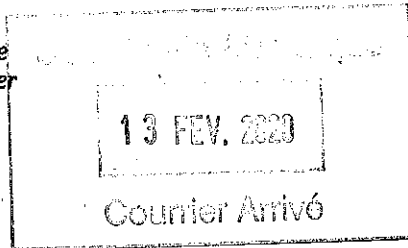


PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer

Service Agriculture Durable  
et Soutien aux Territoires



La Rochelle, le 11 FEV. 2020

Le Préfet de la Charente-Maritime,  
Président de la Commission Départementale de  
Préservation des Espaces Naturels Agricoles et  
Forestiers (CDPENAF)

à  
Monsieur le Président de la  
Communauté de Communes d'Aunis Atlantique  
113 route de La Rochelle  
CS 10042 - 17230 MARANS

Référence : ADST/FGC

Affaire suivie par :  
Marie-Bénédicte BARRAL, Sébastien PELOUARD  
marie-benedicte.barral@charente-maritime.gouv.fr  
sebastien.pelouard@charente-maritime.gouv.fr

Tél : 05 16 49 62 00 - 05 16 49 62 26

**Objet : avis de la CDPENAF sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et d'Habitat (PLUI-H) de la Communauté des communes d'Aunis Atlantique**

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) réunie le 16 janvier 2020, a examiné, conformément à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, votre projet d'élaboration de PLUIH arrêté le 28 octobre 2019 en Préfecture et réceptionné par son secrétariat le 30 octobre 2019. Le quorum était atteint en début de séance.

La présentation de votre projet par les services de la DDTM et le débat qui a suivi ont permis de faire ressortir les éléments suivants :

**1- Principales caractéristiques de la Communauté d'Aunis Atlantique :**

La Communauté de Communes d'Aunis Atlantique, issue de la fusion en 2014 de la communauté de communes du Pays Marandais et de la communauté de communes du canton de Courçon compte, en 2019, 20 communes et occupe un territoire de 440,50 km<sup>2</sup>.

**• Organisation et dynamique urbaine**

Le territoire s'appuie et s'organise autour de deux pôles urbains qualifiés de structurants :

- Marans : 4 497 habitants en 2017 ;
- Courçon : 1 768 habitants en 2017.

La population comprenait 29 861 habitants en 2017 selon l'INSEE, avec un taux moyen de croissance annuel de 1,62 % par an enregistré pour la période 2012 - 2017.

Selon l'INSEE, en 2016, 11 652 ménages (avec 2,53 personnes/ménage) résident dans 13 828 logements au sein du territoire de la CDC. 85 % de ces logements sont des résidences principales, 6 % des résidences secondaires et 9 % des logements sont vacants.

Le diagnostic du PLUIH met en évidence que le parc de logements est relativement récent (44,5 % des logements ont été construits après 1990). Toutefois, du fait notamment du desserrement des ménages, une partie de ce parc de logements est en inadéquation avec les besoins de la population : 50 % des ménages sont des couples avec enfants et les logements de 4 pièces et plus représentent 80 % du parc de logements.

## • Paysage, espaces naturels et boisés, agriculture

Aunis Atlantique se définit par des paysages marqués et représentatifs du territoire : le marais ouvert, le marais bocager, le littoral en baie, le paysage singulier de Marans à La Rochelle et la plaine.

Ce territoire est profondément agricole avec 86 % d'espaces agricoles, 1 % d'espaces naturels et 7 % d'espaces forestiers.

L'agriculture et les activités agricoles y jouent un rôle majeur puisque 388 exploitations agricoles valorisent des surfaces au sein de la CDC (déclarations de la PAC en 2019) et 264 structures agricoles y déclarent leur siège. L'emblavement est principalement constitué de céréales, fourrages et oléoprotéagineux.

Les espaces boisés sont peu fréquents sur le territoire d'Aunis Atlantique et la forêt et le bois de Benon en sont les principaux éléments. Quelques rares bosquets et peupleraies viennent ponctuer également les paysages.

La richesse écologique du territoire est soulignée, entre autres, par l'importance des zones ayant des mesures de protections et des inventaires : 26 050 ha en ZNIEFF de type I et II, 7 487 ha en zones NATURA 2000, et 3 625 ha ayant des mesures de protections fortes (arrêtés de protection de biotopes et réserves naturelles).

## 2- Le projet d'urbanisme : l'élaboration du PLUiH

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), permet aux élus de se projeter dans de longs pas de temps en spatialisant le projet politique porté.

Les élus de la CDC ont ainsi souhaité organiser leur projet autour de trois grands axes non hiérarchisés et qui se déclinent en 13 orientations :

- Axe 1 : Aunis Atlantique, un territoire d'accueil, un territoire de vie ;
- Axe 2 : Aunis Atlantique, un territoire connecté, un territoire en mouvement ;
- Axe 3 : Aunis Atlantique, un territoire d'interface, un territoire de terre et d'eau.

Concernant les ambitions démographiques, le territoire souhaite pouvoir accueillir 6 586 nouveaux habitants entre 2020 et 2030 et atteindre ainsi une population de 37 573 habitants à échéance du PLUiH. Cela correspondrait à un taux de croissance annuel moyen de l'ordre de 1,95 %/an, le dernier statistiquement connu étant de 1,62 % sur la période 2012-2017 selon l'INSEE. Pour ce faire, en intégrant un nombre de 2,5 personnes par ménage et un calcul du point mort estimé à 239 logements, il conviendrait de produire, sur le pas de temps du PLUiH, 2 874 nouveaux logements.

