

Monsieur le Président
Challans Gois Communauté
16 rue du Parc de Pont Habert
CS 50337 – 85300 Sallertaine

La Roche-sur-Yon, le 20 mai 2024

N/réf. : JL/EG/MAB

Objet : Avis sur le projet de PLUi de Challans Gois Communauté

**Dossier suivi par
Elsie GUIGNARD**
Chargée de mission
Aménagement - Urbanisme
02 51 36 83 15
06 26 64 30 73
elsie.guignard@pl.chambagri.fr

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.153-14 et suivants), vous nous avez consultés pour avis sur le projet de PLUi de Challans Gois Communauté arrêté par le conseil communautaire le 15 février 2024. Nous vous communiquons donc nos observations ainsi que notre avis.

Au regard des objectifs de gestion économe de l'espace, nous rappelons qu'une attention particulière est portée aux documents d'urbanisme quant à leur application du principe Eviter, Réduire, Compenser les incidences agricoles :

- Eviter tout impact sur l'activité et les terres agricoles,
- Réduire les impacts agricoles qui n'ont pu être évités,
- Enfin et en dernier ressort, de compenser les impacts sur l'agriculture

1. Démographie et habitat

Pour justifier le besoin en logements à produire, le dossier s'appuie sur l'évolution du parc de logements observée sur la période précédente et sur le PLH 2020-2026.

Afin d'évaluer les besoins en logements, il est demandé au PLUi de présenter un scénario d'évolution démographique sur la durée du projet de PLUi (2023-2033), en justifiant les données suivantes :

- Le taux de croissance annuel moyen et le gain de population à prévoir par an (et en totalité sur 10ans) sur le territoire
- La taille moyenne des foyers
- L'analyse du point mort

L'évaluation du nombre de logements à produire doit prendre en compte le potentiel disponible en changement de destination. Ainsi le projet doit définir le nombre retenu sur les 92 granges identifiées, et le déduire du total à produire.

De plus, nous rappelons que l'impact sur les Zones de Non Traitement (ZNT) est un des critères à prendre en compte pour l'identification des granges, celui-ci ne figure pas dans la liste des critères présentés au dossier.

La Chambre d'agriculture demande que ces éléments soient intégrés à la version arrêtée du PLUi afin d'assurer la corrélation des besoins

en logements avec l'évolution démographique projetée sur la durée du PLUi.

2. Activités économiques

Le projet de développement économique se base sur la dynamique de commercialisation des surfaces à vocation économique observée sur les périodes précédentes, soit une moyenne de 5ha/an. Le besoin total est donc estimé à 50ha sur la durée de vie du PLUi (10ans).

Le dossier présente deux chiffres différents pour les surfaces disponibles au sein des zones existantes :

- 30 ha (p.28 de la note de présentation) correspondant au total des surfaces présentes dans la colonne « Surfaces disponibles mais programmées à court terme » du tableau p.27
- 18,4 ha (p.29 de la note de présentation)

En considérant un besoin de 50ha sur 10 ans, et d'un potentiel disponible d'a minima 18ha, les surfaces en extension de plus de 50ha sont largement supérieures au besoin de la collectivité.

Pour assurer la cohérence entre les besoins et les surfaces prévues à la consommation, le dossier d'arrêt devra joindre l'inventaire des surfaces disponibles au sein des zones existantes, en présenter le bilan total et les déduire des surfaces en extension.

3. Modération de la consommation des espaces

Pour analyser la modération de la consommation des espaces, le projet prévoit une majoration de +33% aux 411 ha consommés sur la période précédente, soit une surface retenue de 505 ha.

La consommation totale d'espaces prévue par le projet s'élève à 309,57ha, soit -39% par rapport à la période précédente.

La Chambre d'agriculture n'exclura pas les projets qualifiés d'« extraterritoriaux » et retiendra bien les 309,57ha de consommation totale.

