

Envoyé le 8

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 08 JUIN 2012

La Préfète de la Charente-Maritime,
Présidente de la Commission Départementale de
Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA)
A

Monsieur le Maire
83 rue nationale
17250 SAINT PORCHAIRE

Objet : avis de la CDCEA relatif au projet de PLU de la commune de St Porchaire

La CDCEA s'est réunie le 23 mai 2012 pour examiner votre projet de PLU déposé le 23 février 2012 au secrétariat de la commission, conformément à l'article L123-6 du Code de l'urbanisme. Le quorum était atteint en début de séance.

La présentation de votre projet et les données complémentaires apportées par les services de la DDTM, ont permis de faire ressortir les éléments suivants :

- une SAU de 961ha (55% du territoire en 2000) sur une superficie communale de 1743ha, portée par une activité agricole dynamique, malgré un diagnostic précisant notamment :
 - un nombre d'exploitations en baisse constante : 9 exploitations recensées par la commune en 2012 (mais 19 selon le RPG) localisées sur une carte ;
 - une perte de SAU de 4% entre 2000 et 2010 ;
 - 70% des exploitations dont la succession n'est pas assurée selon une étude de l'ADASEA en 2006 (seulement 16% des exploitants ont moins de 40 ans) ;
- une consommation d'espaces agricoles marquée à partir des années 70, liée à des opérations à vocation d'habitats et au développement d'activités économiques peu économes (golf, ZAC, carrière...) ;
- une attractivité démographique récente (+2%/an sur la période 1999-2008) établissant la population à 1636 habitants, avec un objectif affiché du PADD de maintenir cet accroissement d'ici 2025 pour atteindre 2200 habitants, soit **500 à 600 habitants** supplémentaires nécessitant **250 logements** ;
- un POS actuel offrant une capacité d'accueil largement dimensionnée par rapport aux besoins de la commune (hypothèse de 2.4 personnes / logement) :
 - 30ha constructibles en zones NA/1NA représentant 600 logements potentiels ;
 - 45 logements en zone Ua/Ub représentant 108 personnes ;
 - 45 logements en zone NB (hameaux / écarts) représentant aussi 108 personnes
- un projet de PLU prévoyant :
 - une ouverture à l'horizon 2012/2020 de 13.6ha en zone AU (165 logements), à laquelle s'ajoute l'urbanisation des secteurs UA/UB/Ah (85 logements),

- une ouverture à l'horizon 2020/2025 après révision de 15.6ha en zone 1AU (130 logements),
- une extension de 10 ha pour le golf et de 4ha pour les zones d'activités ;

=> soit un total de **380 logements (900 habitants)** ;

- un PLU impactant les surfaces agricoles de 45ha environ déclarées à la PAC, soit 4.4% de la surface totale PAC communale (950ha), même si un effort est fait pour favoriser les extensions en continuité de la zone bâtie et l'épaississement du bourg ;

- un règlement de la zone agricole ne précisant pas, pour les maisons d'habitation, la notion de présence rapprochée et permanente, et ne donnant aucune indication relative aux possibilités de diversification des exploitations agricoles ;

En conclusion, bien que la PADD affiche l'objectif de « préserver les terres agricoles et les exploitations, et maîtriser la consommation d'espaces agricoles », dans les faits le plan de zonage conduit à une consommation excessive de ces espaces à l'occasion de la révision du POS (+ 41% de la surface urbanisée).

La commission émet **un avis défavorable** au regard des réserves de fond suivantes :

- il est observé une incohérence entre l'objectif de réduction par 3 des espaces agricoles consommés lors de la dernière période, mentionné dans le projet de SCOT Saintonge Romane, et les ambitions du PLU se traduisant par l'augmentation de la surface urbanisée de 136ha (tissu urbain existant) à 193ha possibles ;
- l'ouverture des zones à terme (1AU) n'est pas justifiée par une quantification des besoins de logement à échéance 2025 ;
- des prévisions d'une croissance démographique surestimées : +26% sur les 10 prochaines années, alors que ce taux s'est élevé à 18% entre 1999 et 2008 (évolution la plus forte observée) ;
- des densités envisagées particulièrement faibles dans les zones AU (12 logements / ha) et 1AU (9 logements / ha), au travers de formes urbaines de type pavillonnaire jugées trop consommatrices d'espaces agricoles ;
- une extension du golf de 10ha entièrement inscrits à la PAC incompatible avec l'activité agricole ;
- la persistance d'une dent creuse dans la zone construite qui ne semble pas être optimisée ;
- un recensement des sièges d'exploitation incomplet qui laisse à penser que certains bâtiments agricoles n'ont pas été classés en zone A.

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

La Préfète,

Pour la Préfète
et par délégation
Le Secrétaire Général

Michel FOURNAIRE

Envoyé le 08

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 08 JUIN 2012

La Préfète de la Charente-Maritime,
Présidente de la Commission Départementale de
Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA)
A

Monsieur le Maire
3 rue de la mairie
17770 AUJAC

Objet : avis de la CDCEA relatif au projet de PLU de la commune d'Aujac

La CDCEA s'est réunie le 23 mai 2012 pour examiner votre projet de PLU déposé le 24 avril 2012 au secrétariat de la commission, conformément à l'article L123-6 du Code de l'urbanisme. Le quorum était atteint en début de séance.

