

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUNIS ATLANTIQUE (17)

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – HABITAT

DOSSIER ENQUETE PUBLIQUE

**REPONSES A L'AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE
DE LA CHARENTE-MARITIME**

N°	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUI-h
1	<p>Evolution démographique</p> <p>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%. 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.</p>	<p>Concernant la prévision de croissance démographique : Entre 2013-2018, le taux de variation de croissance annuel moyen est de 2,26%, c'est ce taux moyen qui été retenu dans le PADD, soit 2,25% sur les 10 années du PLUi. Dans le projet arrêté du PLUi-h, le taux d'évolution démographique moyen annuel est de 2,13%. Toutefois, le chiffre avancé relevé dans le Résumé Non Technique présente une erreur : la population 2013 est de 26 323 habitants et non 28 000 habitants, soit comme le calcule la Chambre d'Agriculture, le gain d'habitants serait de 3237 hab, soit un taux d'évolution de croissance de 2,05%. Ce taux correspond bien à la tendance prévue pour la durée du PLUI-h.</p>
2	<p>Dents creuses</p> <p>Au regard de la forte ambition démographique présentée, la mobilisation des dents creuses dites non mobilisées (53% des surfaces des DC totales) 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</p>	<p>Afin d'optimiser le foncier constructible, la Chambre d'Agriculture souhaite que les dents creuses soit davantage mobilisées. Pour autant, il ressort du rapport de présentation que toutes les dents creuses ne peuvent être mobilisées dont les explicatifs sont visés dans le rapport de présentation (p28 et 29 ; voir également p52). Il y a visiblement eu une confusion dans la lecture de la méthodologie du travail des dents creuses exposée : en effet , tous les potentiels mobilisables en densification pour de l'habitat ont été comptabilisés dans le potentiel en dents creuses. Aucun terrain n'a été soustrait pour des raisons d'opportunité ou pour appliquer une quelconque rétention foncière. Les seules entités qui ont été retirées du potentiel mobilisable sont celles considérées comme non mobilisables pour l'habitat (équipement non bâtis, bassins de rétention, espaces verts de lotissement, parkings, espaces protégés au titre de L151-23....). Ces emprises sont également considérées comme des dents creuses car elles ne sont pas bâties mais sont cependant non mobilisables. Elles totalisent ainsi 53% des surfaces non bâties au sein des enveloppes urbaines. Si ces surfaces n'avaient pas été intégrées au tableau, alors, le nombre de 100% des dents creuses mobilisables pour l'habitat aurait été à retenir. Les parcelles ayant fait l'objet d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager ont été soustraites des comptes dès lors que l'autorisation du droit des sols est intervenue avant l'arrêt du PLUI-h, considérant que ces parcelles seraient bâties avant l'approbation du PLUI-h. Cela permet de partir sur des chiffres plus justes au moment de l'approbation. Il se pourrait en effet, que certains PC ne se réalisent pas mais cela représente une exception. Les éléments d'explication associés de deux cartographies illustratives se trouvent pages 29 à 32 du RP. Un travail complémentaire permettra de vérifier toutes les dents creuses non mobilisables et sera reporté sur l'atlas des dents creuses. Ce point fait écho au point 13 des réponses à l'avis de l'Etat.</p>
3	<p>Besoin du foncier économique</p> <p>1 - 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. Afin de quantifier les besoins et le potentiel des zones », il faut s'appuyer 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.</p> <p>2 - 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 1 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. De plus, ce zonage conduit au démembrement de la parcelle agricole.</p> <p>3 - 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.</p>	<p>1 - Prise en compte de la charte agriculture, urbanisme et territoire : Les documents avec lesquels le PLUIH doit être compatible sont énoncés aux articles L. 131-4 et suivants du code de l'urbanisme. La charte agriculture, urbanisme et territoire n'y figure pas. En ce sens, les services de l'Etat mentionnent que « la charte agriculture, urbanisme et territoire n'a aucune portée juridique » (http://www.charente-maritime.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture-foret-et-developpement-rural/Agriculture/Agriculture-urbanisme-et-territoire/La-charte-Agriculture-Urbanisme-et-Territoires). La circonstance que l'analyse du besoin foncier à but économique ne répondrait pas aux attentes de cette charte est donc sans incidence sur la régularité du PLUIH. Décompte des espaces de densification identifiés pour les zones d'activités économiques : Le rapport de présentation indique qu'« un travail fin à la parcelle a été réalisé par le service économique, au regard des ventes réalisées, des compromis et des actes de vente en cours de signature afin de déterminer les dents creuses mobilisables » (rapport de présentation, p. 52). Cela signifie que les parcelles concernées par des compromis ou des actes de vente ont été écartées, au même titre que celles vendues. Des cartographies des dents creuses mobilisables sont présentes dans le rapport de présentation à compter de la page 54. Ont été comptabilisées dans le potentiel en densification les parcelles dites mobilisables. Les parcelles en cours de construction, les parcelles impactées par le risque inondation au titre du projet du PPRL, celles sous compromis de vente ont été exclues des comptes, ainsi que les friches considérées comme déjà bâties et ayant déjà une destination économique. Ces précisions seront apportées dans les justifications et les dents creuses non mobilisables seront actualisées, répondant ainsi à la capacité des ZA d'être densifiées. Les éléments de réponses figurent également au point 5 de l'avis de l'Etat.</p> <p>2 - La réserve foncière d'Angliers telle que mentionnée par la Chambre d'Agriculture devrait être supprimée (Cf. Extrait ci-dessous). On relèvera que cette zone a une vocation différente de celle de Ferrières/Saint-Sauveur, de sorte que l'on peine à distinguer ce qui caractériserait une incohérence entre les deux zones d'activités. Ce point est également abordé dans les réponses à l'avis de l'Etat au point 5.</p> <p>3 - Cette réflexion sera menée dans le cadre du SCOT La Rochelle-Aunis et l'aménagement du territoire à une échelle supra-communautaire en est l'objet même.</p> <div style="text-align: center;"> </div>