La modération de consommation d'espace prévue (-39%) n'est pas satisfaisante, en effet il est demandé un effort d'a minima -50%. De plus, le chiffre retenu de la consommation passée apparaît surévalué. La Chambre d'agriculture s'appuiera sur les chiffres du portail de l'artificialisation, soit 407ha de surfaces consommées entre 2011 et 2021. D'après ce chiffre l'effort de modération tombe à -24%, ce qui

est largement inférieur aux objectifs définis par la loi climat et résilience. A ce titre, il est demandé au dossier d'arrêt de réduire la consommation d'espace prévue.

4. STECAL

Le projet présente 50 STECAL dont 3 en création nouvelle.

Le tableau de présentation des STECAL n'affiche qu'une description succincte des projets. Une présentation plus détaillée est attendue : description fine du projet (historique et type d'activité, projets de construction et/ou d'aménagement), justification du périmètre, arguments sur la nécessité du STECAL...

L'absence de ces informations interroge sur la légitimité de certains STECAL, par exemple :

- Bois-de-Cené – camping à la ferme : les campings à la ferme ne nécessitent pas de STECAL, ils sont implantés en zone A
- Challans – aire des gens du voyage – La Bois David : sur les 7,7ha compris dans le périmètre, 6,5ha sont des espaces agricoles labourables exploités, cette localisation ne peut être acceptée au regard de l'impact. Ce type de projet présuppose une concertation avec la profession agricole afin de cibler des espaces de moindre impact pour le foncier agricole.
- Challans – planète racing : absence de justification sur l'élargissement du périmètre
- Challans – Ferme pédagogique : les activités en lien et dans le prolongement de l'activité agricole sont à implanter en zone A si elles entrent dans le cadre de la diversification agricole
- Froidfond- Gîte de la Bernerie : périmètre trop large
- Froidfond- Gîte de la Ferronnière : périmètre trop large
- La Garnache – Gîte et élevage de chevaux : en quoi ce type d'activité ne relève pas de la zone A ?
- La Garnache – Ecole de la transition : périmètre trop large
- St-Christophe-du-Ligneron – Ecotourisme, information : absence de présentation et de justification
- Saint-Gervais – Camping La Frainerie : absence de justification sur l'élargissement du périmètre
- Saint-Gervais – Camping : idem
- Sallertaine – Entreprises : idem
- Sallertaine – Gîtes la belle étoile : idem
- Sallertaine – Les P'tites maisons dans la prairie : idem + impact sur des surfaces agricoles
- Sallertaine – La ville en bois : incompréhension du projet et du périmètre
- Sallertaine – Le Moulin Rairé : périmètre trop large
- Etc...

La Chambre d'agriculture demande au projet arrêté d'intégrer une présentation fine de chaque STECAL : leur nécessité doit être justifiée et le périmètre restreint au strict besoin. Nous rappelons que les

STECAL sont des secteurs de taille limitée qui revêtent un caractère exceptionnel, leur vocation doit être compatible avec l'activité agricole environnante et leur localisation ne doit engendrer aucun impact sur le foncier agricole.

5. Zonage et règlement

Plusieurs dispositions du zonage et du règlement de la dernière version du projet engendrent des contraintes importantes pour l'activité agricole, allant jusqu'à compromettre leur pérennité et leur transmission à terme.

⇒ Dispositions générales pour toutes les zones agricoles

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage agricole et forestière est fixée à 11 mètres, jusqu'à 15m quand des impératifs techniques le justifient.

La Chambre d'agriculture est défavorable à l'imposition d'une hauteur maximale pour les bâtiments agricoles. La cohérence des hauteurs est à analyser au cas par cas au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole ou forestière devront être implantées à plus de 50 mètres des limites séparatives des unités foncières comprises dans une zone U ou AU.

Les distances à respecter par les bâtiments agricoles vis-à-vis des zones occupées par des tiers sont déjà encadrées par l'arrêté ICPE ou le RSD, il n'apparaît pas nécessaire d'alourdir les réglementations d'ores et déjà en vigueur.

