

PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer

Service Agriculture Durable
et Soutien aux Territoires

Référence : SG/CM

Affaire suivie par : Stéphane GRUPP
stephane.grupp@charente-maritime.gouv.fr

Tél : 05 16 49 63 56 – Fax : 05 16 49 64 00

La Rochelle, le 05 mars 2012

La Préfète de la Charente-Maritime,
Présidente de la Commission Départementale de
Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA)
A
Madame le Maire
3 route de la Bergerie
17500 GUITINIERES

Objet : avis de la CDCEA relatif au projet de carte communale de la commune de GUITINIERES

Madame le Maire,

La CDCEA s'est réunie le 29 février 2012 pour examiner votre projet de carte communale déposée le 23 janvier 2012 au secrétariat de la CDCEA, conformément à l'article L124-2 du Code de l'urbanisme. Le quorum était atteint en début de séance.

A l'issue de la présentation de votre projet par vos soins et accompagnée de votre bureau d'étude, et suite aux données complémentaires apportées par les services de la DDTM, les échanges entre les membres ont permis de faire ressortir les éléments suivants :

- Les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont de 8.2ha, un coefficient de rétention légèrement supérieur à 1.5 à été retenu. La commune prévoit une augmentation de 87 habitants (soit 496 habitants en 2020) et affiche un besoin de 63 nouveaux logements (le nombre de 15 logements vacants est conservé).

- La présentation de votre document bien développée montre que dans une volonté de maîtrise de l'urbanisation du territoire communal, un effort important a été fait sur la localisation des secteurs ouverts à l'urbanisation recentrés sur le bourg-centre et cinq des seize hameaux, le phénomène de mitage de l'espace est donc limité par le projet.

- Un effort est également apporté sur la taille des parcelles prise comme hypothèse en affichant une valeur de 800m²/logement.

- La CDCEA relève la volonté de la commune de réaliser des opérations d'ensemble sur les nouveaux espaces constructibles au niveau du bourg.

- Toutefois, le diagnostic agricole du document étant succinct, les membres de la CDCEA demandent à la collectivité de préciser en séance la localisation des sièges d'exploitation sur la commune. Il ressort que les sièges d'exploitations agricoles apparaissent à l'intérieur de la zone constructible, ce qui peut poser des problèmes lors de demandes d'extension ou d'aménagement de ces sièges d'exploitation. **Afin de rendre possible les extensions et le développement des sièges d'exploitation agricole de la commune, les membres de la CDCEA ont posé comme principe que le bâti agricole soit conservé en zone non constructible dans les cartes communales.**

Au vu de ce dernier point, la commission émet à l'unanimité un avis défavorable au projet. Cet avis est maintenu dans l'attente de la correction du projet de zonage. Afin de lever l'avis la commune devra transmettre au secrétariat de la CDCEA un nouveau plan de zonage sur lequel les exploitations agricoles seront identifiées et classées en zone N (« sorties » de la zone constructible, sauf cas particulier dûment justifié). L'avis défavorable sera levé à réception du nouveau plan de zonage qui pourrait être validé par la CDCEA du 11 avril 2012.

A titre de remarque, la CDCEA incite fortement la commune à prendre les dispositions opérationnelles pour la maîtrise foncière des zones ouvertes à l'urbanisation sur les espaces identifiés pour des opérations d'ensemble. Seule la maîtrise foncière permettra de répondre aux objectifs affichés dans la carte communale en terme de densité. Il est conseillé à la commune de se rapprocher des opérateurs fonciers comme l'EPF ou la SAFER pour étudier le projet.

Je vous rappelle que cet avis devra figurer parmi les pièces du dossier d'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

La Préfète,

Pour la Préfète et par délégation,
Le DIRECTEUR DEPARTEMENTAL
des TERRITOIRES et de la MER,