

Réf : TERRITOIRES/MPR/PAL/2019/32
Pôle Gestion Espace
Dossier suivi par Magali Prévost
☎ 05 49 77 15 15
✉ magali.prevast@deux-sevres.chambagri.fr



Communauté de Communes
Val de Gâtine
Estelle MONTEIL
Place Porte Saint-Antoine
79220 CHAMPDENIERS

Vouillé, le 19 décembre 2019

Objet : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Gâtine-Autize

Siège Social
Chemin des Ruralies
79230 VOUILLÉ

Adresse postale
Maison de l'Agriculture - CS 80004
79231 PRAHECQ cedex

Antenne de Bressuire
65 boulevard de Nantes - CS 80015
79301 BRESSUIRE cedex

Antenne de Melle
Route de la Roche
79500 MELLE

Antenne de Parthenay
11 avenue de Verdun - CS 90008
79201 PARTHENAY cedex

Antenne de Saint Maixent
7 boulevard de la Trouillette
79400 SAINT MAIXENT L'ÉCOLE

Antenne de Thouars
4 boulevard Alfred de Vigny
79100 THOUARS

Tél. : 05 49 77 15 15
Fax : 05 49 75 69 89

Entreprise certifiée
pour ses activités de
conseil et de formation



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Siret 187 900 030 00029
APE 9411Z

accueil@deux-sevres.chambagri.fr
www.deux-sevres.chambagri.fr

Monsieur le Président,

En préambule, nous souhaitons rappeler que l'avis de la Chambre d'agriculture est formulé dans le but **de protéger les activités agricoles et les entreprises de votre territoire**. Nous nous appuyons sur le cadre réglementaire en vigueur et sur le contexte local, en concertation avec les élus membres de la Chambre d'agriculture de votre territoire.

Ainsi, conformément à l'article L.132-7 du Code de l'Urbanisme, vous nous avez transmis pour avis, un exemplaire du projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Gâtine-Autize. Reçu en date du 30/09/19 et après consultation des différentes pièces constituant le dossier, vous trouverez ci-dessous l'avis de la Chambre d'agriculture.

- Le **rapport de présentation** aborde l'ensemble des thématiques et le volet agricole est traité dans son ensemble permettant notamment de mesurer les enjeux agricoles sur le territoire ainsi que ces liens avec les entreprises amont-aval ;
- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) est centré sur des objectifs précis ce qui est à souligner mais aurait pu être plus volontariste en matière d'agriculture au vu du caractère rural du territoire ;
- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) sont claires mais reflètent selon nous une incohérence quant aux choix opérés ;
- Le **zonage** nous semble cohérent toutefois, l'ouverture à l'urbanisation de secteurs aujourd'hui exploités par des entreprises agricoles locales semble importante au vu des enjeux affichés. Quant au **règlement**, quelques modifications restent à apporter.

Nous tenons à signaler les efforts menés par la collectivité ayant conduit à la fermeture de zones urbaines ou à urbaniser, toutefois, nous aurions souhaité, **à l'aube du « zéro artificialisation nette » un PLUi plus fort**, c'est pourquoi, vous trouverez en annexe les différents éléments qui nous ont conduit à **émettre un avis défavorable à votre projet** et espérons que nos remarques vous permettront de tendre vers un projet partagé.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.

Le Président
Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres
Jean-Marc RENAUDEAU

Destinataires par voie électronique : DDT, communes du Val de Gâtine

RAPPORT DE PRESENTATION**▲ En termes d'accueil de population**

Le territoire de Gatine-Autize accueille **9 491 habitants** en 2013.

Le projet affiche un choix de maintien de la population avec une croissance annuelle de **0,75 %** afin d'atteindre 10 276 habitants pour 2028 représentant l'accueil de **785 habitants nouveaux**.

Les chiffres présentés au sein du dossier et la synthèse faite dans le cadre de la présentation en CDPENAF différent, il serait souhaitable qu'une reprise des éléments présentés soit réalisée.

