





## Observations

### Observations de la Commune St Hilaire de Riez :

PLU approuvé en 2019.

La commune fait part des différents outils juridiques mis en place dans le PLU (EBC ; Espaces Paysagers à Préserver, coefficient pleine terre, coefficient divers, ...).

Cet arsenal permet de refuser des autorisations d'urbanisme. Des préconisations relatives aux clôtures existent afin de laisser le passage de la petite faune dans ces secteurs sensibles (grillage à large maillage, ganivelles de bois...).

Système de compensation mis en place en cas d'abattage d'arbres dans le cadre d'opérations urbaines. Identification du patrimoine bâti au sein du PLU – annexes + OAP (habitat caractéristique par leur fonction).

Le SCOT Pays de Saint Gilles fixe une densité minimale à 40 logts/ha. Plutôt mal accueillie par la population. Un travail important est réalisé en amont avec les promoteurs, ainsi que des réunions obligatoires avec les riverains avant toute opération pour désamorcer les éventuelles tensions.

Le PLU autorise la rénovation des cabanes de marais (cabanes de paludier) mais pas de nouvelles constructions. PLU approuvé en 2019.

### Observations de la Chambre d'Agriculture 85 :

Concernant les cabanes de marais : éventuellement la préservation de l'existant mais pas de constructions possibles de nouvelles cabanes, salorges, ou bourineau... où la notion d'extension d'urbanisation de la loi littoral s'appliquent. Des possibilités peuvent exister mais dans un périmètre défini pastillé. Une vigilance est à avoir auprès des exploitations agricoles existantes. Il est important de permettre le maintien de l'activité d'élevage dans le marais.

La CA rappelle l'impact potentiel sur l'agriculture du fait du contexte zones humides RAMSAR (1% en France et a priori 30% de ces terres RAMSAR en Vendée).

S'assurer d'avoir concerté la profession agricole concernant les éventuelles friches agricoles qui s'apparenteraient à des boisements → ne pas systématiquement les préserver. Le territoire de la commune ne semble pas concerné.

La CA a effectué un travail d'identification de secteurs et surfaces agricoles qui pourraient accueillir du photovoltaïque au sol (agrivoltaïque). L'échéance est portée à janvier 2025 pour la présentation au Préfet, mais au préalable une concertation aura lieu auprès des communes.

La commune indique qu'une surface serait concernée sur le territoire de la Communauté de Communes sur le site de l'ancienne déchèterie de La Barre de Monts (environ 3 à 4 ha). La loi APER et ses décrets d'application ont fixé des conditions pour l'agrivoltaïsme.

Concernant l'orientation « Conforter l'activité agricole existante » : envisager et favoriser aussi l'installation de nouvelles exploitations dans le cadre de la reprise des sites existants.

Le Conseil d'Etat confirme que l'exploitant ne peut construire de nouveau logement, si 2 logements existent et sont habités par un tiers ou par un retraité.

### Observations de la Commune de ND de Monts : le PLU a été approuvé en 2014.

Une politique d'achat des parcelles de marais est mise en place avec la Safer lorsqu'elles sont à vendre. Principe de nettoyage des parcelles + redistribution au monde agricole (Idem à St Jean de Monts).

Les agriculteurs entretiennent le marais par l'élevage et le risque de voir le marais devenir une immense friche est réel en cas de disparition de l'activité agricole.



### **Observations de la DDTM 85 :**

Le chiffre de consommation d'espaces 2024-2034 présenté dans le PADD de 41 ha doit être corrélé aux besoins de la commune. C'est un maximum. Un besoin moindre peut être admis si nécessaire (en augmentant par ex la densité ; ...).

Le PLU doit démontrer sa gestion économe de l'espace. Il est demandé notamment d'ajouter une définition de l'enveloppe urbaine.

Importance des données démographiques pour fonder le PLU.

Attention aux chiffres actualisés sur le portail de l'artificialisation.

### **2 risques importants sur la commune à prendre en compte :**

- Feu de forêt : expliquer comment le PLU entend réduire la vulnérabilité des biens. Obligation débroussaillage.
- Trait de côte. Mettre carte informative dans le PLU. Justifier comment les risques sont pris en compte dans le PLU (trait de côte horizon 2050 et 2100).
- Dispositions 2.3 et 2.4 dans le Plan Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)
- Veiller à ce que le PLU prenne en compte le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Le PADD doit présenter les énergies de manière générale.

### **Précisions apportées par la commune de Saint-Jean-de-Monts :**

Les promoteurs proposent souvent des densités fortes allant jusqu'à 170 logts/ha en centre-bourg pour les opérations d'habitat qui ne sont pas compatibles avec les équipements tels que voiries, stationnements ... existants aux abords. La pression immobilière est réelle sur le territoire.

## Calendrier

- Travail sur la traduction réglementaire du PADD à partir de septembre 2024.