

PRN



REÇU le  
26 JUIN 2023  
Rép: \_\_\_\_\_

Monsieur Valentin JOSSE  
Président de la Communauté de Communes  
du Pays de la Châtaigneraie  
Les Sources de la Vendée – La Tardière  
85120 La Châtaigneraie

La Roche-sur-Yon, le 19 Juin 2023

**Direction Territoires**  
Pôle Aménagement - Urbanisme

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

**Chambre d'agriculture**  
**Pays de la Loire**  
**Site de La Roche-sur-Yon**  
21 boulevard Réaumur  
85013 LA ROCHE-SUR-YON Cedex  
Tél. +33 (0)2 51 36 84 44  
[www.pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr](http://www.pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr)  
[www.pays-de-la-loire.services-proagri.fr](http://www.pays-de-la-loire.services-proagri.fr)  
[www.la-terre-mon-avenir.fr](http://www.la-terre-mon-avenir.fr)

N/réf. : NJ/EG/MAB

**Objet :** Avis sur le projet de PLUi du Pays de la Châtaigneraie

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.153-14 et suivants), vous nous avez consulté pour avis sur le projet de PLUi du Pays de la Châtaigneraie arrêté par le conseil communautaire le 16 mars 2023. 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) Consommation de l'espace**

**a. A vocation habitat**

- Les projections démographiques du document à horizon 10 ans se basent sur un TCAM (Taux de Croissance Annuel Moyen) de +0,60%/an pour les pôles et de +0,34% pour les autres communes. Entre 2009 et 2014, le TCAM observé était de +0,30%.
  - D'après le TCAM choisi, le gain de population à horizon 10 ans sera de 710 habitants, à raison d'une taille moyenne de ménages de 2,23 et d'un calcul du point mort atteignant 44,2 logements/an, les besoins en logement à produire sont estimés à 760 logements sur 10ans.
  - Le SCOT prévoit la production de 677 logements sur 10ans.
- ⇒ **Le TCAM choisi, bien que compatible avec le celui du SCOT, est supérieur au TCAM observé sur la période précédente. Le dossier n'apporte pas les justifications nécessaires à l'appréciation de ce choix.**
- ⇒ **De plus le nombre de logements à produire (760) est nettement supérieur à celui prévu par le SCOT (677).**

**Siège social**  
**Chambre d'agriculture**  
**des Pays de la Loire**  
9 rue André-Brouard – CS 70510  
49105 ANGERS Cedex 02 – FRANCE  
Tél. +33 (0)2 41 18 60 00  
accueil@pl.chambagri.fr  
Siret 184 401 354 00057 / NAF 9411Z

- Le potentiel disponible est estimé à 507 logements soit 67% des logements à produire, répartis comme suit :
  - 37,2 ha identifiés en dents creuse pour une production de 343 logements (soit une densité moyenne de 9 logements/ha)
  - 117 lots libres dans les lotissements existants
  - 22 logements en reconquête du parc vacant
  - 25 changements de destination (242 granges identifiées comme pouvant changer de destination dans le règlement graphique)
- Les besoins en extension à vocation habitat sont estimés à 16,3ha pour les 253 logements restants à produire, soit une densité moyenne de 15,5logements/ha en extension.
- Le dossier affiche une réduction de 81% de consommation d'espace pour l'habitat par rapport à la période précédente, mais les espaces NAF au sein de l'enveloppe urbaine non pas été compris dans ce calcul.
- De plus, ont été repérés plusieurs espaces inclus en zone U à vocation habitat, alors qu'ils ne sont pas urbanisés. Ces secteurs constituent de fait, des extensions urbaines et sont à zoner AU et à comptabiliser dans la consommation d'espace.

⇒ **La densité moyenne au sein de l'enveloppe urbaine apparait trop faible, la Chambre d'agriculture requiert une densité minimale de 15 logements/ha pour toute nouvelle opération qu'elle soit au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension.**

⇒ **Le potentiel retenu en changements de destination est 2 fois inférieur à ce qui a été observé sur la période 2014-2019 (environ 5 logements/an), un potentiel retenu faible et peu cohérent au regard du nombre important de granges identifiées. La méthodologie d'identification des granges n'est pas présentée (grille d'analyse, critères d'identification...).**

⇒ **De plus, au moins une quinzaine des granges repérées ne respectent pas les distances de réciprocité ou ne sont pas compatibles avec l'activité agricole environnante (cf. observations transmises le 24/02/2023).**

- Le choix de localisation de plusieurs zones AU à vocation habitat interroge fortement au regard des incidences engendrées et de l'absence de mesures d'évitement :
  - En effet, leur implantation participe à l'étalement urbain, au mitage des espaces NAF et ne présente pas de cohérence urbaine.
  - De plus, leur configuration engendre des incidences préjudiciables pour l'agriculture (déstructuration d'ilots, empiètement de grands espaces agricoles cultivés, création de forme d'ilot inexploitable).






