub (où le tissu est plus lâche) et 1AUb (où la composition des espace est à faire), il est demandé que 50% de la surface non construite soit laissée en pleine terre. En zone Uec, il est demandé que 10% de la surface de l'unité foncière soit perméable.

5.5 – Hauteur des constructions

Zones	Hauteur maximum Egout du toit ou Acrotère	Justification
Pour la construction principale		
Ua Ub Uba Ubb 1AUb	6 m	Reconduction de la règle pour rester dans les hauteurs des constructions du bourg et permettre des constructions à étage. Cependant, des adaptations sont possibles pour tenir compte de l'environnement bâti existant dans une recherche de cohérence et d'harmonie d'ensemble.
Uab	7 m	Augmentation de la hauteur à l'égout afin de permettre une possible densification ou une préservation du patrimoine existant.
Uec	12 m	Création d'une hauteur maximum à l'égout du toit afin de rester dans le gabarit de l'existant.
Ueq Ut	6 m	Création d'une hauteur maximum à l'égout du toit pour les logements de fonction afin de rester dans le gabarit des habitations voisines.
A		Reconduction de la règle pour rester dans les hauteurs des constructions d'habitation et permettre des constructions à étage. Cependant, des adaptations sont possibles pour tenir compte de l'environnement bâti existant dans une recherche de cohérence et d'harmonie d'ensemble.
Ae	6 m pour habitation 12 m pour les autres	Création d'une règle en cohérence avec les zones Ua/Ub et Uec.
Al At	6 m	Création d'une règle en cohérence avec la zone A et l'existant.

Pour les annexes		
Ua Uab Ub Uba Ubb 1AUb A Ab Av	Hauteur maximum de 5 m au faitage ou au sommet de l'acrotère et 3,20 m à l'adossement.	Réajustement de la règle précédente. Il s'agit de limiter la hauteur des annexes tout en permettant d'y garer un camping-car. En limite séparative, la règle cherche à limiter l'impact visuel sur le voisinage ainsi que les ombres portées dans les jardins. Il s'agit de limiter l'impact visuel de ces annexes tout en tenant compte des pratiques actuelles sur le territoire.
A N	3 m pour les abris pour animaux.	Pour éviter les dérives et encadrer avec une hauteur cohérente.
Nl	3 m pour les cabanons de jardin.	Pour éviter les dérives et encadrer avec une hauteur cohérente.

Comme souvent, les hauteurs maximales définies dans les articles de chaque zone ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics afin de leur permettre une adaptation optimum au site et à l'équipement lui-même.

5.6 – Implantation des constructions

Zones	Règles d'implantation	Justification
Par rapport aux voies et emprises publiques		
Ua Uab	A l'alignement des voies. Des décrochés ponctuels sont autorisés sur un tiers du linéaire de la façade afin d'animer celle-ci.	Cette règle est plus contraignante que le PLU précédent mais assure la préservation et la forme urbaine du bourg. Afin d'éviter l'impact disqualifiant des annexes le long des voies publiques, celles-ci doivent se situer en retrait de la construction principale y compris en angle de rue.
Ub Uba Ubb	En recul minimum de 3 m de la voie, avec un recul devant le garage de 5 m minimum Hors agglomération en recul de 35 m minimum de l'axe de la RD 32.	La règle du PLU antérieur est reconduite, cette disposition permet une souplesse d'organisation de ce nouveau tissu urbain. Afin de s'assurer de la réalisation des places de stationnement, un recul est demandé devant les garages. Le recul par rapport à la départementale reprend les dispositions du schéma routier.
Uec	En recul minimum de 5 m de la voie.	Cette disposition reconduit la règle du PLU antérieur. En Ac et Al, elle est mise par souci de cohérence avec la zone Uec.
Ueq Ut	Soit à l'alignement, soit en recul de 1 m minimum de la voie.	Cette disposition facilite l'implantation des équipements.
1AUb	Soit à l'alignement, soit en recul de 1 m minimum de la voie avec un recul devant le garage de 5 m minimum.	Cette règle a pour objectif de permettre soit une densification (implantation à l'alignement) soit assurer une distance suffisante pour assurer l'entretien de la zone de recul.

A At Ac Al N Nl	• Hors agglomération le long de la RD 32 un recul de 35 m minimum par rapport à l'axe de la voie • Hors agglomération le long des RD 38, 54 et 55 un recul de 25 m minimum par rapport à l'axe des voies Dans les autres cas en recul de 5 m minimum.	Cette règle tient compte de l'application des dispositions du schéma routier départemental. Pour les autres voies, il est demandé 5 m minimum afin d'éviter que des constructions sortent directement sur la route qui n'a pas forcément de bas-côté, et pour laquelle les fossés ne sont pas forcément busés.
Ae	Hors agglomération en recul de 35 m minimum de l'axe de la RD 32.	Le recul par rapport à la départementale reprend les dispositions du schéma routier.
Limites séparatives et de fond de parcelle		
Ua Uab	Sur au moins une limite séparative avec un retrait d'au moins 1 m par rapport aux autres limites.	Cette règle a pour objectif de permettre soit une densification (implantation à l'alignement) soit assurer une distance suffisante pour assurer l'entretien de la zone de recul.
Ub Uba Ubb 1AUb A Ab Av Ac Ae AlAt	En limite ou en retrait d'au moins égal à 3 m en limite séparative pour les constructions principales. En limite ou en retrait d'au moins égal à 1 m en limite séparative pour les annexes.	Cette règle a pour objectif de permettre soit une utilisation optimum de la parcelle (implantation à l'alignement) soit assurer une distance suffisante pour créer une extension éventuelle de la construction à termes (3 m minimum). Pour les annexes, le recul est de 1 m minimum pour assurer l'entretien entre l'annexe et la clôture éventuelles.
Uec	Soit en limite séparative soit en retrait de 3 m.	Ces dispositions permettent une utilisation optimum de la parcelle tout en permettant d'assurer une distance suffisante pour créer une extension éventuelle de la construction à terme.
Ueq Ut	En limite ou en recul.	Cette règle laisse libre les implantations de équipements qui ont des règles spécifiques en tant qu'ERP.
N Nl	Non réglementé.	Ceci n'a pas d'utilité au regard des autorisations de construire.

Construction sur une même unité foncière		
Ua Ub Uec Ueq Ut 1AUb Ac Ae Al At	Non réglementé	Ceci facilite la densification et l'utilisation optimum des parcelles.

A Ab Av	La distance entre le bâtiment principal d'habitation non agricole et l'annexe ne doit pas excéder 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol). Les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) qui ne peuvent être localisés en continuité d'un groupe bâti existant doivent s'implanter à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments de l'exploitation.	Ces règles, en accord avec le Code de l'Urbanisme, tendent à limiter le mitage du territoire.

Des implantations différentes que celles mentionnées peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas le recul fixé, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou en retrait de la construction existante
- pour des raisons de sécurité ou d'accessibilité
- si le terrain est bordé de plusieurs voies. Dans ce cas la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie

Ces règles alternatives tendent à faciliter l'application du règlement tout en assurant une cohérence par rapport à un existant : qualité architecturale, pertinence urbaine, cohérence des volumes, qualité des espaces publics…

5.7 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

D'une manière générale, il est rappelé que les projets respectent l'harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pentes de toits, éléments de toiture). Ceci est valable pour les nouveaux bâtiments mais aussi pour des annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.
Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une bonne insertion.

Les façades

De manière générale, il est demandé de ne pas utiliser à nu des parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.
L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état,…).

Les Toitures

Zones	Couvertures autorisées	Justification
Ua	Les toitures de construction à usage d'habitation seront : - soit à 2 versants principaux avec des pentes comprises entre 25% et 37% - soit identiques à la construction à laquelle elles s'adossent Elles devront être couvertes en tuile ou en matériaux de tenue et d'aspect similaire. Les toitures terrasses sont autorisées sur 1/3 de la surface couverte totale de la construction principale.	L'objectif est de préserver l'identité architecturale du bourg qui compte du bâti traditionnel. Ainsi la règle antérieure du PLU est reconduite. Cependant, des volumes contemporains en toit-terrasse sont aussi possibles sur une partie des bâtiments (notamment en extension) pour permettre une architecture plus en adéquation avec les principes du développement durable.
Ub 1AUb A Ab Av	Les toitures de construction seront libres de forme. Mais en cas de pente, les toitures de construction à usage d'habitation seront 2 versants principaux avec des pentes comprises entre 25% et 37%.	Ainsi, la règle permet plus de liberté qu'auparavant. Mais en cas de construction type traditionnel, il est recherché une harmonie d'ensemble par rapport la zone Ua.
Uec Ueq Ut 2AU Ac Ae Al At N Nl	Non réglementé.	

Là aussi, les équipements d'intérêt collectif et les services publics sont dispensés de règles afin de pouvoir avoir une économie de projet optimum.

Annexes

D'une manière générale il est demandé qu'au-dessus de 12m² les annexes soient similaires à la construction principale. Ceci a pour but de limiter l'impact visuel de ces annexes tout en permettant l'utilisation d'annexes préconstruites que l'on trouve dans le commerce (surface inférieure à 12m² et coût limité pour l'occupant).

Les clôtures

D'une manière générale, des recommandations sont données sur les aspects des matériaux utilisés afin de qualifier l'aspect des clôtures et de tenir compte du bâti et clôtures environnants. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings…), sont interdits.
Les clôtures doivent respecter les plantations existantes comme les haies et boisements.
Dans un souci de préservation du patrimoine, en cas d'existence d'un mur ou muret en pierre apparente, celui-ci est conservé voir prolongé mais à hauteur égale.

En zone Ua, la règle des clôtures précédentes est reprise afin d'assurer une poursuite de la forme urbaine. Les clôtures sur rue sont donc constituées :

- soit par des murs de pierre, ou enduits, non surmontés de grilles ou de grillages assurant la continuité du bâti et d'une hauteur maximale de 1,80m ;
- soit par un mur bahut enduit de 1,20m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1,80m.

En zone Ub, la règle des clôtures précédentes est aussi reprise afin d'assurer une poursuite de la forme urbaine. Les clôtures sur rue sont donc constituées par un mur bahut enduit de 0,80m maximum de hauteur surmonté ou non d'une clôture ajourée de 30% minimum, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1,80 m. La notion précédente de clôture ajourée est maintenant définie.
Par souci de cohérence, la règle est la même en zone 1AUb.

Les clôtures en limites séparatives sont laissées d'aspect libre mais de hauteur limitée à 1,80m comme auparavant en zone Ua, Ub, 1AUb.

Dans les autres zones, seule la hauteur des clôtures est réglementée à 2,00m maximum. Il est reprécisé que par souci de qualité, sont interdits les poteaux béton, les palplanches de bois et de béton bruts, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses.

Afin d'aller dans le sens de la biodiversité et de la recherche de l'intégration des franges urbaines dans le paysage, il est demandé que les clôtures en limite de zones agricoles ou naturelles doivent être constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

5.8 – Stationnement

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis	Justification
Habitation		
Règles spécifiques pour - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement	Application du droit
Habitation individuelle	En zone Ua : 1 place par logement, le garage comptant pour une place maximum. Les autres zones : 2 places par logement, garage non compté. Dans toutes les zones, il est demandé 1 place en espace commun pour 3 logements.	Il s'agit d'éviter l'envahissement de l'espace public par les voitures des habitants. Chaque projet doit organiser le stationnement sur son espace privé. La règle du PLU est un peu moins exigeante pour la zone Ua où les parcelles sont nettement plus petites. Elle est simplifiée par rapport à l'ancien PLU et un peu plus exigeante pour les places communes en cas d'opération d'ensemble.
Hébergement Règles spécifiques pour l'hébergement des personnes âgées	Selon une étude des besoins en fonction : - de la capacité maximale d'accueil du public de cet établissement - de la nature de l'activité - du taux et du rythme de fréquentation attendus - des besoins en salariés - de leur situation géographique au regard des parcs publics ou privés de stationnement existants ou projetés	La collectivité veut pousser à exposer le besoin en cohérence avec les activités et les disponibilités autour, au travers d'une étude dite « étude de besoin ». A défaut de cette étude, une règle normative est imposée.
Commerces et activités de services		
Artisanat et commerces de détails **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	En zone Ua, il n'est pas exigé de place de stationnement pour les surfaces de vente inferieures à 150m². Au-delà une étude de besoin doit être réalisée. Dans les autres zones, selon une étude des besoins en fonction : - de la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP - de la nature de l'activité - du taux et du rythme de fréquentation attendus - des besoins en salariés - de leur situation géographique au regard des parcs publics ou privés de stationnement existants ou projetés A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au	En zone Ua, la commue veut faciliter l'implantation de nouveaux commerces et artisans de proximité. La collectivité veut pousser à exposer le besoin en cohérence avec les activités et les disponibilités autour, au travers d'une étude dite « étude de besoin ». A défaut de cette étude, une règle normative est imposée.

	nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet ERP. Il sera exigé 1 place par tranche de 20m² de surface de plancher.	
Restauration	Selon une étude des besoins en fonction : - de la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP - des besoins en salariés - de leur situation géographique au regard des parcs publics ou privés de stationnement existants ou projetés A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet ERP. Il sera exigé 1 place pour 3 personnes.	La collectivité veut pousser à exposer le besoin en cohérence avec les activités et les disponibilités autour, au travers d'une étude dite « étude de besoin ». A défaut de cette étude, une règle normative est imposée.
Commerce de gros	Selon une étude des besoins en fonction : - de la capacité maximale d'accueil du public de cet établissement - de la nature de l'activité - du taux et du rythme de fréquentation attendus - des besoins en salariés - de leur situation géographique au regard des parcs publics ou privés de stationnement existants ou projetés A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet établissement. Il sera exigé 1 place par tranche de 20m² de surface de plancher.	La collectivité veut pousser à exposer le besoin en cohérence avec les activités et les disponibilités autour, au travers d'une étude dite « étude de besoin ». A défaut de cette étude, une règle normative est imposée.
Hébergement hôtelier et touristique	Selon une étude des besoins en fonction : - de la capacité maximale d'accueil du public de cet établissement - de la nature de l'activité - du taux et du rythme de fréquentation attendus - des besoins en salariés - de leur situation géographique au regard des parcs publics ou privés de stationnement existants ou projetés A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet établissement. Il sera exigé 1 place par chambre.	La collectivité veut pousser à exposer le besoin en cohérence avec les activités et les disponibilités autour, au travers d'une étude dite « étude de besoin ». A défaut de cette étude, une règle normative est imposée.

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires		
Industrie	Selon une étude des besoins en fonction : - de la capacité maximale d'accueil du public de cet établissement - de la nature de l'activité - du taux et du rythme de fréquentation attendus - des besoins en salariés - de leur situation géographique au regard des parcs publics ou privés de stationnement existants ou projetés A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet établissement. Il sera exigé 1 place par tranche de 20m² de surface de plancher.	La collectivité veut pousser à exposer le besoin en cohérence avec les activités et les disponibilités autour, au travers d'une étude dite « étude de besoin ». A défaut de cette étude, une règle normative est imposée.
Entrepôt		
Bureau	Selon une étude des besoins en fonction : - de la capacité maximale d'accueil du public de cet établissement - de la nature de l'activité - du taux et du rythme de fréquentation attendus - des besoins en salariés - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet établissement. Il sera exigé 1 place par tranche de 20m² de surface de plancher.	La collectivité veut pousser à exposer le besoin en cohérence avec les activités et les disponibilités autour, au travers d'une étude dite « étude de besoin ». A défaut de cette étude, une règle normative est imposée.

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis	
Habitation Uniquement habitat intermédiaire* ou collectif*	Superficie minimale de 1,75 m² par logement	La collectivité met en place une règle cohérente en matière d'habitat.
Bureaux	Pour répondre aux besoins	La collectivité veut pousser à exposer le besoin en cohérence avec les activités et les disponibilités autour, au travers d'une étude dite « étude de besoin ». A défaut de cette étude, une règle normative est imposée.
Commerces et artisanat de détail	Pour répondre aux besoins	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Pour répondre aux besoins	

5.9 – Les accès et voies

La collectivité souhaite mettre en place certaines règles afin de permettre une accessibilité sécurisée au terrain constructible.
C'est pourquoi dans la zone agglomérée, un lot est constructible s'il est desservi par des voies de dimensions suivantes :

- 4,5m de large d'emprise totale pour les voies à sens unique
- 6m de large d'emprise totale pour les voies à double sens

Sont rappelées les règles pour assurer la sécurité des voies et accès. De même, sont exposées les conditions dans lesquelles des refus ou contraintes peuvent être opposés, toujours dans le cadre de la sécurité des différents usagers.

5.10 – Les réseaux

Les règles ne font que rappeler les règles globales et communes. Dans les zones où l'assainissement collectif n'existe pas ou bien n'est pas présent partout, le règlement rappelle les conditions de mise en place de l'assainissement autonome.

Pour les réseaux souples, la collectivité souhaite que les réseaux soient enterrés au maximum. En effet, ceci permet de prévenir les dégâts occasionnés par les coups de vent violent que peut connaitre la région. Ceci participe également à la qualité des paysages, la commune agissant par ailleurs pour l'enfouissement des réseaux.

TITRE VI - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU : IMPACTS DU PROJET D'AMENAGEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS NEGATIFS NOTABLES DU PLAN

PREAMBULE

1. – Un cadre réglementaire enrichi concernant l'évaluation environnementale des documents de planification urbaine

L'article R.104-9 du code de l'urbanisme prévoit que :

« *Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*
1° De leur élaboration ;
2° De leur révision ;
3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L.153-31. »

Le contenu du rapport de présentation du PLU se trouve donc modifié et enrichi, pour tenir compte des exigences d'une évaluation environnementale renforcée. Le législateur précise ainsi aux articles R.104-18 et 19 du code de l'urbanisme :
« *Les documents d'urbanisme mentionnés à la section 1 qui ne comportent pas de rapport en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant :*
1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;
3° Une analyse exposant :
a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement;
b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;
5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

« *Le rapport est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. Il peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études ou documents.* »

2. – Méthodes utilisées pour évaluer les incidences environnementales du projet d'aménagement

L'évaluation environnementale est avant tout un préalable dans l'élaboration du PLU et doit être proportionnée aux enjeux effectivement présents sur le territoire communal. Les différents volets de l'évaluation environnementale viennent alimenter directement la réflexion sur les outils de traduction réglementaire du projet ; ils viennent pleinement s'intégrer dans les différentes pièces du dossier du PLU dont ils constituent un complément.

- **Le diagnostic environnemental**

En complément du diagnostic "classique" du PLU, l'analyse de l'état initial de l'environnement a été menée en s'appuyant sur les éléments du Porter à connaissance, sur les bases de données internet des services de l'Etat, sur les documents et études existantes (études d'impact de projets divers portés sur le territoire communal), sur des reconnaissances de terrain et des rencontres avec différents acteurs.

La première partie de ce rapport constitue ainsi une présentation générale de l'environnement communal, qui décrit la géographie des milieux, identifie et hiérarchise les paramètres environnementaux selon une approche thématique, transversale et territoriale, et définit les pressions subies par l'environnement dues aux activités humaines. Chaque thématique a été traitée de façon adaptée et proportionnée au territoire communal permettant ainsi de spatialiser les atouts et les contraintes de la commune en matière d'environnement.
Dans le cadre spécifique de l'évaluation environnementale, des compléments ciblés ont été portés à cette analyse environnementale :

- localisation et présentation des habitats naturels et des espèces animales et végétales d'intérêt communautaire présents sur la commune, dont les statuts de protection et les enjeux de conservation ont justifié la désignation des sites Natura 2000 en application des directives "Habitats" et "Oiseaux". Les enjeux de préservation et orientations de gestion de ces milieux naturels sont exposés d'après les données des Document d'Objectifs Natura 2000.
- prise en compte par le PLU des documents supracommunaux sur les questions environnementales (SDAGE, SAGE, SRCE, SCoT…) et des derniers textes législatifs entrés en vigueur (Lois Grenelle, Alur, Macron… : préservation de la biodiversité, maîtrise de la consommation des espaces, gestion de l'eau, des déchets, de l'énergie…)
- approfondissement de certaines analyses techniques sur la biodiversité (zones humides, trame verte et bleue), les pollutions, risques et nuisances, l'impact de l'agriculture (élevages, plans d'épandage), les rejets d'eaux pluviales, les zones inondables, …

L'outil SIG a été largement employé lors de la phase diagnostic afin de localiser, mais surtout croiser et hiérarchiser les enjeux environnementaux du territoire communal sous la forme de gradients de couleur thématiques (voir cartes de gradient environnemental et cartes d'enjeux). Véritable outil d'aide à la décision, le SIG a permis de visualiser et d'analyser les perspectives d'évolution de l'environnement en ciblant, notamment, les caractéristiques des zones sensibles susceptibles d'être impactées par la mise en œuvre du plan.

Au terme de cette première phase, les grands enjeux ainsi dégagés en amont de la réflexion, constituent l'un des piliers du projet d'aménagement et de développement durables de Vairé : développer le territoire en modérant la consommation de l'espace et en luttant contre l'étalement urbain afin de préserver l'environnement, l'activité agricole et valoriser le paysage communal.

- **L'évaluation environnementale du projet**

Sur la base du PADD débattu et de sa traduction réglementaire (zonage, règlement et OAP), les incidences prévisibles (significatives, temporaires et permanentes, directes et indirectes, cumulées) de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement ont été dégagées en comparant les éléments réglementaires du projet avec les différentes composantes de l'état initial de l'environnement.

L'analyse des impacts (positifs et négatifs) du projet a permis de préciser les pressions additionnelles sur les milieux et les ressources naturelles, tout particulièrement au regard des objectifs de conservation des habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire fixés pour le site Natura 2000 ("but premier" de l'évaluation environnementale), mais également au regard des orientations définies par la loi d'engagement national pour l'environnement.

Les enjeux environnementaux ayant été pris en considération tôt dans la réflexion et l'élaboration du projet, il ressort de l'analyse d'impact que les effets négatifs notables sont peu nombreux dans la traduction réglementaire du projet communal. Ce dernier a donc fait l'objet de modifications de façon concertée : des mesures ont été prises pour éviter et réduire les incidences notables sur les ressources naturelles et le cadre de vie des habitants, en ajustant les périmètres des zones d'urbanisme et en amendant de prescriptions environnementales différents articles du règlement.

L'évaluation environnementale a été menée sur une version provisoire du projet. Quelques ajustements sont intervenus à la demande de la commission PLU entre cette version provisoire et la version arrêtée du projet, et suite à l'enquête publique, entre la version arrêtée et l'approbation du projet : toutes les modifications ont systématiquement été analysées du point de vue environnemental, de sorte que le projet communal approuvé est rendu compatible, tant dans sa spatialité que dans ses orientations, avec les objectifs de développement durable du territoire.

CHAPITRE 1 – INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000 SUR LES HABITATS ET ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE

62 ha du territoire communal sont intégrés au périmètre Natura 2000 " Dunes, forêt et marais D'OLONNE " (Zone Spéciale de Conservation n°FR5200656 et Zone de Protection Spéciale n°FR5210010).

Le Code de l'Environnement (L.414-4) précise que « *les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site. L'autorité compétente ne peut autoriser ou approuver un programme ou projet s'il résulte que sa réalisation porte atteinte à l'état de conservation du site. Toutefois, s'il n'existe pas d'autre solution que la réalisation d'un programme ou projet qui est de nature à porter atteinte à l'état de conservation du site, l'autorité compétente peut donner son accord pour des raisons impératives d'intérêt public. Dans ce cas, elle s'assure que les mesures compensatoires sont à la charge du bénéficiaire des travaux, de l'ouvrage ou de l'aménagement. La commission européenne en est tenue informée*. »

L'analyse environnementale du projet de PLU sur le site Natura 2000 et les habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire a été réalisée sur la base des projets de zonage et de règlement de juin 2019.

Le dessin du zonage a été, dès les premières esquisses, basé sur la prise en compte du site Natura 2000. Le travail sur le plan de zonage a débuté par la mise en place d'une zone Nni qui intègre la totalité du site Natura 2000 et l'ensemble des protections spécifiques comme les zones inondables de la vallée de l'Auzance. Ainsi, la zone Natura 2000 a été prise en compte très en amont, n'engendrant ainsi aucun impact direct du projet de PLU sur le site Natura 2000. Les éventuels impacts sont donc indirects et limités par la nature même de la zone Nni mise en place (dessin et règlement).

- **Règlement de la zone Nni**

Le projet de règlement de la zone Nni qui intègre le périmètre du site Natura 2000 a été étudié afin de définir si les utilisations et occupations des sols admises avaient une (des) incidences sur le site au regard de :

- la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire Natura 2000 susceptibles d'être impactés,
- les préconisations des Documents d'Objectifs Natura 2000,
- la réglementation applicable aux occupations et utilisations du sol. Il convient de définir si certaines sont susceptibles d'être soumises à un régime d'autorisation et ou d'approbation administrative (notice ou étude d'impact) et, par conséquent, susceptibles de faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur le site Natura 2000.

La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend 2 secteurs :

- Secteur naturel N qui comprend deux sous-secteurs :
  - un sous-secteur Ni concerné par l'Atlas des Zones Inondables ;
  - un sous-secteur Nni concerné par Natura 2000 et par l'Atlas des Zones Inondables ;

- Secteur Nl destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative.

Sur le sous-secteur Nni :

Article 1 :

- Sont interdites toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, ou à des travaux d'amélioration des continuités écologiques, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

Article 2 :

- Ne sont admises que les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » aux conditions cumulatives suivantes :
    - ne pas porter atteinte à l'environnement, ni aux composantes de la trame verte et bleue communale, ni aux milieux naturels d'intérêt communautaire Natura 2000, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites et paysages, et de respecter les conditions de distances règlementaires
    - ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
    - tenir compte du caractère inondable des zones, et que le libre écoulement des eaux ne soit pas perturbé (préservation des champs d'expansion de crue) ;
    - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, ouvrages hydrauliques, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des voies navigables, etc.) ;
    - qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons techniques ;
    - ou de concerner les aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune.

- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
    - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
    - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
    - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
    - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- Les parcs de contention agricoles à condition d'être intégrés au paysage et d'être réversibles (non bitumé).
- Les abris pour animaux (non liés à une exploitation agricole) y sont interdits.
- Les aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune

- **Protection des habitats Natura 2000 et des espèces d'intérêt communautaire et/ou patrimonial**

Code N2000	Habitats	Zonage et Prescriptions au PLU
1150, 1311-1313, 1320, 1332-36, 1421-24	Complexe C1 : Prés salés naturels et bassins à prés salés	Zone Nni Zones humides
Variante écologique incomplète du C1	Complexe C2 : Bassins à bossis hauts	
1312,1335, 1336, 1410, 2194	Complexe C3 : Rouchères à Scirpe maritime	
1410	Complexe C4 : Prairies hygrophiles subhalophiles	
	Habitats situés hors du site mais aux abords du site	**Zonage et Prescriptions au PLU**
1230	Végétation des pelouses siliceuses	Zone N
38.1	Prairies mésophiles	Zones N et Ab Zones humides Haies bocagères protégées

L'ensemble des habitats d'intérêt communautaire est classé en zone Nni et font l'objet de prescriptions de protection des zones humides.

Les habitats d'espèces d'intérêt communautaire font également l'objet de prescriptions protectrices :

Espèces d'intérêt communautaire	Habitats potentiels correspondant	Zonage et prescriptions au PLU pour protéger leurs habitats
Directive Habitats		
Loutre	Marais	Zone Nni Zones humides et cours d'eau protégés
Lézard des murailles		Zones Nni et N Zones humides
Lézard vert Couleuvre verte et jaune Coronelle lisse	Extensions de l'Auzance	Zones N et Ab Haies bocagères protégées
Agrion de Mercure		Protection des cours d'eau et des zones humides

Espèces d'intérêt communautaire	Habitats potentiels correspondant	Zonage et prescriptions au PLU pour protéger leurs habitats
Directive Oiseaux		
Aigrette garzette Buzard des roseaux Milan noir Sterne pierregarin	Marais	Zone Nni Zones humides et cours d'eau protégés
Avocette élégante Echasse blanche	Marais + Prés salés naturels et bassins à prés salés	
Fauvette pitchou	Extensions de l'Auzance	Zones N et Ab Haies bocagères protégées

Les dispositions générales du règlement du PLU cadrent les usages du sol interdits et autorisés afin de préserver ces milieux :

- Protection des zones humides :

Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique en vertu du L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les aménagements et équipements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, à condition d'être légers et réversibles ;
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
  - la sécurité des personnes ;
  - l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
  - l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant ;

  à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteint à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires.

- Protection des cours d'eau :

Les cours d'eau, repérées par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés.

Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau.

Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour l'entretien, le curage et la restauration du réseau hydrographique sont autorisés.

- Espaces boisés remarquables :

Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement, doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité, pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou pour des ouvertures d'accès (notamment accès agricole).

