



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

Direction Territoires
Pôle Aménagement - Urbanisme

Monsieur le Maire
8 Rue de la Gillonnière
85000 Mouilleron le Captif

La Roche-sur-Yon, le 25 juin 2021

**Chambre d'agriculture
de la Vendée**

21 boulevard Réaumur
85013 La Roche-sur-Yon Cedex
Tél : 02 51 36 84 44
Fax : 02 51 36 84 67
territoire@vendee.chambagri.fr
www.agri85.fr

Affaire suivie par : Natacha JEANNEAU (Tél : 02.51.36.83.07)
N/réf. : CA/NJ
Objet : Avis sur projet de PLU – Consultation des Personnes Publiques Associées

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L 132-11 du Code de l'Urbanisme, **vous nous avez transmis par courrier le 31 mars 2021, pour avis, le projet de PLUi arrêté par délibération en date du 23 mars 2021.** Après analyse des différents éléments, nous vous communiquons donc nos observations et compléments à intégrer dans votre document d'urbanisme ainsi que notre avis.

Sur les perspectives d'évolution sur le territoire de Mouilleron le Captif, la Chambre d'agriculture attend au regard de la réduction de la consommation des espaces agricoles que soient justifiés les besoins, soient optimisées et consommées en priorité les potentialités dans le cadre du renouvellement urbain, des dents creuses, friches industrielles... et qu'un travail de densification soit réalisé et ceci avant l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser dans l'objectif :

- d'éviter les impacts des projets sur l'activité agricole,
- de réduire les impacts agricoles qui n'ont pu être évités,
- enfin et en dernier ressort, de compenser les impacts sur l'agriculture.

1 – Les besoins de la collectivité liés à l'habitat, aux activités économiques et aux activités de loisirs et d'équipements

1.1 Croissance démographique

- Vous indiquez que l'hypothèse de croissance démographique serait de l'ordre de +1.5 à 1.8%/an à l'horizon 2021-2033, supérieure à la période précédente (0.5%/an entre 2013-2018), soit + 80 à 100 nouveaux habitants/an pour atteindre 6 000 habitants en 2033 contre 4 946 habitants en 2018 sur une surface communale de 1989 ha.

Les objectifs de développement sont estimés sur 12 ans et non 10 ans dans l'objectif de rattraper le manque de logements sociaux réalisés sur les dernières années.

- Selon votre analyse, cette hypothèse de croissance ainsi que le point mort pour maintenir la population nécessiteraient la construction d'environ **594 logements supplémentaires** sur 12 ans avec une densité de 24 logts/ha sur une surface totale de 24.7 ha.

Les différents logements sont répartis de la manière suivante :

- **149 logements correspondant au potentiel mobilisable** (terrains non bâtis, divisions parcellaires et opérations de renouvellement urbain) soit 13 par an sur les 193 logements initialement identifiés.

Ce potentiel représente 25% des besoins en logements sur 5.1 ha soit 29.2 logts/ha en moyenne.

Dans le potentiel, les **8 granges** identifiées n'apparaissent pas comme pouvant changer de destination. **Ce potentiel doit être pris en compte.**

- Aucun STECAL Habitat identifié
- **445 logements prévus en extension urbaine sur 19.6 ha**, soit environ 22.7 logts/ha représentant 75% des besoins en logements.
 - ✓ Rue de Beaupuy sur 7.2 ha dont 6.5 ha à urbaniser avec une densité de 28 logts/ha soit 175 logements
 - ✓ Secteur de La Grimoire sur 13.5 ha avec une densité de 20 logts/ha soit 270 logements

En lien avec les Zones de Non Traitement (ZNT arrêté du 27/12/2019), il est nécessaire que soient intégrées dans les OAP les ZNT par la création d'une bande tampon d'au moins 5 mètres pouvant accueillir les équipements publics par exemple en limite des surfaces exploitées.

Nous demandons :

- **Pour les zones de Beaupuy et de La Grimoire, la création d'une bande tampon de 5 mètres au sein des opérations et en limite des surfaces exploitées.**
- **La densité sur le secteur de La Grimoire doit revue à la hausse.**
- Les **8 granges identifiées** doivent être intégrées au potentiel de logements.

1.2 Développement économique et équipements

- Les disponibilités dans les zones économiques aménagées ne sont pas estimées dans les différents documents du PLU permettant de justifier des extensions de la zone d'activité de Beaupuy et de la zone artisanale de Saint Eloi.
- Les surfaces à vocation économique et d'équipements en extension sont de 7 ha pour Beaupuy, 2.2 ha sur le site des Nouettes et 2.8 ha sur le site de Saint Eloi soit au total 12 ha.

La consommation d'espaces sur la période 2010-2019 était de 4.2 ha/an et serait de 3.2ha/an soit 36.7 ha dans le PLU 2021-2033.

2 – Les STECAL

Les STECAL au nombre de trois n'appellent pas d'observation de notre part.

3 – Activités et espaces agricoles

3.1 Prise en compte de l'activité agricole, incidences et compensations agricoles

Le diagnostic agricole, les enjeux agricoles et les incidences sur l'activité agricole sont insuffisants voir absents dans les différents documents du PLU.

