

Service Habitat Aménagement Urbanisme et
Construction
Unité Planification Urbaine

La Roche-sur-Yon, le **08 JUIN 2023**

Dossier suivi par : Erwan Audran
Tél. : 02 51 44 32 70
Mail : erwan.audran@vendee.gouv.fr

Monsieur le Président,

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a examiné, lors de la séance du 17 mai 2023, le projet d'élaboration de votre PLUiH. Cet examen s'est déroulé dans le cadre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme relatif aux dispositions du règlement du PLU sur les extensions et les constructions d'annexes aux habitations existantes dans les zones A et N et de l'article L.151-13 du même code relatif aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et à leur délimitation à titre exceptionnel. La CDPENAF s'est également autosaisie de ce dossier au titre de l'article L.112-1-1 4° du Code rural et de la pêche maritime qui prévoit que la commission peut demander à être consultée sur tout autre projet ou document d'aménagement ou d'urbanisme relatif à la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation des espaces naturels, forestiers et à vocation ou à usage agricole.

Les membres de la commission ont pris acte des précisions apportées par la collectivité en réponse aux observations de la CDPENAF, notamment sur la stratégie d'aménagement de son territoire et ont relevé les engagements pris concernant les zonages relatifs à l'habitat et aux activités économiques, les STECAL et les règles de constructibilité en zone agricole et naturelle. Au titre de la consommation d'espace, la collectivité devra veiller à respecter les objectifs fixés au PADD et démontrer la prise en compte des exigences de la loi Climat et Résilience qui a vocation à s'appliquer dans ses grands principes. Il est considéré comme dommageable que les auteurs du PLU n'aient pas effectué les mises à jour nécessaires et que des échanges techniques plus poussés n'aient pas eu lieu en amont, en particulier avec la DDTM et la Chambre d'agriculture.

Par conséquent, à l'issue des débats, les membres de la commission ont émis un avis défavorable en ce qui concerne les STECAL et les règles NAF aux motifs suivants :

- la création de certains STECAL vient en contradiction avec le PADD sur le fait de créer des zones d'activité, de commerce et de restauration en zone agricole. Certains choix de STECAL apparaissent contraires à la modération foncière désormais requise et méritent donc d'être supprimés.

Monsieur Valentin Josse
Président de la communauté de communes du Pays de la Châtaigneraie
Les Sources de la Vendée
La Tardière
85120 Terval

19, rue Montesquieu – BP 60827
85021 La Roche-sur-Yon Cedex
Tél. : 02 51 44 32 32 – Télécopie : 02 51 05 57 63 – Mail : ddtm@vendee.gouv.fr
Ouverture au public : du lundi au vendredi, de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30

- des compléments sont attendus afin d'apprécier pleinement les réels impacts des STECAL sur l'activité agricole comprenant des éléments concernant les plans d'épandages, les périmètres de réciprocité, les zones de non traitement et sur la desserte incendie.
- une évaluation de la consommation foncière liée à la création et l'extension des STECAL est à intégrer au projet.
- certains secteurs classés U ou Ue dans le PLUiH sont à considérer comme des STECAL.
- au titre du respect de la charte GEE :
 - le pourcentage autorisé pour les extensions doit se rapprocher du critère d'extension mesurée. L'emprise au sol maximale de l'extension doit être fixée à 30 % en préconisant une limite de 30 m².
 - la distance maximale d'implantation par rapport aux bâtiments principaux doit se situer dans une fourchette de 15 à 20 mètres maximum.

Concernant l'analyse globale du PLU, ils ont également émis un avis défavorable aux motifs suivants:

- un manque de clarté des justifications des choix opérés,
- la consommation foncière NAF planifiée est estimée à 68 ha (soit une modération de la consommation de -20% uniquement) et doit être réduite pour répondre à l'objectif du PADD au regard des données du portail national de l'artificialisation (84 ha),
- le projet doit affiner la délimitation de certaines enveloppes urbaines, au regard de la définition de la loi Climat, en retirant les espaces non bâtis ou en les comptabilisant dans la consommation d'espace planifiée,
- une réflexion plus poussée sur les formes urbaines en particulier pour les OAP « d'intensification urbaine » ou des densités supérieures sont attendues, permettant notamment de retirer les secteurs en extension urbaine,
- le besoin pour les secteurs de développement économique doit être justifié et accompagné d'une traduction concrète de la volonté d'optimisation des espaces économiques existants, notamment via des OAP dédiées,
- l'ensemble des zones résiduelles intra-urbaine d'importance (habitat et économiques) doit être comptabilisé dans le potentiel foncier du projet,
- le rapport doit présenter une analyse des impacts du projet sur les exploitations concernées (part de SAU touchée, conséquence sur le fonctionnement des exploitations, ZNT, épandages ...),
- des OAP sectorielles doivent être prévues pour les plus grandes zones résiduelles situées en zone U.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Pour le préfet et par délégation,
le secrétaire général adjoint de la préfecture de la Vendée



YANN LE BRUN