## EXTRAITS DU DOCUMENT (Livret 5 - p34-51)

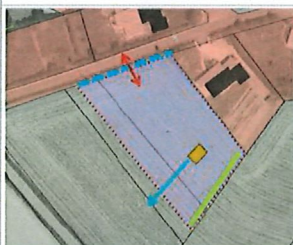
## Observations

### TERVAL - Commune déléguée de LA CHAPELLE-AUX-LYS

**AU** Surface : 3 990 m<sup>2</sup> Destination : habitat (densité brute de 15 logt/ha, minimum 6 logements à construire)

Enjeu : **négligeable** - faible - **moyen** - fort

-  Parcelle cultivée (RPG, 2021) en continuité du bourg.
-  En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.  
OAP sectorielle : plantation d'une haie sur la frange sud du site.
- Commune sous assainissement non-collectif.
-  Terrain présentant une légère déclivité d'est en ouest. Capacité d'infiltration des eaux mauvaise sur l'ensemble du bourg de la commune, ruissellement majoritaire (IDPR compris entre 1801 et 2000).  
OAP sectorielle : intégration du fossé existant au nord-ouest du site à la réflexion sur la gestion des eaux pluviales.
-  Site non exposé à un risque naturel ou technologique.
-  En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.



OAP sectorielle








Vue aérienne

- Etalement urbain à la limite de la discontinuité urbaine (choix d'urbanisation de l'autre côté de la route)
- Empiètement sur un grand espace agricole structuré

### LA CHATAIGNERAIE

**AU** Surface : 8 673 m<sup>2</sup> Destination : habitat (densité brute de 16 logt/ha, minimum 4 logements à construire)

Enjeu : **négligeable** - faible - **moyen** - fort

-  Prairie temporaire (RPG, 2021) en continuité du bourg (au nord) et d'une zone économique (au sud).
-  En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.
- Commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. Actuellement, La Châtaigneraie envoie ses eaux usées dans la station d'épuration propriété de l'abattoir Charal. Une étude de faisabilité pour la création d'une nouvelle station d'épuration a été lancée en 2022.
-  Terrain présentant une légère déclivité du nord au sud. Capacité d'infiltration des eaux moyenne (IDPR compris entre 801 et 1000).
-  Site non exposé à un risque naturel ou technologique.
-  En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.



OAP sectorielle



Vue aérienne






- Etalement urbain linéaire
- Empiètement sur un grand espace agricole structuré

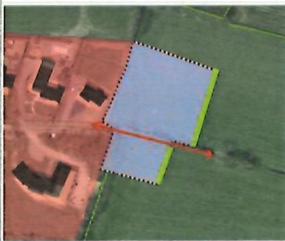


## CHEFFOIS

**AU** Surface : 3 765 m<sup>2</sup> Destination : habitat (densité brute de 15 log/ha, minimum 6 logements à construire)

Enjeu : **négligeable** - faible - **moyen** - fort

-  Prairie temporaire (RPG, 2021) en continuité du bourg.
-  En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.  
*Prescriptions L. 151-23 : haie en limite sud-ouest du site protégée.*  
*OAP sectorielle : plantation d'une haie sur la frange est du site, maintien de la haie centrale existante dans la mesure où cela n'entrave pas la création de l'accès à la zone.*
-  Commune sous assainissement non-collectif  
Terrain présentant une légère déclivité d'est en ouest. Capacité d'infiltration des eaux moyenne (IDPR compris entre 1001 et 1200).
-  Site non exposé à un risque naturel ou technologique.
-  En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.



OAP sectorielle








Vue aérienne

- Empiètement et déstructuration d'ilot

## MARILLET

**AU** Surface : 2 915 m<sup>2</sup> Destination : habitat (densité brute de 15 log/ha, minimum 4 logements à construire)

Enjeu : **négligeable** - faible - **moyen** - fort

-  Prairie permanente (RPG, 2021) en continuité du bourg.
-  En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.  
*Prescriptions L. 151-23 : haies sur les franges nord et ouest du site protégées.*  
*OAP sectorielle : maintien des haies existantes sur les franges nord et ouest, plantation de haies à prévoir sur les autres franges, aménagement d'un espace à dominante végétale en partie nord (en lien avec la création d'un belvédère).*
-  Commune sous assainissement non-collectif  
Terrain présentant une légère déclivité du sud au nord et un haut talus le long de la voirie. Capacité d'infiltration des eaux moyenne (IDPR compris entre 801 et 1001).
-  Site non exposé à un risque naturel ou technologique.
-  En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.



