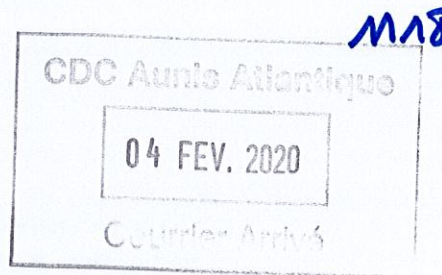


→ Emlic A
Copie Président @
Copie J. N. BERNARD @
Copie DGR



Monsieur le Président
Communauté de Communes Aunis Atlantique
113 route de La Rochelle
Cs 10042
17230 MARANS

LE PRESIDENT

05 46 50 45 00
accueil@charente-maritime.
chambagri.fr

Siège Social
2 avenue de Fétilly
CS 85074
17074 LA ROCHELLE cedex 9

Antenne Jonzac
9 boulevard René Gautret
17500 JONZAC

Antenne Saintes
3 boulevard de Vladimir
17100 SAINTES

Antenne Saint-Jean d'Angély
12 boulevard Lair
17400 SAINT-JEAN D'ANGELY

Antenne Saint-Sauveur-d'Aunis
3 rue du 26 septembre
17540 SAINT-SAUVEUR D'AUNIS

Ref/class : LS/AG
Class. : Avis PLUi-H

La Rochelle, le 31 janvier 2020

Monsieur le Président,

Nous avons reçu le 4 novembre 2019 le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) sur lequel vous sollicitez notre avis professionnel. Son analyse nous conduit à émettre les remarques suivantes qui ont trait aux divers documents que nous avons reçus.

Le projet de développement du territoire est basé sur une évolution démographique moyenne de 2,25%, ce qui nous semble adapté au territoire au regard de sa position géographique.

Cependant, l'évolution passée entre 2013 et 2019 montre un gain de population de 1560 habitants, ce qui correspond à un taux de croissance annuel moyen de 0,92% (cf. Résumé non technique). Ceux des deux périodes entre 1999 et 2013 se situent entre 2% et 3%. L'évolution passée et celle envisagée sont en fort décalage. Les raisons ayant conduit au choix opéré d'évolution démographique méritent d'être précisées.

Pour mettre en œuvre le projet de développement démographique, les dents creuses seront unes des composantes foncières pour l'accueil de nouveaux logements.

Ce potentiel de dents creuses mobilisables est établi à hauteur de 71 ha, soit une mobilisation de 53% des surfaces en dents creuses existantes. Les dents creuses non mobilisées représentent donc 62,9 ha, ce qui correspondrait à environ 636 logements supplémentaires. Ces derniers pourraient constituer 22% du parc de logements total.

Au regard de la forte ambition démographique présentée, la mobilisation de ces dents creuses est un facteur important et nécessaire à renforcer dans le cadre de ce PLUi afin d'optimiser le foncier constructible pour limiter les extensions d'urbanisation sur des espaces agricoles.

L'analyse du besoin de foncier à but économique ne nous semble pas répondre aux attentes présentées dans la « Charte Agriculture Urbanisme et Territoire » de 2012 qui « préconise la réalisation d'une étude de faisabilité (...) afin de quantifier les besoins et le potentiel des zones » en s'appuyant sur l'analyse du « taux de remplissage des parcs d'activités existants ». Les éléments présentés dans le PLUi-H font état de parcelles « avec compromis de vente et acte de

vente en cours». Ces informations ne permettent pas d'identifier si elles font partie des 8,3 ha de densification identifiés pour les zones d'activités économiques.

Nous nous interrogeons sur la réserve foncière à Angliers (lieu-dit « Le Both ») d'une surface de 9,7 ha : sa vocation ne nous paraît pas cohérente avec les zones d'activités existantes situées à Ferrières / St Sauveur et celle située sur la CDA de la Rochelle à Usseau. Ces deux zones, déjà structurées, sont à moins de 10 km de la réserve foncière d'Angliers.

Il semble également nécessaire que la réflexion du développement économique soit conduite à l'échelle des trois intercommunalités d'Aunis puisque les surfaces envisagées pour le développement économique seraient de l'ordre de 350 à 400 ha.

Nous comprenons la logique de création des STECAL pour les activités existantes ainsi que le principe évident de leur permettre des extensions.

Cependant, de nouveaux STECALs représentent une surface conséquente et le caractère limité intrinsèque au STECAL reste à démontrer : 11,3 ha pour un site de pension de chevaux ; 15,7 ha pour des installations d'accrobranches et d'habitats insolites.

Les équipements publics représentent une surface de 33,8 ha.

