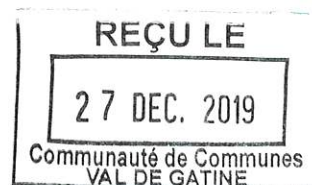


Réf : TERRITOIRES/MPR/PAL/2019/33
Pôle Gestion Espace
Dossier suivi par Magali Prévost
☎ 05 49 77 15 15
✉ magali.prevast@deux-sevres.chambagri.fr



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 Val d'Egray

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 Val d'Egray. 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 semblent 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

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

RAPPORT DE PRESENTATION

➤ **En termes d'accueil de population**

Le territoire du Val d'Egray accueille **5 141 habitants** en 2013 (5127 hab. dans le cadre de la définition de l'armature territoriale). Le projet envisage l'accueil de **535 habitants supplémentaires** entre 2014 et 2028 (objectif de 5 676 hab. en 2028).

Le dossier affiche une croissance de population de l'ordre de **0,9% par an**.

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

➤ **En matière de production de logements**

Le pavillonnaire individuel constitue la majorité du parc de logements, toutefois, on note une **vacance forte de 9,7%** en moyenne.

L'accueil de population nouvelle et le maintien des ménages sur le territoire nécessitent selon les études menées **370 logements supplémentaires** pour la période 2016-2028.

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 **423 logements** sur la période 2014-2028 en maintenant une vacance de 8% soit **le retour sur le marché de 30 logements** et la construction de **28 logements par an**. Il serait souhaitable que le détail des différents scénarii soit donné, le scénario 3 relatif à « *un ralentissement maîtrisé de la croissance démographique actuelle* » prévoit le même nombre de logement par an.

Le projet envisage donc la réalisation de **154 logements en densification** sur les 370 prévus.

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 **8,9 ha** dont les projets en cours soit 0,4 ha sur Champdeniers et Sainte-Ouenne. Un projet de **nouvelle zone sur Surin pour 0,2 ha** est évoqué sans être précisé.

De plus, la délocalisation d'un garage est identifiée (0,5 ha), dès lors se pose la question du **devenir de l'ancien site**. Bien que les projets soient identifiés, nous vous alertons sur les effets d'appels d'air que peuvent créer les ouvertures ou agrandissements de zones.

Ainsi, l'objectif de la collectivité est de **renforcer la zone d'activités de Monplaisir**.

➤ **En matière d'activité agricole**

Le rapport de présentation reprend de manière synthétique les éléments du **diagnostic agricole** en annexe. Ainsi, le projet s'est appuyé sur un diagnostic permettant d'identifier les sites des entreprises au sein des secteurs à enjeux environnementaux (soit 32,8 ha), et de **concilier développement de l'activité agricole et préservation de ces espaces ce que nous tenons à souligner**. Toutefois, nous avons eu connaissance récemment de projets d'entreprises existantes et de nouvelles entreprises, il est souhaitable que ceux-ci puissent être étudiés en amont de l'approbation du dossier.

Le projet prévoit un **développement des réseaux de liaisons douces**, nous vous alertons quant aux **conflits d'usages** qui pourraient survenir en zones agricoles 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 50,2 ha** dont 33,8 ha pour l'habitat et 16,4 ha pour les activités. Or, le dossier fait également état de 39,1 ha dont 23,5 ha pour du résidentiel, 13,9 ha pour des activités économiques et 1,7 ha pour des équipements soit 39,1 ha. Ce bilan doit donc être revu afin de lever toutes ambiguïtés.

Le projet envisage l'artificialisation de **37 ha** répartis ainsi :

- **22,9 ha** pour l'habitat dont 5,9 ha déjà « construits » ;
- **8,9 ha** pour les zones économiques dont 0,4 ha « construits » ;
- **4,1 ha** pour des équipements ;
- **0,7 ha** de surfaces réellement constructibles dans les STECAL.