OAP sectorielle








Vue aérienne

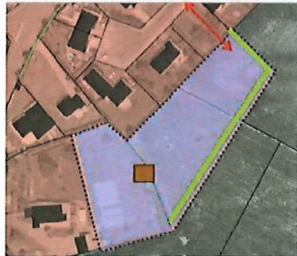
- Discontinuité urbaine
- Mitage des terres agricoles

## SAINT-MAURICE-DES-NOUES

**AU** Surface : 4 989 m<sup>2</sup> Destination : habitat (densité brute de 15 logt/ha, minimum 7 logements à construire)

**Enjeu** : négligeable - faible - moyen - fort

-  Parcelle cultivée (RPG, 2021) en continuité du bourg.
-  En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.  
*Prescriptions L. 151-23 : haie existante sur le site protégée, plantation de haies à prévoir sur les franges nord et est de la zone.*
-  Commune sous assainissement non-collectif.  
Bonne capacité d'infiltration des eaux (IDPR compris entre 601 et 800). Terrain relativement plat.
-  Commune traversée par une zone d'aléa remontées de rappe. Site potentiellement sujet aux inondations de cave (pente < 4% et IDPR < 900).
-  En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.



OAP sectorielle



Vue aérienne






- Empiètement sur un espace agricole alors qu'une réserve foncière communale est disponible sur le même secteur (cf. secteur rouge ci-dessous) :



## TERVAL - Commune déléguée de LA TARDIERE

**AU** Surface : 15 119 m<sup>2</sup> Destination : habitat (densité brute de 16 logt/ha, minimum 24 logements à construire)

**Enjeu** : négligeable - faible - moyen - fort

-  Parcelle cultivée (RPG, 2021) en continuité du bourg.
-  En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.  
Le site est bordé par un corridor écologique de zones humides (classé en zone Np) situées hors du périmètre de la zone.  
*Prescriptions L. 151-23 : zones humides hors du site et haies sur les franges nord et est de la zone protégées.*  
*OAP sectorielle : maintien des haies existantes, plantation de haies bocagères sur la frange ouest (transition vers la zone naturelle) et à l'est (liée à la future liaison douce).*
-  Commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. Eaux usées traitées par 2 stations d'épuration déclarées conformes et en capacité de gérer les eaux usées générées par l'ouverture à l'urbanisation (capacité nominale : 694 EH et 275 EH). Terrain présentant une importante dénivelité du nord-est vers le sud-ouest. Capacité d'infiltration des eaux moyenne (IDPR compris entre 801 et 1000).
-  Site non exposé à un risque naturel ou technologique.
-  En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.



OAP sectorielle

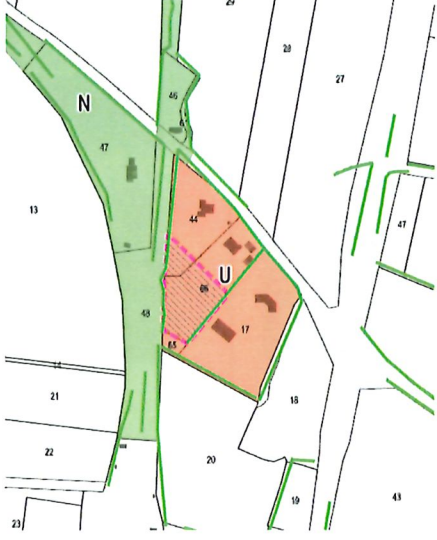

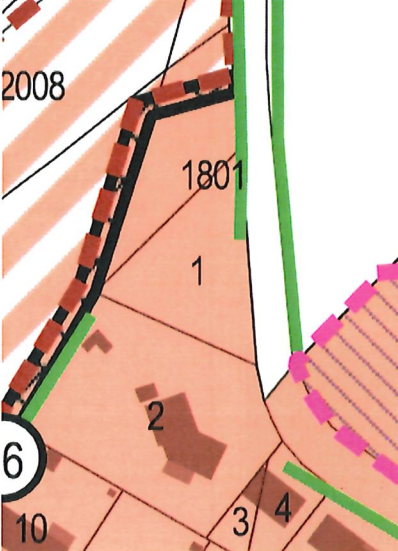
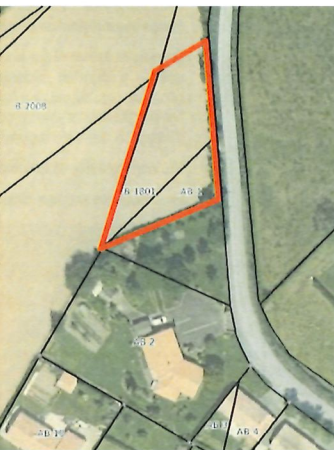