Ces équipements, évidemment nécessaires à la vie locale sont envisagés pour certains sur des surfaces conséquentes : par exemple la Salle des Fêtes de St Ouen d'Aunis et le secteur sportif et de loisirs occuperaient une surface de 5,7 ha ; l'équipement sportif, culturel, social d'Andilly occuperait 3,4 ha ; l'espace paysager et boisé d'Angliers est envisagé sur 2,1 ha. Afin de déterminer les surfaces adaptées pour ces équipements, le PLUi doit présenter les aménagements envisagés sur ces espaces et ceux visés sur les zones UE existantes non urbanisées afin d'argumenter sur les choix opérés.

Sur le plan de la consommation foncière, le PLUi envisage une majoration de la consommation foncière totale à hauteur de 34% par rapport à la consommation allouée par le SCOT/DAC. En n'envisageant que les surfaces en extension, soit une surface de 243,9 ha, cela représente donc une consommation foncière supérieure de 13 % par rapport à celle envisagée par le SCOT.

La compatibilité avec le SCOT nous est difficile à apprécier d'autant plus que la démarche de densification pour l'habitat laisse un potentiel de 62 ha de dents creuses.

Concernant le zonage, le projet de zonage du PLUi intègre des bâtiments agricoles en zone urbaine alors que leur localisation permettrait de les identifier en zone Agricole : par exemple à Angliers, l'exploitation de JM TUBLET comporte 2 bâtiments classés en zone U. Cette exploitation est également concernée par un zonage Ap, inadapté, qui interdit toute extension des bâtiments agricoles existants. A Benon, les bâtiments de Karine BIERRY sont également classés en zone U alors que leur vocation agricole nécessite un classement en zone A.

Des zones urbaines constructibles (U) et des zones urbaines à construire (1AU) sont limitrophes de bâtiments agricoles pérennes et pour lesquelles il semblerait judicieux que le PLUi ne favorise pas l'implantation de nouveaux tiers à proximité afin d'assurer la pérennité des exploitations, leur développement et également ne pas générer de conflits de voisinages.

Par exemple, cette problématique concerne :

- A Nuaille d'Aunis : Romain BOUSSIRON, l'EARL BERTRAND,
- A St Ouen d'Aunis : Cyril JARRY,
- A Andilly : EARL AIMON, GAEC de la HAUTE BRIE,
- A Le Gue d'Allere : EARL PASSAGE A GUE,
- A la CramChabam : EARL MAISON NEUVE, GAEC LE CHAY, EARL LE PORT DES GUEUX, SCEA LA PICHARDIERE,
- A la Grève sur le Mignon : AUGER LYSIANE.

Outre le fait que la zone d'activité envisagée à Angliers ne nous semble pas justifiée, si elle est maintenue en l'état, le zonage conduit au démembrement de la parcelle agricole (largeur moyenne de 50 m, en forme de faucille, avec création de pointe).

La zone 1AUX située au nord de la route du Four à Chaux sur la commune de Ferrières conduit également à une déstructuration d'îlots agricoles. Sa relocalisation en limite des zones à vocation artisanale / industrielle / commerciale existantes est nécessaire.

Le zonage établit un emplacement réservé à destination de la liaison entre Fontenay-le-Comte et Rochefort. Conscient de l'enjeu de la solution alternative à l'A831, nous ne sommes pas en mesure d'apprécier si l'emplacement réservé est justifié.

Certaines zones urbaines contribuent également à une urbanisation linéaire le long de voirie : par exemple à Longèves la zone U le long de la rue de la Beloterie, comme à Luché le long de la Rue du Logis (St Jean de Liversay). Il en est de même pour la zone 1AUE située sur la RD 114 au sud-est de Marans. Cette zone pourrait être mise en cohérence avec l'emplacement réservé à vocation de création de voirie entre la D114 et la D137.

Les enjeux de voisinage des parcelles irrigables sont également à prendre en compte : ces zones d'habitat à proximité immédiate de secteurs irrigués peuvent devenir des zones de conflits de voisinage. Par exemple les extensions de l'habitat envisagé au hameau de l'Etang sur la commune de Benon sont sur des parcelles irrigables. Les zones AU situées à l'ouest du bourg d'Angliers sont localisées intégralement sur des parcelles irrigables. C'est la même situation pour la zone 1AU au sud du bourg de Nuailly d'Aunis, la zone 1AU à l'est de Sérigny sur la commune d'Andilly.

Quels sont les impacts pour les exploitations concernées ? Quelles sont alors les solutions envisagées pour ne pas déséquilibrer économiquement ces exploitations ?

La zone N située entre la zone 1AUE et UXai à Ferrières est un élément d'aménagement de la zone. Elle doit donc être intégrée au zonage 1UEt ou UXai et non classé en zone N.