N°	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h
<p>4 Les STECAL</p> <p>Les 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.</p>	<p>Le STECAL Neq à St Jean (extrait à gauche) pourrait avoir une surface d'environ 1,5ha au lieu de 11,34 ha, correspondant au projet du bâti dans le permis de construire et celui de Benon (extrait à droite) pourrait être diminué et avoir une surface d'environ 7ha (sa localisation dans la forêt pourrait également être revue au regard de la faisabilité technique des projets).</p> 	<p>Le besoin d'équipements publics pour les trois communes en question est justifié dans le rapport de présentation (cf. p. 43 et suivantes du rapport de présentation). Il convient de relativiser le secteur dédié à un espace naturel pour la commune d'Angliers qui, certes ne sera plus en zone agricole mais deviendra une zone naturelle. Il s'agira de la création d'un parc "urbain", poumon vert ludique au coeur du centre bourg, pour lequel il n'est pas prévu de construction. Il n'y aura pas de modification du projet et du zonage correspondant.</p> <p>Andilly - les parcelles ZI007 (7020m²) et ZI0006 (5 600m²) pourraient être supprimées du zonage 1AUE, les besoins étant réestimés par rapport aux projets de la commune (dojo - maison séniors). Les autres parcelles étant de propriété communale, elles resteront en zone 1AUE pour les projets envisagés tels que décrit dans le rapport de présentation. La réduction de la zone 1AUE serait donc de 1,26 ha et l'emplacement réservé sera conservé - Cf. Extrait du zonage ci-dessous à gauche.</p> <p>St Ouen - Une partie de la parcelle ZE338, d'une surface de 1ha, pourrait être supprimée au regard du besoin par rapport à la localisation de la future salle des fêtes en zone 1AUE. A noter également, que le PLUi n'a pas vocation à présenter les détails des aménagements, qui relèvent de la conception des projets - Cf. Extrait du zonage ci-dessous à droite.</p> 
<p>5 Les équipements publics</p> <p>Ils représentent une surface de 33,8ha. Les équipements sont parfois envisagés pour certains sur des surfaces conséquentes (Salle des Fêtes de St Ouen d'Aunis, secteur sportif et de loisirs occuperait 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.</p>	<p>Pour ce qui est des chiffres annoncés sur la consommation foncière permettant de vérifier la compatibilité avec le SCOT/DAC, le rapport de présentation n'indique aucune majoration de consommation totale de 34%, ni de majoration de 13% par rapport aux extensions. En se référant uniquement aux données du SCOT du Pays d'Aunis, base de comparaison de la Chambre d'Agriculture, la consommation durant la durée du PLUi-h est pratiquement identique à l'enveloppe restante du SCOT du Pays d'Aunis pour l'habitat et inférieure pour celle de l'économie, affichant ainsi une réduction de l'enveloppe SCOT de 21,1 %. Toutefois, pour les surfaces en extension, il semblerait que la Chambre d'Agriculture ait inclus, outre les secteurs de l'habitat et de l'économie expressément identifiés en extension, l'hébergement, les équipements, les carrières, le tourisme et les STECAL. Or, le SCOT n'attribue pas de consommation foncière pour le tourisme, les carrières, les équipements, les STECALs. La comparaison ne peut être effectuée qu'avec les seuls champs que traitent le SCOT du Pays d'Aunis. Dans ces conditions, si l'on compare les mêmes surfaces (« habitat – extension » « hébergement » et « économie – extension »), le PLUi-h (167 hectares) s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCOT (211,7 hectares).</p> <p>Quant au potentiel de 62 ha annoncé, il doit s'agir des 64,4 ha figurant au rapport de présentation (p30) de surface des dents creuses non mobilisables. Il n'y a donc pas un potentiel supplémentaire de 64,4ha. Ce point renvoie au point 2 sur les dents creuses.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>6 La consommation foncière</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Pour ce qui est des chiffres annoncés sur la consommation foncière permettant de vérifier la compatibilité avec le SCOT/DAC, le rapport de présentation n'indique aucune majoration de consommation totale de 34%, ni de majoration de 13% par rapport aux extensions. En se référant uniquement aux données du SCOT du Pays d'Aunis, base de comparaison de la Chambre d'Agriculture, la consommation durant la durée du PLUi-h est pratiquement identique à l'enveloppe restante du SCOT du Pays d'Aunis pour l'habitat et inférieure pour celle de l'économie, affichant ainsi une réduction de l'enveloppe SCOT de 21,1 %. Toutefois, pour les surfaces en extension, il semblerait que la Chambre d'Agriculture ait inclus, outre les secteurs de l'habitat et de l'économie expressément identifiés en extension, l'hébergement, les équipements, les carrières, le tourisme et les STECAL. Or, le SCOT n'attribue pas de consommation foncière pour le tourisme, les carrières, les équipements, les STECALs. La comparaison ne peut être effectuée qu'avec les seuls champs que traitent le SCOT du Pays d'Aunis. Dans ces conditions, si l'on compare les mêmes surfaces (« habitat – extension » « hébergement » et « économie – extension »), le PLUi-h (167 hectares) s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCOT (211,7 hectares).</p> <p>Quant au potentiel de 62 ha annoncé, il doit s'agir des 64,4 ha figurant au rapport de présentation (p30) de surface des dents creuses non mobilisables. Il n'y a donc pas un potentiel supplémentaire de 64,4ha. Ce point renvoie au point 2 sur les dents creuses.</p>	<p>Pour ce qui est des chiffres annoncés sur la consommation foncière permettant de vérifier la compatibilité avec le SCOT/DAC, le rapport de présentation n'indique aucune majoration de consommation totale de 34%, ni de majoration de 13% par rapport aux extensions. En se référant uniquement aux données du SCOT du Pays d'Aunis, base de comparaison de la Chambre d'Agriculture, la consommation durant la durée du PLUi-h est pratiquement identique à l'enveloppe restante du SCOT du Pays d'Aunis pour l'habitat et inférieure pour celle de l'économie, affichant ainsi une réduction de l'enveloppe SCOT de 21,1 %. Toutefois, pour les surfaces en extension, il semblerait que la Chambre d'Agriculture ait inclus, outre les secteurs de l'habitat et de l'économie expressément identifiés en extension, l'hébergement, les équipements, les carrières, le tourisme et les STECAL. Or, le SCOT n'attribue pas de consommation foncière pour le tourisme, les carrières, les équipements, les STECALs. La comparaison ne peut être effectuée qu'avec les seuls champs que traitent le SCOT du Pays d'Aunis. Dans ces conditions, si l'on compare les mêmes surfaces (« habitat – extension » « hébergement » et « économie – extension »), le PLUi-h (167 hectares) s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCOT (211,7 hectares).</p> <p>Quant au potentiel de 62 ha annoncé, il doit s'agir des 64,4 ha figurant au rapport de présentation (p30) de surface des dents creuses non mobilisables. Il n'y a donc pas un potentiel supplémentaire de 64,4ha. Ce point renvoie au point 2 sur les dents creuses.</p>