Vue aérienne

- Déstructuration d'îlot et enclavement de l'espace agricole restant



- Deux zonages U à vocation habitat ne respectant pas le code de l'urbanisme (Article R151-18, CU) et/ou les dispositions relatives aux enveloppes urbaines définies dans le SCOT ont été relevés :
  - Zone U sur des surfaces non urbanisées/non aménagées, constituant des extensions urbaines (zonage approprié : AU)
  - Zone U sur un secteur considéré comme un village alors qu'il ne répond pas à la définition d'un secteur urbanisé mais plutôt à de l'habitat isolé dans l'espace agricole

EXTRAITS DU DOCUMENT <i>(Livret 5 - p34-51 - Règlement graphique)</i>	Observations
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le secteur de la Borderie/Les Gazelles : ce secteur ne comprend que 3 habitations, il ne peut être considéré comme une zone urbanisée, il s'agit d'habitats isolés dans la zone agricole qu'il convient de laisser en zone A.</li> </ul> 
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone U du bourg de la Tardière comprend un espace non urbanisé dont la vocation est à ce jour toujours agricole, cet espace constitue une zone d'extension urbaine et est à zoner AU</li> </ul> 

### **VOLET HABITAT**

**En considérant les points suivants :**

- **Choix d'un TCAM ambitieux sans justification suffisante**
- **Incompatibilité des objectifs de production de logements avec le SCOT**
- **Trop faible densité moyenne en enveloppe urbaine**
- **Identification d'un très grand nombre de granges dont seulement 10% a été retenu dans le potentiel**
- **Non-respect des distances de réciprocité du règlement graphique (changements de destination)**
- **Choix d'urbanisation en engendrant étalement urbain et mitage des terres agricoles**

**Il ressort de notre analyse que le volet habitat ne répond ni au principe E.R.C ni aux objectifs de gestion économe de l'espace.**

**Nous rappelons qu'en raison de la prise en compte des Zones de Non Traitement (ZNT), une bande tampon de 5 mètres est à prévoir au sein des périmètres de projets d'extension urbaine (zones AU) et à préfigurer au sein des OAP.**

**Les ZNT sont également à prendre en compte dans les critères d'identification des granges pouvant changer de destination.**

#### **b. A vocation économique**

- Le SCOT comptait 54,5 ha de potentiel mobilisable au sein des zones existantes, en 2022 le Pays de la Chataigneraie estime que ce potentiel est désormais de 36,8 ha.
  - Les besoins en extension sont évalués à 19,3 ha.
  - La réduction de consommation de l'espace à vocation économique est estimée à 16%, mais ni les espaces non aménagés au sein des zones existantes ni les STECAL à vocation économique n'ont été comptabilisés dans la consommation.
- ⇒ **L'analyse du potentiel disponible nécessiterait d'être approfondie et de faire état des friches industrielles présentes sur le territoire.**
- ⇒ **Aucune justification du besoin à vocation économique n'a été apportée dans le projet. Nous rappelons que l'enveloppe mentionnée dans le SCOT n'est pas un droit à consommer, s'y référer n'exempte pas les projets de développement du devoir de justification des besoins.**
- ⇒ **La non prise en compte de toutes les surfaces effectivement consommées par le projet biaise le résultat et ne permet pas de s'assurer de l'atteinte des objectifs de modération de la consommation.**
- Au même titre que le volet habitat, le choix de localisation de plusieurs zones AU à vocation économique interroge fortement au regard des incidences engendrées et de l'absence de mesures d'évitement. De plus, aucune justification du besoin d'extension de ces secteurs n'est jointe au dossier.

## EXTRAITS DU DOCUMENT







(Livret 5 - p34-51)

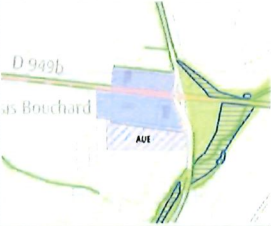
## Observations

**BAZOGES-EN-PAREDS**


<b>AUE</b>	Surface : 14 698 m <sup>2</sup>	Destination : économique
------------	---------------------------------	--------------------------

**Enjeu :** négligeable - faible - moyen - fort

-  Parcelle cultivée (RPG, 2021) en continuité d'une zone économique existante au nord de la commune.
-  En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.
-  Commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. Station d'épuration déclarée conforme et en capacité de gérer les eaux usées générées par l'ouverture à l'urbanisation (capacité nominale : 334 EH).
-  Terrain présentant une légère déclivité d'ouest en est. Bonne capacité d'infiltration des eaux (IDPR compris entre 601 et 800).
-  Site non exposé à un risque naturel ou technologique.
-  En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.