A propos du règlement, la zone N comporte des installations agricoles comme à Angiré sur la commune de Courçon. L'exploitant, Xavier BARBENCHON, a une nécessité de développer des serres pour son entreprise. Le règlement de la zone le limite à 500m² alors qu'il a un besoin nettement supérieur de l'ordre de 2 400 m² pour développer et pérenniser son exploitation.

Les exploitants dans cette situation comme à Cram Chaban ne peuvent donc plus envisager de développement de leur entreprise.

Le règlement de la zone Ap interdit également tout nouveau bâtiment agricole, y compris pour des entreprises agricoles existantes et implantées, alors que le règlement dans son article A5 autorise des implantations à concurrence de 2 500m² d'emprise au sol. Cette possibilité nous semble nécessaire mais la règle doit permettre la construction.

Nous sommes conscients que ces secteurs comportent des enjeux environnementaux, mais il nous semble que des aménagements doivent être rendus possibles pour les installations existantes sachant que les projets seront concernés par différentes réglementations (loi sur l'eau, arrêté de biotope, zones humides...)

En zone Ac, correspondant à la loi littorale, le règlement doit intégrer les modifications de la loi ELAN permettant certaines constructions. En effet, plusieurs entreprises agricoles sont situées dans ces zones et leur évolution doit être envisageable.

La zone Aenr est une zone tout d'abord agricole, dans laquelle sont possibles les installations éoliennes. Cette zone ne peut donc pas, à priori, interdire les constructions de bâtiments agricoles.

Les sous-zonages de la zone A permettent les changements de destination et les extensions. Il est cependant nécessaire que le règlement n'autorise pas la création de nouveau logement à travers les extensions des constructions existantes.

La limite d'implantation des constructions agricoles est de 50m par rapport aux zones U et AU. Il semblerait judicieux que cette distance concerne également les zones 1AU.

En ce qui concerne l'implantation de l'habitation de l'exploitant, il va de soi que l'implantation est à envisager à proximité immédiate des bâtiments. Cependant, pour des raisons techniques parfois, l'implantation n'est pas possible à moins de 50m. La distance de 100m est à retenir dans ce cas de figure, lorsque c'est dûment argumenté.

Le territoire de la CDC Aunis Atlantique comporte plusieurs Entreprises de Travaux Agricoles. Certaines ont des projets d'extensions et de création de bâtiments. Afin de leur permettre de se développer, il est nécessaire de répondre à leur besoin soit par un zonage adapté de type STECAL destiné aux ETA ou par une adaptation du règlement de la zone A permettant ces constructions.

Si ce n'est pas le cas, alors elles doivent être repérées sur le plan de zonage par un STECAL leur permettant de se développer.

Le bilan de surfaces montre une zone agricole couvrant 72 % du territoire. Cependant, l'analyse doit être complétée par la présentation des diverses zones A indicées et de leur contraintes. Ainsi, il apparaît que 31 % de la surface de la CDC est effectivement dédiée à la zone A et 41% de cette zone agricole est indicée avec des contraintes en terme de constructions agricoles.

Le PLUi comporte des Orientations d'Aménagements Programmées, notamment celles traitant des lisières urbaines. L'analyse de cette OAP ne nous permet pas d'identifier les enjeux en terme agricole : des installations bâtiments agricoles sont-elles envisageables à plus de 20m des zones U et Au et sous quelles condition ?

Cette OAP préconise également les frênes communs et oxyphylle. Une attention particulière doit être faite notamment par rapport aux risques sanitaires liés à la chalarose. Des essences comme l'amandier et le camérisier à balai pourraient être également préconisées.

Pour les arbres de moins de 10m, il serait souhaitable d'intégrer également le prunier commun, le saule osier également qui sont utilisés en espace agricole. Une adéquation avec les essences plantées par le programme EVA est à rechercher.

Concernant l'aubépine, il est nécessaire de faire une demande de dérogation de plantation et non une déclaration, en application du décret ministériel.

Concernant les extensions d'urbanisme en franges agricoles, les aménagements de ces zones doivent comporter des espaces de transitions dont les caractéristiques (épaisseurs, types d'aménagement) seront à définir selon la charte départementale des riverains qui devrait être élaborée en 2020.

En conclusion, votre projet démographique nous semble cohérent et comprenons les besoins pour le développement économique dans leur majeure partie.

Les enjeux identifiés que nous avons relevés pour les activités agricoles, la modération de la consommation de surface, et les points de règlement nous conduisent pour l'instant à émettre un avis défavorable au projet car ces questions soulèvent la possibilité de maintien et de développement de sièges d'exploitations et de leur viabilité.

Mes services restent évidemment à votre disposition pour préciser les exemples cités et développer les points mentionnés pour rechercher une solution rendant le PLUi-H viable pour les activités agricoles.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en nos salutations distinguées.

et très cordiales

Luc SERVANT