- **Incidences**

Le classement de ce secteur Nni répond aux exigences du réseau Natura 2000. La zone Nni est définie dans le règlement le PLU comme étant un secteur naturel d'inconstructibilité stricte. Les restrictions d'occupation des sols vont donc dans le sens d'une préservation complète des espaces classés Natura 2000, notamment l'interdiction des exhaussements et affouillements des sols.
Le règlement du PLU prend des dispositions limitant les modes d'occupation des sols incompatibles avec la préservation des zones humides et des cours d'eau : remblayages, affouillements, exhaussements de sols, y sont interdits, sauf dans le cadre de projets de compensation liés à la destruction de zones humides. Les seules opérations autorisées d'affouillements, exhaussements de sols ou dépôts de matériaux autorisés concernent l'entretien et le curage des cours d'eau ou les opérations présentant un caractère d'intérêt public.
Enfin, le PLU préserve les haies bocagères abritant la faune d'intérêt communautaire décrite précédemment.
Le maintien de tous ces milieux sensibles permettra de préserver ces habitats et la confidentialité des espaces naturels favorables aux cycles de vie des espèces.

Le règlement autorise des usages du sol en lien avec les équipements (réseaux divers, routes…) et ceux en lien avec la sécurité et la gestion ou l'ouverture au public. L'aménagement des chemins piétons devra se faire dans le respect des habitats, des stations d'espèces protégées et de la tranquillité de la faune. Des mesures compensatoires pourront être prévues.
Le DocOb préconise de préserver les grands milieux d'intérêt communautaire favorables aux différentes espèces tout en maintenant une agriculture respectueuse sur le site (pratiques agricoles favorables). Les parcs de contention sont des installations réalisées dans le cadre de l'activité agricole "normale" (tri des animaux, soins et prophylaxie, préparation au transport). Les parcs de contention sont donc admis sous condition (règle « éviter-réduire-compenser ») : le règlement encadre leur dimension et leur intégration (réversible et non bétonné). En revanche, les abris pour animaux non liés à une activité agricole sont interdits.

- **Conclusion sur les incidences du projet de PLU sur Natura 2000**

La prise en compte des enjeux liés à la préservation des milieux naturels dès le diagnostic du PLU a permis de minimiser les incidences du projet de PLU, tant dans les limites du zonage que dans le règlement.
Le respect de l'ensemble des prescriptions édictées pour la zone Nni, augmentées des protections réglementaires et graphiques liés aux milieux aquatiques et humides, permettra de s'assurer que les incidences résiduelles sur Natura 2000 sont nulles.
Les incidences notables sur les habitats naturels et les espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000 sont favorables à leur préservation, mais également à leur réhabilitation.

- **Les secteurs du territoire communal pouvant éventuellement avoir des incidences sur les habitats et espèces d'intérêt communautaires du site Natura 2000**

Les occupations ou utilisations du sol de tous les secteurs de la commune n'auront pas d'incidences directes notables sur les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire. Elles pourraient en revanche avoir des incidences indirectes via des flux polluants véhiculés par l'eau : on se référera aux paragraphes des parties suivantes dédiés aux incidences des modalités de gestion des eaux pluviales, et de celles des eaux usées.

CHAPITRE 2 – IMPACTS DU PROJET SUR L'EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES

Bien que ne figurant pas dans la liste des décisions administratives relevant du domaine de l'eau, certaines décisions d'urbanisme sont en rapport direct avec les documents d'urbanisme : la protection physique et qualitative des cours d'eau et des zones humides, la lutte contre les risques d'inondation et la gestion des eaux pluviales, les rejets polluants dans les milieux aquatiques et la définition du zonage d'assainissement des eaux usées.

Vairé est concernée par les grandes orientations de gestion du SDAGE "Loire-Bretagne", et du SAGE "Auzance-Vertonne" avec lesquelles le règlement du PLU doit être compatible, afin de respecter les composantes de la « trame bleue » telle que définie dans la 1ère partie du rapport. L'analyse d'incidences et les modifications apportées au PLU pour chaque thème de la trame bleue a pour objectif de le rendre compatible avec les orientations du SDAGE et des SAGE.

2.1 – Protection des cours d'eau

- **Intégrité physique des cours d'eau**

Cartographié dans le cadre du Référentiel départemental Unique des Cours d'Eau – RUCE – (actualisé au 6 aout 2019), le réseau hydrographique du territoire de Vairé a été reporté au plan de zonage et fait l'objet d'une prescription de protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Dans les dispositions générales, le règlement impose dans toutes les zones du PLU que les cours d'eau identifiés au plan de zonage, soient préservés. Il impose également que des affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour l'entretien, le curage et la restauration du réseau hydrographique sont autorisés.

Les cours d'eau bénéficient tous d'un classement N ou A au projet de PLU. Le règlement, dans les dispositions générales imposées à toutes les zones, interdit toute construction et installation, à moins 5 m des rives des cours d'eau, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...).

Ainsi, l'artificialisation des espaces libres sera limitée au maximum autour des cours d'eau.

- **Qualité des cours d'eau**

Afin de préserver ou d'améliorer la qualité des eaux du réseau hydrographique et de supprimer ou minimiser les incidences de tout type de rejet polluant, le règlement du PLU fixe aux articles 8 des modalités de gestion des eaux usées (assainissements collectif et non collectif) et de gestion des eaux pluviales (rétention des polluants issus des secteurs urbains et routiers (voir paragraphes dédiés plus loin).

Ces mesures permettront également de préserver la qualité des cours d'eau du territoire et celle des marais en aval de la commune où se situent les habitats naturels d'espèces d'intérêt communautaire Natura 2000.

2.2 – Protection des zones humides

Toutes les zones humides cartographiées par l'inventaire local validé en 2016 sont dorénavant représentées par une trame spécifique aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Dans les dispositions générales applicables à toutes les zones, il est spécifié que :

> Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique en vertu du L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
> - toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
> - tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.
>
> Par exception peuvent être autorisés sous conditions :
> - les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
> - les aménagements et équipements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, à condition d'être légers et réversibles ;
> - les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
>
> - la sécurité des personnes ;
> - l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
> - l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant ;
>
> à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteint à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.
>
> Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE).
>
> Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

Au PLU, les zones humides à protéger (hachurage) bénéficient d'un classement :
- en zone Nni, Ni et N pour les zones humides à forte naturalité, notamment celles associées aux cours d'eau.
- en zone A pour les zones humides à moindre naturalité (cultures) mais jouant un rôle dans la régulation des eaux
- en EBC ou EBR pour les boisements humides (hors plantations).

Aucun emplacement réservé n'est établi sur des zones humides.

Rappelons que lors du diagnostic du PLU, les zones à urbaniser ont été prospectées selon les critères d'identification des zones humides de l'arrêté Loi sur l'Eau 2008-2009 ; aucune de ces zones (1AUb, 2AU) n'est concernée par des zones humides au sens de la loi du 24 janvier 2019, de sorte que leur urbanisation planifiée par le projet de PLU n'aura aucune incidence sur cette composante de la trame bleue communale.

Comme vu précédemment pour le site Natura 2000, le zonage et le règlement associé répondent aux exigences de protection des zones humides. Les restrictions d'occupation des sols édictées par les dispositions communes aux zones du PLU et notamment celles des zones N et A vont dans le sens d'une préservation complète des zones humides du territoire communal.

- **Conclusion**

Les composantes du projet de règlement du PLU permettront d'imposer aux projets, conformément au SDAGE et au SAGE, des objectifs de non-atteinte à l'intégrité des zones humides. Les projets qui seront portés devront intégrer cette contrainte de la loi sur l'eau et s'assurer du respect de la règle « éviter-réduire-compenser » lors de l'élaboration des dossiers réglementaires.

2.3 – Inondations et gestion des eaux pluviales

La préservation des zones humides et des cours d'eau à travers la réglementation du PLU permet de préserver les zones d'épandage des crues, inondations qui peuvent être de diverses origines sur le territoire communal.

- **Atlas des zones inondables et Aléas Inondation hors PPRL**

Le territoire communal est concerné par l'atlas des zones inondables (AZI) du bassin versant Auzance-Vertonne, notifié en mars 2008 par la DDE de Vendée. Seul le lit majeur de l'Auzance est concerné.

Vairé est aussi concerné par des cartes d'aléas inondation terrestre qui ont été modélisés en dehors des limites du PPRL du Pays des Olonnes (source DDTM avril 2015) ; ils représentent la connaissance des aléas à caractère non réglementaire qu'il convient de prendre en compte en lieu et place de l'AZI pour la partie modélisée, c'est-à-dire en aval du « Petit Besson ». En amont, c'est toujours l'AZI qui reste valable.

Bien que ces zonages inondables n'ont qu'une valeur informative, non prescriptive (à la différence du PPRL), le PLU a intégré au plan de zonage les champs d'expansion de crue et les aléas modélisés en zones indicées "i".

Les zones d'aléas inondables ainsi recensées à Vairé concernent exclusivement des zones naturelles et agricoles sans enjeu humain (biens et personnes).

Aucun secteur de développement urbain (U, AU) ni aucun STECAL n'est situé en zones inondables.

Les dispositions générales du règlement de PLU rappellent que dans le cadre de la compatibilité avec le PGRI Loire-Bretagne et notamment l'intégration de ces aléas, tout projet doit respecter les dispositions du PGRI.

Le règlement du PLU des zones Nni et Ni précise qu'elles comprennent des terrains inondables :

Dans les secteurs Nni et Ni, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement, ni aux composantes de la trame verte et bleue communale, ni aux milieux naturels d'intérêt communautaire Natura 2000, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites et paysages, et de respecter les conditions de distances règlementaires et à condition de tenir compte du caractère inondable des zones, ne sont admises que les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif et à des services publics » à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels et aux conditions suivantes :

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- que le libre écoulement des eaux ne soit pas perturbé (préservation des champs d'expansion de crue) ;
- qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons techniques ;
- ou de concerner les aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune.

En cas d'édification de clôtures en secteurs indicé Nni et Ni, celles-ci ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de crue.

Outre leurs fonctions paysagères et écologiques, les boisements et haies sont préservés par le PLU pour leur rôle dans la gestion hydraulique des inondations.

Le zonage et le règlement du PLU intègrent donc bien les enjeux liés aux risques d'inondation du territoire : préserver au maximum les champs d'expansion des crues et minimiser les atteintes aux biens et aux personnes.

- **Inondations par ruissellement des eaux pluviales**

Conformément aux dispositions générales du Code Civil, « les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué » (Art. 640). La gestion des eaux pluviales à prévoir sur les différents projets d'urbanisation devra permettre d'évacuer les eaux qui ruissellent sur la (les) parcelle(s) concernée(s). L'aménagement proposé ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement issues du bassin versant (conformité vis à vis du Code Civil).

En raison de l'imperméabilisation des sols par l'urbanisation, la problématique du ruissellement des eaux pluviales est à considérer dans le bourg. Les orientations d'urbanisation projetées par le PLU auront pour effet d'imperméabiliser en partie les sols. Cette imperméabilisation est la conséquence de l'artificialisation par les voiries, trottoirs, aires de stationnement publiques, ou par les emprises bâties.

Le projet de règlement du PLU limite donc l'emprise au sol des constructions sur certaines zones urbaines selon leurs destinations :

Zones	Uec	Ub	UBba	Ubb	1AUb
Art 3 : Emprise au sol	-	50%	30%	40%	50% à 60%
Art 5 : Surfaces non imperméabilisées en pleine terre ou en matériau perméable	20%	50%			

L'emprise au sol est également limitée par le projet de PLU en zone A :

- Emprise au sol totale des extensions des constructions d'habitation : 30 m² et 30% maxi
- Emprise au sol totale des extensions des annexes : 50 m² maximum
- Emprise au sol totale des abris pour animaux : 20 m² maximum

En zone At (STECAL Chausserie), l'emprise au sol des structures bâties est limitée à 70m² (terrasses et auvents compris) par emplacement d'hébergement touristique (eux-mêmes limités à 50 dans le projet).

En zone Ae (STECAL Emmaüs) et Al (base ULM), l'emprise au sol cumulée des extensions des constructions existantes est limitée à 100% maximum de l'emprise au sol de l'existant.

En zone N (hors Nni et Ni) : Emprise au sol totale des abris pour animaux : 20 m² maximum

En zone Nl : Emprise au sol totale des abris de jardins des jardins familiaux : 12 m² maxi /abri / jardin.

L'aménagement des zones U et AU ne devrait pas entraîner de nivellements de terrain importants, avec ainsi des conséquences atténuées sur les ruissellements le long des lignes de plus grande pente. Les remblais seront ainsi faibles, et idéalement, les déblais seront, de façon optimale, utilisés sur place, afin de limiter leur transport. Les terres végétales décapées et déblayées pourront être utilisées pour des modelés paysagers.

Le projet de règlement du PLU prescrit des modalités de gestion des eaux de ruissellement (articles 5 et 8) :

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales. Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres…

Tout nouveau bâtiment doit disposer soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible, soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales…) à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les OAP des zones 1AUb prévoient que : « Afin de prévenir tout désordre hydraulique et d'éviter toutes pollutions du milieu récepteur en aval, des modalités de gestion des eaux pluviales devront être prises sur le secteur : privilégier les axes d'écoulements naturels dans la mesure du possible et favoriser les modes alternatifs de gestion des eaux pluviales (ex : noues, stockage à la parcelle,…). »

La mise en place de bassins de rétention ou le recours à d'autres dispositifs de gestion des eaux pluviales dans les zones est obligatoire pour toutes les opérations de taille au moins égale à 1 hectare, seuil du bassin versant collecté à partir duquel ce type d'aménagement est imposé par la Loi sur l'Eau. Ces bassins auront pour avantage d'écrêter les crues et de permettre la décantation des eaux de ruissellement. La mise en place de systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle est également possible. Ces actions devraient profiter aux sols et aux cours d'eau (qualité, faune, flore).

Il s'agit également d'éviter l'augmentation des débits rejetés au milieu non naturel (réseau) comme naturel (cours d'eau, fossés) et de garantir sur les sites et dans les zones aval du bourg une protection suffisante contre les inondations, quand bien même la préservation des zones humides et des cours d'eau par le PLU permet déjà de préserver les zones d'épandage des crues.

Il doit ainsi être tenu compte du SDAGE qui prévoit des règles spécifiques concernant la gestion des eaux pluviales : « Les aménagements, projets, etc. visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'Environnement auront pour objectif de respecter un débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. »
L'augmentation du ruissellement est donc à compenser. La réalisation de dispositifs mixtes de rétention / infiltration / récupération des eaux peut permettre de répondre à cette problématique, à l'échelle du site ou de la parcelle. En cas de rabattement de nappe, un dispositif de rétablissement doit être prévu sous les ouvrages concernés, de manière à restituer la perméabilité des terrains actuels.

Un traitement adapté des eaux de ruissellement, de type décantation, permettra de retenir une grande partie des charges polluantes et de rejeter des effluents de qualité acceptable dans le milieu naturel. L'organe de traitement des pollutions accidentelles devra être dimensionné de manière suffisante et être équipé d'une vanne en sortie. Le fond sera imperméabilisé pour éviter tout contact des matières polluantes avec les eaux souterraines.

2.4 – Gestion des eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite par le règlement du PLU.

Le règlement du projet de PLU prévoit que :

- toute construction ou installation engendrant des eaux usées dans la zone desservie devra être raccordée au réseau de collecte des eaux usées.
- dans les secteurs ruraux, dans le secteur Ubb et dans les secteurs urbains où les terrains ne sont techniquement pas raccordables, toute construction ou installation engendrant des eaux usées devra disposer d'un dispositif d'assainissement individuel adapté et conforme à la législation en vigueur.

Toutes les zones d'urbanisation de développement du bourg seront desservies par le réseau d'assainissement collectif. En fonction de l'existence ou non de l'assainissement collectif, le volet "eaux usées" des articles 8 de chaque zone du règlement du PLU a été ajusté afin de préciser soit les obligations de raccordement aux réseaux de collecte des eaux usées, soit les obligations de réalisation de filières d'épuration individuelles, soit les deux selon chaque situation.

Pour les autres habitations de la commune, celles-ci resteront en assainissement non collectif, sous contrôle du SPANC.

Pour le cas particulier du STECAL de la Chausserie à vocation touristique, comme exposé au Titre IV - Chapitre 5 - paragraphe 5.2, le porteur de projet a prévu de mettre en place en adéquation avec sa capacité d'accueil une filière de phytoépuration, sans rejet au milieu, avec une réutilisation sur site des effluents épurés.

Les objectifs d'urbanisation de la commune ont tenu compte de la capacité résiduelle de la station d'épuration. Les besoins futurs de la commune en matière d'assainissement collectif portent à la fois sur les constructions existantes raccordées ou à raccorder, les dents creuses, ainsi que celles des zones futures d'habitat ou d'activités à desservir.

Concernant l'incidence des projets d'urbanisation sur le traitement des eaux usées, le taux de charge organique 2017 est de 45,9 % de la capacité nominale de l'ouvrage. Il reste donc en théorie un reliquat de raccordement de 920 Equivalents Habitants (54,1 % de 1700 EH). Les projets d'urbanisation sont de l'ordre de 160-170 logements. Le nombre d'Equivalents Habitants serait donc de 384-408 en prenant un taux d'occupation de 2,4 habitants par logement. L'incidence serait donc de l'ordre de 400 EH pour une capacité de raccordement de 920 EH. L'ouvrage est donc en capacité organique d'accepter cette charge supplémentaire.

CHAPITRE 3 – IMPACTS DU PROJET SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE

L'analyse des documents d'ordre supracommunal (Schéma Régional de Cohérence Ecologique, Schéma de Cohérence Territoriale) a conduit la commune à identifier au cours d'ateliers de travail et de sessions de terrain, les sites et espaces naturels et paysagers constituant la Trame Verte et Bleue (TVB) communale à protéger ; ces milieux ont été hiérarchisés en trois niveaux :

- les réservoirs de biodiversité aquatique (l'Auzance), humides et inondables (vallée et marais de l'Auzance), boisés et agri-naturel ;
- des micro-réservoirs de biodiversité : zones humides situées hors de la vallée de l'Auzance, petits secteurs boisés structurants localisés dans la vallée de l'Auzance et au sein des coteaux de ses affluents, et des secteurs assez denses de bocage ;
- les corridors écologiques : corridor aquatique, humide et inondable de l'Auzance, corridors aquatiques et humides correspondant au chevelu hydrographique secondaire, et corridors bocagers.

Dans le respect de la politique du SCOT visant à protéger et valoriser les espaces naturels et agricoles et les grands paysages, le PLU a prévu des objectifs spécifiques en matière de TVB communale, à travers les axes et orientations du PADD, mais également à travers des prescriptions réglementaires dédiée à la TVB.

<table>
<tr><th>Axes du PADD</th><th>Orientations du PADD</th></tr>
<tr><td>Axe 01 : Une identité communale rétro-littorale au caractère rural marqué</td><td>Inscrire le projet de territoire dans la Trame Verte et Bleue</td></tr>
<tr><td colspan="2">Le paysage communal se compose majoritairement d'un espace agricole ouvert. Il est marqué par la vallée de L'Auzance et les marais liés au Marais d'Olonne. Parallèlement, le réseau hydrographique et sa ripisylve complètent la richesse de la trame verte et bleue. Ce paysage est ponctué par le secteur aggloméré du bourg et par la présence de la carrière au Sud-Ouest du bourg. De ce paysage découle une diversité de milieux et d'écosystèmes de qualité issue du réseau hydrographique, de la nature du sol et du sous-sol ainsi que de la topographie. Cet ensemble est constitutif de la trame verte et bleue locale qui nécessite d'être préservée et valorisée. Il s'agit :
- de la vallée de l'Auzance (marais et coteaux), à la fois réservoir de biodiversité classé Natura 2000 et corridor écologique vers le Marais des Olonnes,
- de corridors écologiques, axés sur les vallées humides des affluents de l'Auzance et sur celle du ruisseau du Brandeau,
- et de petits noyaux boisés, bocagers et prairiaux, à la fois microréservoirs de biodiversité "ordinaire" et corridors écologiques vers les sites naturels d'importance patrimoniale.

La commune est située dans le bassin versant du SAGE Auzance-Vertonne. A ce titre, un inventaire des zones humides a relevé la valeur hydraulique et environnementale des diverses composantes du territoire : zones humides, boisements et corridors écologiques existants à préserver. Consciente de la valeur de ces entités, la collectivité contribue à la protection de la vallée de l'Auzance et de l'ensemble du réseau hydrographique ainsi que des zones humides associées, au regard de leur sensibilité et de leurs fonctionnalités pour assurer leur contribution au bon fonctionnement du réseau hydrographique : préservation des milieux aquatiques, de la qualité des eaux, lutte contre les inondations de l'Auzance…</td></tr>
</table>

Au travers du PLU, elle veut également préserver et valoriser le patrimoine boisé et des éléments arborés marquants dans le paysage : haies bocagères, bois et arbres isolés remarquables, autant d'éléments identitaires qui jouent un rôle écologique, hydrologique et/ou paysager. L'identité paysagère communale est marquée par l'enveloppe bocagère autour du bourg, ainsi que les coulées en frange et à travers la zone agglomérée. Afin de valoriser cette identité, la collectivité valorise ces composantes et préserve les cours d'eau dont la vallée de l'Auzance, éléments participant également au maintien de la biodiversité. De même, la valorisation des coulées vertes de la zone agglomérée nécessite de préserver ces espaces de respiration paysagers existant, et d'en créer au sein des futurs îlots. Ces éléments participent au maintien de la biodiversité et de l'identité paysagère de la commune.

Cela permet de rappeler les enjeux liés aux continuités écologiques dont Vairé a pris la pleine mesure dans le cadre de son projet de développement et d'aménagement durables. A travers son PLU, la commune réaffirme sa volonté de protéger ses espaces naturels remarquables et ordinaires, et prévoit différentes orientations pouvant garantir la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

Au sein de ces espaces naturels, dont certains font l'objet de protections fortes ou de plans de gestion, des projets de valorisation patrimoniale, d'entretien ou de restauration, sont possibles dans le respect des enjeux écologiques propres à chaque site, compatibles avec la réglementation en vigueur, et dans le respect de la doctrine « Eviter, Réduire, Compenser » les éventuels impacts qu'ils auraient.

Enfin, dans sa traduction réglementaire, le zonage et le règlement du PLU protègent les réservoirs de biodiversité, les corridors, ainsi que la trame verte paysagère :

- Règles d'occupation des sols (interdites et soumises à condition) des différents secteurs de la zone naturelle N, notamment les secteurs les plus protecteurs du PLU : Nni, Ni, N et Nl ; les occupations et utilisations du sol y sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique, non seulement des zones humides et des milieux Natura 2000 comme vu précédemment, mais aussi celles des continuités écologiques terrestres.

- Prescriptions au titre de l'article L.113-1 (Espaces boisés classés) :

  Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.
  Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).
  En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour tout bâtiment nouveau, un recul minimal de 7 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques du règlement.

- Prescriptions au titre de l'article L.151-23 (Espaces boisés remarquables surfaciques, linéaires et ponctuels, parcs et jardins à préserver…) :

  Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité, pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou pour des ouvertures d'accès (notamment accès agricole).
  Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés … à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.
  Les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres de l'axe des haies, arbres, alignement d'arbres et espaces boisés reportés sur les documents graphiques du règlement. Cette distance est portée à 7 mètres par rapport aux arbres de grand développement (arbres de haute tige).

  Des périmètres sont également identifiés dans les zones U au niveau de parcs et jardins à préserver. Dans ces secteurs seuls sont autorisées les annexes aux constructions existantes.

- Règles concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

  Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Les essences type laurier palme, thuyas, cupressus… sont interdites. Les haies doivent être composées de 3 essences végétales minimales. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes. Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement. Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

A Vairé, les éléments fragmentant identifiés sont les RD 32, 38 et 54, la tâche urbaine du bourg et de quelques hameaux et fermes isolées, ainsi qu'un obstacle à l'écoulement (BD ROE) au niveau du seuil du Petit Besson sur l'Auzance (station hydrométrique du bassin versant).

La commune n'a pas l'attribution de la gestion des routes départementales. Il en est de même pour la station hydrométrique du Petit Besson (dont la gestion échoit à la DREAL – Division Hydrologie, Hydrométrie et Prévision des Crues). Néanmoins, pour assurer les potentialités de déplacement des espèces, le règlement des zones N et A (articles 2) a été amendé pour y autoriser « les aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune ».

A échéance du PLU, la tâche urbaine va évoluer, mais contrairement au PLU en vigueur, le projet de PLU vise entre autres à protéger les éléments naturels jouant un rôle essentiel dans la préservation de la biodiversité en limitant fortement l'étalement du bourg et en stoppant le mitage de la zone rurale (hameaux, bâtis isolés).

L'ensemble des objectifs à atteindre et des actions à mener pour la protection des continuités écologiques et paysagères du territoire, associés à des actions de sensibilisation, participation et de communication, permettra à la fois à la commune, mais également aux habitants, de garantir leur cadre de vie et de développer sur le long terme une véritable Trame verte et bleue à Vairé.

CHAPITRE 4 – IMPACTS DU PROJET SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE BATI

Le territoire communal est marqué par plusieurs haies et boisements qui fondent son paysage bocager. Comme exposé au paragraphe ci-dessus, ceux-ci sont protégés par le biais d'EBC et EBR. Ces dispositions sont de nature à garantir le maintien (par préservation ou remplacement) de cette composante paysagère du territoire de Vairé. D'autre part, l'obligation de paysager les clôtures en limite de l'espace agricole ou naturel garantit une certaine qualité de l'insertion des franges bâties. Ensuite la mise en place de préservation de cônes de vue assure la valorisation et protection de certaines perspectives qui assurent l'identité et la qualité du paysage vairéen.

Les vallons du territoire communal se superposent en grande majorité avec les protections environnementales intégrées dans le zonage et le règlement du PLU. Là encore, ceci est de nature à préserver et maintenir ce type de paysage.

Parallèlement, le PLU prévoit de ne pas étendre l'urbanisation en dehors de la zone agglomérée du bourg et de STECAL à vocation économiques. Le comblement des dernières dents creuses permet d'éviter la consommation d'espaces destinés à l'exploitation agricole sans pour autant impacter un paysage déjà urbanisé. Par la règlementation des distances d'implantations des annexes, le PLU s'attache à limiter l'impact des franges des hameaux existants sur le paysage local. A l'échelle de la zone agglomérée, les zones de développement urbain sont localisées en continuité ou en cœur de zones urbanisées et des espaces de jardins sont préservés comme espaces paysagers identitaire de cœur d'ilot du bourg. Les interruptions de l'urbanisation avec les enveloppes urbaines permettant ainsi le marquage de la limite de ces zones dans le paysage local. L'ensemble de ces dispositions va dans le sens de la préservation des profils urbains de la commune et en limite l'impact.

Les règles du PLU se situent dans le prolongement des formes urbaines et architecturales actuelles, tout en permettant des compositions en adéquation avec les prescriptions du Grenelle. Les règles de prospect et hauteurs autorisent des optimisations du foncier sans pour autant bouleverser les formes du tissu urbain.
Le règlement du PLU permet de préserver la qualité architecturale des différentes zones en ayant une base commune, mais en disposant également d'une approche distincte selon le type de paysage urbain. Les prescriptions architecturales touchent à la forme urbaine comme à l'aspect extérieur des constructions.
La possibilité offerte aux propriétaires de rénover les maisons d'habitations en zone rurale permettra de préserver ces constructions traditionnelles.

Les impacts sur le paysage des secteurs d'urbanisation future sont limités par la préservation de haies en frange urbaine et au cœur des périmètres. Ces zones font l'objet d'orientation d'aménagement afin d'assurer la préservation des éléments du paysage et de l'impact de l'urbanisation sur le paysage environnant et les franges urbaines.

Ainsi, les différentes dispositions du PLU assurent la préservation et la valorisation du patrimoine paysager et bâti de la commune.

CHAPITRE 5 – IMPACTS DU PROJET SUR L'AGRICULTURE

Reconnue comme une composante essentielle du territoire, le SCoT fixe des orientations particulières de prise en compte de l'identité agricole :

- Maintenir un potentiel agricole cohérent et respectueux de l'environnement et des paysages,
- Maîtriser l'urbanisation en limitant son étalement aux transitions ville-campagne,
- Prendre en compte le développement agricole dans les projets d'aménagement.

L'un des objectifs du projet d'aménagement du territoire de Vairé est de préserver l'activité agricole, majoritairement présente sur le territoire et garante de la qualité des paysages locaux, par le maintien de secteurs spécifiques à vocation agricole et par l'absence de nouvelles zones constructibles à proximité immédiate des exploitations agricoles.

Afin de préserver le caractère champêtre et rural du territoire, la commune protège ses espaces agricoles en zones A et N en limitant la consommation des terres agricoles par les zones AU et en stoppant le mitage rural (pas de stecal habitat, 4 stecal économiques). Ceci s'accompagne d'une densification de l'urbanisation au sein d'opérations d'ensemble cadrées et d'un épaississement du bourg par comblement des dents creuses. La commune accompagne également l'intégration du bourg dans un cadre paysager agricole par la préservation et le renforcement de la trame boisée périphérique. Parallèlement, le développement de la construction en zone agricole spécifique se fera en corrélation avec la Charte Agricole.

Les zones A sont des zones où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Elle comprend un sous-secteur Av relatif à l'exploitation viticole d'une partie du territoire (secteur AOC). La zone A a pour vocation d'accueillir et développer les activités agricoles, les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale), les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles fournissent une protection durable à l'agriculture. Le règlement permet aussi de limiter les conflits d'usage éventuels entre habitants et activités agricoles (respect des distances vis à vis des tiers et interdiction de nouvelles constructions d'habitation non agricoles).
La zone N concerne les espaces naturels les plus sensibles du territoire repérés dans le cadre de l'inventaire européen Natura 2000 (Nni) et appartenant à la trame verte et bleue communale (Ni, N et Nl).