Une étude de densification a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi permettant d'identifier un **potentiel de 153 logements** (dont **41** font l'objet de permis de construire accordés) tenant compte de la rétention foncière, de problématique de relief, etc. Ainsi, 41% des nouvelles constructions pourront être envisagées dans l'enveloppe urbaine.

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.

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 **1% par an soit 647 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 **30 logements** d'ici à 2028.

L'objectif d'une **diminution de 20%** de la consommation vécue entre 2005 et 2015 est clairement affichée ainsi les hectares qui seront consommés.

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

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

- *« 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 1500 à 2000 m² (soit **7 dents creuses**), favorisant ainsi la densification, ce qui limite ainsi la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Concernant les OAP « Loi Barnier »

Cette orientation favorise la densification en limitant les périmètres de recul. Bien que les attentes sur ce secteur restent floues, l'OAP a le mérite de cadrer l'aménagement envisagé.

Concernant les OAP « Sectorielles »

25 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.

L'OAP n°4 relative à la zone d'activités de **Monplaisir est peu développée**, elle aurait pu concerner l'ensemble de la zone d'activité **afin d'assurer une réflexion d'ensemble**, notamment en matière de mutualisation et assurer ainsi une gestion économe du foncier.

L'OAP n°3 relative à la rue du Pont des Oies, permet la réalisation de 9 logements en bordure de voirie s'apparentant à de **l'extension linéaire** et mettant en péril l'exploitation de plusieurs parcelles agricoles.

De même, l'OAP n°4 relative au nord du bourg de Sainte-Ouene, il est étonnant de voir le secteur 3 concerné **partiellement par l'OAP** alors que le secteur est d'ores-et-déjà aménagé tandis que les secteurs 1 et 2 sont aujourd'hui agricoles et en dehors de l'urbanisation.

Plusieurs OAP évoquent **un phasage possible de la zone**, celui-ci aurait pu être clairement affiché afin de limiter l'impact sur les terres agricoles.

Nous restons toutefois sceptiques quant aux choix opérés en matière de zones résidentielles, Xaintray en est un exemple, il existe de nombreuses parcelles dans le bourg susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions sans qu'une opération d'ensemble nécessite de voir le jour sur des parcelles agricoles exploitées (RPG2017).

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).

➤ 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 **16 STECAL** représentent **0,4 ha de surfaces artificialisées sur 17,03 ha.**

En zone N, les **12 STECAL** représentent **0,4 ha de surfaces artificialisées sur 16,80 ha.**

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

Nous nous interrogeons sur le STECAL AL₈/AL₅ quant **aux besoins et aux limites** de la zone relative au **moto-cross** qui vient empiéter sur des parcelles agricoles.

Concernant les **activités équestres** soit les STECAL AL₆/AL₉ ou encore NL₁₂, nous sommes surpris 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 le musée du vin, le STECAL envisagé **de 1,6 ha** nous semble disproportionné au vu des besoins affichés qui par ailleurs ne sont pas justifiés dans le document.

D'un point de vue des **hébergements touristiques** AL₁₁/AL₈ ou encore NL₁₂/NL₁₃, nous réitérons notre demande d'une **étude 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.

Concernant les STECAL AR₂, NR₁/AR₃, il serait souhaitable de s'assurer que la réhabilitation de cette ruine **n'impacte pas les plans d'épandages en vigueur**. La multiplicité du mitage urbain rend aujourd'hui complexe le maintien des surfaces épandables toujours indispensables notamment pour les collectivités.

Les STECAL N_{H1} représentent des **lots encore disponibles dans des lotissements isolés**, au vu de la taille des parcelles et de l'objectif d'une zéro artificialisation nette, l'ensemble de la zone aurait pu faire l'objet d'un zonage spécifique afin de permettre la densification de ces secteurs.

▲ Dans le cadre des zones « A »

Nous vous rappelons que la zone « A » a une vocation agricole, la zone « A stricte » représente **89,4% 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 maximum** 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. Nous tenons également à vous informer d'un projet de méthaniseur portés par des exploitants qui ne peut donc s'implanter à 100 m de bâtiments existants.

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 cohérente 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 cohérente 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.