



PRÉFET DE LA VENDÉE

Communiqué à :  
- CITADIA  
- GABRIEL Christian  


La Roche-sur-Yon, le 29 AOUT 2018

**DIRECTION  
DÉPARTEMENTALE DES  
TERRITOIRES ET DE LA MER  
DE LA VENDÉE**

Service Urbanisme et Aménagement  
Unité Politique d'Aménagement  
et de Gestion de l'Espace

Dossier suivi par :  
Arnaud SCHERMAN

Tél. : 02 51 44 32 67  
Fax : 02 51 05 57 63

[ddtm-sua-cdpnaf@vendee.gouv.fr](mailto:ddtm-sua-cdpnaf@vendee.gouv.fr)



Le Préfet

à

Monsieur le Maire  
Rue de l'Église  
85 630 BARBATRE

**OBJET** : Examen par la CDPENAF du projet d'élaboration du PLU de la commune de Barbatre

**REF** : AS-2018/88

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a examiné, lors de sa séance du 23 août 2018, le dossier d'élaboration du PLU de votre commune.

Cet examen s'est déroulé dans le cadre des dispositions prévues par les articles L. 151-11, L.151-12, L.151-13 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme.

La commission a pris note que le projet de PLU a répondu à l'article L 151-4 du code de l'urbanisme en établissant le bilan de la consommation des espaces entre 2001 et 2013 à plus de 18 ha, dont 15,8 ha pour l'habitat, 2,3 ha pour les activités économiques et 0,5 ha pour les équipements publics. Sur la durée du PLU, les objectifs de modération de la consommation d'espaces portent sur 4,8 ha, dont 2,4 ha en extension de l'habitat et 2,4 ha pour les activités économiques.

Le choix de développement démographique (+ 0,5 %/an) a été jugé cohérent, même si basé sur les objectifs du PLH aujourd'hui caduc. Les besoins en matière de logements à produire (100 logements) ont été réévalués par rapport au 1<sup>er</sup> projet de PLU et apparaissent désormais plus réalistes.

L'analyse des capacités résiduelles d'urbanisation a été portée à la connaissance des membres. À ce titre, ils ont noté la prise en compte d'un phénomène de dureté foncière ne poussant la commune à retenir que 170 logements, soit un volume plus important que les besoins estimés, mais également l'intervention de l'EPF sur deux sites sous OAP situés en centre-bourg. À ce propos, il a été souligné que 3 secteurs sous OAP dans la première mouture du PLU avaient été sortis des secteurs d'aménagement et reclassés en U. Les membres ont entendu les explications apportées à ce sujet, indiquant que la commune n'avait pas la maîtrise foncière sur ces secteurs, lesquels avaient, pour certains, fait l'objet de ventes entre les deux versions du PLU et sur lesquels il était maintenant trop tard pour intervenir.

Par ailleurs, la densité brute moyenne annoncée à 22 logements/hectare a été prise en considération, mais elle a été jugée faible pour une commune littorale, et il a été remarqué que le principe de diversification de formes urbaines pour la favoriser ne se traduisait pas de façon effective dans les OAP. Les membres de la commission ont pris acte des arguments des représentants de la commune, indiquant que la densité fixée l'avait été en tenant compte des caractéristiques urbaines actuelles de cette dernière. En pondérant les trois niveaux de densité qui ont été définis (centre-bourg, quartiers « satellitaires » et secteurs plus excentrés), il s'avère que la densité globale des opérations est bien supérieure à 22 logements/ha. Par ailleurs, cette densité tient également compte des contraintes du PPRL de la commune et des dispositions de la Loi Littoral, notamment en ce qui concerne les espaces proches du rivage. Ces éléments de justification devront être versés au dossier de PLU.

En matière d'extension des habitations existantes en zone A et N, les dispositions prévues dans le règlement du PLU n'ont pas appelé pas de remarques particulières. Il a été remarqué que les dispositions relatives aux annexes, interdites en Loi Littoral, avaient été supprimés par rapport à la version initiale du PLU.

S'agissant des besoins en matière économique, il a été porté à la connaissance de la commission que la commune reconduisait l'extension de sa zone d'activités existante, sur 2,4 ha. Les membres de la commission ont noté le constat d'une quinzaine de lots encore disponibles dans la partie déjà aménagée de cette ZAE et se sont interrogés sur la pertinence de cette extension ainsi que sur le positionnement de la Communauté de Communes à son sujet, lequel constitue un préalable au projet d'extension, tel que cela avait déjà été souligné dans la première mouture du PLU. Les éléments de compréhension apportés en la matière en séance devront être intégrés au dossier lors de l'enquête publique.

En matière d'impacts des secteurs de projets sur l'activité agricole, les membres ont constaté que le diagnostic agricole avait été réalisé a minima, et méritait d'être complété, particulièrement sur la question de certains secteurs U dans lesquels il existait encore une vocation agricole. La question des compensations individuelles doit également être traitée de façon plus approfondie.

En ce qui concerne la création du secteur Nt destinés à la valorisation des secteurs touristiques de la commune, il a été remarqué qu'il avait été nettement réduit par rapport au projet de PLU précédent (6,5 ha au lieu de 35 ha), mais que sa délimitation manquait toujours de justifications, de même que pour les emplacements réservés n°2 et n°3, particulièrement en ce qui concerne la teneur des projets envisagés dans ces secteurs et leur situation, en discontinuité de l'urbanisation et sur des secteurs agricoles. Les quelques détails apportés par les représentants de la commune en séance ont permis de clarifier ces projets, pour lesquels la commune reste en attente du positionnement définitif du Conseil Départemental à leur sujet. À défaut de ce positionnement, les secteurs concernés devront être supprimés. Ces éléments de compréhension devront être joints au projet de PLU lors de l'enquête publique.

Par conséquent, à l'issue des débats, les membres de la commission ont émis sur le projet d'élaboration du PLU de Barbâtre un **avis favorable, sous réserves de :**

- **Justifier les densités prévues, tout en approfondissant les réflexions sur les formes urbaines.**
- **Apporter les justifications quant à l'extension prévue de la ZAE de la « Gaudinière », au regard des disponibilités existantes dans cette zone, et du positionnement de la Communauté de Communes quant à cette extension.**
- **Justifier les secteurs Nt au regard des besoins et des dispositions de la Loi Littoral et de l'impact potentiel sur l'agriculture.**
- **Compléter le diagnostic agricole en fournissant une présentation précise des impacts du projet de PLU sur l'activité agricole, particulièrement dans les secteurs U de la commune, et présenter les compensations agricoles individuelles prévues pour pallier ces impacts.**

Pour Le Préfet et par délégation,  
le directeur départemental des territoires  
et de la mer

Stéphane BURON

Copie :

- M. le Préfet de Vendée
- M. le Sous-Préfet des Sables d'Olonne