La présentation de votre projet et les données complémentaires apportées par les services de la DDTM, ont permis de faire ressortir les éléments suivants :

- une SAU de 622ha (71% du territoire en 2000) sur une superficie communale de 869ha, portée par une activité agricole diversifiée, malgré un diagnostic peu précis précisant notamment :
 - une surface importante plantée en vignes de 322ha (43% de la SAU), et une activité d'élevage de volailles encore présente ;
 - un nombre d'exploitations en baisse constante : 59 en 1979, 25 en 2011 recensées par la commune mais non localisées sur les plans ;
 - une perte de SAU de 3.28% entre 1999 et 2010, essentiellement liée à des opérations isolées en matière d'habitat ;
 - la mise en place autour des sièges d'un périmètre d'inconstructibilité (art L111-3 du code rural).
- un projet de PLU prévoyant :
 - un objectif de 400 habitants à l'horizon 2025 (320 habitants en 2007), soit une hausse de 25% alors que la population est stable depuis 20 ans ;
 - une ouverture à la construction de 5ha pour répondre à cet objectif, dont 1,63ha pour l'unique opération d'aménagement (zone AU) d'une douzaine de logements ;
 - une implantation d'activités en mixité avec l'habitat ;
 - la construction d'une centrale photovoltaïque au sol sur 7 hectares en zone agricole (sous zonage Acv).
- un PLU impactant les surfaces agricoles de 1.76ha environ déclarées à la PAC, soit 0.3% de la surface totale PAC communale (590ha) ;
- un règlement de la zone agricole autorisant les maisons d'habitation pourvu « qu'elles soient indispensables à l'activité », mais ne précisant pas cette nécessité au regard de la notion de « présence permanente et rapprochée » ;

Considérant :

- que le projet de centrale photovoltaïque en zone agricole est contraire à la position de certains membres de la commission, qui estiment que ces installations hypothèquent toute possibilité d'exploitation de ces 7ha de terres agricoles pendant la durée du bail (le règlement de la zone Acv étant orienté uniquement sur l'activité photovoltaïque et excluant l'activité agricole).

La commission émet **un avis défavorable au projet de PLU.**

Par ailleurs, la commission demande à ce que les bâtiments agricoles soient localisés afin de constater qu'ils sont bien situés en zone agricole.

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

La Préfète,
~~Pour la Préfète~~
et par délégation
~~Le Secrétaire Général~~

Michel TOURNAIRE

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 **08 JUIN 2012**

La Préfète de la Charente-Maritime,
Présidente de la Commission Départementale de
Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA)
A

Monsieur le Maire
15 route nationale
17330 VILLENEUVE LA COMTESSE

Objet : avis de la CDCEA relatif au projet de PLU de la commune de Villeneuve la comtesse

La CDCEA s'est réunie le 23 mai 2012 pour examiner votre projet de PLU déposé le 3 mai 2012 au secrétariat de la commission, conformément à l'article L123-9 du Code de l'urbanisme. Le quorum était atteint en début de séance.

La présentation de votre projet et les données complémentaires apportées par les services de la DDTM, ont permis de faire ressortir les éléments suivants :

- une SAU de 1272ha (80% du territoire en 2000) sur une superficie communale de 1590ha, portée par une activité agricole prépondérante, malgré un diagnostic précisant notamment :
 - une SAU dominée par les cultures de vente 995ha (blé essentiellement), au détriment des fourrages, et une absence d'élevage ;
 - un nombre d'exploitations en baisse constante : 36 en 1979, 7 en 2000 (12 sièges sont comptabilisés dans le RGA 2010), avec pour corollaire une augmentation de leur taille moyenne ;
 - une analyse prospective réalisée en 2012 par la commune auprès des 6 dernières exploitations, indiquant une visibilité à moyen terme pour 5 d'entre elles ;
 - une perte de SAU de 3.43ha entre 1999 et 2010, dont 2.79ha dédiés à l'habitat, sous forme de lotissements ou d'opérations groupées généralement sur le bourg ;
 - la mise en place autour des sièges d'un périmètre d'inconstructibilité (art L111-3 du code rural).
- un projet de PLU prévoyant :
 - un objectif de 800 habitants à l'horizon 2025 (730 habitants en 2011), soit une hausse de 9.6% représentative de la tendance observée depuis 2006 ;
 - une ouverture à la construction de 10.6ha essentiellement par l'intermédiaire d'opérations d'aménagement, pour répondre à cet objectif, dont 7.5ha à ouvrir à court/moyen (U/AU) terme et 3.1ha à long terme (1AU) sous réserve de modification du PLU ;
 - l'extension de 1.01ha d'une zone d'activité portée à 4.88ha, avec, en outre, la possibilité de mixité activités/habitats ;
 - la programmation d'une OAP autour d'une coopérative agricole destinée à favoriser son développement (desserte) ;

- la programmation à long terme (1AU) de quelques extensions bien situées dans le prolongement du bourg actuel ;
- un PLU impactant les surfaces agricoles de 12ha environ déclarées à la PAC sur les 15.5ha déclarés constructibles pour l'habitat et les activités, soit 1.1% de la surface totale PAC communale (1067ha) ;
- le déclassement de 12.47ha de l'ancien POS (8.9ha classés NA/1NA (habitat) et 3.57ha classés Nax/1Nax (activités)), se traduisant par une ouverture réelle à l'urbanisation de 6ha seulement (5ha sur 10.7ha du projet de PLU étaient déjà ouverts dans l'ancien POS).
- un règlement de la zone agricole autorisant les maisons d'habitation pourvu « qu'elles soient indispensables à l'activité », mais ne précisant pas cette nécessité au regard de la notion de « présence permanente et rapprochée » ;

Les membres de la commission soulignent l'effort réalisé par la commune dans l'élaboration réfléchie et maîtrisée de ses projets urbanistiques (avec l'appui du CAUE).

La commission émet donc **un avis favorable** sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- localisation du bâti agricole sur les plans cartographiques et classement de tous les sièges d'exploitation situés sur la commune en zone A

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

La Préfète,
~~Pour la Préfète~~
~~et par délégation~~
Le Secrétaire Général

Michel TOURNAIRE