N°	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h
<p>7 Le zonage</p> <p>1 - 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.</p> <p>2 - Des zones urbaines constructibles (U) et des zones urbaines à construire (IAU) 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. 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'Alléré : 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.</p> <p>3 - Outre le fait que la ZA d'Angliers ne nous semble justifiée, si elle est maintenue en l'état, le zonage conduit au démembrement de la parcelle agricole (largeur moyenne de 50m, en forme de faucille, avec création de pointe).</p> <p>4 - La zone 1AUX située au nord de la route du Four à Chaux sur la commune de Ferrières conduit également à une destructuration d'îlots agricoles. Sa relocalisation en limite des zones à vocation artisanale/industrielle/commerciale existantes est nécessaire.</p>	<p>1 - Pour précision, le règlement de la zone Ap permet bien la construction de nouveaux bâtiments agricoles (2500 m² d'emprise au sol à moins de 30 m). Toutefois, ici les deux exploitations agricoles mises en avant ne sont pas en Ap mais en A. Cf. Extraits cartographiques ci-dessous.</p> <p>Angliers - Exploitation TUBLET : les bâtiments agricoles sont classés en zone Ap et U à l'Est du bourg. Ils pourraient être modifiés pour un classement en zone A, étant donné qu'une seule partie Nord est comprise dans la limite de la zone humide du Marais Poitevin.</p> <p>Benon - Exploitation BIERRY : un bâtiment agricole n'est pas classé en zone A, ce bâtiment est bien confirmé par la CA 17 comme étant agricole, une modification de zonage pourra être réalisée pour un zonage Agricole.</p> <p>2 - La Chambre d'Agriculture fait un listing des exploitations concernées par des zones U et AU limitrophes de bâtiments agricoles mais certaines ne sont pas recensés dans le fichier fourni par la Chambre (EARL Maison neuve et GAEC Le Chay à Cramchaban). Les zonages ont été établis en tenant compte du fichier de recensement des exploitations agricoles fournis par la Chambre pour appliquer les règles de périmètres de protections de 50 m ou de 100m suivant leur appartenance ou non au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Néanmoins, lorsque les exploitations agricoles se trouvent au sein des bourgs, il apparaît plus opportun qu'elles se déplacent à long terme plutôt que le bourg soit partiellement zoné en A, alors même qu'il est demandé de ne pas étendre l'urbanisation sur les terres agricoles en extension urbaine.</p> <p>Nuaille - Exploitation Boussiron : le RSD a été pris en compte pour l'application du périmètre de protection de 50m dans l'angle du bâtiment agricole afin d'établir la zone 1AU. Elle participe au projet de densification du centre-bourg au lieu d'une extension urbaine sur les terres agricoles, en n'excluant pas une délocalisation de l'exploitation à terme. Pour précision, l'entièreté de la parcelle ZN49 a été zonée dans la zone de densification pour son aménagement optimal, tout en sachant qu'une haie sera à créer ainsi qu'une voie secondaire doublée d'un chemin piéton (environ 10m sépareront encore le hangar agricole des futures habitations). La zone 1AU serait maintenue.</p> <p>Nuaille - Exploitation Bertrand : Le périmètre de protection de 50m a également été respecté et les bâtiments agricoles sont à plus de 170m de l'angle de la future zone 1AU et le bâti le plus proche est la maison d'habitation de l'exploitant à 140m. La zone 1AU serait maintenue.</p> <p>St Ouen - Exploitation JARRY : L'ensemble des parcelles en zone U sont bâtis et/ou constitués des fonds de cours et de jardins qui participent à l'enveloppe urbaine du centre-bourg. En effet, il y a eu une division et deux constructions sont réalisées. La Chambre d'Agriculture souhaiterait que les parcelles 963 et 964 soient classées en zone Agricole. Toutefois, la partie arrière est une cours fermée (parcelle 963) participant à l'architecture du bâti ancien. Il n'y a aucun accès possible gelant une construction de logement potentielle. La parcelle 964 comporte une maison d'habitation et ses annexes. La zone U serait maintenue comme proposée.</p> <p>Andilly - Exploitation Aimon : La zone 1AU est à 120 m du premier bâtiment agricole, qui s'il doit se développer, pourra le faire utilement à l'Est. La zone 1AU serait maintenue.</p> <p>Andilly - Exploitation GAEC de la Haute brie : les futures constructions à usage d'activités artisanales et industrielles seront localisées à plus de 60m. Une rupture est déjà créée par la voirie et une haie à créer est prévue dans l'OAP. Le risque de conflits est minime puisqu'il s'agira d'entreprises et non d'habitations. Toutefois, la Chambre précise qu'il s'agit d'un ICPE dont les règles de distance sont à respecter. Le zonage 1AUXai serait maintenu en considérant une modification éventuelle de l'OAP pour tenir compte de ce paramètre.</p> <p>Le Gué d'Alléré - Exploitation EARL Passage A Gue : la commune souhaite maintenir la zone 1AU, aujourd'hui en cours de transaction avec l'aménageur, ce secteur étant d'autant plus constructible au PLU.</p> <p>Cramchaban - EARL Maison Neuve : Dans l'hypothèse où il s'agit de ce secteur où la zone U peut sembler proche des bâtiments agricoles en raison d'un éventuel potentiel de constructions en arrière de parcelle AD0092, une maison y est déjà construite. L'environnement proche des bâtiments agricoles est déjà bâti. La Chambre précise que cette exploitation n'est pas concernée par les remarques de l'avis. Le zonage U sera maintenu.</p> <p>Cram-chaban - GAEC Le Chay : dans l'hypothèse où il s'agit de l'exploitant Simon FAVREAU, le siège est à Cram mais les bâtiments sont à Benon, il n'y a donc pas d'incidences sur la zone U. La Chambre précise que cette exploitation n'est pas concernée par les remarques de l'avis. Le zonage sera maintenu.</p> <p>Cram-chaban - EARL Le Port des Gueux : L'éloignement est assez conséquent (environ 100m) d'une éventuelle division de terrain pour la construction d'une maison par rapport à l'angle du bâtiment agricole. En termes de cohérence du dessin de la zone U, il était logique d'intégrer l'entièreté de la parcelle au Nord-Ouest. La Chambre précise qu'il n'y a au final pas de modification à apporter. Le zonage ne sera pas modifié.</p> <p>Cram-chaban - SCEA La Pichardière : La zone urbaine au sud est séparée par la voie existante et est entourée de constructions groupées faisant front avec l'exploitation. Certes, il pourrait y avoir des conflits d'usage mais ce parti pris correspond à la densification du centre-bourg sur un secteur qui a fait l'objet d'un aménagement de voirie interne, d'une construction en cours (1PC accordé) et de l'aménagement de 3 autres lots. La Chambre précise que la parcelle 362 doit être classée en A. Cet élément nouveau sera étudié pour envisager si la zone U serait maintenue sur cette parcelle.</p> <p>La Grève sur Migon - exploitation AUGER : Les bâtiments agricoles sont à plus de 60m. L'exploitation n'a plus de vaches ni autres animaux d'élevage, elle se concentre sur l'exploitation céréalière. Le zonage U sera maintenu ; d'autant plus qu'il y a deux constructions en cours.</p> <p>3 - La problématique de la ZA d'Angliers a été soulignée au point 3 du document.</p> <p>4 - Si la circonstance qu'un zonage destructure des îlots agricoles ne constitue pas en soit un motif de censure, la zone 1AUX de Ferrières serait supprimée pour répondre à la compatibilité avec le SCOT.</p>	<p>Angliers - Exploitation TUBLET</p>  <p>Benon - Exploitation BIERRY</p> 