3.2 Zonage agricole Ap

Au sein de la zone Ap, trois exploitations agricoles sont présentes et seront contraintes dans le cadre de leur développement par le règlement de cette zone Ap qui n'autorise que la

- La construction de 100 m2 de bâtiments agricoles au maximum
- La création de serres dont la hauteur est inférieure à 4 mètres et la superficie inférieure à 2000m2

Cette zone interdit les exhaussements et affouillements nécessaires en cas de création d'un plan d'eau d'irrigation pour le maraîchage par exemple dont l'accès à l'eau est indispensable.

Le zonage Ap de 223.2 ha a pour objectifs de limiter les incompatibilités entre les activités agricoles et les usages urbains et de stopper le mitage agricole autour du bourg.

Ce zonage ne nous semble pas justifié. Nous vous rappelons que le règlement sanitaire départemental, les règles applicables aux installations classées ainsi que l'article R 111-2 (code de l'urbanisme) relatif à la salubrité publique encadrent l'implantation des constructions agricoles. Par ailleurs, en cas de sollicitation de votre part sur des projets agricoles se situant en particulier dans la couronne de l'enveloppe urbaine, nous donnerons un avis au regard notamment des nuisances que pourrait générer la future installation et de son implantation.

Les dispositions réglementaires en vigueur et la concertation nous semblent des outils adaptés pour répondre aux enjeux visant à concilier agriculture, développement urbain et environnement et ainsi éviter la mise en place d'un zonage très contraignant.

3.3 Zonage naturel et activité agricole

Il est important qu'aucun bâtiment agricole ne soit présent dans la zone naturelle, contraignante pour l'activité agricole, ou à proximité d'un site d'exploitation pour ne pas pénaliser son développement à terme. Il en est de même pour les étangs d'irrigation qui doivent être classés en zone agricole pour permettre leur adaptation.

La zone naturelle est définie à l'échelle cadastrale. Nous souhaitons donc l'adaptation de cette zone.

3.4 Identification des haies bocagères

Nous demandons la suppression des haies et boisement protégés entre les villages de La Michelière et de La Touche qui pourrait à terme retrouver une valorisation agricole.

Pour favoriser le maintien et le développement de l'activité agricole, nous demandons que :

- **La réalisation du travail sur l'évaluation des conséquences des projets de développement sur les exploitations agricoles ainsi que la proposition de compensations agricoles,**
- **la suppression du zonage Ap** non justifié et dont le règlement n'est pas adapté (constructions limitées, interdiction d'exhaussements et d'affouillement liés et nécessaires à l'exploitation agricole),
- **la zone naturelle soit retravaillée,**
- **la suppression de haies et d'un boisement protégé sur un secteur de la commune.**

4 – Règlement écrit

• **Dispositions applicables à toutes les zones,** nous demandons les adaptations suivantes

- Page 15, il est nécessaire d'adapter la rédaction concernant la compensation liée au aux incidences sur les zones humides. En effet le SDAGE prévoit à fonctionnalité équivalente et à défaut une compensation à 200% de la surface impactée.
- Page 16, les constructions agricoles devront respectées un recul de 10 mètres par rapport aux cours d'eau en zone A et N. Nous demandons que soit rajoutée la possibilité d'étudier l'extension des bâtiments agricole existants pouvant se trouver à proximité des cours d'eau.

- **Zone A**, nous demandons que :
 - les constructions agricoles liées et nécessaires au maintien et au développement des exploitations agricoles ainsi que les constructions liées aux CUMA soient rajoutées;
 - les constructions dans le prolongement de l'activité agricole à savoir circuits courts et camping à la ferme soumis à déclaration pouvant accueillir soit jusqu'à 20 campeurs, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes ou les aires naturelles par exemple soient rajoutées
 - les changements de destination soient conditionnés à l'article L111-3 du code rural et n'apportent pas de gêne supplémentaire à l'activité agricole en tenant compte des Zones de Non Traitement par exemple.
 - L'implantation du logement de fonction soit autorisée à proximité des sites d'exploitations ou à défaut en limite d'une zone construite. Les termes « immédiate » et « possible » sont à retirer.
 - Le retrait d'un seul logement de fonction.
- Zone N, nous demandons que soient rajoutés les exhaussements et les affouillements liés et nécessaire à l'exploitation agricole ainsi que les extensions limitées des bâtiments agricoles.
- Zone A, Ap et N, rajouter l'interdiction d'implantation de photovoltaïque au sol sur des surfaces agricoles ou pouvant le redevenir.
- Nous demandons l'adaptation du règlement écrit des STECAL en rajoutant « à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole (Zone de Non traitement par exemple) et de respecter les distances de réciprocité selon l'article L111-3 du code rural ».

En l'état notre avis est défavorable sur les points suivants :

- Les OAP du secteur de Beaupuy et de La Grimoire doivent être retravaillées pour intégrer une bande tampon au sein des opérations en lien avec les Zones de Non traitement.
- L'intégration des 8 granges identifiées est à intégrer dans le potentiel.
- La densité sur le secteur de La Grimoire doit être revue à la hausse.
- Le zonage Ap est à supprimer.
- Les incidences agricoles des projets de développement sont à intégrer et le travail sur les compensations agricoles est à engager.
- Le zonage N et l'identification des haies protégées doivent être adaptés.
- Le règlement écrit doit être adapté.

Nous nous tenons à votre disposition pour échanger sur ces différents points et vous accompagner dans ces modifications.

Nous souhaitons être associés à la réunion suite à l'avis des Personnes Publiques Associées et aux conclusions du Commissaire Enquêteur.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

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

**LE PRÉSIDENT,
Joël LIMOUZIN.**

