



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
MARNE



Monsieur le Maire
MAIRIE
7 rue de la Libération
51480 OEUILLY

Châlons-en-Champagne, le 9 avril 2018

Monsieur le Maire,

Objet

Plan Local d'Urbanisme

Référence

Dossier n°2017/544
Votre lettre du 22/01/2018
reçue le 24/01/2018

Dossier suivi par

Pôle Politiques Publiques et Territoires

Copies à

- Omnis Conseil Public
- Direction Départementale
des Territoires

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



www.afnor.org
Conseil-Formation

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

1/ RAPPORT DE PRESENTATION et PADD

Vous envisagez une croissance de population de 6% sur 10 ans pour atteindre environ 660 habitants en 2028. Pour permettre cet objectif, vous avez identifié un total de 2,88 ha de dents creuses et 0,57 ha d'extensions.

Bien que la commune ait une part importante de logements vacants et des surfaces en dents creuses conséquentes, elle prévoit des espaces en extension qui ont un impact limité sur les terres agricoles.

Réserve : de manière générale, plusieurs espaces identifiés en dents creuses s'apparentent par leurs caractéristiques à des espaces en extensions (parcelles AH n°456, AI n°82, AO n°2, 39, 72 et 73, AP n°29, 685 et 686). Leur situation est à clarifier.

Réserve : vous appliquez une rétention foncière de 50% sur l'ensemble du foncier résidentiel identifié. Or dans le même temps, vous identifiez sur la majorité des dents creuses des projets en cours (rapport de présentation, page 127). De fait, le taux de rétention foncière appliqué à ces espaces ne saurait se justifier et doit être ajusté afin de correspondre à la réalité.

Réserve : concernant la zone d'activités UZ au nord du territoire communal, la consommation foncière qu'elle engendre sur les parcelles cadastrées section AB n°168, 222 et 223 n'est pas prise en compte dans les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces.

De même que le caractère de projet communautaire de cette zone n'est pas avéré. Ainsi, il convient soit de supprimer ces surfaces de la zone UZ, soit de justifier de leur maintien au niveau intercommunal notamment à travers le PADD.

Réserve : dans votre rapport de présentation, vous citez à plusieurs reprises la Chambre d'agriculture. Je vous saurais gré de supprimer ces références qui n'ont pas lieu d'être dans ce document et parfois erronées. Notamment lorsque vous détaillez la procédure d'instruction de la Chambre d'agriculture pour les avis sur les autorisations d'urbanisme dans le cadre de l'application du principe de réciprocité (rapport de présentation, pages 68 et suivantes).

2/ OAP

L'OAP de la zone 1AU impose une densité et prévoit des espaces de transition avec la zone agricole, ce qui permet de limiter les éventuels conflits de voisinage.

Réserve : toutefois, la densité retenue est trop faible (parcelles de 1 425 m² par logement) et ne correspond pas aux objectifs de densité de 11 à 14 logements par hectare affichés dans le PADD, ni au seuil retenu par le SCOTER arrêté de 14 logements par hectare. Les objectifs de densité sont à optimiser.

3/ZONAGE

Réserve : des parcelles agricoles ont été classées en Av, secteur qui correspond aux parcelles viticoles en AOC. Elles doivent être classées en A afin de correspondre à leur destination actuelle et ne pas bloquer d'éventuels projets agricoles.

Ce reclassement concerne notamment les parcelles AT n°1 et 2, AR n°40, 41, 42, 229, 230, 388, 857 et 858, AE n°64, 65, 66, 67, 82, 84, 177, 178, 179, 322 et 323 ainsi que AH n°396, 397, 506, 507 et 508.

4/ REGLEMENT

De manière générale, pour l'ensemble des affectations du sol, constructions et activités en zone A, il convient de rappeler le caractère **nécessaire à l'exploitation agricole** et non simplement identifier les installations et constructions **liées à l'activité agricole** comme c'est actuellement le cas.

Réserve : d'autre part, pour la zone Av, les constructions doivent être limitées aux seules cabanes de vignes dont l'emprise au sol sera limitée afin de préserver le vignoble AOC.

Par ailleurs, vous identifiez des espaces en N, notamment en cœur de village, qui correspondent à des espaces naturels à protéger.

Réserve : les occupations du sol admises sont trop importantes et ne permettent pas la protection de ces espaces. Il convient de faire un secteur spécifique pour les espaces de jardins en cœur de village en limitant fortement les constructions autorisées. De même pour l'ensemble de la zone N, les occupations du sol doivent être revues pour correspondre à la destination de ces espaces.

INTERDICTIONS DE CONSTRUCTIBILITE EN ZONE A

- Dans le règlement de la zone A (page 33), vous interdisez « *les nouvelles constructions à usage d'habitation (hors extension soumise à condition) qui ne sont pas liées aux activités agricoles ou viticoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole ou viticole* ».