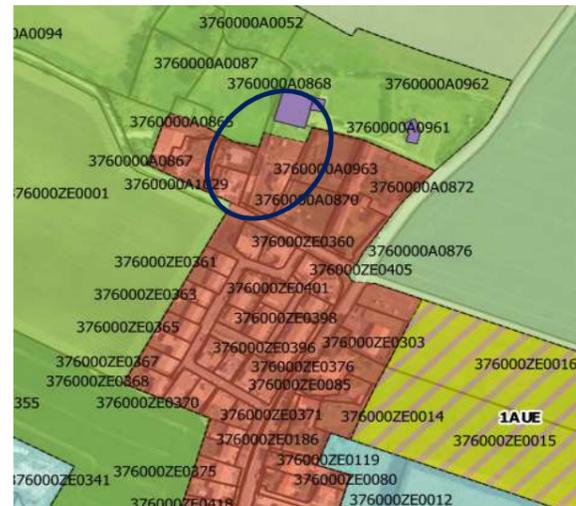
Nuaillé - Exploitation BOUSSIRON



Nuaillé Exploitation BERTRAND



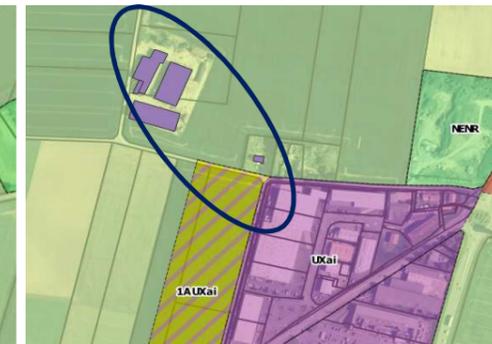
St Ouen - Exploitation JARRY



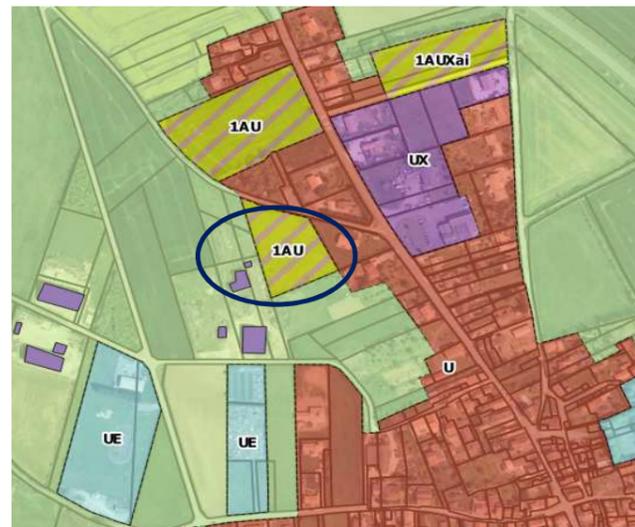
Andilly - Exploitation AIMON



