

Monsieur le Maire
MAIRIE
1 place de la Maire
51270 ETOGES

Châlons-en-Champagne, le 20 septembre 2017

Monsieur le Maire,

En réponse à votre demande d'avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, j'ai l'honneur de vous faire part des observations de la Chambre d'agriculture.

Objet

Plan Local d'Urbanisme

Référence

Dossier n°2017/536
Votre lettre reçue le 24/07/2017

Dossier suivi par

Pôle Politiques Publiques
et Territoires

Copies à

- SCP Roualet-Herrmann
- Direction Départementale
des Territoires

1/ RAPPORT DE PRESENTATION et PADD

Vous envisagez une croissance démographique annuelle de 2% par an sur dix ans, soit 93 nouveaux habitants. Les dents creuses répondront en majorité à ces attentes avec 22 terrains mobilisables pour l'accueil de 66 habitants.

Pour compléter ce potentiel constructible, vous définissez une zone d'extension AU1 de 1,33 hectare (ha) en continuité du lotissement communal existant.

Concernant l'activité économique de votre commune, vous prévoyez une zone AU1A de 1,35 ha pour de l'artisanat et une zone UI d'un hectare pour de l'industrie avec un projet de station-service à court terme.

Les objectifs de développement envisagés pour votre commune correspondent à son évolution et témoignent d'une prise en compte des projets en cours sur la commune.

D'autre part, les spécificités de l'activité agricole et vitivinicole ainsi que les circulations agricoles du territoire sont bien prises en compte dans le PLU.

Néanmoins, il convient de préciser dans le PADD que les habitations en zone agricole doivent être **nécessaires** à l'activité agricole, et pas uniquement « accompagner des bâtiments d'exploitation agricole ou forestière ».

.../...

Siège Social
Complexe agricole du Mont Bernard
Route de Suippes – CS90525
51009 Châlons-en-Champagne Cedex
Tél : 03 26 64 08 13
Fax : 03 26 64 95 00
accueil-chalons@marne.chambagri.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Siret 185 102 514 000 14
APE 9411Z
www.marne.chambagri.fr

2/ OAP

Il est pertinent de **prévoir une transition paysagère** entre les zones à urbaniser et les espaces agricoles environnants, afin de prévenir d'éventuels conflits d'usage.

Réserve n°1 : les objectifs de densité doivent être mentionnés dans ce document pour garantir son application lors de l'aménagement de la zone.

3/ ZONAGE et REGLEMENT

La commune laisse la possibilité aux exploitations agricoles et vitivinicoles de s'implanter et de se développer sur le territoire. Le vignoble AOC est bien pris en compte et protégé par un zonage spécifique Av.

Les constructions sur la zone Av sont limitées aux loges viticoles et aux extensions. Une emprise au sol est identifiée pour les loges viticoles, restreinte à 10 m². Concernant les extensions de constructions existantes sur l'AOC Champagne, la question est de savoir si cette même emprise s'applique.

D'autre part, vous définissez des STECAL Aa et Na correspondant au bâti isolé en milieu agricole ou naturelle. Au regard de leur localisation en zone agricole exclusivement et afin de ne pas multiplier les secteurs du PLU, il est nécessaire de **maintenir uniquement des secteurs Aa**, d'autant plus que le règlement est identique pour les deux secteurs.

Par ailleurs, afin de limiter le mitage des espaces agricoles, ces secteurs ont pour vocation de permettre l'extension ainsi que les annexes et dépendances des habitations existantes sans pour autant autoriser la construction de nouvelles habitations, comme vous le rappelez notamment dans le PADD et le rapport de présentation.

Or le règlement du secteur Aa stipule que « *sont interdites les constructions et utilisations des sols autres que les constructions à usage d'habitation y compris leurs annexes et dépendances* ».

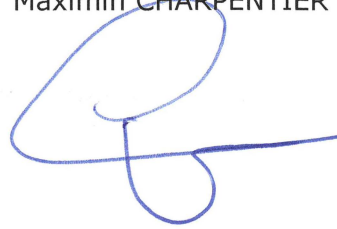
Réserve n°2 : il convient d'autoriser uniquement les annexes et dépendances des constructions existantes. Cet article peut être reformulé comme suit : « *Sont interdites les constructions et utilisations des sols autres que les annexes et dépendances des habitations existantes* ».

.../...

En conclusion, j'émet un **avis favorable** à votre projet de PLU **sous réserve** d'une redéfinition des occupations autorisées dans les STECAL et d'une optimisation des OAP.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,
Maximin CHARPENTIER

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'M' followed by a horizontal line and a loop.