



## 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

**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,**