Réserve : en l'état, cette rédaction ne permet pas de limiter les constructions d'habitation au strict nécessaire pour l'exploitation agricole et laisse des risques de dérives en permettant notamment la construction d'habitations liées au stockage de matériel agricole. Afin de limiter le mitage agricole, il convient de rédiger ainsi cette interdiction :

« Sont interdits : les nouvelles constructions à usage d'habitation (hors extension soumise à condition) qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole ou viticole ».

- Sont également interdits « *le garage de collectif des caravanes hormis sur les aires aménagées et sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur* ».

Réserve : la rédaction actuelle ne limite pas fortement ce type d'occupation du sol et laisse de nombreuses possibilités d'implantation. Si cette préconisation concerne les périodes de vendanges, il est nécessaire de préciser le cadre dans lequel elle s'applique. Sinon, le garage de collectif de caravanes doit être strictement interdit hormis sur les aires aménagées.

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Dans le règlement de la zone A (page 33), vous autorisez « *sauf en secteur Av, les constructions et installations (qu'ils soient à usage d'habitation ou non) liées à l'exploitation agricole et viticole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole et viticole* ».

Réserve : pour les raisons précédemment évoquées concernant les interdictions en zone A, vous pourrez rédiger ce paragraphe comme suit :

« Sont admises sous conditions [...]sauf en secteur Av, les constructions et installations (qu'elles soient à usage d'habitation ou non) nécessaires à l'exploitation agricole ».

- Sont aussi autorisées « *les nouvelles ICPE liées aux activités agricoles et viticoles [...]* ».

Réserve : pour limiter les constructions en zone A aux seules installations nécessaires à l'exploitation agricole, vous pourrez autoriser les ICPE nécessaires à l'exploitation agricole et viticole.

- Par ailleurs, sont admises « *sauf en secteur Av, les extensions, confortements et modifications des ICPE liées aux activités agricoles, viticoles ou industrielles* ».

Réserve : d'une part, il convient de rappeler le caractère nécessaire à l'exploitation agricole de ces aménagements. D'autre part, la zone agricole n'a légalement pas pour vocation d'accueillir d'activités industrielles. Soit la mention d'activité industrielle est supprimée, soit ces activités font l'objet d'un secteur spécifique.

- Vous autorisez également « *sauf dans le secteur Av, les constructions et installations, classées ou non, liées à l'activité d'entretien et de nettoyage des véhicules et matériels agricoles et viticoles.* »

Réserve : si ce type d'installation est nécessaire à une exploitation agricole, elle sera acceptée d'office dans la zone A. Il convient de supprimer ce paragraphe afin d'éviter des constructions d'autre nature.

- Vous acceptez les logements de fonction pour les constructions à usage de haras, centre équestre ou ferme pédagogique, si elles sont liées à une exploitation agricole ou viticole.

Réserve : afin de réduire le mitage agricole, nous souhaitons que soient limitées les constructions à usage d'habitation en zone A à raison d'un logement de fonction par exploitation. De même, il est primordial de rappeler comme condition sine qua none l'aspect nécessaire à l'exploitation agri-viticole.

- **Réserve :** vous autorisez également les cabanes de vignes inférieures à 100 m². Or cette surface ne correspond plus à une utilisation de cabanes de vignes. Il convient de réduire la surface de ces constructions à 20 m² maximum.
- **Réserve :** pour les abris de jardins, annexes et garages en zone agricole, il convient de définir une emprise maximale et une distance d'implantation par rapport à la construction principale afin de limiter le mitage de l'espace agricole.
- **Réserve :** comme énoncé précédemment, les aménagements et équipements de commerce, entrepôt, de bureau, d'hébergement ou de restauration doivent être nécessaires à l'exploitation agricole et viticole et non liés à ces dernières. L'exploitation industrielle est à exclure.
- **Réserve :** pour les changements de destination, le fait de se reporter aux interdictions du paragraphe 2.2 est insuffisant. Afin de ne pas autoriser n'importe quel type d'activité en zone agricole, il convient soit de préciser que les changements de destination acceptés ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, soit de faire un secteur spécifique pour les bâtiments concernés.
- Par ailleurs, vous indiquez que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées dans cette zone.

Réserve : il n'est pas souhaitable d'autoriser par la suite les aires de jeux ou de sports ainsi que les décharges et installations de traitement des ordures ménagères. En effet, la zone agricole n'a pas pour vocation première de supporter ce type d'installations. Ces dispositions doivent donc être supprimées.

S'il s'avère que ce sont des aménagements nécessaires aux équipements collectifs ou de service public, ils pourront être acceptés.

Par ailleurs, je déplore qu'une seule réunion à destination des personnes publiques associées ait été organisée pour ce dossier qui méritait un travail plus approfondi en amont du point de vue de la Chambre d'agriculture.

En conclusion, j'émet un **avis défavorable** sur ce dossier de PLU au regard des nombreuses réserves exprimées.

Je vous invite à vous rapprocher de mes services afin de trouver une solution satisfaisante pour tous.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments très distingués.

Le Président,
Maximin CHARPENTIER

