

Envoyé le 8  
Mars 2012

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](mailto: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