Le projet de PLU protège donc près de 2615 hectares (soit 92,5% du territoire) d'espaces agricoles en zones agricoles A, Ab et Av (2287 ha) et en zones N, Ni, Nni (328 ha) où la réglementation impose un classement naturel sans que cela n'entrave les activités agricoles. Le potentiel agronomique des terres agricoles du territoire sera donc préservé.

Au niveau des hameaux, l'activité agricole ne sera pas touchée par l'urbanisation de parcelles agricoles (pas de stecal habitat). Les changements de destination des bâtiments repérés au PLU devront respecter les reculs sanitaires vis-à-vis des bâtiments d'élevage. Au niveau de la zone agglomérée, aucune zone urbanisable retenue dans le projet de PLU n'est concernée par des périmètres de réciprocité. Pour faciliter les évolutions et mises aux normes des bâtiments d'élevage, les zones A où la constructibilité agricole est autorisée sous conditions fixent un recul de 100 mètres par rapport aux zones U et AU.

La détermination des besoins d'urbanisation à un horizon de 10 ans a été réalisée selon les règles suivantes : le calcul au plus juste des surfaces nécessaires pour l'urbanisation future de la zone agglomérée (6,25 ha pour le logement, 0,9 ha pour les activités), des efforts de densification du bâti (densité moyenne des opérations d'ensemble : 18 log/ha (de 16 à 50)), une répartition des besoins en nouveaux logements à 73% dans le bourg et 27% en extension du bourg). Les surfaces d'urbanisation

futures se situent à l'intérieur et en continuité de la zone agglomérée. Par rapport à la consommation d'espaces des 10 dernières années, le projet de PLU réduit de plus de 50% la consommation d'espaces agricoles et naturels pour les 10 prochaines années. Ainsi, l'aménagement du territoire s'opère avec le souci de limiter les atteintes à l'agriculture.

Néanmoins, comme vu au Titre IV – Chapitre 5 (Analyse des enjeux environnementaux des zones susceptibles d'être impactées par le PLU), le projet de PLU est susceptible d'avoir des incidences sur des terrains actuellement exploités (RPG) par des agriculteurs.

En matière d'incidences sur l'agriculture du projet d'hôtellerie de plein air à la Chausserie (STECAL At), les bâtiments et les terres du site (secteur planté de résineux, prairies au sud-est, vergers au sud) appartiennent à une propriétaire-exploitante à la retraite. L'enquête agricole conduite en 2017 pour le PLU a permis de dégager les perspectives d'évolution de cette exploitation : la volonté est d'abandonner l'activité agricole et cynégétique du domaine pour se tourner vers le développement du présent projet d'accueil éco-touristique en faveur de ses enfants non repreneurs de l'activité agricole. L'actuelle SAU est déclarée en prairies permanentes et en divers (bois) depuis au moins le RPG de 2012 ; non exploités, ces secteurs ont vocation à s'enfricher, ce que le projet d'hôtellerie de plein air permettra d'éviter en poursuivant un objectif de renaturation. Vis-à-vis des sites d'exploitation agricole limitrophes (La Voie Lambert), le projet est situé hors des distances de réciprocité ; les parcelles alentours déclarées en prairies temporaires et en tournesol sont potentiellement engagées dans des plans d'épandage qui, avec l'implantation d'une tierce activité non agricole, même saisonnière, pourraient être à réviser (recul des distances réglementaires d'épandage appliquées aujourd'hui).

Au niveau du bourg, les secteurs des Sarments (1AUb au Sud-Ouest), des Poirières (2AU) et des 3 Cornières (2AU) au Sud-Est sont exploités en prairies de fauche par trois exploitants agricoles, deux dont le siège est à Vairé, le dernier sur une autre commune.
L'urbanisation projetée à moyen et long terme de ces secteurs aura une incidence relativement faible sur les SAU des trois exploitations : 0,2% de la SAU totale pour le 1er (1% de sa SAU exploitée sur la commune), 0,8% de la SAU du second et 1,8% de la SAU du dernier.
Les impacts sur les 2AU sont également à pondérer dans le temps ; en effet, les zones 2AU à vocation d'habitat sont fermées à l'urbanisation dans le PLU. Dans l'attente de leur aménagement programmé sur le long terme (à échéance du PLU), l'activité agricole y est toujours possible.
Il est également rappelé que ces secteurs étaient également prévus à l'urbanisation au PLU 2007 (respectivement zone UB, UB et 2AU, et 2AU).
Afin d'anticiper au mieux les impacts (même faibles) sur les exploitations agricoles et de gérer au mieux le foncier des exploitations concernées, la commune et l'intercommunalité affichent leur volonté de ne délivrer les permis d'aménager qu'après validation par les différentes parties des études ad-hoc en matière de compensations.

Les pistes de réflexions en matière de compensations peuvent être notamment :

- la mise en place d'une politique foncière avec le monde agricole :
  - en constituant des réserves foncières,
  - en réalisant des échanges de parcelles,
  - en remettant en valeur des friches et terres incultes ;
- la compensation des propriétaires fonciers :
  - en recueillant leurs intentions,
  - en surveillant le marché foncier,
  - en réalisant des échanges de parcelles ;
- la réparation des préjudices et le soutien à l'activité agricole par l'aide et l'accompagnement des porteurs de projets :
  - en maintenant la valeur ajoutée sur les exploitations,
  - en améliorant le cheminement des engins agricoles,
  - en maintenant et en pérennisant les mesures agro-environnementales,
  - en permettant l'installation de jeunes agriculteurs.

CHAPITRE 6 – IMPACTS DU PROJET SUR LE CLIMAT, L'AIR ET LES ENERGIES

Sur les problématiques de l'énergie et de la qualité de l'air (SRCAE), le PLU définit, au travers du PADD et de ses orientations d'aménagement et de programmation, un principe d'économie de l'espace et de développement urbain cohérent.

Ce principe de développement urbain s'appuie sur une volonté :

- de réduire fortement l'étalement urbain et d'enrayer le mitage rural,
- de privilégier le renouvellement urbain et la densification de l'habitat,
- et d'inscrire les extensions urbaines en continuité du bourg,
- tout en développant les circulations douces : cheminements apaisés dans le bourg et sentiers sur le reste de la commune (OAP dédiée aux continuités douces).

Ces mesures, même si elles ne sont pas toujours facilement quantifiables, ne peuvent qu'engendrer des incidences positives en matière d'environnement.

A l'échelle du Département et du SCoT, le développement des énergies renouvelables permet de valoriser et diversifier les ressources énergétiques : le solaire, l'éolien (parc de 5 éoliennes à Vairé), la géothermie, la biomasse via la filière bois...

Il est précisé au PADD que d'une manière générale, les projets d'aménagement doivent favoriser un urbanisme moins consommateur en ressources énergétiques. Une recherche d'implantation optimum des constructions sera demandée par rapport à la course du soleil. Le développement de l'urbanisation s'accompagnera d'une réflexion sur l'utilisation des énergies renouvelables, notamment dans les nouvelles opérations d'ensemble particulièrement sensibles à ces préoccupations.

Le développement des modes doux et des transports collectifs, le développement d'énergies renouvelables, la recherche d'une moindre consommation énergétique dans l'habitat ... sont autant d'éléments positifs pour la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre.

CHAPITRE 7 – LE PROJET ET LES RISQUES ET NUISANCES

Le PLU prend bien en compte les composantes de la " trame orange " des risques, nuisances et servitudes telle que définie dans le Titre II.

7.1 – Prise en compte des risques d'inondations

On se référera au Chapitre 2.3. Inondations et gestion des eaux pluviales.

7.2 – Prise en compte des aléas liés aux mouvements de sols

Vairé étant classée en zone d'aléa sismique modéré, les nouvelles constructions devront respecter les prescriptions de l'arrêté du 22 octobre 2010 définissant les règles parasismiques en fonction de la classification des bâtiments.

La commune de Vairé est peu concernée par ces phénomènes : aléa nul à faible (absence d'aléa au niveau du bourg), et aléa moyen dans les fonds de vallons. Les nouvelles constructions devront respecter les prescriptions du code de la construction.

7.3 – Prise en compte des risques et nuisances liés aux sites potentiellement pollués et aux installations classées

Le territoire communal est traversé par un gazoduc haute pression (zones A et N du projet de PLU) Aucun secteur de développement de la commune ne se trouve sur cet axe de transport de matières dangereuses. Il doit être rappelé que tout projet envisagé à proximité devra respecter les servitudes I3 associées, ainsi que les servitudes d'inconstructibilité I1 afférentes à cet ouvrage. Le gestionnaire du réseau de transport de gaz devra être informé par le pétitionnaire.

Selon la base de données Basias, le bourg de Vairé est concernée par trois sites d'activités sensibles (déclarées terminées) susceptibles d'être pollués. Il est rappelé qu'une évaluation sanitaire des risques adaptée aux besoins doit être menée avant tout renouvellement urbain sur les secteurs concernés.

Il n'existe pas sur la commune ou sur les communes limitrophes, d'entreprises classées SEVESO mais il existe des exploitations classées en ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) :

- des activités agricoles, classées en zone A,
- la carrière de la Vrignaie dont les droits d'exploitation sont en cours, classée en zone Ac.

Dans les zones agricoles, les ICPE sont autorisées dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à l'activité agricole et implantées à plus de 100 m de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future.

Dans les zones d'activités, les ICPE sont autorisées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et risques éventuels.

Dans les zones d'habitat, les ICPE sont systématiquement interdites à moins qu'elles ne participent aux besoins des quartiers. Les constructions, les aménagements et extensions à usage de commerce, de services, d'artisanat sont admis sous réserve d'être compatibles avec l'habitat, et que l'activité soit non bruyante pour le voisinage et non polluante.

Au niveau de la carrière de la Vrignaie, la commune entérine l'existant sans pour autant se positionner sur une extension ou non de cette activité ; la délimitation au PLU reste la même qu'au PLU 2007 en vigueur. Les prescriptions environnementales de l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter continueront de s'appliquer jusqu'à échéance d'arrêt ou de poursuite de l'activité. La commune a cependant été vigilante dans son projet de PLU par rapport aux nuisances induites directement ou indirectement (bruits d'exploitation, poussières, trafic poids-lourds) pour la population, notamment celle du bourg :

- Aucune urbanisation supplémentaire n'est envisagée dans le PLU entre la zone urbaine du bourg et le secteur de la carrière, pour ne pas aggraver les nuisances aux riverains. De plus, les zones de développement de l'urbanisation dédiées à l'habitat ajoutées dans ce PLU, ont été volontairement éloignées le plus possibles de la carrière.
- Autour de la carrière existe une zone Ab tampon inconstructible entre la carrière et le bourg afin de tenir compte de ces nuisances et risques. Ces terres agricoles continuent d'être exploitables.

- Depuis de nombreuses années de réflexions sont en cours sur la matérialisation d'une déviation poids lourd du centre bourg de Vairé. Après avoir étudié diverses solutions et échangé avec le conseil départemental sur sa politique en matière de création de voies, la collectivité opte pour un tracé possible empruntant en grande partie des voies existantes et pouvant supporter un trafic poids lourd. Ce tracé emprunte la rue de la zone économique, puis passe le long de la carrière (tronçon à créer) pour ensuite emprunter la voie privée poids lourd de la carrière et déboucher par un rond point sur la RD 32 au sud du bourg.

  Cet itinéraire à l'avantage de ne pas couper d'unité agricole, ni d'impacter la trame verte et bleue communale, de créer une petite portion de voie nouvelle et d'utiliser des tronçons existants. Le tracé fait l'objet de deux emplacements réservés aux endroits où la collectivité n'est pas propriétaire. Le but à terme est d'acquérir cet ensemble pour envisager un tracé de contournement poids lourds du cœur de bourg.

7.4 – Prise en compte des nuisances sonores et olfactives

Dans les zones agricoles, les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles ou aux activités accessoires à l'activité agricole sont autorisées dans le respect des règles de distance fixées par le règlement sanitaire départemental ou la réglementation des installations classées. Dans le cas de la création d'une nouvelle exploitation agricole relevant du régime des installations classés d'élevage ou du règlement sanitaire départemental, l'implantation des bâtiments d'élevage devra respecter une distance de 100 mètres vis-à-vis des habitations de tiers ou de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future.

Au niveau de la station d'épuration, un périmètre de 100 m est porté au zonage du PLU (à titre informatif et de protection des populations) à l'intérieur duquel sont interdits les constructions principales à destination de logements et tout établissement recevant du public.

Dans les zones d'habitat, les activités sont autorisées sous réserve d'être non bruyantes pour le voisinage.

Vairé n'est traversé par aucune route classée à grande circulation. Aucune route n'est non plus classée comme infrastructure de transports terrestres donnant lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions. Néanmoins la prise en compte des marges de recul de constructibilité par rapport aux routes départementales (voir Schéma Routier Départemental) contribuera à limiter les nuisances sonores à l'égard des riverains de ces routes.

CHAPITRE 8 – INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

Le PLU devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de neuf ans à compter de son approbation. Il appartient donc à la collectivité de prendre les dispositions nécessaires pour être en mesure d'établir ce bilan dans le délai imparti.

A ce titre, cette partie du rapport de présentation du PLU présente :

- plusieurs indicateurs de suivi choisis en concertation avec la municipalité,
- assortis de précisions méthodologiques (sources des données, base de calcul et modalités concrètes de suivi),
- pour chaque indicateur de suivi, un état zéro avant l'entrée en vigueur du PLU,
- et, dans la mesure du possible, un objectif quantifié pour ces indicateurs, afin de donner tout son sens au suivi.

Les indicateurs de suivi figurant dans le tableau suivant ont été choisis et validés par la collectivité lors de la réunion de travail sur l'évaluation environnementale :

N°	Indicateur	Symbole	Intérêt de l'indicateur	Sources	Etat zéro	Objectifs à 10 ans
1	Consommation foncière	CF	Unités foncières bâties	Permis de construire	0 ha	6,2 ha (HAB) 0,9 ha (ECO) 8,2 ha (LOI)
2	Nombre d'habitants	POP	Suivi de l'évolution de la population communale	INSEE	1660 hab (en 2016)	2000 hab
3	Capacité d'accueil	CAPACC	Suivi du nombre de logements créés depuis l'approbation du PLU	Permis de construire	0 log	165-175 log
4	Taux de raccordement à l'assainissement collectif Taux de conformité des assainissements non collectif	TAC TANC	Contrôle de la collecte des eaux usées	Exploitant SPANC	ND ND	non quantifiable "ex-ante"
5	Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles	CN	Suivi des dégâts majeurs	Journal Officiel Mairie	6	non quantifiable "ex-ante"
6	Ordures ménagères collectées Tri sélectif (papier, verres, emb)	OM TS	Evolution des quantités collectées et triées	RPQS	en kg/hab/an ND ND	en kg/hab/an < 120 > 103
7	Installations jeunes agriculteurs	NJA	Nombre de création et d'installation de jeunes agriculteurs	Mairie et Chambre d'Agriculture	0	> 1 mais non quantifiable "ex-ante"
8	Surfaces d'EBC Surfaces d'EBR Linéaires de haies Surfaces de zones humides	EBC EBR HAIES ZH	Suivi de la trame verte et bleue	Mairie	44,2 ha 27,9 ha 242 km 197,3 ha	46,9 ha 27,9 ha 242 km 197,3 ha

TITRE VII – RESUME NON TECHNIQUE

DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Situation géographique de la commune de Vairé

Accessible par la RN 160 reliant La Roche-sur-Yon aux Sables-d'Olonne, à hauteur de Saint-Mathurin, Vairé est une commune rurale de l'Ouest vendéen. Distante de 11 km des Sables d'Olonne et de 30 km de La Roche-sur-Yon, Vairé est à l'interface entre mer et campagne.
Le territoire communal bénéficie d'une desserte routière relativement bien développée. Un réseau de voies départementales permet de rejoindre rapidement les communes limitrophes ainsi que l'ensemble des pôles urbains du grand Ouest via Saint-Mathurin et la RN 160.

Bordée au Sud par la rivière de l'Auzance, et au Nord par le ruisseau du Brandeau, le territoire communal se caractérise surtout par sa position rétro-littorale. Jouxtant les limites administratives des communes de Brem-sur-Mer et de l'Ile d'Olonne, Vairé bénéficie d'une ouverture sur l'Océan Atlantique tout en conservant les caractéristiques de la campagne vendéenne. Le centre-bourg se situe ainsi à seulement 8,5 km de la plage de Brétignolles-sur-Mer.

Vaste de 2 829 hectares, le territoire communal est essentiellement voué à l'agriculture. Quelques zones naturelles remarquables sont néanmoins identifiées le long de l'Auzance notamment. Ce milieu naturel d'une grande qualité écologique est d'ailleurs reconnu au titre du programme européen Natura 2000.

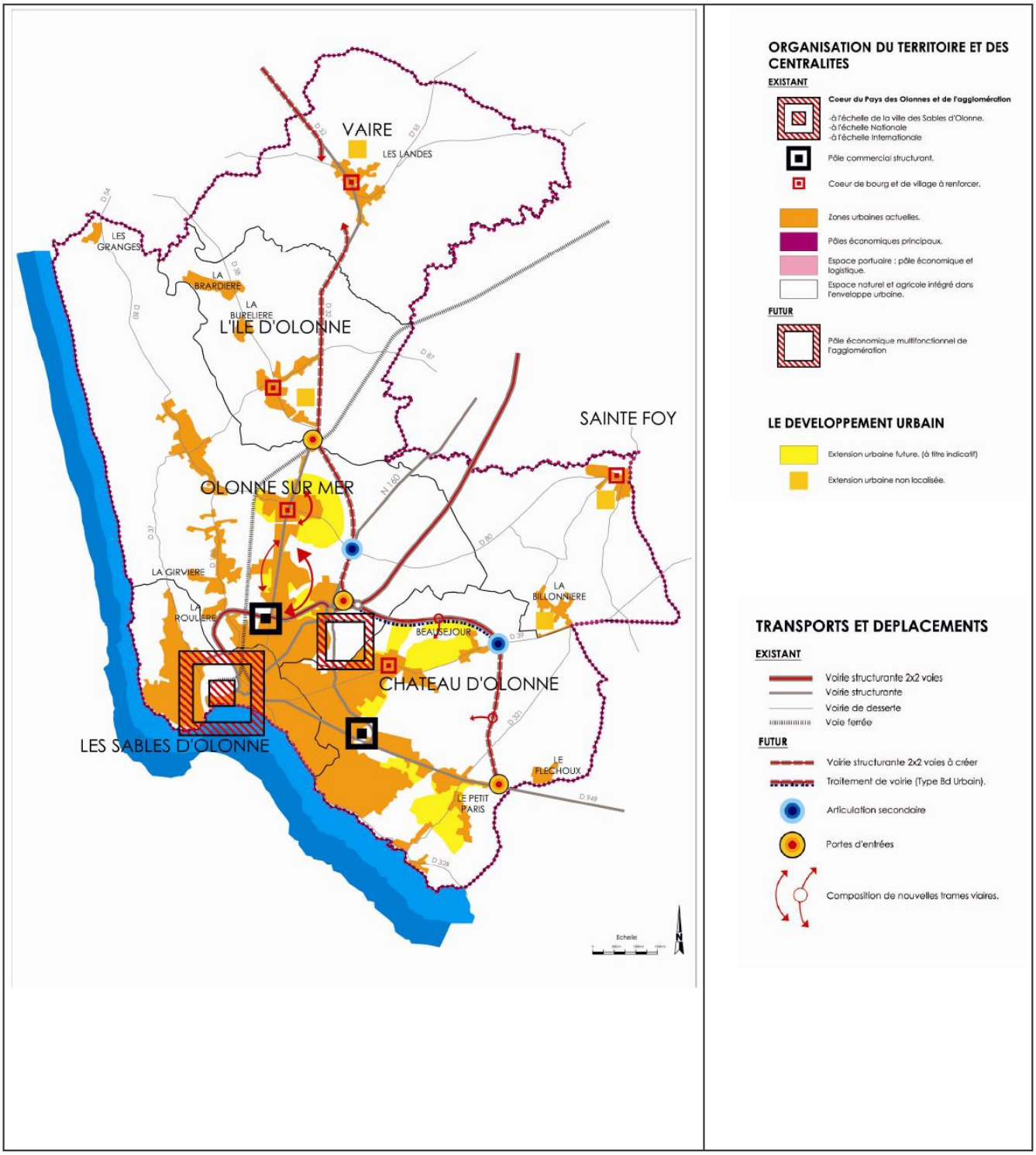
La commune de Vairé se situe à la croisée de plusieurs départementales :

- La RD32 qui relie Vairé aux Sables d'Olonne
- La RD 38 qui relie Brem-sur-Mer et Olonnes
- La RD54 qui relie Vairé à la Mothe Achard
- La RD55 qui relie Vairé à Martinet

La commune de Vairé fait partie des Sables d'Olonne Agglomération.
Depuis le 1er janvier 2017, la nouvelle communauté d'agglomération est juridiquement installée. Elle a remplacé la CCO (Communauté de Communes des Olonnes : Les Sables d'Olonne, Olonne sur Mer et Le Château d'Olonne) et la CCAV (Communauté de Communes d'Auzance-Vertonne : L'Ile d'Olonne, Sainte-Foy et Vairé). Elle a aussi accueilli la commune de Saint-Mathurin.

Le SCoT Les Sables d'Olonnes Agglomération

Avant la création des Sables d'Olonnes Agglomération, le SCoT fut créé et porté par le Syndicat Mixte des Sables d'Olonne par approbation de l'organe délibérant le 20 février 2007.
Ce SCoT détermine les conditions permettant d'assurer le principe d'équilibre entre, d'une part le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés et la revitalisation des centres urbains et ruraux et d'autre part l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, des milieux et des paysages naturels et la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable.



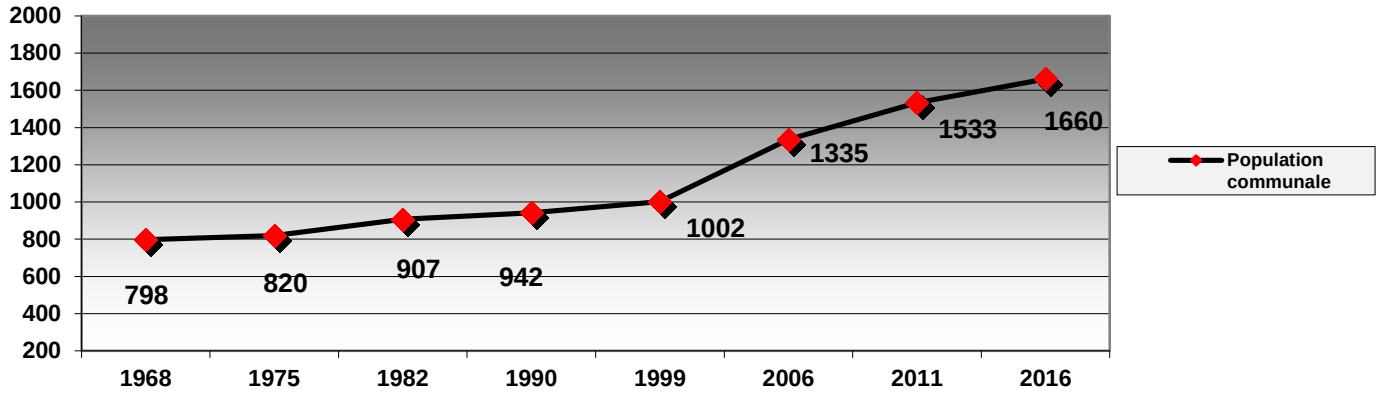
PRINCIPE D'ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN

LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET LES BESOINS INDUITS

Population

Vairé présente les caractéristiques socioéconomiques d'une commune rétro-littorale en plein développement, passant d'un caractère très rural à un profil de plus en plus néo-urbain.
La commune accueille 1660 habitants au recensement de 2016. Après une période de stabilité démographique de 1968 à 1999, la commune présente une augmentation importante de la population jusqu'en 2006 puis sa progression est ralentie entre 2006 et 2016.

Evolution démographique depuis 1968



Source : INSEE, Recensement Général de la population

Le territoire était en retard de développement par rapport au reste de l'intercommunalité. L'augmentation d'opérations communales à des prix attractifs a « dopé » l'arrivée de population sur le territoire. Entre 2007 et 2008, le relais a été pris par des opérateurs privés qui ont pratiqué des prix plus élevés, ce qui explique la baisse de la progression démographique, qui reste cependant dynamique (+2.8%). Par contre, face au ralentissement connu entre 2011et 2016 (+1.6%), la commune a lancé de nouveau des opérations d'aménagement qui ce sont bien commercialisées.
Au 1er janvier 2016, la commune compte 1660 habitants.

Population et croissance annuelle

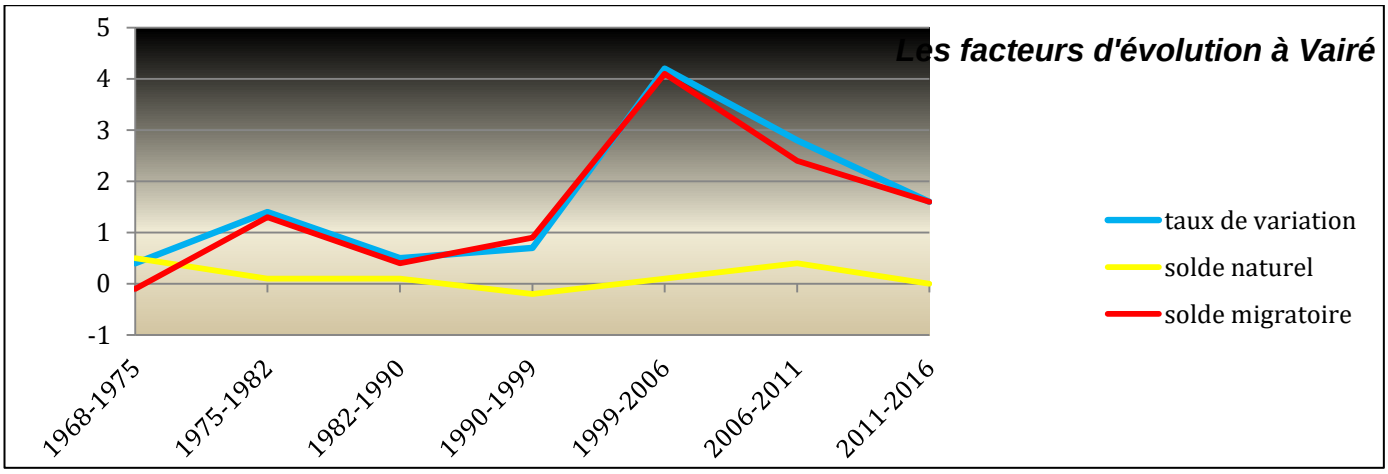
	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Vairé	798	820	907	942	1002	1335	1533	1660
Evolution annuelle - %		**0.4%**	**+1.45%**	**+0.5%**	**+0.7%**	**+4.2%**	**+2.8%**	**+1.6%**
Communauté d'agglomération des Sables d'Olonne	31215	34025	36225	39711	49935	48102	49611	51938
Evolution annuelle - %		**1.2%**	**0.9%**	**1.2%**	**1.1%**	**1.3%**	**0.6%**	**0.9%**
Commune des Sables d'Olonne	28218	30969	32436	35352	38500	40898	41478	43219
Evolution en %		**1.3%**	**0.7%**	**1.1%**	**1.0%**	**0.9%**	**0.3%**	**0.8%**

Source : INSEE, Recensement Général de la population

Les facteurs d'évolution : mouvements naturels et migratoires

La croissance démographique fluctue en fonction de deux composantes majeures que sont le solde naturel (excédent des naissances sur les décès) et le solde migratoire (excédent des entrées par rapport aux sorties de population sur le territoire communal).

Depuis 1975, la progression démographique de la commune est dépendante du solde migratoire, en attestent les deux courbes quasiment parallèles. Jusqu'en 1999, le solde migratoire varie entre 0.5 et 1.3% de progression annuelle. Le taux de variation reste peu élevé. Par contre, entre 1999 et 2006, la croissance annuelle augmente considérablement avec un solde migratoire de +4.2%. Ceci s'explique par la réalisation d'opérations d'aménagements communaux sur cette période. Pour finir, le taux de variation ralentit depuis 2006, tout comme le solde migratoire. La commune devient moins attractive en raison du prix du foncier qui augmente par rapport à la période précédente. Pour sa part, le solde naturel est assez constant et oscille entre 0% et +0.4% entre 1999 et 2016. En effet, l'arrivée massive de nouveaux habitants entre 1999 et 2006 a eu un léger effet sur le nombre de naissances quelques années plus tard. En effet, ces nouveaux arrivants étaient en majorité de jeunes ménages qui se sont ensuite agrandis. Mais ceci reste fragile car le solde naturel est proche de 0% entre 2011 et 2016.