Le rapport stipule que 185 des 914 logements vacants seraient mobilisables, ainsi que 734 logements au sein des dents creuses, divisions parcellaires et changements de destination. Ainsi, après ajustement, il serait nécessaire de produire 1 966 logements en extension des zones artificialisées.

Au regard de densités différenciées en fonction de la typologie des communes (de 17 à 25 logements par hectare), les surfaces ouvertes à urbanisation à destination de l'habitat en extension seraient de l'ordre de 93,7 ha. Par ailleurs, en densification, il est prévu des densités assez faibles de 11 à 13 logements par hectare selon la taille des parcelles, et nécessitant ainsi 71,8 ha à destination de l'habitat en densification.

Concernant le volet économie, le PADD vise la création de 1 200 à 1 400 emplois pour justifier des besoins de développement des zones économiques. Un gisement en densification pour ces zones a été estimé à 8,3 ha, mais sans cartographie de celles-ci. Le rapport rappelle que, depuis 2013, 8,2 ha ont été artificialisés pour cette vocation économique. Pourtant, le projet prévoit la mobilisation de 66,1 ha en extension pour le développement des zones économiques sur le pas de temps du PLUiH.

En se référant exclusivement à la base des données déclarées auprès des services fiscaux de la DGFIP (qui ne comprend pas les surfaces non taxées, comme celles relatives aux équipements), le total des surfaces ayant été artificialisées sur la période 2007-2016 est établi par le projet à 319,4 ha. 285,3 ha sont déclarés ouverts à l'urbanisation par le projet de PLUjH qui affiche ainsi une modération de l'ordre de 11 % des surfaces consommées. L'évaluation de ces surfaces consommées n'est cependant pas complète, puisque, par exemple, elle ne prend pas en compte les équipements.

### 3- Les dispositions réglementaires relatives aux annexes et extensions en zones A et N :

La CDPENAF examine les dispositions (zone d'implantation, hauteur, emprise, densité) du règlement du PLUj relatives aux annexes et extensions des habitations existantes situées en zones A (agricole) et N (naturelle), et rend un avis simple au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

Une première lecture met en évidence que les valeurs seuils en matière de hauteur, distance d'implantation et emprise correspondent bien à celles préconisées par le CAUE (Conseil Architecture Urbanisme Environnement).

Mais une seconde lecture plus précise met en exergue des imprécisions et éléments qui questionnent :

- Pour les hauteurs, les cas dérogatoires sont imprécis et permettraient d'atteindre des hauteurs bien au-delà des préconisations du CAUE (notamment en cas d'impératifs techniques ou pour être en cohérence avec les bâtiments existants)
- les annexes et extensions sont possibles, même si l'habitation se situe dans une autre zone du PLUj ;
- des tableaux récapitulatifs parlent des règles des habitations « des agriculteurs et des tiers », leur permettant des annexes et extensions en zones A et N, mais sans définir la notion de tiers. Cette disposition permettrait de contrecarrer la notion de « justification agricole » pour les constructions et annexes/extensions en zones A ou N.

### 4- Les secteurs de taille et de capacité limitées :

La commission se prononce sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) au titre de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.

Le projet de PLUjH effectue une distinction entre STECALs de « régularisation » : au nombre de 14, pour une surface de 32,5ha et STECALs « nouveaux » : au nombre de 5, pour une surface de 34,4 ha.

Toutefois, des erreurs ou omissions ont été relevées par les membres de la CDPENAF :

- Des STECALs Nt et Ny sont omis, pour une surface de 3,7 ha
- Au moins 3 secteurs sont zonés en Uj au lieu de Nj et devraient constituer des STECALs
- Il manque divers secteurs non recensés comme des STECALs, dont au moins, 1 Nt, 2 Nx, 2 Nc.

Au-delà de ces éléments, les membres de la CPENAF ont été surpris de constater, dans les STECALs « nouveaux » recensés la taille de certains d'entre eux. Ainsi, le STECAL Ni de Benon présente une surface de 15,44 ha et le STECAL Neq de Saint Jean de Liversay une surface de 11,34 ha. Ces surfaces semblent contrevénir à la définition même du STECAL, plus précisément à la « taille limitée » (article L.151-13 du code de l'urbanisme), et auraient dû être restreintes aux seules zones du projet où les constructions seraient envisagées.

Avis de la CDPENAF :

Les membres de la commission émettent sur le projet d'élaboration du PLU de la Communauté de Communes Aunis Sud :

**Un avis simple défavorable au titre de l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime (autosaisine), pour les motifs suivants :**

- la consommation foncière est jugée excessive au regard des besoins et le choix s'est porté, sur certaines communes, à des extensions alors que des possibilités d'intensification apparaissent dans l'enveloppe urbaine
- le potentiel de densification pour l'activité économique n'a pas été suffisamment explicité et les besoins pas suffisamment justifiés

**Un avis simple défavorable sur les dispositions du PLU concernant les annexes et extensions des bâtiments d'habitation en zones A et N, hors STECAL (article L.151-12 du code de l'urbanisme), pour les motifs suivants :**

- les cas dérogatoires ne sont pas suffisamment encadrés
- les annexes et extensions en zones A et N sont possibles même pour des habitations situées dans une autre zone

**Un avis simple défavorable sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité limitées en zones naturelle et agricole, au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, pour les motifs suivants :**

- la liste des STECAL est incomplète
- les secteurs délimités à Benon et à Saint Jean de Liversay ne sont pas de « taille limitée »

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

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire général,

Pierre-Emmanuel PORTHEREY