De plus, lorsqu'un bâtiment est existant, en vertu du principe de réciprocité, ce sont aux zones AU de respecter un recul minimal de 100m.

Les bâtiments agricoles dont la toiture est couverte de panneaux photovoltaïques, seront implantés à une distance minimale de 100m des maisons d'habitation et de 50m des autres bâtiments agricoles.

La Chambre d'agriculture estime qu'aucun élément ne permet de justifier la mise en place d'une règle de distance différenciée entre les bâtiments photovoltaïques et les bâtiments non photovoltaïques. Il est demandé à ce que les distances réglementaires imposées soient conformes aux réglementations en vigueur sans distinction liée à la présence de photovoltaïque.

Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole ou forestière devront être implantées à moins de 50 mètres (30 mètres en secteur Ap, Aepr et Aeprx) des bâtiments agricoles existants.

Cette mesure ne prend pas en considération les diverses contraintes que comporte un site d'exploitation agricole : zones de circulation des engins, zones de transit animal, distances sanitaires à respecter entre ateliers de production, topologie, etc...

Au regard des complications et des situations de blocage qu'une condition si restrictive pourrait engendrer, la Chambre d'agriculture y est défavorable et préconise une notion de proximité immédiate avec le site d'exploitation (hors création nouvelle de site d'exploitation).

⇒ En zone A

Les constructions agricoles nouvelles sont limitées à 5000m².

La Chambre d'agriculture n'est pas favorable à l'imposition d'un seuil de surface maximale pour les bâtiments agricoles. En effet en fonction des types de production, du volume d'activité, du potentiel bâti disponible ou autres besoins spécifiques, il n'est pas possible de définir une surface maximale commune à toutes les activités agricoles.

La Chambre d'agriculture demande que ce seuil soit retiré, estimant que la notion de « lié et nécessaire » permet déjà d'assurer la cohérence des projets avec les besoins réels.

⇒ En zone Ap et Aepr(x)

La zone Ap correspond aux espaces agricoles à protéger en raison de leur intérêt paysager et environnemental (Natura 2000). Les constructions nouvelles y sont autorisées dans la limite de 500 m² d'emprise au sol, pour la durée du PLUi, sans création de site nouveau.

La zone Aepr correspond aux espaces agricoles, localisés dans les espaces proches du rivage. Seules les constructions en lien avec une mise aux normes, sans augmentation d'effluent, y sont autorisées.

De nombreux sites d'exploitation agricole se situent en zone Ap et Aepr(x). Au regard des fortes restrictions au sein de ces zones, l'activité agricole qui y est présente sera figée et amenée progressivement à disparaître. Dans un contexte de déprise agricole et plus particulièrement de diminution de l'élevage, la Chambre

d'agriculture ne peut accepter qu'aucune perspective de développement ne soient permises aux activités agricoles existantes dans ces secteurs. Il est indispensable de reconnaître l'historicité et le rôle de ces activités, qui participent à l'équilibre des milieux en assurant, entre autres, l'entretien des marais.

La Chambre d'agriculture demande que les sites d'exploitation agricole soient pastillés en zone Ap et Aepr(x) avec un règlement qui leur assure une pérennité et des perspectives de développement décentes.

Un courrier adressé à Challans Gois Communauté le 22 novembre 2023 exposait déjà ces observations, nous regrettons qu'elles n'aient pas été prises en compte dans la version arrêtée du projet de PLUi.

Le projet de PLUi arrêté de Challans Gois Communauté ne répond pas aux grands enjeux de l'activité agricole du territoire : réduire la consommation des espaces agricoles, assurer la pérennité des activités agricoles, favoriser l'installation et la transmission...

Au regard de ses incidences sur l'activité et les espaces agricoles, la Chambre d'agriculture émet un AVIS DEFAVORABLE au projet de PLUi de Challans Gois Communauté.

Restant à votre disposition pour convenir d'un échange.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

**LE PRÉSIDENT,
Eric COUTAND.**