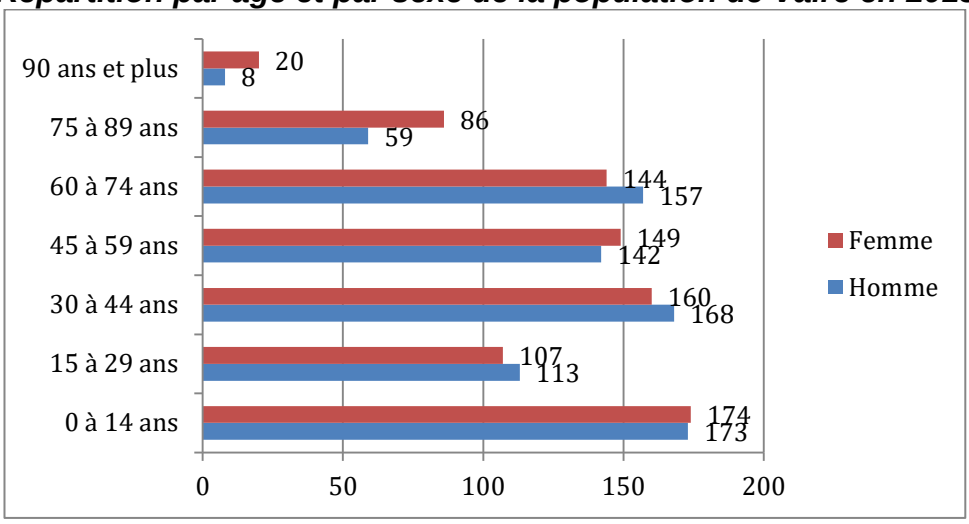


Source : INSEE, Recensement Général de la population

Depuis 1975, la progression démographique de l'intercommunalité est également portée par le solde migratoire. Le mouvement naturel y est même négatif depuis 1982 avec une variation de -0.2% par an en 1990 et -0.7% en 2016. Ceci s'explique par l'arrivée d'une population de 60 ans et plus venant en bord de mer pour la pré-retraite et retraite. La commune de Vairé a ainsi un solde naturel un peu plus dynamique que l'intercommunalité.

La pyramide des âges fait ressortir le nombre important d'enfants de 0 à 14 ans dans la commune. Les pics de naissances de 2005, 2007 et 2010 en sont surement l'origine. En revanche, les 15-29 ans sont très peu nombreux à Vairé. Ceci s'explique par le fait que la commune a attiré moins de jeunes ménages ces dernières années, du fait d'un foncier un peu élevé. A l'inverse, comme sur l'intercommunalité, les 60 ans et plus sont assez nombreux.
La répartition par sexe est équilibrée sauf pour les plus de 75 ans, l'espérance de vie étant inégale entre homme et femme.

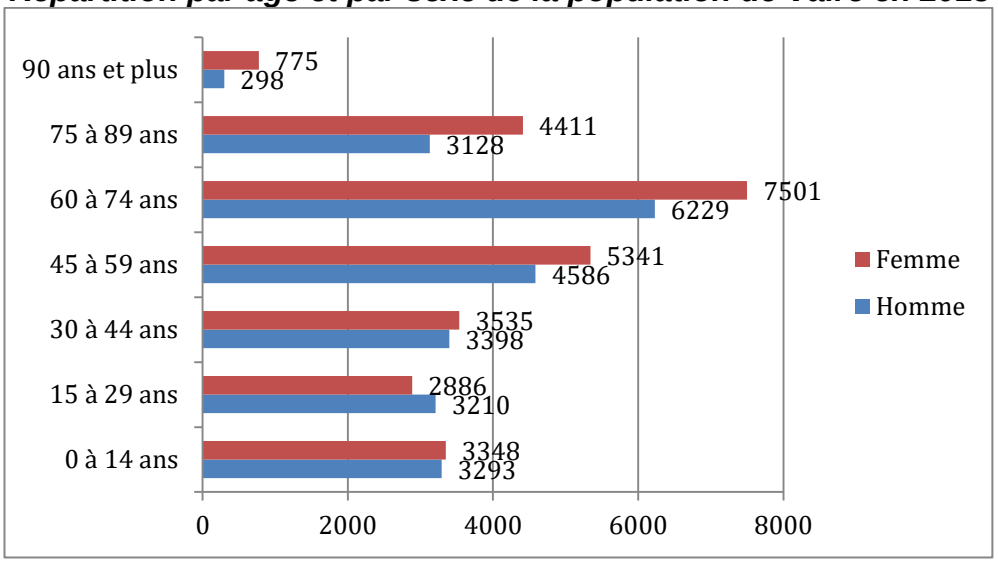
Répartition par âge et par sexe de la population de Vairé en 2013



Source : Insee

Au niveau de l'intercommunalité, la part des femmes est plus importante que celle des hommes pour la quasi-totalité des tranches d'âge. Marquée par le caractère littoral de l'intercommunalité, la répartition des tranches d'âge montre une plus faible part des 0-14 ans par rapport aux 60-75 ans. Ce vieillissement de population est assez caractéristique des communes littorales qui attirent les séniors pour leur retraite, en recherche d'une certaine douceur de qualité de vie.

Répartition par âge et par sexe de la population de Vairé en 2013



Il est intéressant de pouvoir comparer la part des 0-14 ans vis-à-vis de la part des 60 ans et plus. Sur la commune, ce rapport est de 1.15 à 1.48 en 2011 et 2016 alors que sur l'intercommunalité, il est de 3.03 à 3.80 sur les mêmes années. Ceci illustre la jeunesse de la population de Vairé par rapport à l'intercommunalité. Par contre, la dynamique est assez similaire entre la commune et l'intercommunalité : la part des deux tranches d'âge séniors (60-74 ans et plus de 75 ans) est en augmentation pour les deux territoires avec une augmentation plus marquée à Vairé pour les 60-74 ans et plus nette sur l'intercommunalité pour les 75 ans et plus.
La diminution de la part des 15-44 ans risque d'impacter négativement le solde naturel dans les années à venir et la tendance au vieillissement de la population risque de se poursuivre. C'est pourquoi la commune a lancé son programme d'aménagement avec réalisation de logements sociaux et parcelles pour jeunes ménages en 2017 et 2018.Tout l'enjeu est d'attirer à nouveau de jeunes ménages avec des opérations communales et un foncier plus accessible.

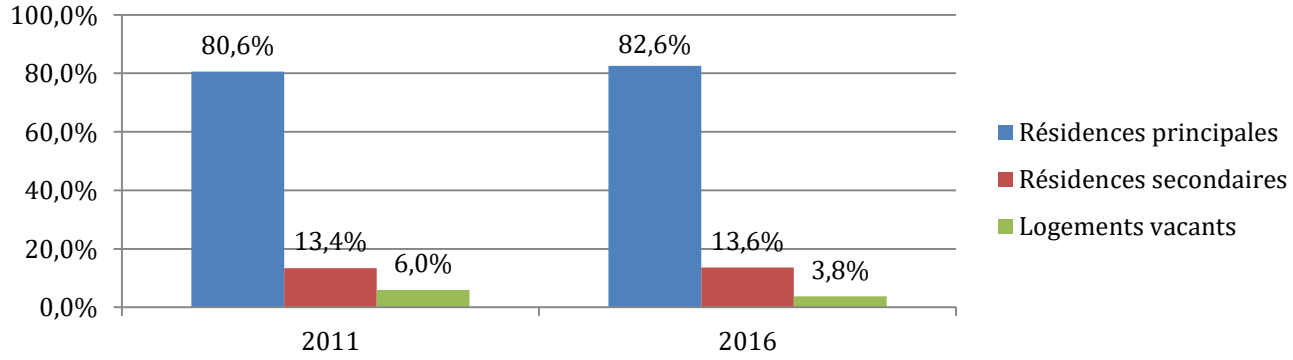
Logements

Le nombre et la part des résidences principales est en augmentation à Vairé entre 2011 et 2016. Cela s'explique par plusieurs facteurs :

- Depuis le recensement de 1968, le nombre moyen d'occupants par logement (ou la taille moyenne des ménages) diminue sur la commune, tout comme sur le territoire national. Il est passé ainsi de 3.6 à 2.4 entre 1968 et 2016 sur Vairé (de 3.43 à 2.46 sur le département pour la même période). Par conséquent, pour loger le même nombre d'habitants, il faut davantage de logements aujourd'hui qu'hier et ce phénomène devrait se poursuivre sur la commune.
- Les moins de 14 ans représentent encore 20.9% de la population (12.8% sur l'intercommunalité). Cela induit des besoins en logement liés au phénomène de décohabitation (départ du toit familial) que la commune doit satisfaire si elle souhaite maintenir les jeunes sur place et conserver un certain équilibre entre les différentes classes d'âge.
- La position géographique de la commune : Vairé ne se situe qu'à quelques kilomètres de Sables d'Olonne et à une cinquantaine de kilomètres de La Roche-sur-Yon. Les nouveaux arrivants trouvent, sur la commune, des terrains disponibles à des prix plus abordables qu'en littoral pour la construction par rapport à leur lieu de travail.

Malgré sa situation rétro-littorale, la commune présente donc d'avantage les caractéristiques d'une commune rurale avec un fort taux de résidences principales. La part de résidences secondaires est stable depuis 2006 avec 13.6% (+10 logements en valeur réelle).
La part de résidences secondaires reste nettement plus faible à Vairé que sur la Communauté d'agglomération des Sables d'Olonne. Le caractère balnéaire de plusieurs communes de l'intercommunalité explique ce taux très important de résidences secondaires (37.5% en 2016) bien qu'il soit en baisse par rapport à 2006. En effet, les résidences secondaires diminuent en part et en valeur au profit des résidences principales. Cela peut s'expliquer par la sédentarisation d'actifs devenus retraités. En habitant plus de 6 mois dans leur résidence secondaire dans le Pays des Olonnes, ceux-ci ont changé leur résidence secondaire en résidence principale. Cette baisse profite aux résidences principales qui, comme à Vairé, sont en augmentation. Le territoire de Vairé a vu une baisse significative du taux de logements vacants de 6% à 3.8% entre 2011 et 2016 avec 14 logements vacants en moins sur cette période.

Occupation des logements à Vairé

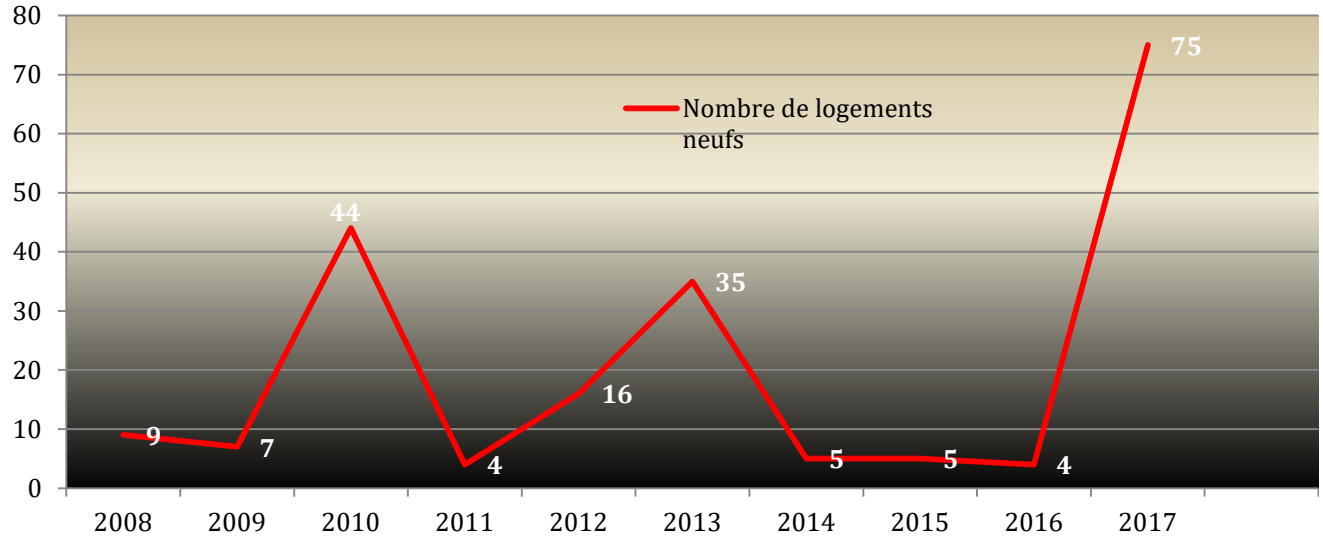


Source : INSEE, Recensement Général de la population

La construction neuve repose essentiellement sur de la maison individuelle pure (R + comble, bâti en milieu de parcelle), fortement consommatrice d'espace. Alors que le centre-bourg de Vairé présente une typologie de maisons de ville (R+1+combles) mitoyennes, les nouvelles opérations présentent un caractère plus diffus.

La forte croissance démographique entre 2000 et 2006 fut accompagnée d'une production de logements importante. Cette production s'est poursuivie sur les années suivantes avec des pics de construction de logements en 2010, 2013 et 2017.

Evolution du nombre de logements en résidences principales par construction neuve



Source : Mairie

Ces pics correspondent aux opérations communales et la réalisation de permis d'aménager en 2006 (les Gronnières I), en 2008 (les Gronnières II), en 2012 (Le Carterau du Brandeau) et en 2016 (opération de Vendée Habitat).

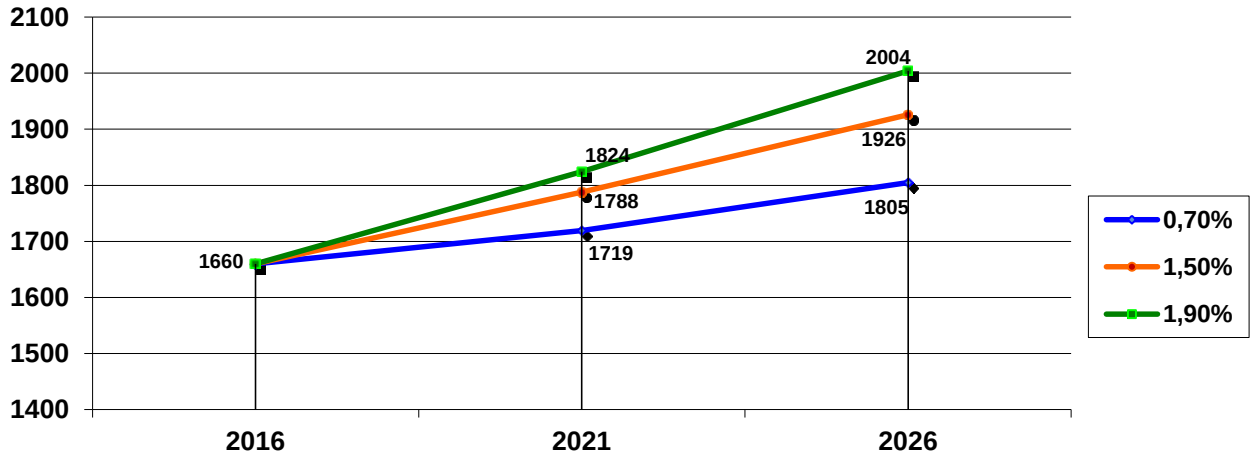
Sur les 10 dernières années, il est possible de constater une variation de la consommation globale de foncier de 635 à 1127 m² par logement. La consommation moyenne est de 765m² par logement, pour une vingtaine de logement par an, soit une densité nette de 13log/ha, hors voirie.

Projections sociodémographiques et besoins en logements

La progression démographique communale peut être envisagée sous trois scénarios différents :

- Une évolution + 0.7% par an, comparable à celle qu'a connue la commune entre 1990 et 1999
- Une évolution + 1.5% par an, évolution moyenne
- Une évolution + 1.9% par an, proche de celle connue entre 2007 et 2013 et en cohérence avec les projections du SCoT

La simulation part de la population communale en 2016 à 1660 habitants ; et se développe sur 12 ans.



Le gain de population en fonction du pourcentage de progression est donc de :

Année	Population estimée	Gain de population	Population estimée	Gain de population	Population estimée	Gain de population
	+0.7% annuelle		+1.5% annuelle		+1.9% annuelle	
2016	1660		1660		1660	
2021	*1719*	*58,91911*	*1788*	*108,2914*	*1824*	*163,8075*
2026	***1780***	**120**	***1926***	**266**	***2004***	**344**

De cette évolution de population est calculé le besoin en logements neufs.

Année	T. des ménages
2016	2,5
2021	*2,45*
2026	*2,4*

Pour cela, est tout d'abord calculé le desserrement de population, encore appelé "point d'équilibre". Il s'agit du nombre de logements à produire à population égale mais avec un nombre moyen de personnes par ménage en baisse.

Ceci amène à un nombre moyen par ménage exposé dans le tableau ci-contre.
Sur la base de 1660 habitants en 2016, ceci amène à produire 28 logements issus du desserrement de population, dit "point d'équilibre".

Est ensuite calculé le besoin en logements issu de la progression démographique elle-même, en fonction du pourcentage de progression.

Année	Population estimée	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Population estimée	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Population estimée	Res. princ. liée à la nouvelle pop.
	+0.7% annuelle		+1.5% annuelle		+1.9% annuelle	
2016	1660		1660		1660	
2021	*1719*	*48*	*1788*	*51*	*1824*	*65*
2026	*1780*	*58*	*1926*	*107*	*2004*	*137*

L'estimation des besoins en logements issue de la progression de la population et du point d'équilibre est de :

- 58 logements nouveaux avec une progression de +0.7% annuelle
- 107 logements nouveaux avec une progression de +1.5% annuelle
- 137 logements nouveaux avec une progression de +1.9% annuelle

Année	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Point d'équilibre	Nombre total	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Point d'équilibre	Nombre total	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Point d'équilibre	Nombre total
	+0.7% annuelle			+1.5% annuelle			+1.9% annuelle		
2026	58	28	**76**	107	28	**135**	137	28	**165**

Scénario retenu

La commune souhaite voir sa progression démographique ralentir par rapport à 1999 et 2007 mais se maintenir de manière un peu plus marquée comme entre 2007 et 2013. Parallèlement, la réalisation régulière par la commune d'opérations, notamment en faveur des logements sociaux, assure également un maintien maitrisé de la progression communale.

Ainsi, la progression démographique base ses calculs sur 10 ans entre 2016 (dernières données de population communale) et 2026, et la capacité d'accueil part sur les 10 ans à venir. Avec une progression de +1.9%, les vairéens devraient être près de 2004 **d'ici 10 ans soit + 344 habitants**. Cette croissance doit nécessairement continuer à donner une large place aux jeunes ménages ainsi qu'aux anciens afin de maintenir la jeunesse de la population actuelle tout en tenant compte de la part des personnes de plus de 60 ans. Ainsi, il en résultera un bon équilibre entre générations, et le maintien d'un taux d'occupation des ménages supérieur à la moyenne départementale.

A raison d'un taux d'occupation des logements dans 10 ans de 2,4 personnes par ménage, le scénario d'évolution choisi est basé sur **un rythme moyen de 16.5 nouveaux logements par an**, soit un volume de **165 logements supplémentaires d'ici 10 ans**.
Environ 16% d'entre eux serviront à compenser la baisse de la taille moyenne des ménages, le reste assurant la croissance démographique.
Dans le respect des grands principes des Lois SRU, Grenelle, Littoral et ALUR, ces logements devront privilégier une localisation essentiellement en zone agglomérée du bourg et en périphérie.
Une diversité de l'offre de logements sera également favorisée.

LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET LES BESOINS INDUITS

ACTIVITÉ

La part de la population active progresse de 4% entre 2011 et 2016. Elle est de 79.5% dont 69.9% d'actifs ayant un emploi et 9.6% de chômeurs en 2016. Cela traduit une tendance nationale et montre qu'une majorité des personnes qui viennent sur la commune sont des actifs ayant un emploi. A l'échelle de la Communauté de Communes, la part d'actifs est plus faible avec 71.6% mais celle des chômeurs est un plus importante (10.1%).

Vairé présente un indicateur de concentration de l'emploi assez faible par rapport à la communauté d'agglomération. Avec 674 actifs occupés pour 235 emplois sur la zone en 2016, la commune n'a en

effet un ICE que de 35%. Cette proportion a diminué entre 2011 et 2016 passant de 39.9% à 34.9%, car le nombre d'emplois sur la commune a diminué (-13 emplois) et le nombre d'actifs a progressé (+52 actifs ayant un emploi). Cette évolution est liée à l'augmentation de la part d'actifs venant habiter sur la commune mais travaillant dans les zones d'emplois voisines. La concentration de l'emploi reste faible sur Vairé bien qu'une petite zone économique existe en entrée Nord du bourg.

Le tissu commercial, artisanal, industriel et équipement

La zone agglomérée du bourg compte quelques commerces dispersés entre le centre-bourg ainsi qu'une zone économique en entrée Nord.

Commerces	
Boulangerie Pâtisserie	1
Bar Restaurant	2
Epicerie	1
Coiffeur	1
Esthétique	1
Artisans	
Construction Bois PVC Alu	1
Maçon	1
Terrassement	1
Peintre décoration et bâtiment	4
Paysagiste	1
Pisciniste	1
Aménagement intérieur menuiserie	
Électricien	1
Photographe et vidéo	2
Réparation matériel agricole et espaces verts	1
Ecrivain public	1
Informatique	
Bois et buche	1
Réparation automobile	2
Autre	
carrière	1
site Emmaüs	1

En terme touristique, existent sur la commune :

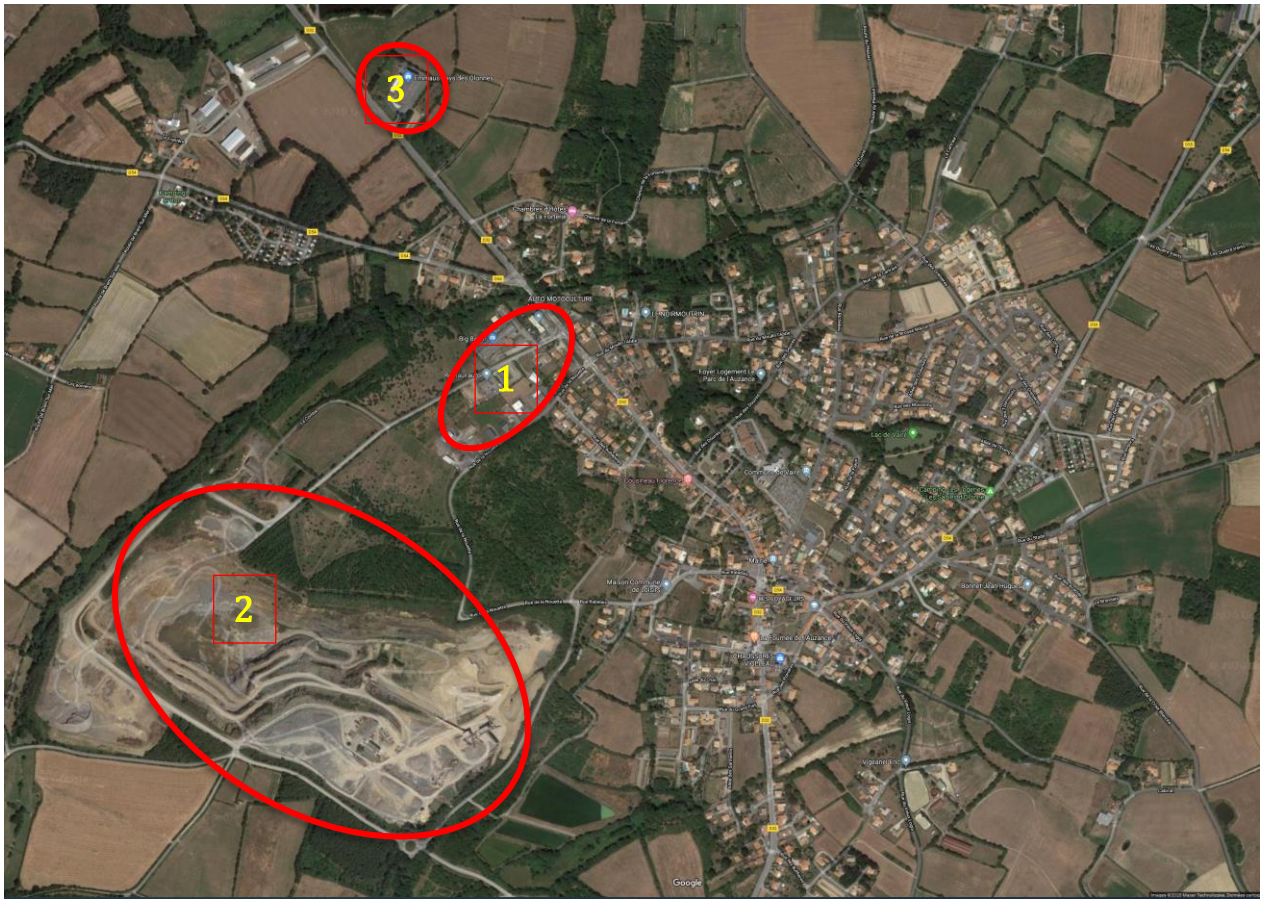
- Un hôtel de 7 chambres dans le bourg
- Un camping municipal dans le bourg - Les Loges : 30 mobil-homes et 30 emplacements de tentes
- Un camping privé – Le Roc : 35 mobil-homes et 278 emplacements de tentes et/ou caravanes
- 4 chambres d'hôte totalisant 6 chambres
- 8 gîtes
- Un club ULM au Nord du territoire

Scénario retenu en terme de besoins économiques

Situation actuelle des activités économiques de la commune

Au-delà des commerces et activités du bourg, la commune de Vairé accueille une zone artisanale **(1)** de compétence intercommunale qui inscrit le territoire dans le projet économique Les Sables Agglomération.

Le Sud du bourg est occupé par une carrière **(2)** dont les droits d'exploitation sont en cours. En l'état, la commune entérine cet existant sans pour autant se positionner sur une extension ou non de cette exploitation. Elle est cependant vigilante aux nuisances induites directement ou indirectement pour la population, notamment celle du bourg.



Le long de la RD 32 existe un site d'activité Emmaüs **(3).** C'est un lieu de réinsertion sociale par le travail : les compagnons récupèrent des objets, appareils ou meubles ; ils les trient et les réparent pour ensuite les revendre sur site. A ce jour, le site compte un hangar de stockage, un espace de tri et une surface de vente. Il n'y a qu'un logement de gardien. Les pages suivantes décrivent en détail le projet envisagé sur le territoire de Vairé.

La commune souhaite permettre la création d'un hébergement à caractère social de 30 logements afin d'accueillir 30 personnes sur le site. Le hangar actuel serait étendu de 800 m², le tout accompagné d'un projet de parc animalier pour animaux domestiques de la ferme comme animation à venir en accompagnement de l'extension de l'activité.

Les projets touristiques actuels et à venir de la commune

Le camping du ROC **(1)** ainsi que le camping des Loges **(2)** n'ont pas de projet d'extension. La commune entérine l'existant dans son périmètre actuel.

Au niveau de la base ULM de la Morière**(3)**, la commune envisage de permettre la pérennité de cette activité par l'agrandissement du hangar de stockage et d'hivernage d'ULM, la mise en place d'un chalet d'accueil et la création d'un bloc sanitaire avec son système de traitement des eaux usées.

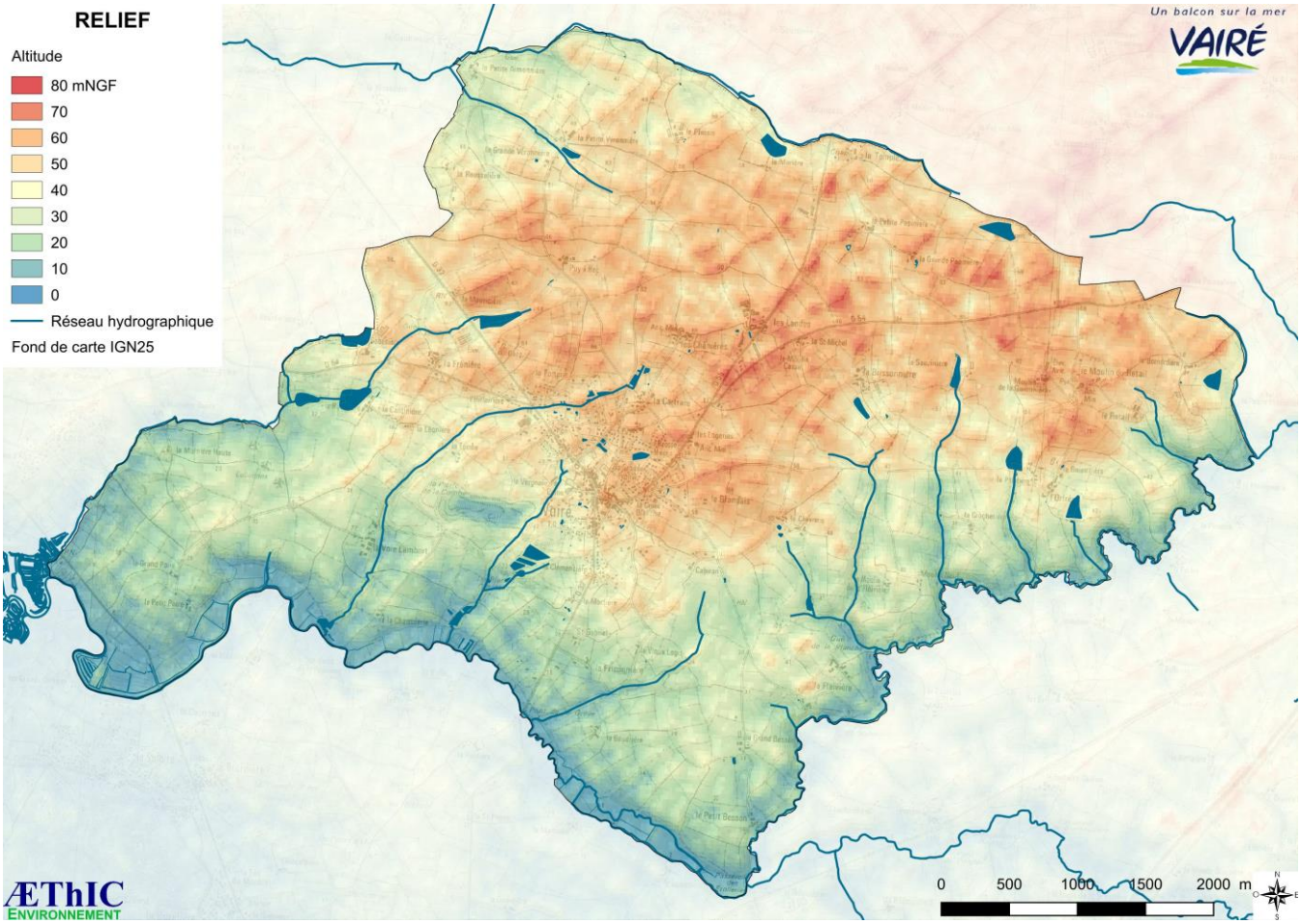
La commune a été sollicitée depuis quelques temps par un porteur de projets pour monter, à la Chausserie **(4),** une activité d'hébergement touristique et d'hôtellerie de plein air, respectueuse de l'environnement. Ce projet, est porté par la commune et l'intercommunalité. En effet, il s'inscrit dans la volonté de développement de l'hébergement touristique du territoire, avec une diversification de l'offre s'inscrivant dans la notion de développement durable et de respect de l'environnement. La révision du PLU est l'occasion de faciliter la mise en place de ce projet de qualité.

ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le contexte physique

Le territoire communal se situe à cheval entre le plateau bocager du centre vendéen et les marais annonçant les côtes sableuses du littoral.

L'amplitude topographique du territoire est d'environ 70 mètres. Les points les plus bas sont localisés le long de l'Auzance, notamment au Sud du lieu-dit « Le Petit Besson » où l'altitude est de 2 m. Le point culminant de Vairé est situé à 250 m, au Sud du « Moulin du Retail ». Le bourg culmine à 50 m d'altitude environ, en partie haute du rebord et se trouve recoupé par 3 talwegs.



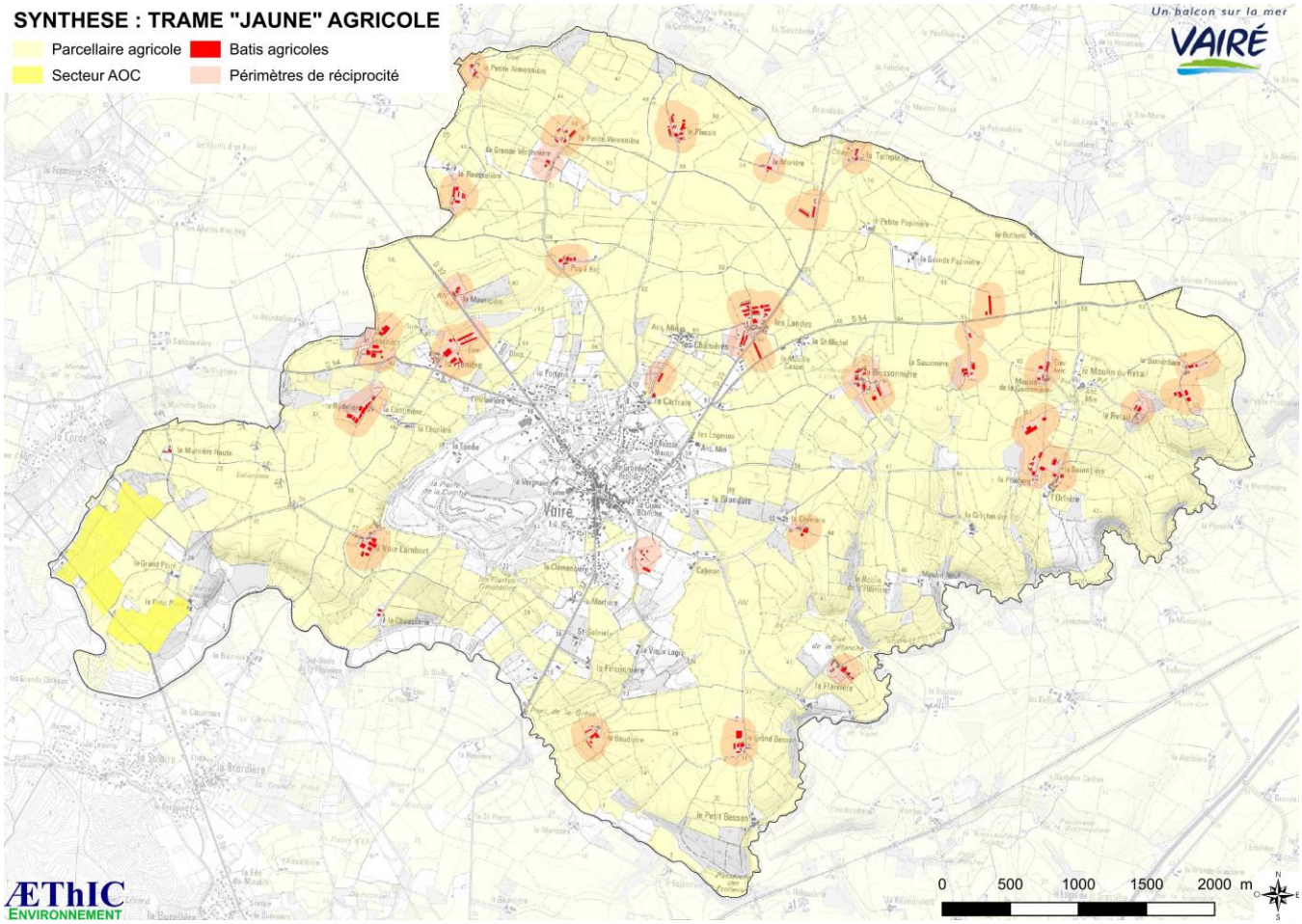
Le relief est à pentes douces entaillées par les écoulements hydrauliques. Le plateau s'étend globalement du bourg vers le Nord-est. Celui-ci est raviné au Nord par Le Brandeau et un de ses affluents temporaires à La Véronnière. La limite Ouest du plateau est creusée par La Corde au niveau de la limite communale de Brem-sur-Mer. Enfin, L'Auzance contourne la frange Sud du plateau, alors que ses affluents entaillent celui-ci du Nord vers le Sud.

Ces cours d'eau sont autant d'espaces naturels présentant un intérêt écologique.

Les caractéristiques de l'agriculture

Afin d'assurer le respect des grands équilibres entre développement des espaces urbains et à urbaniser et préservation des espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers, le SCoT dicte aux PLU de modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels par le développement urbain : à partir des enjeux dégagés dans le diagnostic, ont été définis les espaces et les sites de production agricoles à considérer dans le PLU.

Le diagnostic du territoire communal a également permis d'identifier les bâtiments agricoles et plus particulièrement les bâtiments d'élevage autour desquels est instauré un périmètre de réciprocité de 100 m visant la cohabitation entre ces bâtiments agricoles et les constructions ou zones à usage non agricole.

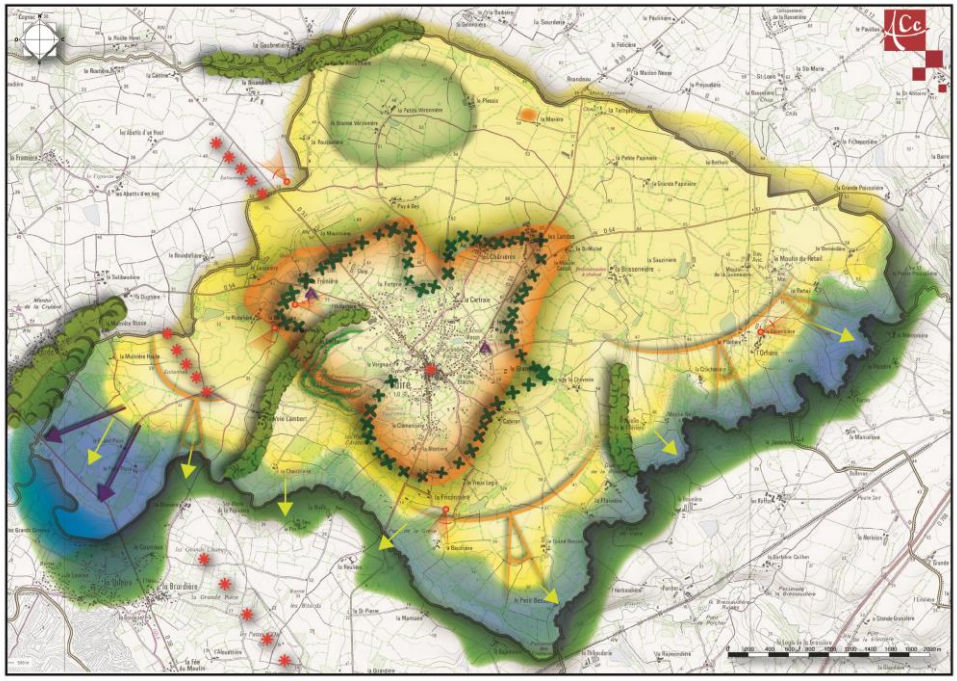


Les caractéristiques du paysage

Vairé est une commune de près de 2829 hectares constituée d'une zone agglomérée à la croisée des routes départementales du territoire, et d'une cinquantaine de hameaux répartis sur l'ensemble de la commune.
Le paysage vairéen illustre l'existence d'une topographie marquée par le passage de l'Auzance sur son flanc Sud, Sud-Est et Sud-Ouest.
La morphologie du territoire détermine 3 sous-paysages

- La majeure partie du territoire est constituée par un large plateau bocager ouvert. La présence de haies bocagères régulières crée des variations qui animent le paysage.
- La partie centrale de la commune offre un paysage de landes qui enveloppe la zone agglomérée. Ce paysage semi-fermé est marqué par la présence d'une enveloppe bocagère significative. Cette unité est marquée par la présence de la carrière qui n'est visible que de quelques promontoires éloignés (lieu-dit de la Niolle à l'Ile d'Olonne).
- La 3ème unité paysagère est constituée par la vallée de l'Auzance située en limite communale de la moitié Sud de Vairé. Cette vallée offre un paysage de coteaux boisés, viticoles alternant des ouvertures visuelles lointaines sur les communes limitrophes de l'Ile d'Olonne, de Saint Mathurin et de la Chapelle Achard. La vallée elle-même offre deux aspects distincts : un paysage étroit et encaissé en amont puis un paysage large et ouvert après la confluence avec la Coboule. Cette unité présente des degrés de fragilité plus ou moins accentuée notamment au niveau :
    - du « marais de l'Auzance » associé au coteau en pente douce. Ce dernier est consacré pour partie à la vigne.
    - du coteau descendant en pente douce du bourg vers le Vieux Logis et la Friconnière, et vers Cariban
    - du « Pont de Vairé » entre Vairé et Saint-Mathurin, un des rares franchissements de l'Auzance amont, dans une partie encaissée dominée par le logis de la Flaivière.
    - des « éperons » du Retail, et de l'Orfrère, desquels la vue porte là encore loi vers le Sud.

Perceptions paysagères



Ainsi le territoire de Vairé offre un cadre paysager particulièrement intéressant et riche que lui confèrent des perceptions diversifiées :

- des vallons boisés particulièrement perceptibles et en lien avec les affluents de l'Auzance (moitié Sud du territoire) et le ruisseau du Brandeau au Nord du territoire
- une enveloppe bocagère qui encadre la zone agglomérée du bourg et assure une certaine insertion paysagère qualitative des franges urbaines
- un merlon de différente nature délimitant les abords de la carrière et bloquant toute perspective visuelle sur cette zone d'exploitation
- un coteau viticole en pointe Ouest du territoire ; ce secteur très ouvert met en relation Vairé et le paysage littoral voisin
- un paysage ouvert offrant des perspectives lointaines sur les territoires limitrophes ; en effet, la position de Vairé en point culminant du pays d'Olonne génère de multiples vues et panoramas sur ce pays
- en accompagnement de ces perspectives, existent plusieurs points d'appel marquants situés sur la commune (le clocher de l'église et les éoliennes) ou à proximité (éoliennes de Brem sur Mer et de l'ile d'Olonne)
- le Nord du territoire est marqué par un espace un peu plus confidentiel en raison de la présence d'un maillage bocager plus dense. Ceci correspond à des unités agricoles de tailles plus restreintes
- la commune est ponctuée d'unités touristiques que sont le camping Le Roc (près de la RD 32), la camping municipal Les Logeries (dans la zone agglomérée) et la base ULM à la Morière (au Nord du territoire)

Le tissu urbain de la zone agglomérée présente plusieurs entités.

Le bourg s'est originellement développé à la croisée de la RD 32 et RD 54 ou prend place l'église de Vairé. Le tissu ancien s'est développé le long de la rue Clémenceau et de la rue De Gaulle autour de l'ilot actuel de l'église et de la mairie. La présence de grandes unités foncières exploitées par l'agriculture aux abords du bourg ancien a participé à l'allongement du développement du tissu le long de cette RD 32 (Rue Georges Clémenceau).

Le tissu ancien est constitué de maisons mitoyennes situées en bord de voiries. Fidèles au modèle Vendéen, les toitures sont de faibles pentes et composées de tuiles. Les maisons sont généralement de type R+1+C. Les commerces et services de proximités sont généralement installés au rez-de-chaussée de ces maisons, l'étage étant utilisé comme logement.
Enfin, quelques maisons de plain-pied, toujours mitoyennes les unes des autres, apparaissent le long des voies au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la place de l'église.
Les parcelles, de petites tailles, sont souvent découpées en lanières derrières les maisons.

Le développement de l'urbanisation a fini par rejoindre d'anciens hameaux au Nord et à l'Ouest du bourg. A l'Ouest, ce développement a été rapidement stoppé par la présence de la carrière.

Le bourg s'est développé de manière linéaire le long des voies convergeant vers la place de l'église, formant ainsi une sorte d'étoile urbaine centrée sur le cœur ancien mais tronquée en partie Ouest. Cette urbanisation est beaucoup plus lâche : les maisons sont en retrait de l'alignement et des limites séparatives.

A partir de la fin des années 90, l'enveloppe urbaine s'est étoffée par le biais d'opérations d'ensemble sous forme de lotissements.

Ceux-ci comblent les espaces vierges entre les voies rayonnant du centre, et permettent ainsi au tissu urbain de se développer de manière plus cohérente. De plus, les parcelles urbanisées sont ici de plus petite taille qu'auparavant, ce qui permet de limiter l'empiètement sur les terres agricoles environnantes.

Ces nouveaux quartiers proposent une trame urbaine toujours lâche mais plus organisée.
Ils accueillent des maisons de type vendéen : plain-pied, toit à faible pente en tuile. Les maisons sont ici construites au centre de leurs parcelles. Ces parcelles sont elles-mêmes souvent de plus petites tailles que par le passé (entre 700 et 800 m²). Enfin, ces lotissements intègrent pour la plupart des espaces verts. Ces derniers ont pour vocation d'améliorer le cadre de vie mais aussi de permettre des liaisons douces interquartiers.

Il existe néanmoins différentes formes d'urbanisation selon les quartiers. Ainsi, plusieurs maisons localisées au Nord de la zone agglomérée (La Forterie, la rue du Moulin l'Abbé) ont été plus ou moins récemment construites sur des terrains de superficies supérieures à 2 000 m². Ces résidences, occupées par des ménages plus aisées, bénéficient d'un cadre privilégié constitué de boisements et prairies naturelles. Les résidences, également aux toits de tuiles, sont plus grandes et comptent souvent un étage.

Située en entrée Nord du bourg le long de la RD 32, une zone économique à vocation artisanale et industrielle a été créée il y a plusieurs années par la commune. A ce jour, elle est passée sous la compétence de l'intercommunalité. Cette zone d'activités de la Combe accueille majoritairement des bâtiments de grande taille et de forme cubique. D'autres activités à vocation artisanale se dispersent dans la zone agglomérée et ponctuellement sur le reste du territoire ; elles occupent peu de place car elles sont souvent installées dans des maisons d'habitation.
Plusieurs bâtiments ponctuent le bourg et sont plutôt regroupés en périphérie du bourg ancien.
D'autre part, des équipements sportifs se développent en sortie Ouest du bourg, secteur permettant le développement de terrains de sport. Ceux-ci sont contigus au camping communal Les Logeries.
A l'opposé, la maison commune de loisirs rue Rabelais accueille d'autres équipements (dont un dojo), qui se situent en lien avec un parc que la commune développe et valorise.
Les limites Nord et Sud de la commune sont ponctuées par deux exploitations agricoles.

Le patrimoine architectural

Vairé s'inscrit pleinement dans le patrimoine architectural olonnais. Ce dernier est caractérisé par les monuments historiques, tel le clocher des églises, mais également sur les quartiers urbains et les hameaux ruraux de petites maisons basses typiques des traditions vendéennes et maritimes.
De volumétrie de plain-pied souvent modeste en forme de longère, le bâti olonnais s'appuie sur une grande homogénéité de matériaux. Les toitures se distinguent nettement dans le paysage par la couleur oranger des tuiles canal en tige de botte. Elles sont souvent soulignées par une génoise très travaillée où les égouts de toit, réalisés en tégulae, projettent leurs ombres graphiques. Les murs sont traités en pierre de pays appareillée ou enduit au sable et blanchis à la chaux. Cette teinte blanche réagit au moindre rayon de soleil et rend le bâti très présent dans le paysage. Ces maisons sont souvent accompagnées de petites dépendances (caves, cellier, four, garage…) qui s'organisent en L ou en U autour du corps de bâtiment principal délimitant ainsi une cour souvent ouverte. Les parcelles étant généralement très réduites, il en ressort une organisation urbaine très dense de maisons mitoyennes qui donnent des ambiances urbaines très intimistes et humaines, liées à la succession de petits volumes imbriqués ouvrant sur des cours ou cadrant des fenêtres sur le paysage.
Le territoire communal est ponctué de quelques éléments patrimoniaux de valeur comme de belles demeures bourgeoises, des maisons de maitres, des maisons anciennes à vocation agricole mais organisées autour de cours, ou encore des moulins
Sur le territoire communal, il existe des éléments d'architecture patrimoniale rurale intéressants. Certains éléments existants, majoritairement d'anciennes granges, ont été réhabilités. D'autres mériteraient de pouvoir changer de destination afin de permettre leur réhabilitation. Pour se faire, ils ont été identifiés dans l'inventaire patrimonial à condition notamment de na pas se situer dans un périmètre agricole.

Le petit patrimoine

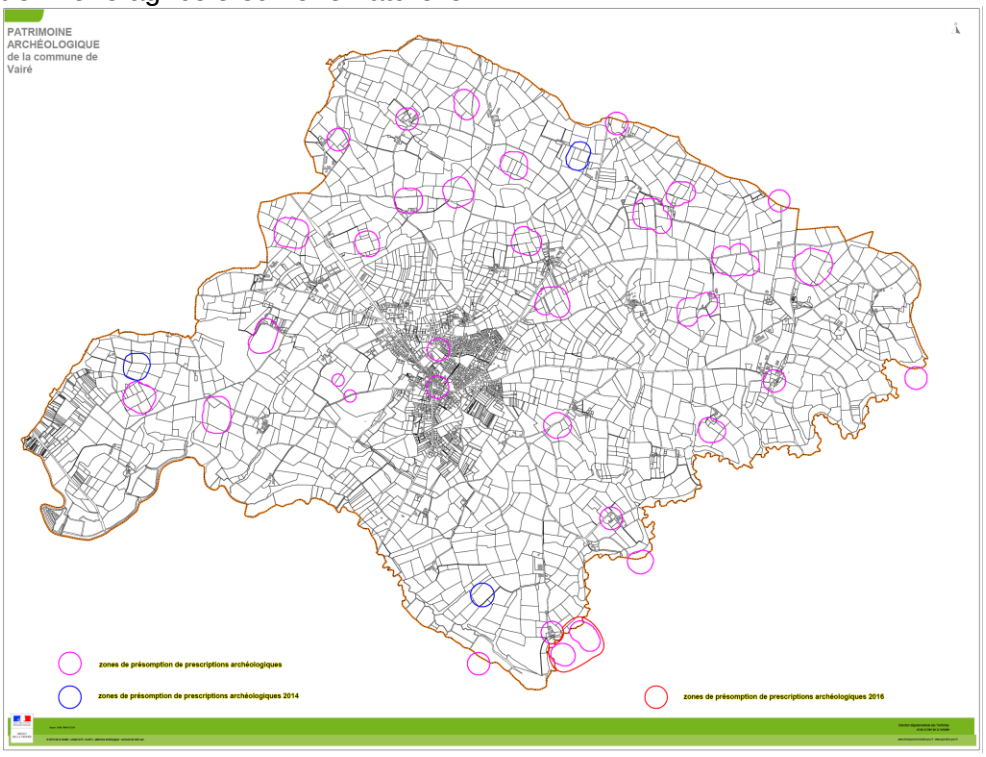
La commune de Vairé recèle un patrimoine historique non sans intérêt.
En particulier, des mégalithes, vestiges néolithiques, et vestiges de l'époque romaine, attestent d'une occupation très ancienne du territoire.

Le petit patrimoine bâti est également très présent. Deux croix très anciennes jalonnent ainsi l'entrée Est du bourg (la Croix des Pélerins aussi appelée Croix des Reliques, et la Croix de l'Ane ou Croix Blanche). Un inventaire de ce petit patrimoine est annexé au PLU.

Comme dans le PLU précédent, ces éléments sont signalés au plan de zonage.

Le patrimoine archéologique

Les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles recensent de nombreux sites archéologiques sur le territoire communal. Ils figurent en annexe du PLU ainsi qu'au plan de zonage par un aplat particulier. Mise à part l'église St-Pierre en centre-bourg, toutes les autres entités possibles sont en zone agricole ou zone naturelle.



Le patrimoine classé

Le territoire communal compte depuis le 5 mars 1969 un élément de son patrimoine inscrit aux Monuments Historique. Il s'agit du menhir de la Combe, dit également La Minche du Diable (numéro de notice : PA00110283).

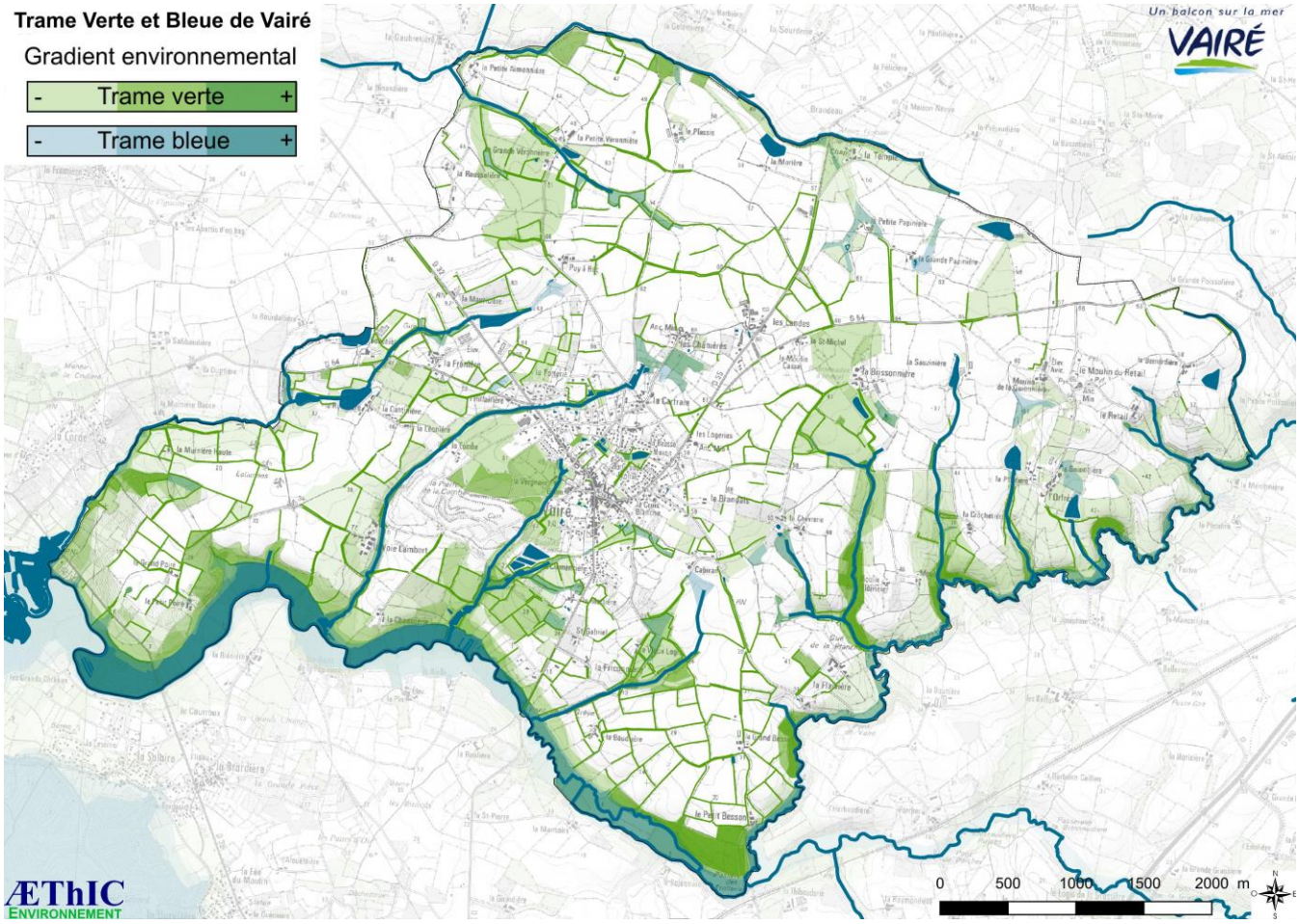
La biodiversité et le patrimoine naturel

Vairé possède une richesse écologique et paysagère indéniable recensée et/ou protégée au titre de multiples catégories :

- des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ;
- une Zone pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) ;
- des zones humides (inventoriées à l'échelle locale) ;
- une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) et une Zone de Protection Spéciale (ZPS) du réseau Natura 2000 abritant des milieux humides et des espèces d'intérêt européen.

Complété par l'inventaire départemental des cours d'eau et l'inventaire communal des boisements et des haies d'intérêt, l'ensemble de ces éléments composent la trame verte et bleue du territoire communal que le PLU doit intégrer afin de préserver au mieux ces ressources naturelles.