Extrait zonage



Vue aérienne

- Extension d'une zone économique non prioritaire, sans justification du besoin
- Impact sur des terres agricoles exploitées

**TERVAL - Commune déléguée de BREUIL-BARRET**

<b>AUE</b>	Surface : 9 533 m <sup>2</sup>	Destination : économique
------------	--------------------------------	--------------------------

**Enjeu :** négligeable - faible - moyen - fort

-  Parcelle cultivée (RPG, 2021) en continuité d'une zone économique existante à l'est de la commune.
-  En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.
-  *Préscriptions L 151-23 : haies en bordures du site protégées*
-  Commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. Station d'épuration en limite de capacité (capacité nominale : 300 EH). Etudes en cours pour mise en conformité.
-  Terrain présentant une légère déclivité du nord au sud. Capacité d'infiltration des eaux moyenne (IDPR compris entre 801 et 1000).
-  Site non exposé à un risque naturel ou technologique.
-  En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.



Extrait zonage



Vue aérienne

- Discontinuité et mitage des terres agricoles
- Déstructuration d'un ilot
- Absence de justification du besoin





**CEZAIS**

**AUE** Surface: 5 507 m<sup>2</sup> Destination: économique

**Enjeu:** négligeable - faible - moyen - fort

- Parcelle cultivée (RPG, 2021) en continuité d'une zone économique existante, le long de la route départementale 938T
- En dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNEFF, ENS...), des zones humides délimitées
- Commune sous assainissement non-collectif
- Terrain relativement plat. Capacité d'infiltration des eaux moyenne (DPR compris entre 801 et 1000)
- Site concerné par une servitude liée à une canalisation du réseau de gaz
- Partie est du site concernée par une zone d'exposition au bruit (RD 938T)

Extrait zonage Vue aérienne

- Discontinuité et mitage des terres agricoles
- Déstructuration d'un ilot
- Absence de justification du besoin

**LA CHATAIGNERAIE**

**AUE** Surface: 18 978 m<sup>2</sup> Destination: économique

**Enjeu:** négligeable - faible - moyen - fort

- Une bande centrale sur le site inscrit en prairie temporaire au Règlement Parcellaire Graphique (2021). Majorité du site correspondant à un milieu type prairie, non inscrit au RPG. Site en continuité d'une zone économique existante
- En dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNEFF, ENS...), des zones humides délimitées
- Commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. Actuellement, La Châtaigneraie envoie ses eaux usées dans la station d'épuration propriété de l'abattoir Charal. Une étude de faisabilité pour la création d'une nouvelle station d'épuration a été lancée en 2022
- Terrain présentant une légère déclivité du nord au sud. Capacité d'infiltration des eaux moyennes (DPR compris entre 801 et 1000)
- Site non exposé à un risque naturel ou technologique
- Partie sud du site concernée par une zone d'exposition au bruit (RD 938T)




Extrait zonage Vue aérienne


- Près de 2 ha d'extension sur cette zone, en supplément des 3,5 ha d'extension sur la Barainière, sans apport de justification

**MENOMBLET**

**AUE** Surface: 3 587 m<sup>2</sup> Destination: économique
























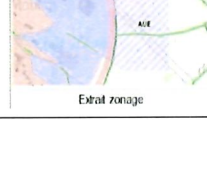

**Enjeu:** négligeable - faible - moyen - fort

- Parcelle cultivée (RPG, 2021) en continuité d'une zone économique existante
- En dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNEFF, ENS...), des zones humides délimitées. Prescriptions L. 167-23. haies sur les franges sud et ouest du site protégées
- Commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. Station d'épuration déclarée conforme (capacité nominale: 250 EH). Les dernières études diagnostiques réalisées qu'elle est en limite de capacité et préconisent son renouvellement. Etude en cours pour mise en conformité
- Terrain relativement plat et en pont haut. Capacité d'infiltration des eaux moyennes (DPR compris entre 1201 et 1400)
- Site non exposé à un risque naturel ou technologique
- En dehors des secteurs classés de nuisance sonore