GAEC de la Haute Brie



Le Gué d'Alléré - Exploitation EARL Passage à Gué

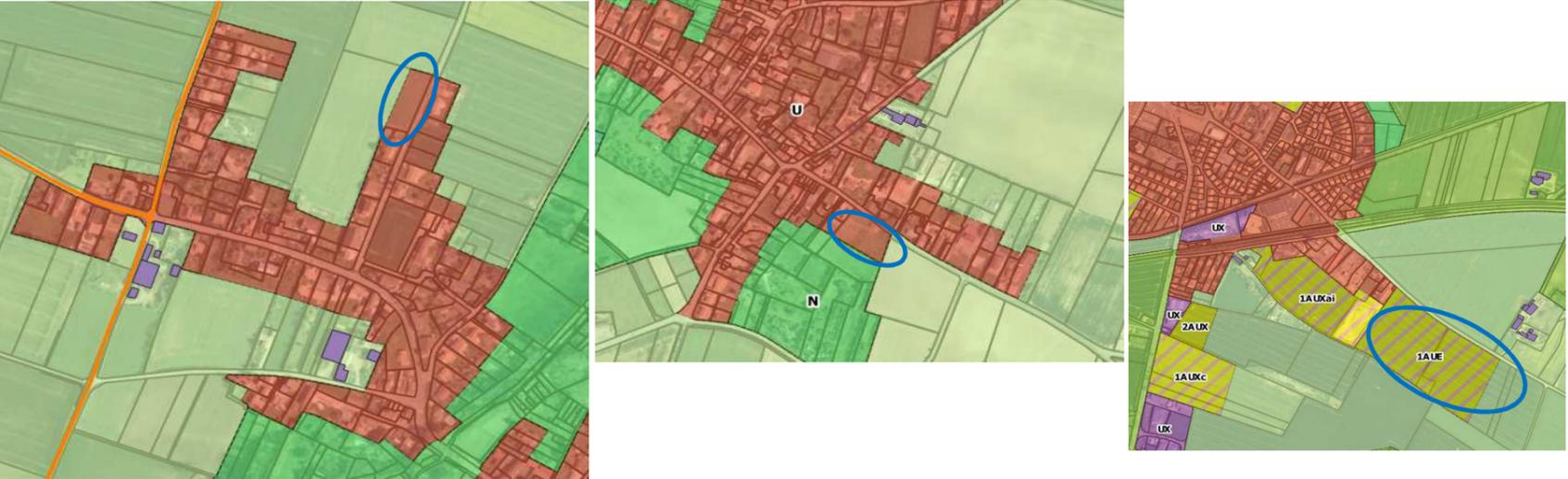


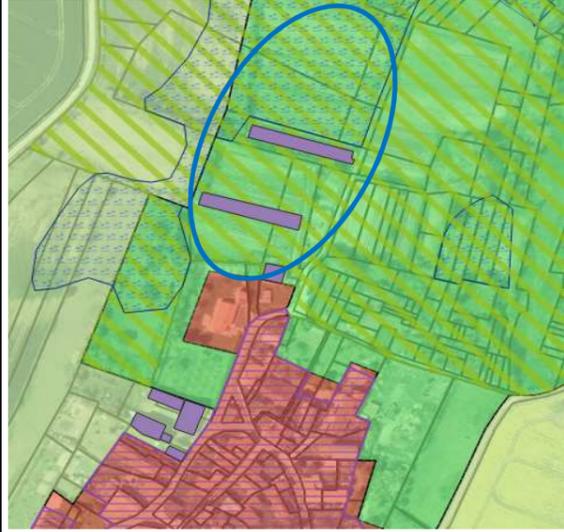
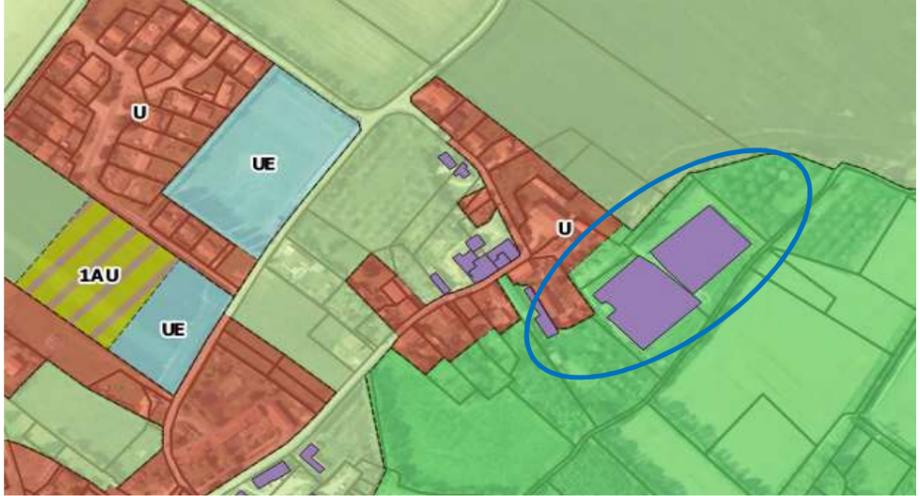
Cram-Chaban SCEA Maison Neuve