L'objectif de la mise en place d'une trame verte et bleue est de relier par des corridors écologiques, les réservoirs de biodiversité, espaces où elle est la plus riche et la plus diversifiée. Ces liaisons linéaires ou discontinues recouvrant des espaces publics comme privés, permettront aux espèces remarquables comme ordinaires, de circuler et d'interagir, et aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

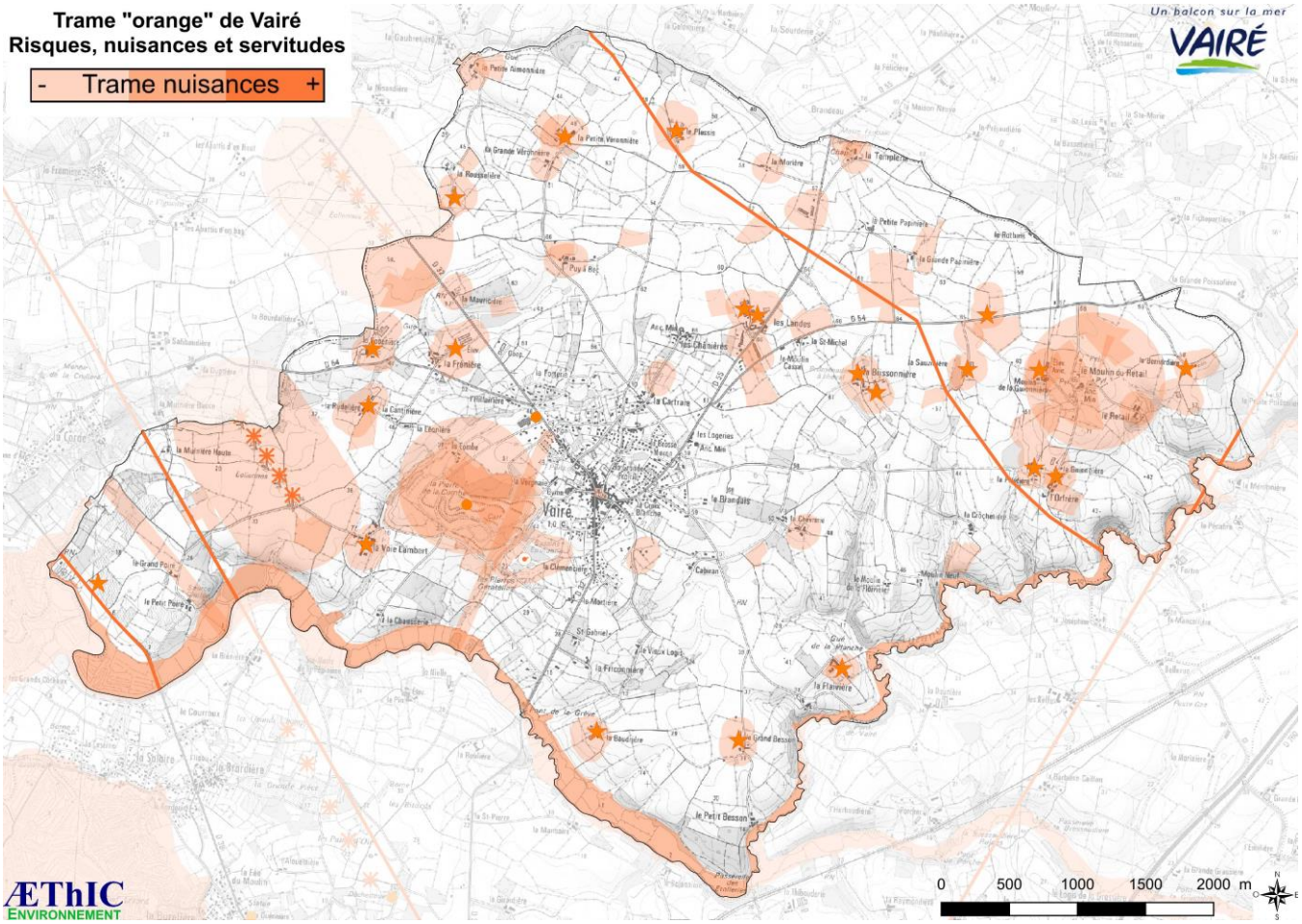


Risques et nuisances, naturels et technologiques et servitudes

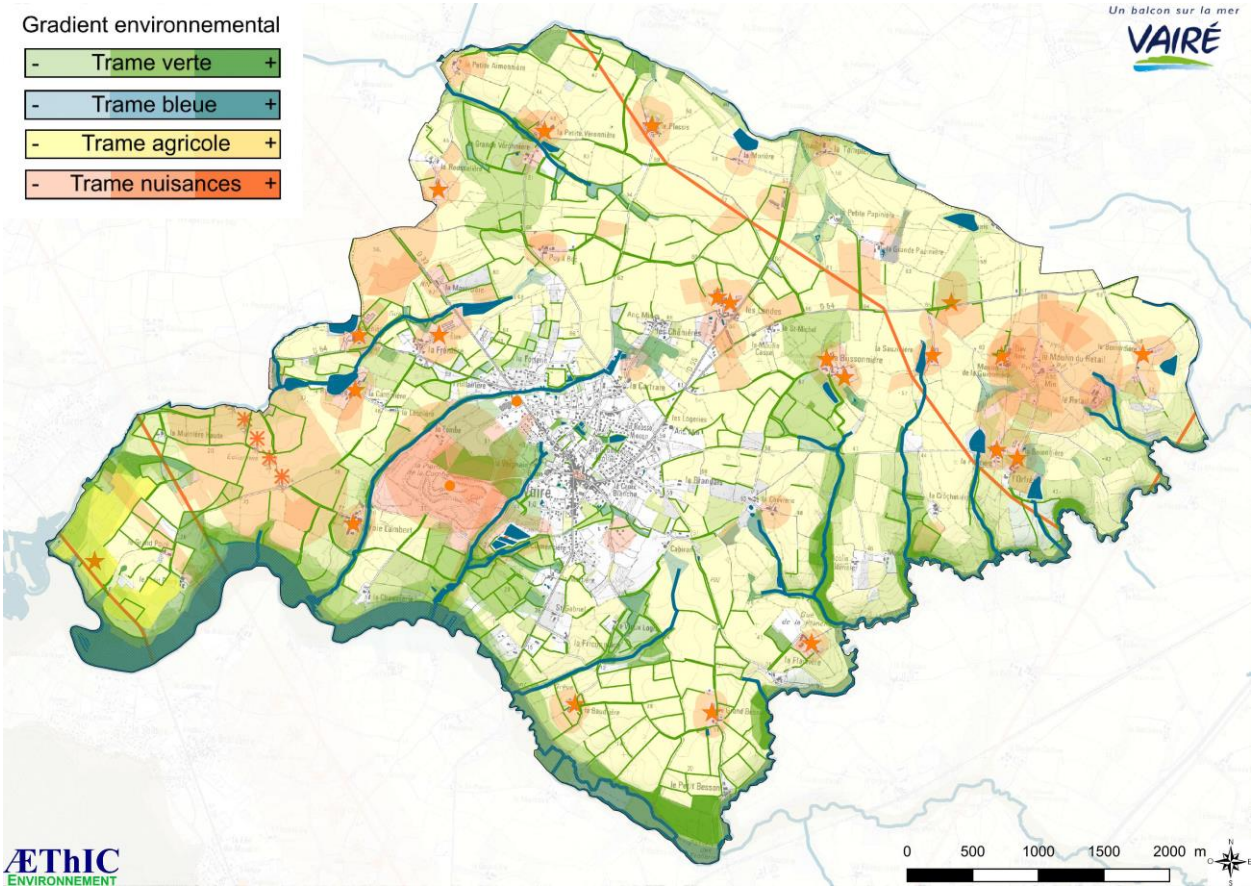
Le territoire est concerné par plusieurs risques ou nuisances d'origines naturelles et technologiques devant être pris en compte dans le PLU :

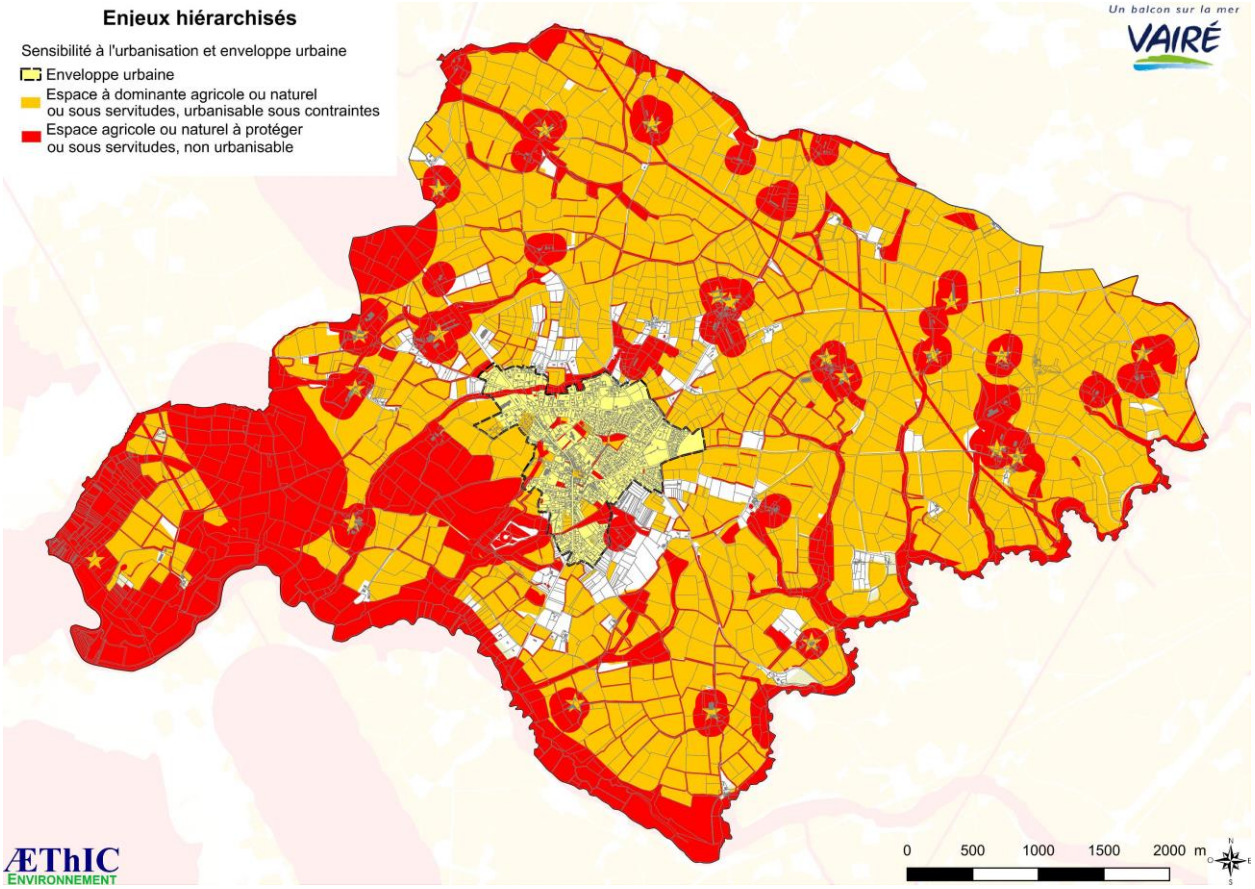
- séisme et mouvements de terrain : aléa sismique modéré, aléa nul à faible de retrait-gonflement des sols argileux,
- inondations : risque d'inondation superficielle de l'Auzance,
- plusieurs sites et activités sensibles classés en ICPE ou recensés dans la base de données des sites et sols potentiellement pollués, un gazoduc traversant la commune,
- nuisances sonores issues de la carrière,
- nuisances liées à l'activité agricole : épandages, bâtiments agricoles.

L'ensemble de ces contraintes, dont certaines font l'objet de servitudes d'utilité publique, constitue la "trame orange" de Vairé.



Synthèse du diagnostic et hiérarchisation des enjeux environnementaux





ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DEGAGES

- Respecter les orientations et prescriptions d'ordre supracommunal (Natura 2000, SCoT, SDAGE, SAGE, SRCE …) ;

- Garantir la pérennité de la trame verte et bleue (réservoirs biologiques et corridors écologiques) du territoire ;

- Améliorer la qualité de l'eau (eaux usées, eaux pluviales), protéger les cours d'eau et les zones humides, intégrer les zones inondables, satisfaire dans de bonnes conditions les usages de l'eau ;

- Prendre en compte les activités agricoles en tant que composante économique mais aussi comme garantes des paysages naturels ;

- Fixer des limites environnementales acceptables pour les futurs secteurs à urbaniser en considérant à la fois la biodiversité des sites et les nuisances et risques naturels et technologiques et en maîtrisant la consommation des espaces naturels et agricoles ;

- Anticiper les effets de l'urbanisation et l'occupation humaine en terme de réseaux, voiries, consommation d'eau, production de déchets ;

- Encourager la maîtrise et l'optimisation de la consommation des énergies

OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

- Préserver et valoriser le cadre paysager, la qualité des espaces naturels et leurs usages associés en améliorant la gestion des menaces les affectant ;

- Rationaliser le développement urbain et éviter le mitage des espaces agricoles et naturels, notamment ceux identifiés comme remarquables ;

- Prévoir les conditions d'un développement territorial respectueux de l'environnement et répondant favorablement aux objectifs de développement durable.

ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

Contexte réglementaire

La Loi ENE du 12 juillet 2010 a donné de nouveaux objectifs en termes de lutte contre l'étalement urbain en promouvant une gestion économe de l'espace. A ce titre, le rapport de présentation du PLU doit présenter une analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit fixer des objectifs de limitation de cette consommation.

La Loi ALUR a également apporté des évolutions du cadre législatif déjà pensées lors du Grenelle de l'environnement. Cette dernière renforce les dispositions relatives à la lutte contre l'étalement urbain. Elle est favorable à la densification dans les PLU, en intégrant systématiquement l'étude de la densification dans le rapport de présentation du PLU et en précisant les obligations du document de planification en matière d'analyses et d'objectifs relatifs à la consommation d'espace. La loi ALUR précise dans l'article L.151-4 la durée sur laquelle doit porter l'analyse de la consommation d'espace passée. Cette présentation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, porte sur les « dix années précédant l'approbation du PLU ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme».

Le travail du calcul ayant été fait au stade PADD en 2017, **l'analyse se basera donc sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2008 et 2017**.

Au-delà de la loi, une commune ne maîtrisant pas le développement de son offre de logements à l'intérieur de ses limites urbaines, peut être confrontée à différentes problématiques, notamment :

- la disparition d'espaces verts offrant des respirations dans le tissu urbain et la fragmentation des continuités écologiques,
- l'augmentation non maîtrisée des usagers des équipements publics et leur saturation (saturation des effectifs scolaires, problèmes de stationnement, congestion automobile, etc.).

Le SCoT actuellement en vigueur, ne s'exprime pas sur le sujet de la consommation d'espace. Par contre, le SCoT en cours d'élaboration par voie de révision, donne des directives dans ce sens. En accord avec les services d'Etat et le porteur de SCoT, le présent PLU établit les consommations d'espace en comptabilité avec le projet de SCoT en cours.

La consommation foncière entre 2008 et 2017

Afin de calculer la consommation d'espace des dix dernières années, ont été prises les données issues d'un relevé exhaustif en mairie (service urbanisme). Ont été prises comme surfaces :

- celle de la parcelle des permis de construire accordés hors lotissement (hors PA)
- celle de la parcelle des permis de construire accordés en lotissement datant d'avant 2008 (en PA av 2008)
- celle du périmètre total des permis d'aménager accordés entre 2008 et 2017

N'a pas été comptée la surface des parcelles des permis de construire accordés en lotissement créés entre 2008 et 2017.

Le tableau suivant synthétise les résultats de la consommation d'espace à vocation d'habitat par période :

	m² hors PA	Nbr log	m² e PA avant 2007	Nbr log	m² en Pa dep 2008	Nbr log	m² total	Nbr log total
2008	5382	5	582	1	4187	3	10151	9
2009	3809	6	642	1	0	0	4451	7
2010	3570	2	0	0	28088	42	31658	44
2011	3134	4	0	0	0	0	3134	4
2012	3836	3	0	0	9424	13	13260	16
2013	2455	4	0	0	26416	31	28871	35
2014	6230	5	0	0	0	0	6230	5
2015	3812	5	0	0	0	0	3812	5
2016	3071	4	0	0	0	0	3071	4
2017	2255	4	0	0	49349	71	51604	75
Total	**37554**	**42**	**1224**	**2**	**117464**	**160**	**156242**	**204**

Ainsi, en 10 ans, les données communales sont les suivantes :

- Surface consommée à vocation d'habitat : **15ha62**, soit de 1.54 ha/an
- Densité de **13.05 log/ha**
- Surface moyenne de parcelle, voirie comprise et espaces communs compris : **765.89m²**

Les calculs du SCoT en cours d'élaboration estiment à environ 13 ha consommés en 2006 et 2015. Il y a eu des lotissements en 2006 et 2007 non comptés dans les données communales sur 10 ans et la prise en compte du PA de Vendée Habitat en 2017, non compté par les données du SCoT en cours d'élaboration. Ainsi, les données exhaustives communales sont cohérentes.

En termes de **consommation décennale d'espaces à vocation économique**, il n'y a eu que 0.26ha de consommé au travers de 4 permis de construire pour entreprise.

LES CAPACITES DE DENSIFICATION URBAINE

Contexte réglementaire

En application de l'article L.151-4, le rapport de présentation du PLU « analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ».

Capacité résiduelle et potentiel de densification

L'étude de la capacité de densification de l'enveloppe urbaine a tout d'abord identifié quatre types de situation :

- les parcelles accueillant une nouvelle construction non existante au cadastre ;
- les parcelles offrant un réel potentiel pouvant accueillir une nouvelle construction de logement ;
- les parcelles occupées par des équipements, parking, cimetière…
- les parcelles offrant des corridors écologiques (parcs, jardins boisés…)

Cette approche a été menée uniquement dans le bourg, car à lui seul, il offre le potentiel suffisant pour répondre à la capacité d'accueil de la commune.

Plusieurs constats ont été dressés :

- N'ont pas été pris en compte les terrains inaccessibles car situés en cœur d'ilot très construit ;
- N'ont pas été pris en compte les potentiels terrains situés en dehors de l'enveloppe agglomérée ;
- N'ont pas été pris en compte plusieurs jardins ;
- N'ont pas été pris en compte plusieurs parcs faisant l'objet d'une trame de préservation, rendant ainsi le terrain non constructible pour de nouveaux logements ;
- N'ont pas été pris en compte les lots du lotissement de la rue des Grenières dont l'ensemble des parcelles a un permis de construire ;
- Le foncier bâti pouvant être utilisé par reconstruction d'existant est rare voire inexistant car des opérations sont déjà en cours.

- **En dents creuses**

L'enveloppe urbaine offre près d'une soixantaine de potentiels de constructions théoriques c'est-à-dire une construction possible sur une parcelle offrant un accès à la voirie.

  - 43 en dents creuses simples
  - 19 en petites opérations :
    - Secteur Rabelais : 0ha30 soit 6 logements
    - Secteur Frontsac : 0ha30 soit 8 logements
    - Ilot Clémenceau : 0ha10 soit 5 logements

- **En opérations d'ensemble**

Plusieurs sites ont été identifiés dans l'enveloppe urbaine. Il s'agit de :

  - Rue de la Brosse Maçon : 1ha00 soit 16 logements potentiels
  - Rue des Poirières: 1ha48 soit environ 24 logements potentiels
  - Allée des Sarments : 0ha7 soit 15 logements potentiels
  - Rue Du Moulin l'Abbé en cœur d'îlot : 0.50ha pour 8 logements potentiels

Ceci totalise 63 logements potentiels sur 3ha68.

En extension de l'enveloppe agglomérée, se développe une opération d'ensemble sur le secteur des 3 Cornières : 46 logements potentiels sur 2ha85.

- **Dureté foncière**

Parallèlement, ont été identifiés des secteurs de dureté foncière forte. Il s'agit de foncier situé en cœur de zone urbaine, constructible depuis des années (avant le PLU actuel en vigueur) mais sur lequel rien ne se passe malgré diverses tentatives de mobilisation du foncier.

  - Secteur du Stade : potentiels de 3 dents creuses
  - Rue Du Moulin l'Abbé, en cœur d'îlot : 0.50ha pour 8 logements potentiels

Ceci totalise 11 logements potentiels mais non disponibles pour lesquels la commune ne peut mettre d'outils particuliers car situés en cœur de zone urbaine et desservis par les réseaux.

- **En extension urbaine**

En dehors de l'enveloppe agglomérée a été identifié un secteur. Il s'agit des 3 Cornières : 2ha85 soit environ 46 logements potentiels.

LA CAPACITE D'ACCUEIL GLOBALE DU TERRITOIRE

Potentiel de production de logements global du territoire

Le scénario de développement envisagé est le suivant : à raison d'un taux d'occupation des logements d'ici 10 ans de 2,45 personnes par ménage, le scénario d'évolution choisi est basé sur un rythme moyen de 16,5 nouveaux logements par an, soit un volume de plus de 165 logements supplémentaires.

La capacité d'accueil se répartit de la manière suivante :
- Potentiel en dents creuses du bourg
- Potentiel des opérations d'ensemble
- Potentiel par changement de destination
- Reconquête des logements vacants et résidences secondaires

La collectivité autorise **le changement de destination du patrimoine remarquable**. Celui-ci a été identifié au travers d'un inventaire réalisé par la commission PLU. Ont été répertoriées les constructions :
- Ne se situant pas dans un périmètre de réciprocité agricole
- Offrant assez de foncier pour réaliser un assainissement autonome
- Situées dans un hameau et non isolées

Le relevé des bâtiments patrimoniaux est en cours. Il y a 20 fiches environ. Ne sont pas pris en compte les bâtiments dans un périmètre de réciprocité agricole, ou en ruine. Mais en 12 ans il n'y a eu que 4 changements de destination pour création de logement.
Donc sur les 20 changements possibles, seuls 6 sur 10 ans sont comptabilisés dans la capacité d'accueil au regard de ce qui s'est passé ces dernières années.

En 2015, l'INSEE donnait 23 logements vacants mais il y a environ une dizaine de logements vacants identifiés sur le terrain par les élus. En effet, ne sont pas remis dans la reconquête des logements vacants :
- Les habitations insalubres
- Les logements qui vont être démolis pour reconstruction
- Les logements en cours de réhabilitation pour occupation d'ici peu

Après examen par les élus de la liste, le compte des logements vacants est de 5.

Potentiel total de logements		
Potentiel en dents creuses du bourg	43	40 25%
Dont Dureté foncière	(-3)	
Potentiel en opération d'ensemble dans enveloppe agglomérée	82	74 48 %
Dont Rétention foncière	(-8)	
Potentiel en opération d'ensemble hors enveloppe agglomérée	46	27%
Potentiel de logements par changement de destination	6	4%
Potentiel de logements par reconquête de logements vacants	10	3%
Capacité d'accueil globale théorique	**187**	**176**
Total rétention foncière	11	
Capacité d'accueil globale réelle	**176**	**100%**

Ce potentiel de 176 logements est cohérent avec les objectifs et le scénario de développement que la collectivité s'est fixée.

Synthèse des disponibilités foncières

Les disponibilités foncières au sein du territoire de Vairé sont donc les suivantes :

Potentiel en dents creuses du bourg hors rétention foncière	**40**
Potentiel en opération d'ensemble dans enveloppe agglomérée hors rétention foncière	74
Potentiel en opération d'ensemble hors enveloppe agglomérée	46
Potentiel total de logements neufs	160
Potentiel de logements par changement de destination	6
Potentiel de logements par reconquête de logements vacants	10
Potentiel total par logement existant	11
Potentiel total	**176**

Densité

Les opérations d'ensemble envisagées dans l'enveloppe agglomérée et en extension répondent à la densité suivante :

	Surface	Nbr log	Densité
Rue de la Brosse Maçon	1ha20	16	16 log/ha
Rue des Poirières	1ha48	24	16.21 log/ha
Les 3 Cornières	2ha85	46	16.14 log/ha
Allée des Sarments	0ha70	15	21.42 log/ha
Frontsac	0ha30	8	26.66 log/ha
Ilot Clémenceau	0ha10	5	50 log/ha
Secteur Rabelais	0ha30	6	20 log/ha
Opération hors rétention foncière dans les 10 ans	**6ha73**	**120**	**18 log/ha**

OBJECTIF DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

Le SCoT des *Sables d'Olonne Agglomération* affirme comme objectif prioritaire la lutte contre l'étalement urbain en tendant à l'horizon 2030, vers une réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine. Cet objectif global est une réduction de 35% de la consommation d'espaces à vocation d'habitations à nombre de logements égaux conformément au SCoT et de 50% global conformément à la demande de l'Etat.

Dans le respect de la lutte contre l'étalement urbain, le projet de PLU de Vairé organise ainsi pour 10 ans le développement de la capacité d'accueil sur les sites suivants :

- à hauteur de 25% du total des besoins, en dents creuses dans l'enveloppe urbaine du bourg
- à hauteur de 7% du total des besoins, par changement de destination et par reconquête de logements vacants
- à hauteur de 48% du total, en opération d'ensemble située dans l'enveloppe agglomérée du bourg

- et à hauteur de 27% du total, en opération d'ensemble située en extension d'urbanisation de l'enveloppe urbaine

Ainsi, près de 73 % de la capacité d'accueil se réalisera sur des sites appartenant déjà aux "espaces construits artificialisés" et aux "espaces ouverts artificialisés, terrains vacants et chantiers » du Mode d'Occupation du Sol et sera sans incidence sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Au cours des 10 dernières années, de 2008 à 2017, 15.62 ha ont été consommés pour réaliser 204 logements. Ceci signifie une densité de 13.05 log/ha et 765.89 m²/log.
Une réduction de 35% signifie une taille moyenne des parcelles espaces communs compris, de 497.82 m²/logement, soit une densité de 20 log/ha.
Le projet de PLU organise une densité moyenne de 18 log/ha, allant de 16 à 50 log/ha.

Entre 2008 et 2017, ont été consommés 15.62 ha à vocation d'habitat. A cela se rajoute 0.26 ha à vocation économique ; soit un total de 15.88 ha sur 10 ans. Une réduction globale de la consommation d'espace de 50% demandée par l'Etat signifie de passer de 15.88 ha à 7.94 ha.

Le projet de PLU consomme 6ha73 à vocation d'habitat :

- 3ha88 en opération d'ensemble dans l'enveloppe agglomérée
- 2ha85 en extension d'urbanisation au niveau des 3 Cornières

A vocation économique, reste un potentiel de 0ha91 dans la zone économique, soit 3 ou 4 lots d'entreprises dans un lotissement réalisé avant 2008.

Au total, ceci représente une surface totale de 7ha64.

Par rapport à une consommation de 15.88 ha sur les 10 dernières années, **le projet de PLU permettra donc une réduction de 52% de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, en compatibilité avec l'objectif minimal du SCoT et les directives de l'Etat.**

EXPLICATIONS DES CHOIX

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion pour la collectivité de formuler dans un document unique, l'ensemble de la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire de Vairé pour les années à venir. Il intègre les préoccupations de développement durable ainsi que les questions liées à l'habitat, l'environnement, les déplacements, les activités économiques dont l'agriculture.

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le PLU présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la collectivité. Dans le respect des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD établit le projet d'aménagement du territoire pour les 10 ans à venir. Il s'inscrit dans le respect des objectifs de développement durable du Code de l'Urbanisme que sont :

- l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, l'utilisation économe des espaces, la sauvegarde des ensembles remarquables, les besoins en matière de mobilité
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée
- la sécurité et la salubrité publiques
- la prévention des risques
- la protection des milieux naturels et des paysages
- la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement

Les principes ainsi énoncés dressent le cadre de référence dans lequel les actions, tant publiques que privées, devront se développer, assurant ainsi une cohérence d'ensemble et une lisibilité globale des programmes d'actions.
Le PADD dresse un cadre assurant l'anticipation de tendances d'évolution du territoire à plus long terme. Il s'articule avec les documents de planification et d'orientations existants à l'échelle supra communale : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Syndicat Mixte du Pays des Olonnes, le SAGE Auzance-Vertonne…

Vairé est une commune de plus de 1660 habitants dont la géographie et le dynamisme communal confèrent une qualité de vie appréciée par ses habitants :

- Le territoire est situé en arrière-pays littoral à une dizaine de kilomètres des plages ; il possède également une belle identité rurale marquée par un zonage agricole et naturel ponctué d'ouvertures sur les paysages de vallons et le bocage: c'est « un balcon sur la mer » ;

- La commune offre une richesse patrimoniale tant au travers des espaces naturels de qualité (Marais, boisements…) que dans son paysage (bocage semi-ouvert à semi-fermé, perspectives sur les vallons…) et dans les occasions de découvertes et de loisirs (liaisons douces, chemins de randonnées, hébergements touristiques, piste ULM…) ;
- Depuis 1999, la commune connait une forte progression démographique (supérieure à 3% d'évolution annuelle). La zone agglomérée possède un bon niveau de services offert à la population (autre que commercial) grâce à sa dynamique démographique et à son tissu associatif, le tout sous-tendu par le rajeunissement de la population et le maintien du lien social et intergénérationnel ;
- Située proche des axes routiers, elle bénéficie de liens privilégiés avec des bassins d'emplois dynamiques (Le Pays des Olonnes, le Pays des Achards, le Pays de Saint Gilles, le bassin de La Roche-sur-Yon).