▲ En matière de production de logements

Le parc de logements est constitué à **83 %** de résidences principales, les résidences secondaires représentant environ **8 %**. On note un taux de vacance moyen de l'ordre de **9 %** (entre 6,5 et 13,6 %) ce qui reste tout de même important. Ce chiffre est d'autant plus alarmant que le dossier montre une évolution de **+30 %** entre 2008 et 2013 soit **441 logements vacants en 2013**.

L'accueil de population nouvelle et le maintien des ménages sur le territoire nécessitent selon les études menées **534 logements supplémentaires** pour la période 2016-2028 au vu des 53 en projet depuis lors.

Afin de définir les besoins en logements, 4 scénarii ont été proposés aux élus, ces derniers ayant choisi de **retenir le plus ambitieux** soit la construction de **587 logements** sur la période 2014-2028 en maintenant une vacance de 8% soit **le retour sur le marché de 48 logements** (sur les 441 comptabilisés il y a 6 ans) et la construction de **42 logements par an**.

L'étude de densification menée permet d'identifier un potentiel de **292 logements** (moyenne de 7,2 lgt/ha ce qui reste faible), ainsi, 242 logements se feront en extension sur **23,9 ha** (10 lgt/ha). A noter que 21,1 ha sont identifiés en zone à urbaniser pour de l'habitat et 10,7 ha pour des extensions d'équipements. Le **potentiel constructible est donc important** au vu des dynamiques connues et des perspectives envisagées.

Il est indispensable pour **le maintien de la vie locale** de tendre vers une politique forte de réhabilitation des logements vacants et de mobilisation des dents creuses afin de ne pas pénaliser les entreprises agricoles et de favoriser le lien entre habitants et exploitants.

▲ En termes d'accueil de zones économiques

Le projet estime les besoins en foncier des entreprises locales à **27,2 ha** dont les projets en cours soit **1,4 ha pour la zone d'activités de L'Avenir**. Les choix envisagés sont précis pour ces entreprises existantes et leur développement reste relativement mesuré. En revanche, certains choix de développement des activités économiques ne sont pas justifiés et leur localisation reste contradictoire avec une démarche de densification et d'économie de l'espace.

▲ En matière d'activité agricole

Le rapport de présentation reprend de manière synthétique les éléments du **diagnostic agricole** en annexe. L'agriculture reste une activité prégnante sur le territoire en atteste le nombre d'entreprises présentes par commune soit **entre 25 et 30**. Ainsi, le projet s'est appuyé sur un diagnostic agricole permettant d'identifier les sites des entreprises au sein des secteurs à enjeux environnementaux (soit 209 ha), et de **concilier développement de l'activité agricole et préservation de ces espaces** ce que nous tenons à souligner.

Le projet prévoit un **développement des réseaux de liaisons douces**, nous vous alertons quant aux **conflits d'usages** qui pourraient survenir en zone agricole au vu des incidents que cela peut engendrer : accidents, déchets, effarouchement des animaux, etc.

➤ En matière de consommation d'espace

L'étude de la consommation d'espace sur 10 ans a été calculée sur la période 2005-2015 et a permis de mettre en évidence la **consommation de 91 ha** dont 57,4 ha pour l'habitat et 28,4 ha pour les activités. Or, le dossier fait également état de 71,6 ha dont 42 ha pour du résidentiel, 24,6 ha pour des activités économiques et 5 ha pour des équipements. Ce bilan doit donc être revu afin de lever toutes ambiguïtés.

Le projet envisage l'**artificialisation de 63 ha** répartis ainsi :

- **23,9 ha** pour l'habitat dont 1,4 ha déjà « construits » ;
- **27,2 ha** pour les zones économiques dont 0,4 ha « construits » ;
- **10,1 ha** pour des équipements ;
- **1,45 ha** de surfaces réellement constructibles en STECAL

L'étude de densification réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi permet d'identifier un potentiel de **298 logements (dont 65 font l'objet de permis de construire accordés)** tenant compte de la rétention foncière, de problématique de relief, etc. Ainsi, 55 % des nouvelles constructions pourront être envisagées dans l'enveloppe urbaine. Il est souhaitable de faire le point sur les chiffres annoncés entre les pages 19 et 24 du dossier de Justifications des choix.

