



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA VENDÉE

La Roche-sur-Yon, le - 3 JUIL. 2017

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
ddtm-sua-cdpenaf@vendee.gouv.fr

Le Préfet

à

Monsieur le Maire
3 rue de l'Hôtel de Ville
85440 TALMONT-SAINT-HILAIRE

OBJET : Examen par la CDPENAF du projet de révision accélérée du PLU de la commune de Talmont-Saint-Hilaire

REF : VS-2017/66

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a examiné, lors de sa séance du 27 juin 2017, le dossier de révision accélérée du PLU de votre commune.

Cet examen s'est déroulé dans le cadre des dispositions prévues par les articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'Urbanisme, relatifs au principe d'extension limitée de l'urbanisation en l'absence de SCoT applicable et à la possibilité prévue de déroger à ce principe.

La commission a pris note que la révision accélérée consiste en deux ouvertures à l'urbanisation : l'une par le classement en UBb d'un secteur actuellement en Nh et en A, pour **12 ha** (dont **2,2 ha** en extension urbaine sous OAP), l'autre par le reclassement en UBb d'une partie de parcelle en N, pour une superficie de **0,9 ha**.

Elles répondent aux impératifs pour la commune de se mettre en conformité avec la décision du Tribunal Administratif de Nantes du 12 mai 2015, en interprétation des dispositions de la Loi Littoral quant à la notion de « hameau » et de « village » et de continuité d'urbanisation d'un secteur bâti.

En premier lieu, les membres de la commission ont pris acte que ces ouvertures à l'urbanisation doivent permettre la création de 62 logements supplémentaires (44 logements sur la « Gibretière » et 18 sur les « Plantes du Lauzais »), sous forme d'OAP et avec une densité brute globale de 20 logements/ha pour les deux opérations.

Ils se sont interrogés sur la nécessité de définir de nouveaux projets d'urbanisation sur ces secteurs, le rapport de présentation ne proposant pas d'état des lieux du logement sur la commune et des réels besoins en la matière, particulièrement dans un contexte de baisse du taux de croissance et de la construction de logements ces dernières années. Les membres ont entendu les explications du maire faisant état d'un redémarrage de la construction sur Talmont-Saint-Hilaire, mais il est demandé des justifications dans le dossier, lesquelles permettront de mieux apprécier le bien fondé de ces nouvelles opérations. Ils demandent à la commune d'augmenter la densité prévue dans les OAP au-delà de 20 logements/ha.

Il a été noté que les projets auront des incidences sur des espaces agricoles, mais que le rapport de présentation ne présentait pas de diagnostic agricole précis et n'abordait pas la question des compensations individuelles. Ont été prises en compte les explications apportées par courrier et en séance par le représentant de la commune, faisant état d'impacts limités des projets sur l'activité agricole, les terrains concernés n'étant pas exploités pour certains et simplement maintenus à l'état de prairie pour l'entretien ou la production de foin pour d'autres. Il est demandé à la commune de compléter le rapport de présentation en ce sens.

Les membres de la commission ont pris conscience de la situation à laquelle se retrouve confrontée la commune, contrainte au respect des conclusions du Tribunal Administratif.

Par conséquent, à l'issue des débats, les membres de la commission ont émis un **avis favorable, sous réserve de :**

- **Justifier de la nécessité de définir de nouveaux secteurs pour y construire des logements au regard des réels besoins et dans le contexte d'un ralentissement du TCAM et de la construction sur la commune ces dernières années.**
- **Augmenter la densité brute globale des opérations au-delà de 20 logts/ha, et au minimum à 25 logts/ha, par le biais de réflexions en matière de formes urbaines innovantes.**
- **Apporter des éléments d'informations sur les impacts des projets sur l'activité agricole et les mesures compensatoires individuelles pour y remédier.**

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