



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

Monsieur le Maire  
MAIRIE  
2 rue du Colombier  
51270 CONGY

Châlons-en-Champagne, le 9 avril 2018

Monsieur le Maire,

**Objet**  
Plan Local d'Urbanisme

**Référence**  
Dossier n°2017/546  
Votre lettre du 29/01/2018  
reçue le 05/02/2018

**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](http://www.marne.chambagri.fr)



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 7% sur 10 ans pour atteindre environ 268 habitants. Pour permettre cet objectif, vous avez identifié des espaces en dents creuses ainsi que le lotissement communal qui comporte 9 lots en cours de commercialisation.

Ainsi, la commune ne prévoit pas de surfaces supplémentaires pour l'habitat. De même, vous prenez en compte la réhabilitation de 8 logements vacants sur les 25 recensés en 2016.

**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 79 et suivantes).

**3/ZONAGE**

**Réserve :** les parcelles agricoles AL n°101,198 et 375 et ZK n°2 ont été classées en Av ou Avc, 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.

#### **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 les zones Av et Avc, 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 30), 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 31), vous autorisez *« sauf dans le secteur Avc, 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 dans le secteur Avc, les constructions et installations (qu'elles soient à usage d'habitation ou non) nécessaires à l'exploitation agricole »*.

- Par ailleurs, sont admises *« sauf dans le secteur Avc, 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 Avc, 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.

- **Réserve :** de même pour les constructions de haras, centre équestre ou ferme pédagogique, si ce type d'installation est nécessaire à une exploitation agricole, elle sera acceptée d'office dans la zone A, hors zones Av et Avc. Il n'est pas

nécessaire d'apporter cette précision qui peut porter à confusion.

- **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.
- **Réserve :** vous autorisez également les cabanes de vignes inférieures à 100 m<sup>2</sup>. Or cette surface ne correspond plus à une utilisation de cabanes de vignes. Il convient de réduire la surface de ces constructions à 20 m<sup>2</sup> maximum.
- 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.

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

Le Président,  
Maximin CHARPENTIER

