



**PRÉFET  
DE LA VENDÉE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

Service Habitat Aménagement Urbanisme et  
Construction  
Unité Planification Urbaine

La Roche-sur-Yon, le **22 MAI 2024**

Dossier suivi par : Erwan Audran  
Tél. : 02 51 44 32 70  
Mail : ddtm-shauc-cdpenaf@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 avril 2024, le projet d'élaboration de votre plan local d'urbanisme intercommunal.

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. Ils ont globalement considéré que le projet de PLUi s'appuyait sur les prescriptions peu ambitieuses du SCoT en matière de GEE et du PLH en cours, sans réactualisation des données et qu'il peinait à s'inscrire dans la trajectoire de sobriété foncière définie par la loi Climat et Résilience.

Par conséquent, à l'issue des débats, les membres de la commission ont émis un avis défavorable au titre de l'autosaisine aux motifs suivants :

- la méthode retenue pour le calcul de la consommation d'ENAF est à revoir, celle proposée n'étant pas adaptée, car elle surestime la consommation d'ENAF passée.
- les densités retenues dans le PLUi correspondent à celles du SCoT qui restent faibles. Une réflexion plus poussée sur les formes urbaines et sur les densités (20 logts/ha) est attendue, notamment dans les OAP « *intensification et mixité urbaine* » et OAP sectorielles à vocation principale « *habitat* ». Ceci permettrait de retirer des secteurs en extension urbaine.

Monsieur Alexandre HUVET  
Président de la communauté de communes Challans-Gois-Communauté  
16, rue du Parc de Pont Habert  
CS 50337  
85300 Sallertaine

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

- le besoin pour les secteurs de développement économique doit être mieux justifié, notamment pour le Vendéopole. Il est aussi attendu une traduction concrète de la volonté d'optimisation des espaces économiques existants via des OAP plus ambitieuses.

- au niveau des besoins en équipements et tourisme, le PLUi se limite à une énumération de projets, sans stratégie explicite sous-jacente. Il est attendu des justifications dans ce domaine, le seul stade de l'expression d'un besoin global n'étant pas suffisant.

- l'insuffisance des réflexions amont en matière de recherche de solutions alternatives de moindre impact environnemental et agricole au projet de « voie de contournement » des bourgs de Beauvoir sur Mer et Saint-Gervais et une analyse insuffisante des 60 ha de zones humides consommées.

Sur le volet STECAL, la commission a émis un avis défavorable aux motifs suivants :

- les informations fragmentaires ne permettent pas de juger de la pertinence des STECAL, ni de leur caractère limité.

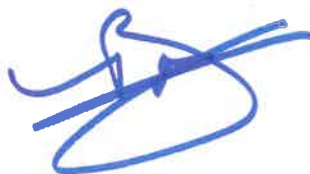
- la création des 6 STECAL AE à vocation « stockage, hivernage sur la commune de Froidfond s'apparente à une création ex-nihilo de zones d'activités en zone agricole. Ces STECAL méritent d'être supprimés ou d'être fortement argumentés.

- des compléments sont attendus afin d'apprécier pleinement les 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 la défense extérieure contre l'incendie.

Sur les règles en espaces naturels, agricoles et forestiers (extensions et annexes), la CDPENAF a émis un avis favorable.

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