Fort de ce constat et de ces volontés, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables expose les volontés communales qui s'articulent autour de trois principes fondamentaux. Le projet de Vairé accompagne le développement de son territoire au travers des 3 axes suivants :

- Axe 1 : Une identité communale rétro-littorale au caractère rural marqué
- Axe 2 : Un territoire qui maîtrise son développement avec une urbanisation durable
- Axe 3 : Une commune au potentiel économique et touristique à développer

Axe I : Une identité communale retro-littorale au caractère rural marqué

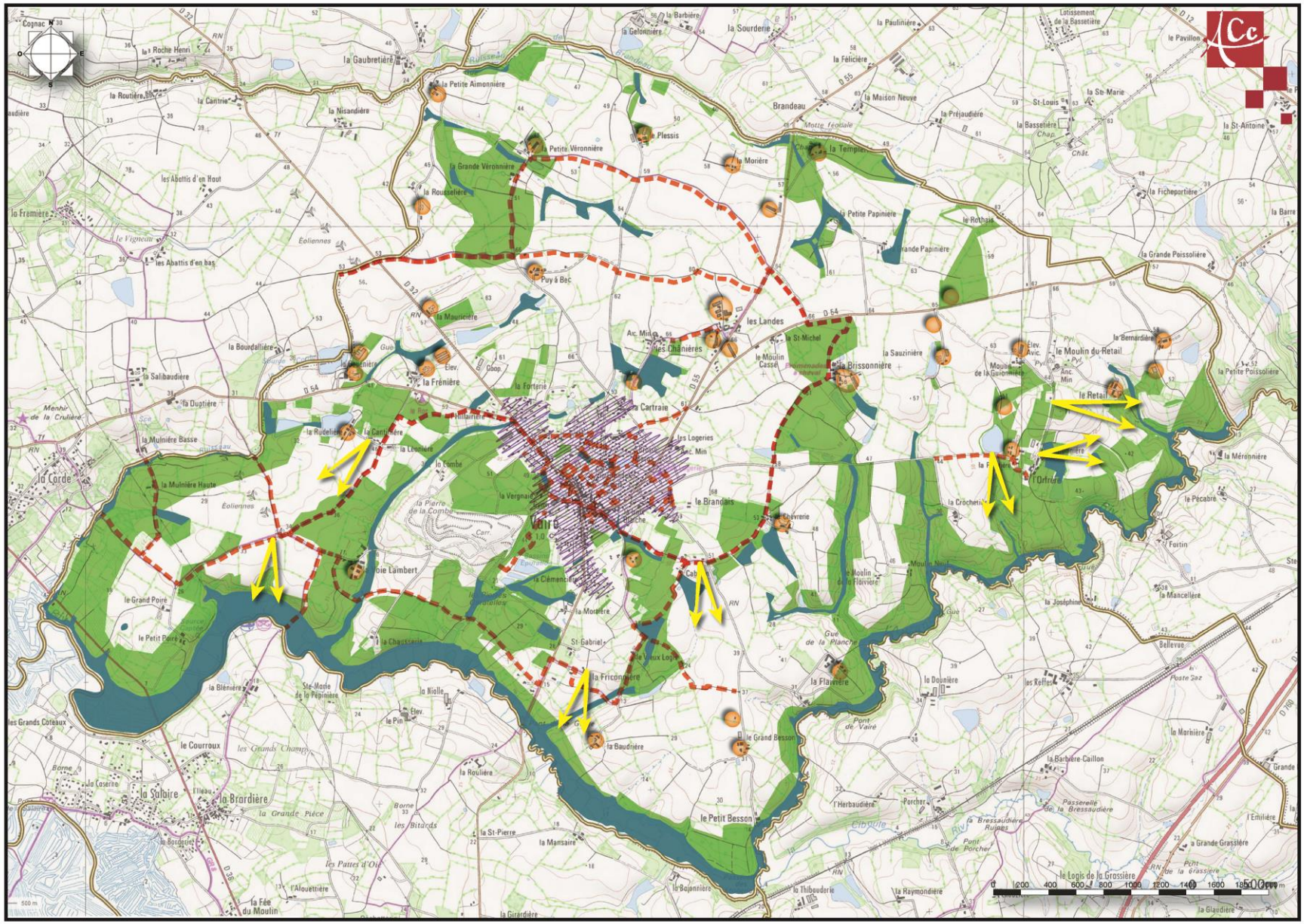
- Préserver et valoriser la trame verte et bleue
- Continuités douces à valoriser
- Pérenniser les espaces verts urbains et naturels, corridors de la zone agglomérée
- Coulées vertes à valoriser et préserver
- Assurer les différentes connexions du territoire
- Zone agricole de transition

Axe II : Un territoire qui maîtrise son développement avec un urbanisme durable

- Conforter la nouvelle limite de la zone agglomérée
- Secteur de densification de développement urbain à vocation d'habitat
- Secteur de développement urbain à vocation d'habitat
- Valoriser les polarités d'équipements actuels et à venir et leurs connexions
- Confortement du centre-bourg ancien dense

Axe III : Une commune au potentiel économique et touristique à développer

- Conforter ou développer les activités touristiques
- Conforter le site Emmaüs et la zone d'activité
- Développer une zone d'équipement à dominante naturelle



Axe I : Une identité communale retro-littorale au caractère rural marqué

- Préserver et valoriser la trame verte et bleue
- Continuités douces à valoriser
- Pérenniser les espaces verts urbains et naturels, corridors de la zone agglomérée
- Coulées vertes à valoriser et préserver
- Assurer les différentes connexions du territoire
- Zone agricole de transition

Axe II : Un territoire qui maîtrise son développement avec un urbanisme durable

- Conforter la nouvelle limite de la zone agglomérée
- Secteur de densification de développement urbain à vocation d'habitat
- Secteur de développement urbain à vocation d'habitat
- Valoriser les polarités d'équipements actuels et à venir et leurs connexions
- Confortement du centre-bourg ancien dense

Axe III : Une commune au potentiel économique et touristique à développer

- Conforter ou développer les activités touristiques
- Conforter le site Emmaüs et la zone d'activité
- Développer une zone d'équipement à dominante naturelle

Le tableau suivant expose les principes du PADD, leur justification et leur traduction dans le projet de PLU :

Une identité communale rétro-littorale au caractère rural marqué		
Objectifs territorialisés / orientations du PADD	**Justifications**	**Dispositions du PLU**
Inscrire le projet de territoire dans la Trame Verte et Bleue		
Contribuer à la protection de la vallée de l'Auzance (marais et coteaux) et de l'ensemble du réseau hydrographique ainsi que des zones humides associées, au regard de leur sensibilité et de leurs fonctionnalités pour assurer leur contribution au bon fonctionnement du réseau hydrographique : préservation des milieux aquatiques, de la qualité des eaux, lutte contre les inondations …	Les éléments de la trame verte et bleue ont été identifiés dans le diagnostic et ce dans le respect aussi des éléments des documents supra-communaux. La détermination et la protection de la TVB, en compatibilité avec le SCoT est justifiée par la nécessité de préserver les réservoirs de biodiversité et de permettre les déplacements des espèces entre les réservoirs. La biodiversité et les systèmes écologiques rendent des services vitaux : réduction des risques, production agricole, quantité et qualité de l'eau, de l'air…	Ces éléments font l'objet d'une protection au zonage (trame au titre de l'article L 113-1 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme). Des dispositions réglementaires supplémentaires au niveau des clôtures incitent à leur préservation. Certains éléments sont également intégrés en zone N. Est concerné l'ensemble du territoire ainsi que la zone agglomérée
Préserver et valoriser les masses boisées et des éléments arborés marquants dans le paysage : le maillage de haies bocagères, boisements et arbres isolés remarquables jouant un rôle paysager dans l'ensemble du territoire.		
Préserver et valoriser la trame verte et bleue communale, composée : • de la vallée de l'Auzance (marais et coteaux), à la fois réservoir de biodiversité classé Natura 2000 et corridor écologique vers le Marais d'Olonne,		Ces éléments font l'objet d'une protection au zonage (trame au titre de l'article L 113-1 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme). Des dispositions réglementaires supplémentaires au niveau des clôtures incitent à leur préservation. Certains éléments sont également intégrés en

• de corridors écologiques, axés sur les vallées humides des affluents de l'Auzance et sur celle du ruisseau du Brandeau, • et de petits noyaux boisés, bocagers et prairiaux, à la fois microréservoirs de biodiversité "ordinaire" et corridors écologiques vers les sites naturels d'importance patrimoniale.		Zone N. De plus, les zones humides sont identifiées par une hachure au plan de zonage.
Maintenir l'enveloppe bocagère autour du bourg, ainsi que les coulées en frange et à travers la zone agglomérée, éléments participant au maintien de la biodiversité et de l'identité paysagère de la commune.	La qualité des franges urbaines est importante également pour la qualité du cadre de vie et l'attractivité du territoire pour les loisirs et le tourisme. Le diagnostic paysager a identifié les sites sensibles au Nord et au Sud de la zone agglomérée ainsi que certaines haies, et secteur plantés du bourg à valoriser et préserver, ceux-ci participent à l'identité et au patrimoine communal.	Le plan de zonage identifie et protège les haies structurantes du paysage du bourg. L'ensemble de deux coulées vertes au Nord et au Sud du bourg est classée en zone naturelle. Le règlement de chaque zone impose une clôture constituée de haies dès lors que celle-ci se situe au contact d'unité agricole ou naturelle. Ceci participe à l'insertion des constructions dans le paysage identitaire communal et au maintien de la biodiversité.
Préserver l'identité de la zone rurale et le caractère agricole de Vairé		
Protéger les espaces agricoles fonctionnels.	Ce sont les secteurs où l'importance de l'activité agricole doit être prépondérante sur le développement urbain afin de répondre aux nécessaires besoins alimentaires du territoire.	Ces zones sont classées en zones A du PLU. Certaines sont en zones N dès lors que des protections environnementales se superposent à la vocation agricole.
Limiter le mitage de l'espace agricole et ne pas développer l'enveloppe des lieux-dits, les préservant de toute urbanisation.	Le développement de l'urbanisation se concentre dans l'enveloppe agglomérée du bourg et non en extension de celle-ci dans le respect des dispositions de SCoT.	La zone U s'appuie sur chaque enveloppe agglomérée sans extension linéaire. Le règlement de la zone A encadre les extensions mesurées et la réalisation d'annexes pour le bâti existant.
Autoriser le changement de destination des bâtiments existants en zone	Cette disposition incite à la réutilisation de bâti existant. Ceci participe à la limitation du	Les dispositions du règlement de la zone A vont dans ce sens.

agricole dès lors qu'ils ont un lien avec l'activité agricole.	mitage du territoire.	
Valoriser des paysages qui façonnent cette identité communale		
Préserver les éléments du petit patrimoine communal : murets, moulins, calvaires, puits, fours à pain, caves…	Ceux-ci participent à l'identité communale de Vairé.	Comme au plus précédent, ils sont protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.
Préserver certaines vues et perspectives significatives.	Cette disposition permet de poursuivre la valorisation des éléments identitaires du territoire.	Le zonage protège certains points de vue.
Autoriser les réhabilitations et changements de destination des bâtiments de qualité reconnue, dès lors qu'il n'y a pas de gènes pour l'activité agricole. Pérenniser le bâti existant de la zone rurale par la possibilité d'extension de l'existant et de constructions d'annexes. Ceci participe à l'identité et la préservation des hameaux.	Cette disposition permet de poursuivre la valorisation des éléments identitaires du territoire (patrimoine architectural bâti). Ceci participe également à la réduction de la consommation d'espace par la reconquête des secteurs déjà construits.	L'inventaire patrimonial est joint en annexe du règlement en lien avec le repérage au plan de zonage des éléments au titre du de l'article L151-11 et L151-19 du Code de l'Urbanisme.
Assurer les différentes connexions du territoire		
Inciter à la découverte des paysages en renforçant les possibilités de circulations douces et mettant en lien les diverses parties du territoire : le bourg, les marais, les différents hameaux, les polarités urbaines du bourg,… Pérenniser et renforcer les 35 km de continuités douces du territoire dont 4 km en site propre dans le bourg.	Le maillage de continuités piétonnes et douces s'étend sur l'ensemble du territoire, entre les équipements et quartiers d'habitat de la zone agglomérée, mais également entre certains hameaux et le bourg. La commune souhaite continuer à développer ses liaisons. La collectivité est attachée à maintenir et développer ce maillage au double usage : - Tourisme local - Fonctionnalité de déplacements	Une OAP continuités douces est mise en place.
Prévoir un tracé de contournement poids-lourds du bourg de la RD32.	Depuis longtemps des questions se posent sur la sécurité de la traversée du bourg par	Le tracé fait l'objet de deux emplacements réservés aux endroits où la collectivité n'est

	les poids lourds. C'est pourquoi la collectivité a réfléchi à un tracé qui limite la consommation d'espace et la coupure des unités agricoles. Ce tracé utilise les voies existantes de la zone économique au Nord du bourg et la voie poids-lourds de la carrière au Sud-Ouest du bourg. Sur une partie, il emprunte une partie non existante à acquérir.	pas propriétaire. Le but à terme est d'acquérir cet ensemble pour envisager un tracé de contournement poids-lourds du cœur de burg.

Un territoire qui maîtrise son développement avec une urbanisation durable		
Objectifs territorialisés / orientations du PADD	**Justifications**	**Dispositions du PLU**
Concentrer l'urbanisation dans la zone agglomérée		
Le renforcement de l'attractivité du bourg passe par l'urbanisation des dents creuses de l'enveloppe agglomérée et par le développement d'opération d'aménagement d'ensemble assurant la maitrise de la densité et de la forme urbaine.	Ceci correspond à la volonté communale de concentrer l'urbanisation dans son enveloppe agglomérée, participant ainsi à : - La réduction de la consommation d'espace - Le renforcement de l'attractivité du bourg Le respect de son rôle de pôle de proximité.	Ceci se traduit dans le plan de zonage par : - La zone Ua et Ub de l'enveloppe agglomérée - La mise en place d'une zone 1AU dans le secteur de la Brosse Maçon, de l'Allée des Sarments, du Moulin l'Abbé, accompagnée d'OAP - La mise en place d'une zone Uab à Frontsac, accompagnée d'OAP, permettant d'avoir des constructions un peu plus hautes qu'en zone Ua - La mise en place d'une zone 2AU
Participer à l'effort de réduction de consommation d'espace et éviter l'empiétement sur les espaces agricoles et naturels		
L'enveloppe de la zone agglomérée offre un potentiel de création de logements en dents creuses et d'opérations d'ensemble suffisant pour répondre aux objectifs du SCoT. Les lieux-dits sont donc préservés de toutes nouvelles constructions de logement.	Ceci correspond à la volonté communale de concentrer l'urbanisation dans son enveloppe agglomérée, participant ainsi à : - La réduction de la consommation d'espace - Le renforcement de l'attractivité du bourg - Le respect de son rôle de pôle de proximité	Ceci se traduit dans le plan de zonage par : - La zone Ua et Ub de l'enveloppe agglomérée - La mise en place d'une zone 1AU dans le secteur de la Brosse Maçon, de l'Allée des Sarments, du Moulin l'Abbé, accompagnée d'OAP - La mise en place d'une zone Uab à Frontsac, accompagnée d'OAP, permettant d'avoir des constructions un peu plus hautes qu'en zone Ua - La mise en place d'une zone 2AU - La possibilité de changer de destination les bâtiments de valeur patrimoniale, situés en zones rurales
Sur la période référentielle de 2008 à 2017, la commune de Vairé a consommé 15ha88 sur 10 ans à vocation d'habitat et économique. La réduction de consommation d'espace doit être de 35% de la consommation d'espace à vocation d'habitations à nombre de logement égaux conformément au SCoT et de 50% global conformément à la demande de l'Etat. Le projet de PLU amène à une consommation globale d'environ 7ha44, ce qui représente une réduction de 50%		

du foncier au global. Le projet de PLU permet de passer d'une densité de 14 log/ha à une densité moyenne de 18 log/ha. Cette densité se répartit différemment entre les divers sites d'opérations d'ensemble avec une modulation de la densité en fonction de la position géographique et du contexte urbain environnant : densité plus forte à Frontsac et Allée des Sarments du fait de leur position dans et en entrée du cœur de bourg ; densité plus faible dans les secteurs plus éloignés du cœur de bourg. Parallèlement, le travail sur le gisement de foncier permet de réaliser minimum 20% des logements en dents creuses des zones agglomérées ou en reconquête de logements vacants, et 25% en renouvellement urbain. Ainsi, la quasi majorité des logements se situera en opération d'ensemble au sein de l'enveloppe agglomérée et l'autre moitié en extension urbaine. De plus, est tenu compte de l'existence d'une dureté foncière dans le cœur du bourg.		

Une commune au potentiel économique et touristique à développer		
Objectifs territorialisés / orientations du PADD	**Justifications**	**Dispositions du PLU**
Organiser le développement de l'habitat en cohérence avec les préconisations du PLH en termes de densité urbaine et de surfaces		
Progression démographique de +1,9% par an soit environ 344 habitants supplémentaires d'ici 10 ans. Capacité d'accueil d'un rythme sur 10 ans de : • 17 logements par an en moyenne soit environ 165 logements d'ici 2028 La densité d'urbanisation est de 18 log/ha en moyenne.	Ceci s'inscrit dans le respect du SCoT.	Le zonage établit des zones Ua et Ub pour permettre notamment la construction des dents creuses. Les zones Uab et 1AUb font l'objet d'une OAP et respectent la production de logements dans le cadre de la mixité sociale.
Etablir une typologie d'habitat variée et une mixité sociale par : • La possibilité de réaliser des réhabilitations de constructions existantes dans les zones agglomérées et la zone rurale • La réalisation de constructions neuves dans la zone agglomérée en dents creuses, en renouvellement urbain ou sous forme d'opérations d'ensemble intégrant des programmes en individuels groupés ou non • La mise en place d'une offre en locatif, tant privé que public sur le territoire	Ceci s'inscrit dans le respect du SCoT. L'objectif est d'offrir les possibilités d'un parcours résidentiel sur le territoire et d'accueillir des populations variées.	Ceci est assuré par : • Les OAP de la Brosse Maçon, de l'Allée des Sarments, du Moulin l'Abbé et de Frontsac • La zone Ua et Uab de Frontsac • L'identification des changements de destination en zone rurale • La possibilité de construction en dent creuse en zone agglomérée • La possible reconquête des logements vacants
La commune est riche d'une diversité sociale et intergénérationnelle. Le projet va conforter la mixité intergénérationnelle et travailler sur le	Il s'agit de maintenir l'attractivité du cœur du bourg et la mise à disposition de commerces, artisans de proximité et services, aux habitants tout en restant compatible avec la	Les zones urbaines du bourg Ua et Ub permettent la création et l'extension des activités de commerce et artisanat de détails, par contre elles n'autorisent pas les activités

parcours résidentiel en proposant une offre en logement adaptée à tous les âges (typologie de logements adaptés aux primo-accédants, aux personnes âgées…) et des services associés actuels et futurs (équipements sportifs, accueil périscolaire, centre de loisirs, maison médico-sociale, bibliothèque, maison des associations, espaces verts de détente et loisirs…).	vocation dominante habitat du bourg.	d'entrepôt et d'industrie qui doivent se localiser dans les zones artisanales prévues à cet effet. Ainsi, le commerce de proximité est favorisé dans les dispositions règlementaires. De plus, ces dernières n'exigent pas de places en cas de création en zone Ua et demandent une étude de besoins en zone Ub.
	La collectivité assure la pérennité des équipements et la création de nouveaux.	Un zonage spécifique Ueq et Nl est mis en place sur des équipements existants et à des endroits stratégiques pour leur création : • Proche de la Brosse Maçon pour permettre la création d'un cimetière paysager et des équipements nécessaires à la progression communale, seul endroit encore disponible en zone agglomérée • Au Sud du bourg, pour permettre la poursuite d'aménagement et d'équipements légers dans la continuité du parc en place et en lien avec les équipements de la rue Rabelais
Une commune au potentiel économique et touristique à développer		
Agir en faveur de la dynamique économique de la commune		
Permettre l'activité commerciale, artisanale et de services en zone agglomérée à condition que celle-ci soit compatible avec l'habitat.	Il s'agit de maintenir l'attractivité du cœur du bourg et la mise à disposition de commerces, artisans de proximité et services, aux habitants tout en restant compatible avec la vocation dominante habitat du bourg.	Les zones urbaines du bourg Ua et Ub permettent la création et l'extension des activités de commerce et artisanat de détails. Par contre, elles n'autorisent pas les activités d'entrepôt et d'industrie qui doivent se localiser dans les zones artisanales prévues à cet effet. Ainsi, le commerce de proximité est favorisé dans les dispositions règlementaires. De plus, ces dernières n'exigent pas de places en cas de création en zone Ua et demande une étude de besoins en zone Ub.
Agir pour le maintien et le développement des commerces de proximité dans le bourg.		

		La zone agglomérée accueille services, commerces et artisanat de détails que le règlement pérennise sous condition. Le règlement favorise la création de commerces et artisanat de détail par l'absence d'obligation de création de places de stationnement. Ainsi, de petits commerces peuvent se créer même sans avoir de foncier pour réalisation de stationnement.
Soutenir le projet d'Emmaüs situé au Nord-Ouest du bourg.	La collectivité souhaite assurer le développement de ce projet à fort caractère social qui existe depuis plusieurs années sur Vairé.	Création d'un STECAL économique avec une zone dédiée Ae.
Développer l'activité touristique et de loisirs		
Permettre le maintien et le développement des diverses activités touristiques et de loisirs, les gîtes nouveaux : les 2 campings, le projet de PRL, la base U.L.M.	Ceci est issu du diagnostic, de la volonté de la collectivité et du projet d'hébergement à la Chausserie qui a le soutien de l'intercommunalité.	Le PLU organise des STECAL à plusieurs endroit.
Développer une zone d'équipements loisirs/tourisme/sport à dominante naturelle, en continuité du bourg et des équipements actuels.		

Conforter l'activité agricole, garante de la qualité des paysages et des environnements		
Maintenir des secteurs à vocation agricole et interdire de nouvelles zones constructibles à proximité immédiate.	La volonté est de pérenniser et renforcer la dynamique de la zone agglomérée. Parallèlement, les STECAL économiques sont créés en dehors du périmètre de réciprocité agricole.	Le périmètre des zones At (STECAL à vocation touristique) et Al (STECAL à vocation de sports et de loisirs) n'intègre pas de zone à vocation agricole. Il se situe en dehors de périmètre de réciprocité de même que les éléments répertoriés dans l'inventaire patrimonial. La grande majorité du territoire est classée en zone agricole ou naturelle permettant les pratiques culturelles.
Conforter l'agriculture par la préservation des terres agricoles fonctionnelles.	Ceci se fait dans le respect du SCoT.	Ces espaces sont majoritairement classés en zone A.
Développer l'offre d'emploi artisanal et industriel		
Conforter la zone d'activités intercommunale de la Combe dans le respect du SCoT. Veiller à l'évolution du site de la Carrière à terme.	Ceci se fait dans le respect du SCoT.	La zone des Combes est classé en zone Uec. La carrière est classée en zone Ac spécifique
Maintenir l'offre de services en rapport avec la progression démographique		
Répondre aux besoins d'équipements publics de la commune et renforcer les sites d'équipement de la zone agglomérée par la mise en place de réserves notamment pour : • L'extension du groupe scolaire/restaurant scolaire en continuité des équipements actuels • Le déplacement/regroupement éventuel des équipements sportifs • Le nouveau cimetière, etc..	Cette disposition participe à la volonté communale de renforcer le rôle et la polarité du bourg ainsi que la pérennisation de dynamique commerciale.	Le règlement des zones U permet la réalisation et l'extension d'équipements.

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LES OAP

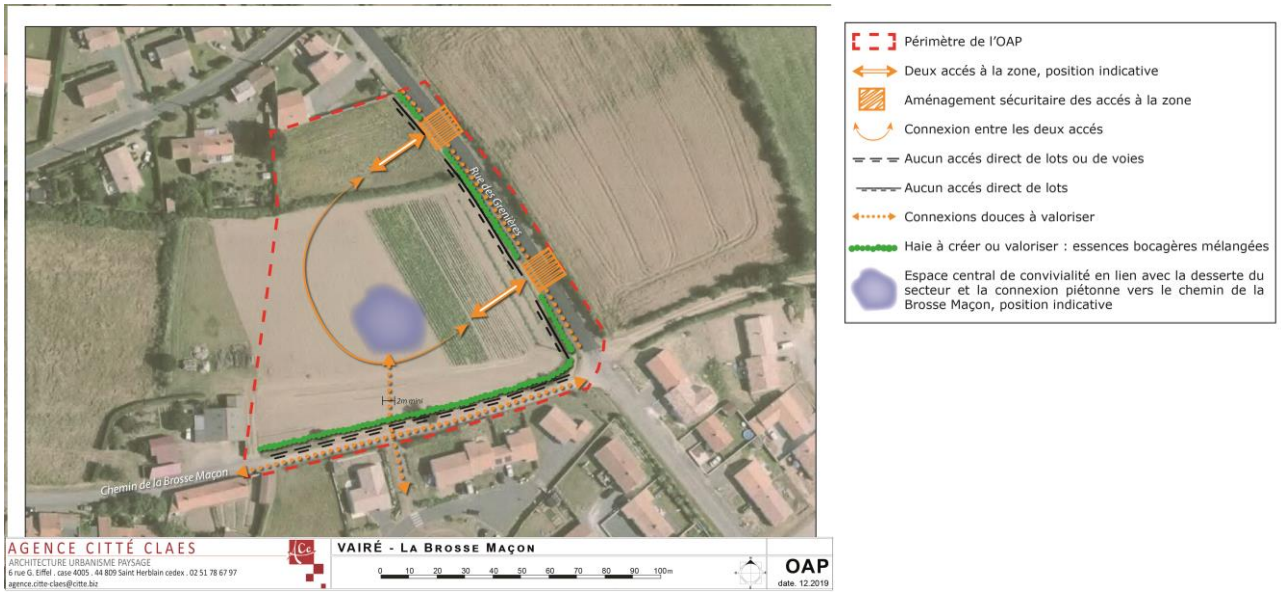
La collectivité a mis en place plusieurs OAP à vocation d'habitat et une sur les continuités douces.

Les OAP à vocation d'habitat permettent de travailler une variété de densité en lien avec le tissu urbain environnant, tout en ayant une densité globale cohérente avec les attentes du SCoT en cours de révision. Chaque OAP donne des prescriptions de programmation tant urbaines qu'architecturales et paysagères. Celles-ci visent à inscrire l'aménagement futur dans son environnement.

OAP Brosse Maçon

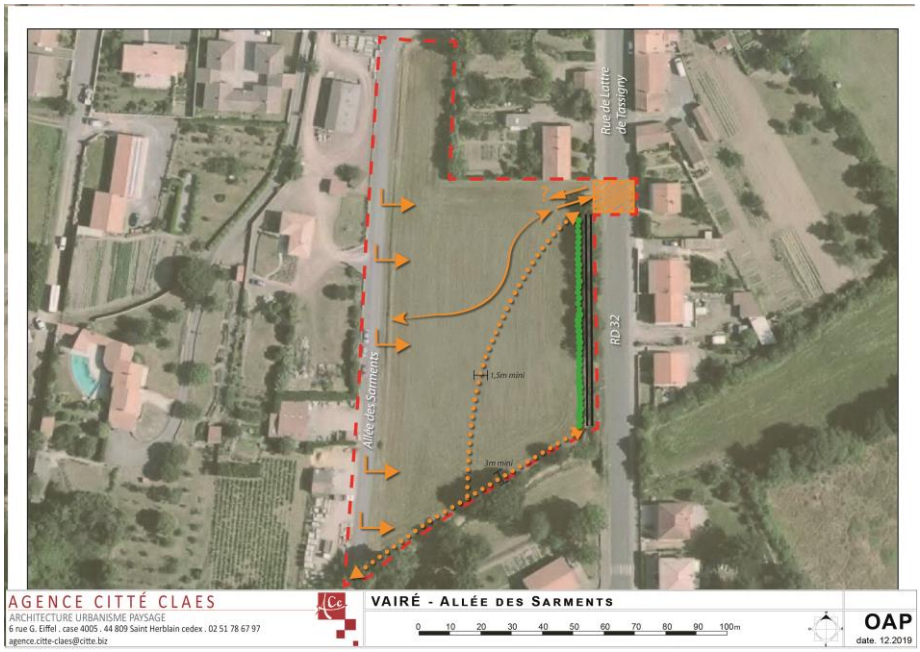
ADRESSE : Rue des Grenières
ZONAGE : 1AUb
SURFACE : environ 1ha

Ce secteur permet d'accueillir une opération de 16 logements minimum selon les données du PADD. Il doit ainsi respecter la densité moyenne de 16 logements par hectare. Dans le cadre de la mixité sociale, il est demandé de proposer des tailles variées de parcelles pour permettre plusieurs types de statut d'occupation (propriétaires occupants, locations privées, locations sociales, primo accession) et plusieurs typologies de logements (logements individuels, groupés, intermédiaires).
Il sera réalisé en une seule tranche.



OAP Allée des Sarments

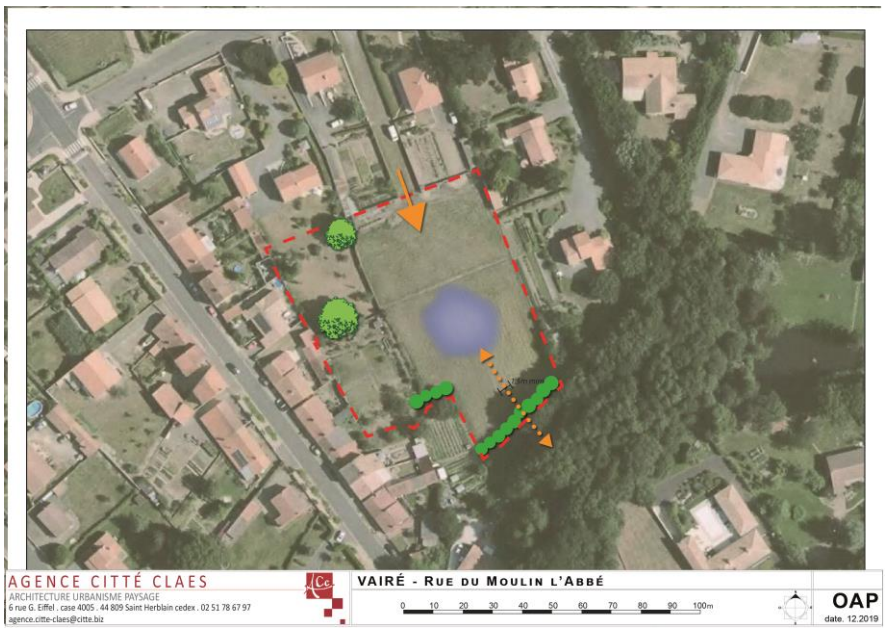
ADRESSE : Allée des Sarments
ZONAGE : 1AUB
SURFACE : environ 0ha70
Ce secteur permet d'établir une densité plus élevée de 21 logements par hectare environ. Ainsi, il pourra accueillir une opération de 15 logements minimum qui se réalisera en une seule tranche. Le programme proposera des tailles variées de parcelles pour permettre plusieurs types de statut d'occupation (propriétaires occupants, locations privées, locations sociales, primo accession) et plusieurs typologies de logements (logements individuels, groupés intermédiaires).