Nous constatons que de nombreux espaces ont été identifiés en « *jardins privatifs* » et au vu de leur accessibilité, pourraient accueillir de nouvelles constructions, or aucun zonage ne l'en empêche. C'est un **potentiel qui aurait dû être clairement mesuré**. En l'absence, les surfaces ouvertes à l'urbanisation sur des espaces agricoles et naturels **sont disproportionnées au vu des besoins**.

Au vu d'une densité moyenne de **10 lgt/ha**, les hypothèses de constructibilité ne devraient pas s'appuyer sur une rétention foncière de **20 %** alors que des **outils réglementaires existent**.

Les surfaces annoncées pour les équipements publics restent importantes mais sont clairement identifiées dans le dossier, nous espérons que toutes les **possibilités de mutualisation** ont été envisagées afin de limiter l'artificialisation des sols.

A noter que **7,5 ha sont identifiés en zone 2AU**.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le PADD s'articule autour de 4 axes. Il traduit un projet politique centré sur des objectifs précis ce qui est à souligner.

« Accueillir de nouvelles populations et développer une offre en logement en harmonie avec l'identité rurale du territoire »

Ainsi, le PADD affiche le maintien d'une croissance démographique autour de **0,75 % par an soit 877 habitants** supplémentaires à horizon 2028. L'objectif d'un retour à une vacance plus modérée de l'ordre de **8%** est affiché imposant ainsi la mobilisation d'environ **48 logements** d'ici à 2028.

L'objectif d'une **diminution de 53%** de la consommation vécue entre 2005 et 2015 est clairement affiché ainsi que les hectares qui seront consommés.

- *« Placer les préoccupations environnementales au cœur d'un projet de territoire résolument tournée vers l'avenir »*

Il est regrettable de ne pas faire mention des activités agricoles qui participent au **maintien de la diversité des paysages et au développement des énergies renouvelables** (photovoltaïque sur toiture, méthanisation) et au stockage du carbone (couverts végétaux).

- « Renforcer l'attractivité du territoire et l'économie locale à travers les activités commerciales, industrielles, artisanales, touristiques et agricoles »

L'orientation 4 traite spécifiquement de l'activité agricole : « Considérer l'agriculture comme une richesse économique et assurer aux exploitations de véritables perspectives ». Il est fort regrettable sur un territoire rural et au vu des différents objectifs affichés dans le PADD d'avoir une « orientation politique [qui] vise ainsi à permettre **le développement mesuré** de ces activités [agricoles] essentielles aux différentes dynamiques locales », en effet, l'on devrait s'attendre **au développement, ou à l'accompagnement des activités agricoles.**

- « Favoriser le « bien-vivre » à la campagne par l'intermédiaire d'un maillage en équipements et services complet et d'une mobilité facilitée »

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Concernant les OAP « Densités »

La collectivité a fait le choix d'appliquer des OAP sur les dents creuses d'une superficie de 1 500 à 2 000 m² (soit **19 dents creuses**), favorisant ainsi la densification, ce qui limite la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Concernant les OAP « Sectorielles »

43 OAP sectorielles ont été établies, leurs emprises et leurs destinations sont connues. Pour celles relatives aux extensions urbaines, une densité minimale et un objectif minimum de logements est affiché.

Toutefois, le choix de l'emplacement de la zone d'activités de l'entrée sud de Béceleuf est surprenant puisque **détaché de toute entité économique**, l'OAP n°3 n'apportant aucune justification ou orientation de développement de ce secteur.

Pour l'OAP n°5 de l'ouest du bourg de Béceleuf, **1,4 ha sont identifiés pour des équipements**, s'il s'agit du projet de salle des fêtes, cette destination doit être précisée dans l'OAP.