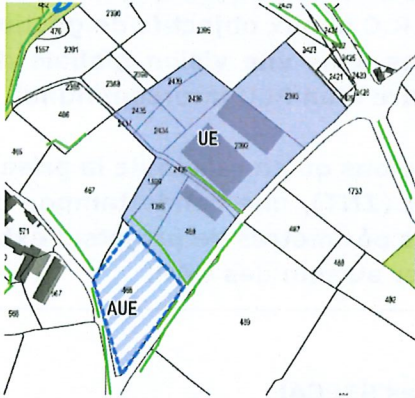



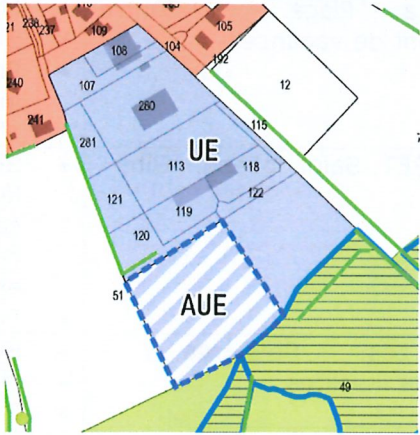


Extrait zonage Vue aérienne

- Discontinuité et mitage des terres agricoles
- Absence de justification du besoin

<p style="text-align: center;"><b>MENOMBLET</b></p> <p><b>AUE</b> Surface : 1 793 m<sup>2</sup> Destination : économique</p> <p><b>Enjeu :</b> négligeable - faible - moyen - fort</p> <p> Parcelle cultivée (RPG, 2021) en continuité d'une zone économique existante</p> <p> En dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNEFF, ENS...), des zones humides délimitées. Prescriptions L 161-23 : haies sur les franges nord et est du site protégées.</p> <p> Commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. Station d'épuration déclarée conforme (capacité nominale : 250 EH). Les dernières études diagnostiques estiment qu'elle est en limite de capacité et préconisent son renouvellement. Etudes en cours pour mise en conformité.</p> <p> Terrain relativement plat et en pent faibles. Capacité d'infiltration des eaux mauvaise, rassemblement majoritaire (DPR) compris entre 1001 et 2000.</p> <p> Site non exposé à un risque naturel ou technologique.</p> <p> En dehors des secteurs classés de nuisance sonore.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="display: flex; justify-content: space-around;"><span>Extrait zonage</span> <span>Vue aérienne</span></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Discontinuité et mitage des terres agricoles</li> <li>• Déstructuration d'un ilot</li> <li>• Absence de justification du besoin</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>MOULLERON-SAINT-GERMAIN</b></p> <p><b>AUE</b> Surface : 3 050 m<sup>2</sup> Destination : économique</p> <p><b>Enjeu :</b> négligeable - faible - moyen - fort</p> <p> Parcelle cultivée (RPG, 2021) en continuité d'une zone économique existante</p> <p> En dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNEFF, ENS...), des zones humides délimitées.</p> <p> Commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. Station d'épuration récente (2019) déclarée conforme, avec un risque de surcharge hydraulique lors de la remontée des nappes et en capacité de gérer les eaux usées gérées par l'ouverture à l'urbanisation (capacité nominale : 1950 EH).</p> <p> Terrain relativement plat. Capacité d'infiltration des eaux mauvaise (DPR compris entre 1401 et 1900).</p> <p> Site non exposé à un risque naturel ou technologique.</p> <p> En dehors des secteurs classés de nuisance sonore.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="display: flex; justify-content: space-around;"><span>Extrait zonage</span> <span>Vue aérienne</span></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Discontinuité et mitage des terres agricoles</li> <li>• Déstructuration d'un ilot</li> <li>• Absence de justification du besoin</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>TERVAL - Commune déléguée de LA TARDIERE</b></p> <p><b>AUE</b> Surface : 57 641 m<sup>2</sup> Destination : économique</p> <p><b>Enjeu :</b> négligeable - faible - moyen - fort</p> <p> Prairies permanentes et temporaires (RPG, 2021) en continuité d'une zone d'activité existante.</p> <p> En dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNEFF, ENS...), des zones humides délimitées. Prescriptions L 161-23 : haie existante sur le site protégée.</p> <p> Commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. Eau usées traitées par 2 stations d'épuration, déclarées conformes et en capacité de gérer les eaux usées gérées par l'ouverture à l'urbanisation (capacité nominale : 664 EH et 276 EH).</p> <p> Terrain présentant une déclivité importante du sud-ouest vers le nord-est. Capacité d'infiltration des eaux mauvaise (DPR compris entre 1401 et 2000).</p> <p> Site non exposé à un risque naturel ou technologique.</p> <p> Site traversé par une servitude liée à une ligne électrique aérienne (50 KV).</p> <p> Partie ouest du site concernée par une zone d'exposition au bruit (RD 9387).</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="display: flex; justify-content: space-around;"><span>Extrait zonage</span> <span>Vue aérienne</span></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consommation de surfaces agricoles importantes alors que nous notons la présence d'une friche non valorisée à proximité immédiate de ce secteur</li> <li>• Absence d'analyse des incidences, ces terres sont exploitées par 3 jeunes agriculteurs qui seraient fortement impactés par la perte d'une telle surface</li> <li>• Absence de justification du besoin</li> </ul>