EARL Le Port des Gueux



N°	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h
	<p>Cram-chaban - SCEA La Pichardière</p>  <p>La Grève sur Mignon - Exploitation AUGER</p> 	
<p>8 Emplacement réservé - liaison 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.</p>	<p>Cet emplacement réservé a été remis en cause par le Département lui-même dans son avis alors qu'il en était le principal demandeur et bénéficiaire. Il sera retiré selon le souhait du département, en créant un nouvel emplacement sur le réseau routier existant (Cf. avis du département).</p>	
<p>9 L'urbanisation linéaire le long des voies 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.</p>	<p>A Longèves, il y a eu une autorisation d'urbanisme pour une division de parcelles. Le choix est aussi assumé pour renforcer le caractère symétrique de l'entrée du centre-bourg. L'urbanisation, certes en simple rideau, le long de la rue concerne principalement des terrains bâtis s'inscrivant dans une enveloppe urbaine bâtie plus large. Au reste, au regard des éléments, il ne ressort pas que le zonage serait entaché d'un erreur manifeste. Le zonage sera maintenu - Cf. Extrait zonage à gauche</p> <p>A Luché à St Jean de L, il y a également eu des autorisations d'urbanisme et le choix s'est également porté pour renforcer le caractère urbain de ces voies pour marquer l'entrée du hameau. Le zonage de la rue du logis ne contribue pas à une urbanisation filamenteuse. Ainsi s'inscrit-il dans une enveloppe bâtie et, les terrains compris dans son périmètre y sont majoritairement bâtis, parfois en double rideau. Le zonage sera maintenu - Cf. Extrait zonage ci-dessous au centre.</p> <p>La zone 1AUE de Marans serait supprimée - Extrait zonage ci-dessous à droite.</p> 	
<p>10 Les enjeux de voisinage des parcelles irrigables 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 Nuaille 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 ?</p>	<p>Cet enjeu n'est pas identifié par le code de l'urbanisme pour fonder un classement en zone U, 1AU ou A (voir les articles R. 151-18, R ; 151-20 et R. 151-22 du code de l'urbanisme). Pour cette raison, si les classements des zones 1AU répondent aux exigences réglementaires, la circonstance qu'elles se trouvent à proximité de secteurs irrigués ne saurait caractériser une erreur manifeste d'appréciation. Les zonages des secteurs mis en avant par la Chambre seront maintenus, participant à des choix d'aménagement et de développement des centres-bourgs et hameaux, en continuité urbaine. En ce qui concerne les impacts et les solutions envisagées, cela ne relève pas du champ de compétence du PLUi-h.</p>	
<p>11 La zone N située entre la zone IAUE et UXai à Ferrières est un élément d'aménagement de la zone. Elle doit donc être intégrée au zonage IUEt ou UXai et non classé en zone N.</p>	<p>Ce secteur sera inconstructible car constitue l'espace naturel de l'aménagement du futur pôle de services publics communautaire, il n'y a donc pas de raisons à ce qu'il soit zoné en 1AUE. Toutefois, au regard des modifications qui seraient apportées dans le cadre du développement économique, le périmètre devrait pouvoir être actualisé.</p>	

N°	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h
<p>12 Le règlement</p> <p>1 - 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.</p> <p>2 - 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 implantions à concurrence de 2 500m2 d'emprise au sol. Cette possibilité nous semble nécessaire mais la règle doit permettre la construction.</p> <p>3 - 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.</p> <p>4 - 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.</p> <p>5 - Le règlement de sous-zonages de la zone ne doit pas autoriser la création de nouveau logement à travers les extensions des constructions existantes.</p> <p>6 - La limite d'implantation des constructions agricoles est de 50 m par rapport aux zones U et AU. Il semblerait judicieux que cette distance concerne également les zones 1AU. 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 50 m. La distance de 100m est à retenir.</p>	<p>1 - La zone N est une zone à enjeux environnementaux et paysagers. Il a été décidé d'autoriser les serres agricoles, parfois déconnectées des exploitations, alors même que le caractère de cette zone est d'être bien souvent inconstructible. Cette autorisation s'explique par la présence immédiate de l'eau, nécessaire au maraîchage. Les superficies autorisées répondent à ces enjeux. A Courçon, la vigilance est de mise par la présence de zones humides au sens de l'inventaire et donc protégées au titre du L151-23. La Chambre précise la localisation exacte du projet de développement des serres pour adapter le zonage A. Une éventuelle modification du zonage pourra être étudiée.</p> <p>A Cramchaban : la Chambre précise qu'il s'agit de l'EARL L'Ecole. Une éventuelle modification du zonage pourra être étudiée.