Concernant la zone d'activités de l'Avenir à Coulonges-sur-l'Autize, il est fort regrettable d'observer un choix de développement au sud et de maintenir une zone agricole entre les zones résidentielles et les zones d'activités, **ce secteur relictuel est donc condamné à court terme**, ce fait devrait être pris en compte dans les choix de développement des territoires.

L'OAP 3 à l'ouest du bourg apparaissant comme **un site stratégique** en matière d'accueil de population, une densité **de 7 logements/ha** semble faible pour cette « dent-creuse » de presque 2 ha. Il en est de même de l'OAP 4 au nord du bourg (+ 2 ha).

L'OAP 1 de l'ouest du bourg de Saint-Pompain envisage **10 logements/ha sur presque 4 ha**, il s'agit du secteur principal à vocation résidentiel, or, on observe à proximité des espaces verts et de stationnement, la mise en place de ces services aurait pu participer **à accueillir plus de logements** afin de limiter la consommation d'espace.

Nous restons donc sceptiques quant aux choix opérés en matière de zones résidentielles et d'activités économiques.

Enfin, il est indispensable qu'**une zone tampon réelle et suffisante** soit identifiée au sein des OAP afin d'assurer une transition entre l'espace résidentiel et agricole. Les zones résidentielles venant s'implanter en zones agricole ou naturelle, cette zone tampon **doit faire partie intégrante des zones U et AU.**

ZONAGE ET REGLEMENT

▲ Remarques sur les contours des zonages par commune

Nous avons observé sur quelques communes des zones U et AU en **zones humides** ou soumises à des risques (inondation, retrait gonflement des argiles), or, l'artificialisation de ces secteurs peut avoir des conséquences non-négligeables sur les terres agricoles (lessivage, artificialisation). De même, il n'est pas souhaitable que des zones A soient identifiées en zone humide puisqu'elles ne peuvent accueillir de bâtiments agricoles, cela rend dès lors la lecture des plans complexes.

▲ Remarques sur les dispositions communes à toutes les zones

Concernant les haies à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, vous autorisez leur suppression en cas de nécessité de création d'ouverture aux champs (moins de 10 m) afin de ne pas contraindre l'accès aux parcelles, **15 m** est plus adapté.

▲ Dans le cadre des zones « U » et « AU »

Vous autorisez « *Les **panneaux photovoltaïques au sol** sous réserve que l'emprise au sol totale de l'installation ne dépasse pas 20 m² et 1,80 mètres de hauteur et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.* » Nous souhaitons que cette **disposition soit retirée** puisque d'une part, les études récentes de l'Ademe indiquent un fort potentiel au niveau des toitures et d'autre part la consommation d'espaces urbains pour ces structures pourrait se faire au **détriment du bâti et donc se reporter sur les espaces non-artificialisés.**

En zone UX, quelques règles établies nous interpellent, notamment pour les **clôtures et les silos** (notions de reculs affichées) où des normes de sécurité spécifiques peuvent s'appliquer.

▲ Dans le cadre des Secteurs de Taille Et de Capacités Limitées (STECAL)

En zone A, **les 33 STECAL** représentent **1,13 ha de surfaces artificialisées sur 47,4 ha.**

Les STECAL ont pour la plupart un double indice dans le dossier, il conviendra de corriger ces erreurs.

De manière générale, nous sommes surpris par les surfaces des STECAL au vu des **potentiels de constructions autorisés**, le STECAL Ax₄ relatif à l'entreprise de bois est le plus révélateur : 1,3 ha pour 300 m² de constructions possibles.

Concernant les activités équestres et d'hébergements touristiques soit les STECAL A_{L2}, A_{L3}, A_{L4}/A_{L3}, N_{L2}, N_{L3}, N_{L5}, N_{L6} nous sommes étonnés par **les besoins envisagés pour ces activités** qui semblent ne pouvoir s'apparenter à des activités agricoles, **aucune distance** n'est imposée par rapport au bâti existant contrairement aux activités agricoles. Pour exemple, on note pour l'A_{L2} un besoin de constructions neuves de 150 m² minimum tout en sachant que les bâtis existants couvrent 345 m², dès lors, il serait souhaitable de préciser quelle est l'occupation des bâtiments existants avant d'envisager toute nouvelle construction.