- Prévoir l'extension des petites zones artisanales et économiques rurales ne répond pas aux enjeux d'un PLUi. L'intérêt de cette procédure réside dans le fait d'apporter une vision globale au projet d'aménagement d'un territoire, afin d'éviter, entre autres, la démultiplication de projets de développement sans cohérence générale.
- Plusieurs zonages U à vocation économique ne respectent pas le code de l'urbanisme (Article R151-18, CU), en effet n'étant pas urbanisées/aménagées elles constituent des extensions urbaines et sont à zoner AU.

EXTRAITS DU DOCUMENT (Règlement graphique)	Photo-aérienne de la zone
	
	
	



### **VOLET ECONOMIQUE**

**En considérant les points suivants :**

- **Absence de justification du besoin à vocation économique**
- **Calcul de la consommation d'espace biaisé par la non prise en compte de toutes les surfaces effectivement consommées et par le zonage U de surfaces constituant des extensions urbaines**
- **Choix d'extension de zones économiques isolées et rurales sans cohérence globale**
- **Choix d'urbanisation impactant pour l'agriculture sans mesure d'évitement ni analyse des incidences**

**Il ressort de notre analyse que le volet économique ne répond ni au principe E.R.C ni aux objectifs de gestion économe de l'espace, et ne s'inscrit pas dans une vision globale de territoire pourtant requise dans le cadre d'un PLU intercommunal.**

**Nous rappelons qu'en raison de la prise en compte des Zones de Non Traitement (ZNT), une bande tampon de 3 à 5 mètres est à prévoir au sein des périmètres de projets d'extension urbaine (zones AU) et à préfigurer au sein des OAP.**

### **c. Les STECAL**

- On compte 20 STECAL dont 10 pour des activités existantes et 10 en création :
  - 9 pour des activités touristiques et/ou de loisirs
  - 5 pour des activités économiques
  - 1 pour une activité commerciale
  - 5 pour des destinations autres
  - 0 pour de l'habitat

**Parmi ces 20 STECAL, 10 n'en respectent pas le cadre à savoir : taille et capacité limitée, caractère exceptionnel nécessitant une justification approfondie, respect des distances de réciprocité.**

<b>STECAL</b>	<b>Observations</b>
CEZAIS, La Place - Centre d'hébergement de vacances	<ul style="list-style-type: none"><li>• Manque générale de justification</li><li>• Surdimensionnement</li><li>• Possibilité de construction trop importante au regard du besoin affiché</li></ul>
BREUIL BARRET, Saint Joseph - Gîte	<ul style="list-style-type: none"><li>• Si l'activité est de l'agri-tourisme, le STECAL n'est pas nécessaire, cette activité entrerait dans le cadre de la diversification agricole et est possible en Zone A</li><li>• Projet à préciser</li></ul>
CEZAIS, Les Roulières - Hébergements insolites	<ul style="list-style-type: none"><li>• Surdimensionnement</li><li>• Manque de justification</li><li>• Possibilité de construction trop importante au regard du besoin affiché</li></ul>

LOGE FOUGEREUSE, La Brairie - Gîte, Le Grand Pin - Gîte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Site d'exploitation à proximité</li> <li>• Surdimensionnement</li> <li>• Possibilité de construction trop importante au regard du besoin affiché</li> </ul>
MENOMBLET, Puy Charrier - Camping	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surdimensionnement</li> <li>• Pas de précision sur la configuration du projet ni le lien avec l'activité agricole</li> </ul>
CHEFFOIS, La Limonière - Stockage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Possibilité de construction trop importante et injustifiée au regard du projet affichée ne nécessitant pas de construction</li> </ul>
CHEFFOIS, Le Puy Viset - Stockage et électricité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surdimensionnement</li> <li>• Possibilité de construction trop importante</li> </ul>
SAINT PIERRE DU CHEMIN, La Plissonnière - Artisan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surdimensionnement</li> </ul>
CHEFFOIS, Les étrebières - Ateliers culinaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surdimensionnement</li> </ul>
SAINT SULPICE EN PAREDS, La logerie - Artisan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Absence de justification quant à la nécessité d'un STECAL</li> <li>• Cette activité est à prioriser dans les zones d'activités</li> </ul>

## 2) Activité agricole

### a. Zonage A et N

- Les observations relatives aux erreurs d'identification des haies et des zones humides (transmises le 24/02/2023) n'ont pas été prises en compte, elles engendrent pourtant des difficultés d'exploitation non négligeables et contraignent le développement de certains sites d'exploitation.
- Malgré les observations transmises (le 24/02/2023), les zonages N et Np sont restés très importants et comprennent de nombreuses surfaces exploitées qui ne présentent pas d'enjeux environnementaux forts et dont la vocation première est agricole. Ces surfaces devraient pouvoir accueillir des projets agricoles ce que ne permet pas le règlement des zones N.
- On dénombre 5 sites d'exploitation dont le développement et l'évolution sont contraints par un zonage N (cf. observations transmises le 24/02/2023).