</p> <p>2 - Le règlement de la zone Ap autorise bien la construction de bâtiments nouveaux au sein des exploitations agricoles existantes (à moins de 30m du bâti autorisé), à concurrence de 2500 m². Il interdit l'installation de nouveaux bâtiments à usage de sièges d'exploitations agricoles.</p> <p>3 - Intégrer les apports de la loi ELAN à la zone Ac - Depuis la loi ELAN, l'article L. 151-11-II énonce que « <i>Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers</i> ». Il ne s'agit que d'une possibilité. En l'espèce cette possibilité a bien été intégrée en zone Ac. Le règlement de la zone Ac permet tout l'éventail des possibles en matière de constructibilité pour les exploitations agricoles. Rien n'a été omis.</p> <p>4 - Les nouvelles constructions agricoles sont bien autorisées en zone Aenr au sein des sièges existants, seuls sont interdits l'installation de nouveaux sièges. En application de l'article A1, sont autorisées en zone Aenr les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière. Certes, l'article A2 interdit « <i>les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole et forestière à usage de siège d'exploitation agricole</i> ». Pour autant, cela ne signifie pas que les bâtiments à usage agricole qui ne constituent pas le siège de l'exploitation seraient interdits. Ces deux secteurs d'implantation préférentielle de l'éolien devraient être réduits selon les derniers Zones d'Implantation Eolien (ZIE).</p> <p>5 - Interdire la création de nouveaux logements par extension de l'existant : Dans l'ensemble de la zone A, les créations de nouveaux logements ne sont possibles que « <i>sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole</i> ». En outre, si les extensions de l'habitat sont possibles, les définitions du règlement rappelle bien qu'une extension présente des dimensions moindres que le bâtiment principal. Et l'article A5 encadre l'emprise au sol des constructions. Dans ces conditions, le règlement n'autorise pas la création de nouveaux logements par extension. L'article A2 interdit les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux. Mais, les constructions de logement nouveaux pour les agriculteurs sont bien autorisés dans la zone. Les extensions de logement existants sont également autorisées tout en étant encadrées par des règles de superficie.</p> <p>6 - Distance d'implantation des constructions par rapport aux zones U et AU : L'article A4 énonce cette distance d'implantation. Une disposition identique est prévue pour les zones N. Dès lors que le PLUiH vise de manière globale les zones AU, cela implique que sont concernées les zones 1AU et 2AU. Il est donc inutile d'amender le PLUiH. Cette distance d'implantation concerne U et AU. Prévoir une distance supérieure à 50 mètres pour l'implantation de l'habitation de l'exploitant en cas d'impossibilité technique : Le règlement prévoit déjà une alternative pour les serres « <i>en cas d'impossibilité technique</i> » en zone N. Il pourrait être envisagé d'étendre cette alternative à l'ensemble des activités agricoles en zone A mais aussi N (par exemple, « <i>la construction à usage de logement liée et nécessaire à l'exploitation agricole pourra s'implanter à une distance supérieure à 50 mètres, en cas d'impossibilité technique, sous réserve de ne pas excéder une distance de 100 mètres</i> »). Cette évolution pourra être retenue et elle devra être justifiée au sein du rapport de présentation après élément de justifications de la Chambre.</p>	
	<p>Courçon - Exploitation BARBENCHON</p>  <p>Cram-chaban - Exploitation EARL des Ecoles</p> 	
<p>13 Entreprises de Travaux Agricoles.</p> <p>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.</p>	<p>Les STECAL ETA seront reportés après communication des données cartographiques (parcelles) de localisation (SIG) ainsi que les règles d'emprise au sol, d'implantation, de hauteur.... Cette donnée avait été mise à disposition trop tardivement pour une prise en compte dans le projet arrêté du PLUi-h. La Chambre devra communiquer les justifications de ces STECAL et leur besoin en développement pour chacun.</p> <p>Un passage en CDPENAF serait à priori nécessaire avant l'approbation ; la DDTM sera saisie à ce sujet.</p>	
<p>14 Bilan des surfaces</p> <p>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 leurs 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.</p>	<p>Les servitudes d'urbanisme concernent toutes les zones. Les zones U sont également touchées par des contraintes. Elles sont pour autant comptabilisées en zone U. Toutefois, après échange avec la Chambre d'Agriculture pour évaluer l'opportunité de ce travail, un tableau récapitulatif pourra être réalisé par zone indicée, même si un tel complément n'est pas indispensable. D'une part car le rapport de présentation comprend une présentation des différents secteurs de la zone A et de leurs objectifs (rapport de présentation, p. 120). D'autre part car le code de l'urbanisme n'exige pas que le rapport de présentation présente les contraintes propres à chaque secteur.</p>	