Pour les STECAL A_{L5}/A_{L4}, et notamment le projet des Ramigères de la Dent, nous notons une incohérence, **3 sites** sont identifiés alors que le projet envisage **seulement 2 roulottes** ou 2 yourtes maximum.

Le STECAL A_{L7} à Béceleuf, est imprécis alors que **1 000 m² de constructions sont autorisées** sur presque 2 ha.

De plus, nous réitérons notre demande d'**une étude de développement touristique** spécifique sur les besoins afin de ne pas pénaliser les hébergements existants dont certains servent aujourd'hui de complément de revenus à des entreprises agricoles.

En zone N, les 15 STECAL permettent l'artificialisation de **0,4 ha sur 19,2 ha**.

Nous sommes surpris du choix de **limitation de la zone N_{x2}**, sur un fond de parcelle agricole exploitée, sur 470 m² pour 80 m² de construction.

Le STECAL N_{L1} relatif à une activité de **golf sur Ardin** occupe près de **6 ha** sur des parcelles aujourd'hui exploitées et déclarées à la PAC. Tout comme pour l'hébergement touristique, il est indispensable qu'une étude de développement touristique soit réalisée avant de sacrifier tout espace naturel et agricole.

▲ Dans le cadre des zones « A »

Nous vous rappelons que la zone « A » a une vocation agricole, la zone « A stricte » représente **seulement 77% des zones « A »**. Il serait souhaitable que la notion de « **Ne pas porter atteinte à l'activité agricole** » soit mentionnée pour l'ensemble des points du 1.2 et non seulement « *de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles* ».

Une distance maximale de 100 m des bâtiments existants est imposée dans le cadre des nouvelles constructions, nous ne sommes pas favorables à cette disposition puisqu'elle pourrait impacter le développement de certaines entreprises. En effet, les exceptions proposées ne peuvent intégrer tous les cas de figures.

En revanche, afin de maintenir les entreprises et de les pérenniser, le logement de fonction doit être limité en nombre et être envisagé au plus près des bâtiments existants nécessitant une présence permanente.

Concernant les possibilités d'extension, et afin de favoriser la réhabilitation du bâti existant (et ce également pour les exploitants agricoles) **les limites proposées ne nous semblent pas favoriser les petites constructions** d'autant qu'aucune limite en m² n'est donnée pour les plus de 100 m².

Pour les annexes, nous vous rappelons la doctrine de la CDPENAF soit :

- limitées en surface à **30 m²** (50 m² pour les piscines) ;
- implantées à moins de **20 m** de l'habitation (ou dans un rayon de 30 m de l'habitation) ;
- **1 seule annexe** (et 1 seule piscine) à compter de la date d'approbation du PLUi.

Nous vous rappelons que la zone « A » a une vocation agricole, dès lors, **les abris** s'ils n'ont pas de vocation agricole ne peuvent être autorisés.

Tout comme pour l'ensemble des zones, nous sommes opposés aux possibilités offertes d'implantation de **panneaux photovoltaïques au sol**, même sous réserve que l'emprise au sol totale de l'installation ne dépasse pas 20 m² et 1,80 mètres de hauteur et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.

Le règlement limite la **hauteur des constructions à 30 m** mais prévoit des dispositions particulières pour les silos (40 m).

Pour les routes à grandes circulations, l'implantation des constructions agricoles fait exception aux **zones de reculs**. De même, l'implantation des constructions par rapport **aux limites séparatives** sera étudiée au cas par cas ce qui peut participer à limiter l'artificialisation des sols.

Concernant les clôtures, il serait souhaitable de rappeler que les **clôtures agricoles** ne sont pas concernées par les dispositions affichées.