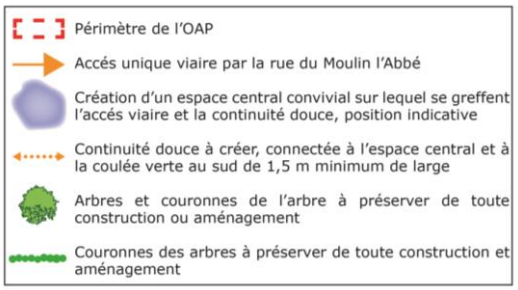


OAP Rue du Moulin l'Abbé

ADRESSE : Rue du Moulin l'Abbé
ZONAGE : 1AUB
SURFACE : environ 0ha50

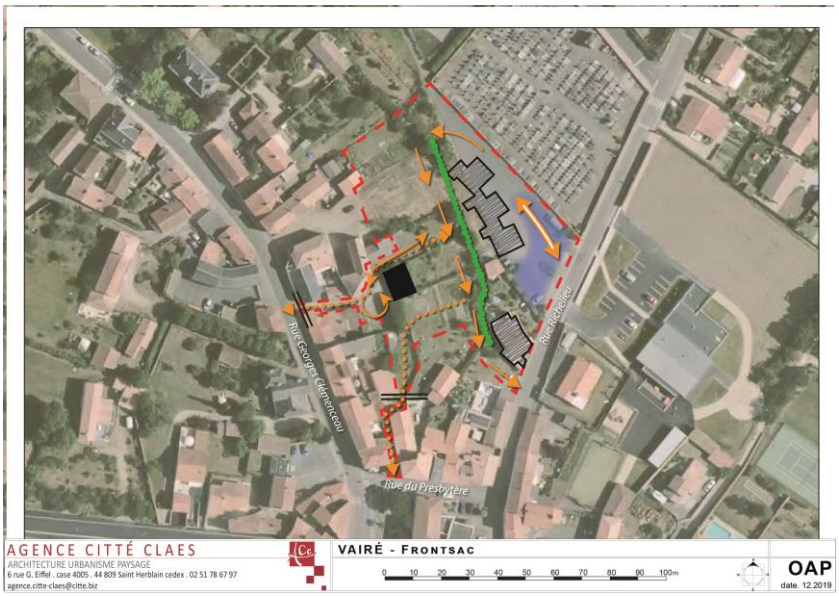
Ce secteur permet d'établir une densité plus élevée de 16 logements par hectare environ. Ainsi, il pourra accueillir une opération de 8 logements minimum qui se réalisera en une seule tranche. Dans le cadre de la mixité sociale, l'opération doit permettre d'avoir au moins 2 tailles différentes de parcelle.

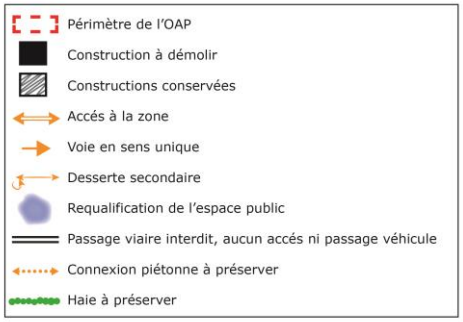




OAP Frontsac

ADRESSE : Rue Richelieu
ZONAGE : UA ET UAB
SURFACE : environ 0ha30

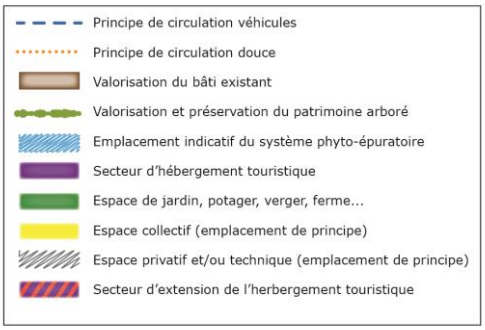




Ce secteur permet d'établir une densité plus élevée de 26 logements par hectare environ. Ainsi, il pourra accueillir une opération de 8 logements minimum qui se réalisera en une seule tranche. Dans le cadre de la mixité sociale, prévoir de l'habitat groupé, intermédiaire et/ou collectif et éventuellement quelques lots individuels.

OAP La Chausserie

ADRESSE : La Chausserie
ZONAGE : AT
SURFACE : 10ha51



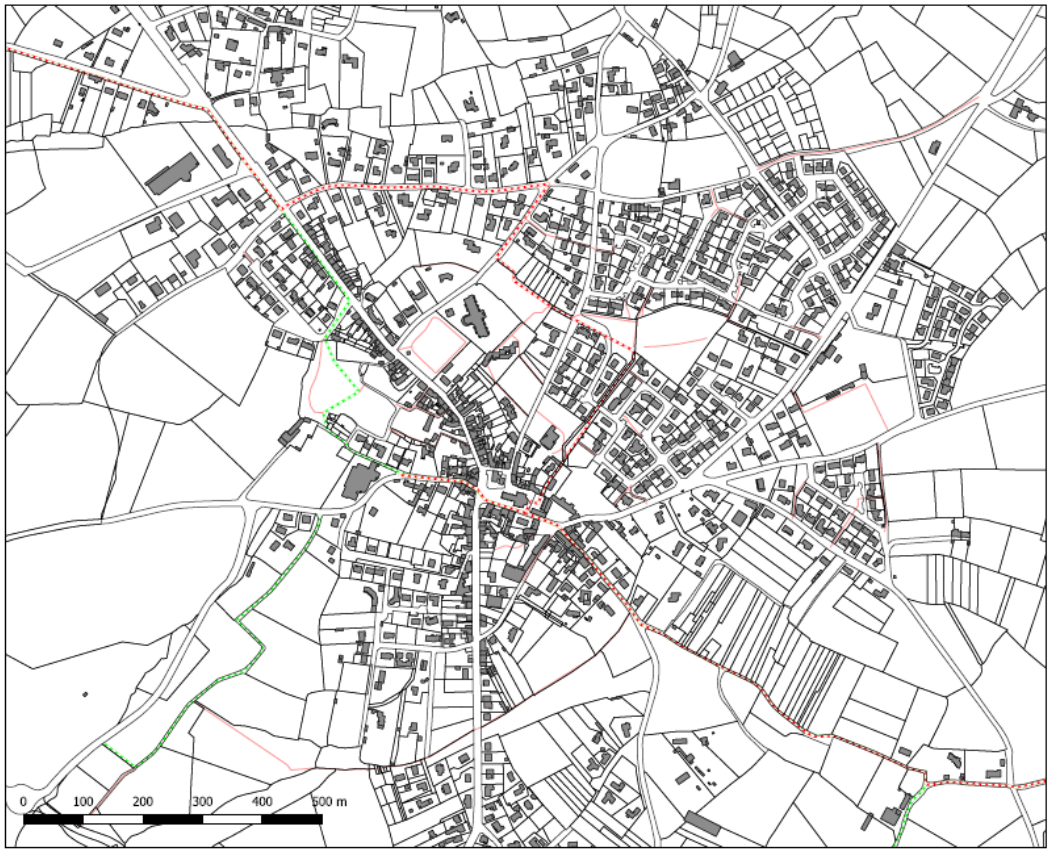
Ce site, classé en zone At, STECAL à vocation touristique, fait l'objet d'une OAP afin de garantir une réalisation conforme aux volontés de la collectivité et en accord avec le projet porté par le pétitionnaire.

OAP continuités douces

Le maillage de continuités piétonnes et douces s'entend sur l'ensemble du territoire. Il s'est progressivement enrichi pour assurer des liaisons douces entre les différentes parties du territoire, entre les équipements et quartiers d'habitat de la zone agglomérée, mais également entre certains hameaux et le bourg.

- Au niveau du bourg ce maillage est très développé et permet de relier les zones d'habitat aux différents commerces et équipements présents dans le cœur du bourg.
- En dehors du bourg, les différents cheminements permettent de relier les hameaux au bourg, ainsi que les hameaux entre eux.

La commune affiche sa volonté de poursuivre son « effort » en développant de nouvelles liaisons douces sur l'ensemble du territoire (35km existant) mais aussi dans le bourg qui compte déjà près de 4km. L'OAP porte sur l'ensemble de Vairé avec un zoom sur le bourg.



L'OAP matérialise ainsi l'ensemble des continuités douces existantes et à venir, piétonnes et cyclables sur le territoire de Vairé, que la collectivité souhaite maintenir et mettre en place.

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES

Suite à la réalisation du diagnostic et de l'analyse du territoire de Vairé, un certain nombre d'enjeux s'est dégagé pour la composition du projet de territoire tant dans la partie agglomérée que rurale de la commune. L'analyse physique et statistique de la capacité du territoire, associée au respect du SCoT a établi une capacité d'accueil associant la densification de l'utilisation des sols et la réalisation de logements sociaux. Cet ensemble a permis de dresser le projet de territoire qui prend place au travers du PADD, débattu en Conseil Municipal.

La traduction du projet de territoire passe par diverses pièces : OAP et dispositions réglementaires.

Le règlement et le zonage sont la traduction du projet de PLU en cohérence avec l'ensemble des éléments précédents. Les différentes zones se décomposent de la manière suivante :

- L'urbanisation se concentre dans la zone agglomérée :
  - **La zone Ua** correspond au tissu urbain ancien de la commune ; elle compte une sous-zone **Uab** où la hauteur des constructions est un peu plus importante
  - **La zone Ub** correspond au secteur d'extension urbaine du bourg, comprenant des constructions plus récentes pour la plupart de densité différente (**Uba et Ubb**)
  - **La zone 1AUb** correspond au secteur ouvert à l'urbanisation faisant l'objet d'une OAP
  - **La zone 2AU** correspond à la zone d'urbanisation future destinée à être ouverte à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble

- Le projet valorise le développement des activités économiques et touristiques :
  - **La zone Uec** correspond à la zone économique en entrée Nord du bourg
  - **La zone Ut** correspond au site du camping communal
  - **La zone Ac** correspond au site de la carrière
  - **La zone Ae** correspond au STECAL du site Emmaüs pour permettre cette activité à caractère social
  - **La zone At** correspond au site du camping privé Le Roc et au projet de la Chausserie
  - **La zone Al** correspond à la base ULM

- Le projet valorise le développement d'équipements :
  - **La zone Ueq** correspond aux sites d'équipements et à la réserve pour nouveaux équipements à la Brosse Maçon
  - **La zone Nl** correspond au site naturel de développement des équipements

- La zone agricole se décompose en plusieurs secteurs :
  - **La zone A** est une zone où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les activités agricoles les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale), l'extension mesurée et les annexes des constructions de tiers existantes, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
  - **La zone Av** qui correspond au secteur viticole
  - **La zone Ab** qui correspond à la zone de transition autour de la carrière

- Le territoire compte différents secteurs de sensibilité naturelle. Il s'agit de la zone N qui compte des secteurs spécifiques :

- **La zone N** correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles ou forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- **La zone Ni** correspond au secteur inondable à l'atlas des zones inondables
- **La zone Nni** correspond au site naturel 2000 qui, de plus, se situe en secteur inondable à l'atlas des zones inondables

Transposition du PLU en cours avec le Projet de PLU

Comme exposé précédemment, pour faciliter la compréhension du projet de PLU, le tableau suivant expose la correspondance entre le zonage du projet de PLU et ce qu'était le zonage du PLU en cours.

PLU en cours		**Projet de PLU**	
Zone Ua	**Le secteur Ua**, relatif au centre traditionnel de l'agglomération, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu, disposant des équipements essentiels.	**Ua**	Le secteur Ua, relatif au centre traditionnel de l'agglomération, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu, disposant des équipements essentiels.
			Uab qui identifie un secteur de densification par augmentation des hauteurs.
Zone Ub	**Le secteur Ub** qui regroupe les extensions du bourg, destinées à l'habitat, aux activités compatibles avec l'habitat et aux services. Dans le prolongement du centre-bourg, il correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.	**Ub**	Le secteur Ub qui regroupe les extensions du bourg, destinées à l'habitat, aux activités compatibles avec l'habitat et aux services. Dans le prolongement du centre-bourg, il correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.
	➢ ***Uba*** où la densité existante est généralement plus faible que dans le reste de la zone ***Ub***		**Uba** où la densité existante est généralement plus faible que dans le reste de la zone Ub.
	➢ ***Ubb*** où les terrains ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif		**Ubb** où les terrains ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif.
Zone Ue	**La zone Ue** correspond à la zone d'activités (artisanat, industries, activités libérales, commerces, services) qui compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitations.	**Uec**	La zone Ue correspond à la zone d'activités (artisanat, industries, activités libérales, commerces, services) qui compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitations.
Zone Ul	**Le secteur UL** correspond aux campings du Roc et des Logeries.	**Ut**	Le secteur Ut correspond aux campings du Roc et des Logeries.
Zone Us	**Le secteur Us**, destinée à accueillir les activités sportives et de loisirs.	**Ueq**	Le secteur est destiné à accueillir les équipements présentant un intérêt public ou collectif tels que les équipements sportifs, socioculturels, de loisirs, services publics, associatifs, établissements publics de santé, d'hébergement touristique…

Zone 1AUa	**La zone 1AUa** destinée à accueillir des urbanisations nouvelles à vocation d'habitat, est composée de 2 sous-secteurs : ➢ **1AUaa** correspondant à de petits secteurs pouvant être aménagés par opérations individuelles ➢ **1AUab** correspondant à des secteurs ne pouvant être aménagés que par opérations groupées	**1AUb**	Secteur ouvert à l'urbanisation, destiné à l'accueil d'habitat sous forme d'aménagement d'ensemble.
Zone 1AUe	**La zone 1AUe** est destinée à accueillir des constructions à usage d'industrie, de service, d'artisanat et de commerce.		
Zone 1AUc	**La zone 1AUc** est destinée à accueillir des urbanisations nouvelles à vocation principale d'équipement collectif, sports ou loisirs.	**2AU**	Secteur fermé à l'urbanisation, destiné à l'accueil de la nouvelle urbanisation sous forme d'aménagement d'ensemble.
Zone A	**La zone A**, a pour objet la protection et le développement de l'agriculture par la mise en œuvre des moyens adaptés à cet objectif. Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée et nécessaire à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif.	**A**	La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Zone Ai	**La zone Ai** n'autorise que les mises aux normes et travaux d'entretien et de retenues du réseau hydrologique.	**Ab**	Zone agricole de transition autour de la carrière.
Zone Ac	**La zone Ac** est destinée à la carrière.	**Ac**	Secteur agricole de la carrière.
Zone Ue	**La zone Ue** correspond à la zone d'activités (artisanat, industries, activités libérales, commerces, services) qui compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitations.	**Ae**	Secteur agricole où existe une activité économique (cité Emmaüs).
		Al	Secteur agricole à vocation de loisirs.
		At	Secteur agricole à vocation d'hébergement touristique.
Zone Av	**La zone Av** est destinée à la viticulture.	**Av**	Secteur agricole viticole.
Zone Ae	**La zone Ae**, correspond au secteur devant accueillir un parc éolien.		
Zone N	**La zone N** constitue un ensemble d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison du paysage et des éléments qui le composent.	**N**	La zone N constitue un ensemble d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison du paysage et des éléments qui le composent.

Zone Nd	**La zone Nd** demande à être protégée en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, et d'autre part, de l'existence de risques ou de nuisances.	**Ni**	Secteur naturel inondable.
Zone Np	**La zone Np** correspond à la station d'épuration.	**Nl**	Secteur naturel à vocation d'équipement collectif.
Zone Nn	**La zone Nn** correspondant au secteur protégé au titre de Natura 2000.	**Nni**	Secteur naturel du secteur protégé au titre de Natura 2000.
Zone Nh	**La zone Nh** peut admettre l'aménagement, le changement de destination, l'extension et la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles et viticoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité,…).		

Tableau des surfaces

PLU en cours			Projet de PLU		
Zones urbaines					
Ua	6ha63	0.23%	Ua	7ha21	0.25%
			Uab	0ha55	0.01%
Ub	66ha01	2.33%	Ub	77ha86	2.75%
Uba	13ha07	0.46%	Uba	7ha47	0.26%
Ubb	15ha55	0.55%	Ubb	4ha52	0.16%
Ue	7ha53	0.26%	Uec	6ha95	0.24%
Ul	10ha03	0.35%	Ut	1ha45	0.05%
Us	1ha83	0.06%	Ueq	7ha24	0.25%
Total zones urbaines	**120ha67**	**4.27%**	**Total zones urbaines**	**113ha28ha**	**4.00%**
Zones à urbaniser					
1AUaa	0ha61	0.021%	1AUb	2ha45	0.08%
1AUab	8ha80	0.31%			
1Aue	18ha04	0.14%			
1AUc	3ha99	0.63%			
2AU	18ha09	0.64%	2AU	3ha80	0.13%
Total zones à urbaniser	**49ha54ha**	**1.75%**	**Total zones à urbaniser**	**6ha25ha**	**0.22%**
Zones agricoles					
A	2047ha77	72.47%	A	2185ha17	77.33%
Ai	1545ha70	5.47%	Ab	59ha30	2.09%
Ac	63ha47	2.24%	Ac	59ha04	2.08%
			Ae	2ha78	0.09%
			Al	2ha04	0.07%
			At	10ha51	0.37%
Av	43ha71	1.54%	Av	42ha99	1.52%
Ae	126ha63	4.48%			
Total zones A	**2436ha31ha**	**86.22%**	**Total zones A**	**2361ha86**	**83.59%**
Zones naturelles					
N	0ha46	0.01%	N	190ha12	6.72%
Nd	130ha85	4.63%	Ni	73ha02	2.58%
Np	4ha12	0.14%	Nni	64ha40	2.27%
Nn	60ha76	2.15%	Nl	16ha52	0.58%
Nh	22ha72	0.80%			
Total zones N	**196ha21**	**6.94%%**	**Total zones N**	**344ha07**	**12.17%%**
Total des zones PLU en cours	**2825ha47**	**100%**	**Total des zones Projet de PLU**	**2825ha49**	**100%**

La différence de surface totale entre le PLU en cours et le PLU projeté vient du changement du système de projection du cadastre. Ces surfaces doivent être prises comme des ordres de grandeur et non comme valeurs exactes.

		Ua/Uab	Ub/Uba/Ubb	UeC	Ul	1AUb	A	Ab	Av	Ac	Ae	Al	At	N/Nni/Ni	Nl
Habitation															
	Logement	O	O	C	C	O	C	X	X	X	C	X	C	X	C
	Hébergement	O	O	X	O	O	X	X	X	X	C	X	X	X	X
Commerces et activités de services															
	Commerce et Artisanat de détail	O	O	O	C	O	X	X	X	X	C	X	X	X	X
	Restauration	O	O	O	X	O	X	X	X	X	X	C	C	X	X
	Commerce de gros	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O	O	O	C	O	X	X	X	X	X	C	C	X	X
	Hébergement touristique	X	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X
	Hébergement hôtelier	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics															
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	O	O	O	O	O	C	C	C	X	X	C	C	C	C
Exploitation agricole et forestière															
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X	X	X	X	X	O	X	C	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires															
	Bureau	O	O	O	X	O	X	X	X	X	C	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	O	X	X	X	X	X	X	C	X	X	X	X
	Industrie	X	X	O	X	X	X	X	X	C	C	X	X	X	X
	Permis de démolir	O	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions															

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU

L'évaluation environnementale est avant tout un préalable dans l'élaboration du PLU et doit être proportionnée aux enjeux effectivement présents sur le territoire communal.

Au terme d'un diagnostic poussé, les grands enjeux ainsi dégagés en amont de la réflexion constituent l'un des piliers du projet d'aménagement et de développement durables de Vairé : développer le territoire en modérant la consommation de l'espace et en luttant contre l'étalement urbain afin de préserver l'environnement, l'activité agricole et valoriser le paysage communal.

Sur la base du PADD débattu et de sa traduction réglementaire (zonage, règlement et orientations d'aménagement), les incidences prévisibles (significatives, temporaires et permanentes, directes et indirectes, cumulées) de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement ont été dégagées en comparant les éléments réglementaires du projet avec les différentes composantes de l'état initial de l'environnement.

Les enjeux environnementaux ayant été pris en considération tôt dans la réflexion et l'élaboration du projet, il ressort de l'analyse d'impact que les effets négatifs notables sont peu nombreux dans la traduction réglementaire du projet communal. Ce dernier a donc fait l'objet de modifications de façon concertée : des mesures ont été prises pour éviter et réduire les incidences notables sur les ressources naturelles et le cadre de vie des habitants, en ajustant les périmètres des zones d'urbanisme et en amendant de prescriptions environnementales différents articles du règlement.

Les tableaux suivants synthétisent l'analyse d'incidences du projet de PLU sur les différentes composantes environnementales du territoire.

PARAMETRES	BILAN DES IMPACTS		DISPOSITIONS DU PLU – MESURES A METTRE EN ŒUVRE
	IMPACTS ET EFFETS POSITIFS	IMPACTS ET RISQUES D'IMPACTS NEGATIFS	
Site Natura 2000 " Dunes, forêt et marais d'Olonne " (ZSC et ZPS)			
Habitats et espèces dans le site	Protection des milieux naturels humides et des habitats d'espèces d'intérêt communautaire	-	Classement en zone Nni (secteur inconstructible de protection Natura 2000 et zones inondables) Prescriptions pour interdire toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de nuire à l'intégrité et aux fonctions des zones humides et des cours d'eau Affouillements, exhaussements exclusivement autorisés pour l'entretien des cours d'eau, pour les actions d'entretien et de réhabilitation des habitats d'intérêt communautaire et des zones humides et pour les projets de compensation liés à la destruction de zones humides Autorisation d'installations liées aux usages agricoles (parcs de contention) sous réserve d'être intégrés et réversibles
Abords du site Natura 2000 et autres secteurs du territoire communal	-	Incidences indirectes via des flux polluants véhiculés par l'eau	Prescriptions pour la gestion des eaux usées et des eaux pluviales Protection des zones humides et des cours d'eau (zonage et règlement) Contrôle et suivi du rejet de la station d'épuration et des installations individuelles

PARAMETRES		BILAN DES IMPACTS		DISPOSITIONS DU PLU – MESURES A METTRE EN ŒUVRE
		IMPACTS ET EFFETS POSITIFS	IMPACTS ET RISQUES D'IMPACTS NEGATIFS	
La Trame Bleue				
Réseau hydrographique		Protection des cours d'eau	-	Classement en zones N et A et Trame spécifique au zonage Eloignement de toute construction à au moins 5m des rives Affouillements, exhaussements autorisés pour l'entretien des cours d'eau
		Lutte contre les pollutions		Prescriptions pour la gestion des eaux usées et des eaux pluviales
Zones humides		Protection des zones humides locales	-	Classement en zones N et A – Aucune zone constructible Trame spécifique au zonage Prescriptions pour interdire, conformément au SDAGE et aux SAGE, toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de nuire à l'intégrité et aux fonctions des zones humides
Inondations	Atlas des zones inondables et Aléas modélisés	Préservation des zones inondables sans enjeu humain ou matériel. Intégration du risque pour les zones habitées ou activités	-	Classement en zones Nni et Ni des secteurs repérés comme inondables (champs d'expansion de crue) Affouillements, exhaussements limités Protection de plusieurs haies pour leur rôle d'écran physique contre le ruissellement
	Ruissellements	-	Imperméabilisation liée à l'urbanisation et risque d'aggravation des inondations par ruissellement des eaux pluviales	Consommation modérée de l'espace et étalée dans le temps (zones U, 1AUb, 2AU) Modification des modelés de terrain si la topographie l'exige Prescriptions liées au respect de l'article 640 du code civil Prescriptions de recherche de solutions alternatives pour la gestion des eaux pluviales (rétention/infiltration/ récupération) Prescriptions de solutions de perméabilité et de zones de stockage Cours d'eau, zones humides, linéaires de haies préservés par une trame spécifique au zonage
Eaux usées		Lutte contre les pollutions (aspects sanitaires et environnementaux)	-	Interdiction de rejet d'eaux non traités dans les milieux naturels Selon les zones, obligation de raccordement au réseau ou obligation de filière non collective Contrôle et suivi du rejet de la station d'épuration et des installations individuelles

PARAMETRES	BILAN DES IMPACTS		DISPOSITIONS DU PLU – MESURES A METTRE EN ŒUVRE
	IMPACTS ET EFFETS POSITIFS	IMPACTS ET RISQUES D'IMPACTS NEGATIFS	
La Trame Verte			
Espaces naturels et agricoles	Limitation de l'atteinte au marais et prairies du bocage reconnus dans les Znieff et le SRCE et protégés par Natura 2000	-	Consommation modérée de l'espace Classement en zones A et N des terres agricoles Prescriptions et trame spécifique des cours d'eau, des zones humides au zonage Trames spécifiques au zonage comme Espaces Boisés Classés et Espaces Boisés Remarquables Mise en place d'une Trame Verte et Bleue communale et de différentes prescriptions au zonage et au règlement du PLU garantissant la préservation ou la remise en état des continuités écologiques : - Protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ; - Préservation des composantes de la trame verte et bleue.
Bois et haies	Préservation des fonctions paysagère, récréative, écologique, hydraulique … des boisements et haies	-	
Trame verte et bleue	Protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques	-	
La Trame Jaune agricole			
La Trame Jaune	Limitation des atteintes à l'agriculture Préservation du potentiel agronomique des terres agricoles	-	Consommation modérée de l'espace, en continuité de la zone agglomérée et étalée dans le temps n'empêchant pas l'usage agricole Réduction de plus de 50% de la consommation des espaces et limitation nette du mitage rural en stoppant les constructions dans les hameaux Classement en zones agricoles et naturelles des espaces agricoles permettant le développement des exploitations Classement en zones 2AU fermées à l'urbanisation pour les secteurs aménageables au-delà de l'échéance du PLU Respect des reculs entre les bâtiments d'élevage et les tiers
Le climat, l'air et les énergies			
	Principe d'économie de l'espace et de développement urbain cohérent pour favoriser de moindres dépenses énergétiques et pour limiter les émissions de GES	-	Renouvellement urbain privilégié et densification de l'habitat Extension urbaine, en continuité de la zone agglomérée Développement des liaisons douces Prescriptions favorables au développement des énergies renouvelables
Les risques et les nuisances (*la Trame Orange*)			
Mouvements de sols	-	Aléa sismique modéré et Aléa argiles nul à moyen	Respect des prescriptions de l'arrêté du 22 octobre 2010 définissant les règles parasismiques en fonction de la classification des bâtiments et du Code de la construction
Transport de matières dangereuses	-	Gazoduc	Servitudes I3 applicables Pas de développement de l'habitat sur les secteurs concernés
Installations classées	-	Risques, nuisances et pollutions	ICPE autorisée : agricole à plus de 100m des tiers ; Zones d'activités compatibles avec l'environnement en évitant les risques et les nuisances ; près des habitations si nécessaire aux besoins de quartier et si non polluantes. Maintien de l'emprise existante de la carrière
Bruits	Limitation de l'exposition aux nuisances sonores	-	ICPE autorisées avec dispositions pour éviter les nuisances sonores Respect des reculs sanitaires entre les bâtiments d'élevage et les tiers Pas d'extension de la carrière et projet de contournement poids-lourds au Sud du bourg

INDICATEURS DE SUIVI DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de neuf ans à compter de son approbation. Il appartient donc à la collectivité de prendre les dispositions nécessaires pour être en mesure d'établir ce bilan dans le délai imparti.

A ce titre, ce tableau présente :

- plusieurs indicateurs de suivi choisis en concertation avec la municipalité,
- assortis de précisions méthodologiques (sources des données, base de calcul et modalités concrètes de suivi),
- pour chaque indicateur de suivi, un état zéro avant l'entrée en vigueur du PLU,
- et, dans la mesure du possible, un objectif quantifié pour ces indicateurs, afin de donner tout son sens au suivi.

N°	Indicateur	Symbole	Intérêt de l'indicateur	Sources	Etat zéro	Objectifs à 10 ans
1	Consommation foncière	CF	Unités foncières bâties	Permis de construire	0 ha	6,2 ha (HAB) 0,9 ha (ECO) 8,2 ha (LOI)
2	Nombre d'habitants	POP	Suivi de l'évolution de la population communale	INSEE	1660 hab (en 2016)	2000 hab
3	Capacité d'accueil	CAPACC	Suivi du nombre de logements créés depuis l'approbation du PLU	Permis de construire	0 log	165-175 log
4	Taux de raccordement à l'assainissement collectif Taux de conformité des assainissements non collectif	TAC TANC	Contrôle de la collecte des eaux usées	Exploitant SPANC	ND ND	non quantifiable "ex-ante"
5	Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles	CN	Suivi des dégâts majeurs	Journal Officiel Mairie	6	non quantifiable "ex-ante"
6	Ordures ménagères collectées Tri sélectif (papier, verres, emb)	OM TS	Evolution des quantités collectées et triées	RPQS	en kg/hab/an ND ND	en kg/hab/an < 120 > 103
7	Installations jeunes agriculteurs	NJA	Nombre de création et d'installation de jeunes agriculteurs	Mairie et Chambre d'Agriculture	0	> 1 mais non quantifiable "ex-ante"
8	Surfaces d'EBC Surfaces d'EBR Linéaires de haies Surfaces de zones humides	EBC EBR HAIES ZH	Suivi de la trame verte et bleue	Mairie	44,2 ha 27,9 ha 242 km 197,3 ha	46,9 ha 27,9 ha 242 km 197,3 ha