### b. Règlement écrit

- Le règlement impose une distance de 100 mètres maximum aux constructions agricoles nouvelles vis-à-vis des constructions existantes. Cette distance a été augmentée suite à nos remarques. Néanmoins, au regard des difficultés potentielles qu'une telle condition peut engendrer pour les exploitants agricoles, la Chambre d'agriculture n'est pas favorable à l'imposition d'une distance dans le règlement et préconise des analyses de projet au cas par cas, en conservant seulement la notion de proximité avec le site d'exploitation (hors création nouvelle de site d'exploitation).

- Le règlement relatif aux annexes et extensions en zone agricole n'est pas conforme à la Charte départementale de Gestion Economie de l'Espace (CGEE 2013, Action 13).
- Le règlement ne fait pas référence aux activités de diversification agricoles agritouristiques. Ces activités représentent des solutions de compléments de revenus parfois nécessaires au maintien et développement des activités agricoles. Elles représentent également un facteur de cohésion sociale et de communication. La Chambre d'agriculture soutient ce type d'activité et souhaite qu'elles puissent être autorisées dans les documents d'urbanisme, à condition qu'elles respectent un cadre précis défini dans la Charte départementale de Gestion Economie de l'Espace (CGEE 2013, Action 13).

### **c. Diagnostic agricole**

- Le diagnostic agricole présente de nombreuses données erronées, ce qui pose question en termes de représentation de l'activité agricole sur le territoire mais surtout en termes de compréhension des enjeux agricoles locaux : l'orientation technico-économique principale sur l'intercommunalité est présentée comme étant l'élevage de granivore et ne fait pas mention de l'élevage bovins qui est pourtant la production majoritaire en représentant plus de 40% de l'activité agricole sur le Pays de la Chataigneraie.
- De nombreuses données utilisées datent de 2010 sans qu'il n'y ait eu de mise à jour.
- Le diagnostic agricole ne présente pas la localisation des sites d'exploitations agricoles, élément pourtant central du diagnostic agricole assurant la prise en compte des distances de réciprocité.
- Le dossier ne présente aucune analyse des incidences agricoles du projet, ni aucune piste de compensations.

#### **VOLET AGRICOLE**

**En considérant les points suivants :**

- **Impacts agricoles engendrés par des erreurs d'identification de haies et de zones humides**
- **Contraintes voire impossibilité d'évolution pour certains sites d'exploitation du fait d'un zonage N trop large, intégrant des surfaces dont la vocation est essentiellement agricole**
- **Non-respect de la Charte de Gestion Economie de l'Espace dans le règlement écrit, et ajout de contraintes de distance sur les sites d'exploitation**
- **Négligence du diagnostic agricole et absence de l'analyse des incidences agricoles et des pistes de compensations agricoles**

**Il ressort de notre analyse que le volet agricole n'assure ni la préservation ni les perspectives de développement de l'activité agricole sur le territoire.**



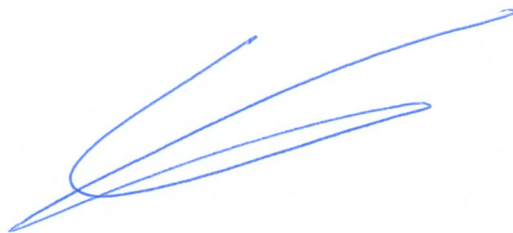
D'après les différents points développés précédemment, la version arrêtée du PLUi du Pays de la Chataigneraie présente de nombreuses incohérences et incompatibilités avec les grands enjeux et objectifs de l'urbanisme et de l'aménagement d'aujourd'hui, définis entre autres dans la Loi Climat et Résilience.

L'importance des impacts de ce projet pour l'agriculture est telle que **la Chambre d'agriculture ne peut qu'émettre un AVIS DEFAVORABLE au projet de PLUi du Pays de la Chataigneraie.**

La Chambre d'agriculture regrette l'insuffisance de concertation et de co-construction du projet avec la profession agricole, et se tient à disposition de la collectivité pour échanger et retravailler tous les éléments évoqués dans cette analyse.

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

**LE PRÉSIDENT,  
Eric COUTAND.**

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, fluid strokes that form a stylized, elongated shape.