De plus, les possibilités offertes en matière de **stationnement en zone agricole** nous semblent peu cohérentes avec la destination de la zone « *En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement exigées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération [...] le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain...* ».

Le règlement prévoit également de **nouvelles chaussées de 5,50 m** pour desservir plusieurs habitations or, la zone n'en a pas la vocation.

De même, il est demandé des **dispositifs d'assainissement ou de réseaux THD** pour toutes constructions ou installations nouvelles, or, certains bâtiments agricoles ne sont pas concernés par ces dispositions.

Pour les silos en zone A, des notions de reculs sont affichées, nous sommes favorables à la **simplification** de ce type de principes, les silos faisant l'objet de **normes de sécurité spécifiques**.

Les remarques relatives au règlement des STECAL sont présentées en amont.

▲ Dans le cadre des zones « N »

La zone « N_p » intègre l'ensemble des zones **Natura 2000 et ZNIEFF** (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiques Floristiques et Faunistiques) pour autant le code de l'urbanisme ne l'impose pas. La mise sous cloche de ses secteurs pourrait s'avérer néfaste pour leur maintien.

Les travaux, aménagements et installations légères liés aux circulations agricoles et forestières sont autorisés, il en est de même des constructions, installations et ouvrages relatifs à l'activité des exploitations forestières.

Il serait souhaitable que la notion de « **Ne pas porter atteinte à l'activité agricole** » soit mentionnée pour l'ensemble des points du 1.2 et non seulement « *de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles* ».

Les abris légers pour animaux dans la **limite de 40 m²** sont autorisés, qu'ils relèvent ou non d'une activité agricole, or ce point devrait être précisé afin de ne pas miter le territoire.

Concernant les **possibilités d'extension**, et afin de favoriser la réhabilitation du bâti existant (et ce également pour les exploitants agricoles) les limites proposées ne nous semblent pas favoriser les petites constructions d'autant qu'aucune limite en m² n'est donnée pour les plus de 100 m².

Pour les annexes, nous vous rappelons la doctrine de la CDPENAF soit :

- limitées en surface à **30 m²** (50 m² pour les piscines) ;
- implantées à moins de **20 m** de l'habitation (ou dans un rayon de **30 m** de l'habitation) ;
- **1 seule annexe** (et 1 seule piscine) à compter de la date d'approbation du PLUi.

Les **installations légères de loisirs** nécessaires aux activités de pêche et de chasse d'une emprise au sol de **15 m²** sont autorisées **sans limite** autre, ce qui peut engendrer de la consommation d'espace et des problématiques de réciprocité vis-à-vis des activités agricoles.

Nous saluons les possibilités offertes pour les constructions, installations, extensions et annexes nécessaires au **développement et à la mise aux normes des exploitations existantes** mais nous craignons que le périmètre de 50 m exigé puisse dans certains cas être contraignant.

Pour les routes à grandes circulations, l'implantation des constructions agricoles fait exception aux zones de reculs. De même, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera étudiée au cas par cas ce qui peut participer à limiter l'artificialisation des sols.

Concernant les clôtures, il serait souhaitable de rappeler que les **clôtures agricoles** ne sont pas concernées par les dispositions affichées.

De plus, tout comme en zone « A », les possibilités offertes en matière de **stationnement en zone naturelle** nous semblent peu cohérentes avec la destination de la zone.

Le règlement prévoit également de **nouvelles chaussées de 5,50 m** pour desservir plusieurs habitations or, la zone n'en a pas la vocation.

De même, il est demandé des **dispositifs d'assainissement ou de réseaux THD** pour toutes constructions ou installations nouvelles, or, certains bâtiments agricoles ne sont pas concernés par ces dispositions.

Les remarques relatives au règlement des STECAL sont présentées en amont.

Tout comme pour l'ensemble des zones, nous sommes opposés aux possibilités offertes d'implantation de **panneaux photovoltaïques au sol**, même sous réserve que l'emprise au sol totale de l'installation ne dépasse pas 20 m² et 1,80 mètres de hauteur et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.