N°	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h
15	<p>OAP Lisières urbaines</p> <p>1 - Le PLUi comporte des OAP, 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 ?</p> <p>2 - Cette OAP préconise également les frênes communs et oxyphylle. Une attention particulière doit être faite 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.</p> <p>Concernant l'aubépine, il est nécessaire de faire une demande de dérogation de plantation et non une déclaration, en application du décret ministériel.</p>	<p>1 - Aucun bâtiment agricole ne pourra s'implanter à moins de 50 m des zones U ou AU, ce n'est pas l'OAP Lisière Urbaine qui règlemente cela mais le règlement de la zone A. L'OAP Lisière Urbaine ne règlemente pas la constructibilité des bâtiments agricoles. Les OAP viennent se superposer au zonage.</p> <p>2 - Concernant les frênes, une remarque a été faite pour recommander de limiter leur plantation en raison de la maladie qui les touche. Les 4 essences évoquées seront rajoutées. Toutefois, la Chambre d'Agriculture précise que la source est le Département pour connaître le programme EVA. Pour l'aubépine, nous pourrions ajouter dans l'OAP qu'une demande d'autorisation est nécessaire en cas de plantation.</p>
16	<p>Extensions d'urbanisme en franges agricoles</p> <p>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.</p>	<p>Les OAP prévoient des filtres végétaux en lisière avec l'espace agricole. L'OAP Lisière Urbaine vient compléter ce dispositif.</p> <p>Comme mentionné lors de l'examen de l'observation sur le respect de la Charte agriculture, Urbanisme et territoire (cf. observations sur l'analyse du besoin foncier économique), les documents avec lesquels le PLUiH doit être compatibles ou ceux qu'il doit prendre en compte sont strictement listés par le code de l'urbanisme.</p> <p>La charte départementale des riverains n'en fait pas partie. Plus encore, elle n'est pas en vigueur et il n'est pas certain qu'elle le sera au jour de l'approbation du PLUiH. La question se pose aussi de la prise en compte de l'aménagement des haies comme zone tampon dessinées dans les OAP sectorielles et la nécessité qu'elles soient considérées en espaces communs. Le travail sur ces zones tampons sera analysé par la Chambre d'Agriculture le cas échéant.</p>