



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

GRAND POITIERS  
Communauté urbaine  
Direction Urbanisme – Mixité sociale  
Hôtel de ville - 15 place du Maréchal Leclerc  
CS 10569  
86021 POITIERS CEDEX

Mignaloux, le **10 septembre 2018**

**N/Réf : SCTE/GD/LC/SB/33606**  
**Objet : arrêt projet du PLU de SAINT-SAUVANT**  
**Affaire suivie par Gaëlle DOARÉ – Tel : 05.49.44.75.12**

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 16 juillet dernier, vous avez sollicité notre avis relatif à l'arrêt-projet de PLU de la commune de SAINT-SAUVANT conformément à l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme.

**Le rapport de présentation** précise que la commune de SAINT-SAUVANT s'étend sur 5 958 ha et comptait 1 301 habitants en 2014. Il y aurait 788 logements sur la commune dont 112 logements vacants, selon les données de l'INSEE en 2014, soit 14% du parc de logements, un pourcentage qui apparaît important. Le rythme moyen de construction est de 2.3 nouveaux logements par an depuis 10 ans.

### **Siège Social**

Agropole, 2133 Route de Chauvigny  
CS 35001 - 86550 MIGNALOUX-BEAUVOIR  
Tél. : 05 49 44 74 74  
Fax : 05 49 44 74 45  
Email : [accueil@vienne.chambagri.fr](mailto:accueil@vienne.chambagri.fr)

### **Agence de MIREBEAU**

1 Rue des Cyprès  
86110 MIREBEAU  
Tél. : 05 49 50 44 29  
Email : [mirebeau@vienne.chambagri.fr](mailto:mirebeau@vienne.chambagri.fr)

### **Agence de MONTMORILLON**

Eco Espace, 70 Rue de Concise  
B.P. 70050 - 86501 MONTMORILLON Cedex  
Tél. : 05 49 91 01 15  
Fax : 05 49 91 58 24  
Email : [montmorillon@vienne.chambagri.fr](mailto:montmorillon@vienne.chambagri.fr)

### **Agence de VIVONNE**

13 Rue des Sablons  
86370 VIVONNE  
Tél. : 05 49 36 33 60  
Fax : 05 49 36 33 69  
Email : [vivonne@vienne.chambagri.fr](mailto:vivonne@vienne.chambagri.fr)

La commune souhaite accueillir 65 nouveaux habitants sur les dix années à venir, un objectif assez ambitieux au regard des évolutions passées. Pour répondre à son projet, la commune a donc estimé un besoin de 79 logements. Pour cela, 66 logements seront produits en mobilisant les espaces interstitiels, 17 en reprise de vacance et 3 en changement de destination, soit un total supérieur (86) aux objectifs (79), qui ne nécessite donc pas d'ouverture à l'urbanisation supplémentaire. La réhabilitation du parc ancien est ainsi largement encouragée dans le projet communal ; un élément positif du PLU à souligner.

Concernant les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination, il conviendrait d'ajouter des éléments de justification quant aux choix de ces constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination (photographie, caractéristiques architecturales, patrimoniales, localisation). D'autant que la plupart de ces bâtiments sont localisés au sein de corps de ferme en activité. Ainsi, afin d'éviter tout conflit de voisinage et contrainte pour l'activité agricole, il sera nécessaire d'apporter une attention particulière à ces changements de destination car l'implantation de nouveaux tiers en zone agricole ne doit pas se faire au détriment d'une activité agricole préexistante.

La consommation d'espaces agricoles liée aux besoins pour l'habitat représente 0.60 ha. Ce qui est tout à fait raisonnable notamment au regard du précédent PLU, très consommateur de foncier agricole, naturel et forestier.

En ce qui concerne le diagnostic agricole, il est fait mention de la réglementation qui s'applique aux exploitations soumises au statut des

### **RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Établissement public  
loi du 31/01/1924  
Siret 188 600 027 000 26  
APE 9411Z  
[www.vienne.chambagri.fr](http://www.vienne.chambagri.fr)

Installations classées pour l'environnement (ICPE), mais les règles qui s'appliquent dans le cas du Règlement Sanitaire Départemental ne sont pas énoncées. Dans un souci d'exhaustivité, un rappel de ces règles serait intéressant.

**Les orientations d'aménagement et de programmation** portent sur un secteur urbain à vocation économique « Ue », qui doit permettre l'implantation de petites surfaces pour des entreprises d'intérêt local, sur une surface de 1.1 ha.

L'objectif de ces orientations est de parvenir à une bonne intégration fonctionnelle et paysagère de ces nouveaux espaces bâtis. Elles n'appellent pas de remarques particulières.

**Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable** prévoient dans un volet économique de « Pérenniser les outils de production : agriculture et activités d'extraction ». Des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace sont également précisés.

Concernant le **zonage**, il appelle à de nombreuses observations.

Une vaste zone Ap, « agricole protégé », est définie, sur la quasi-totalité de la zone agricole, soit 94%. Elle *« recouvre les terres agricoles possédant un potentiel agronomique intéressant (1740.2 hectares) et qui ne sont ni des réservoirs de biodiversité ni des corridors écologiques »*. Ainsi, *« seule la rénovation des constructions existantes est admise. Les annexes et extensions des bâtiments agricoles ou d'habitations sont limitées »*.

Par ailleurs, la zone agricole (A) est quant à elle délimitée sous forme de pastillage sur l'ensemble du territoire communal (5%), au sein même de ces zones Ap ou N. Ces pastillages correspondent aux exploitations identifiées lors du diagnostic agricole à un instant T.

Par conséquent, le recours au zonage Ap et le pastillage A représentent clairement un frein au développement de l'activité agricole, en contradiction avec les objectifs affichés du PADD (Pérenniser les outils de production : agriculture et activités d'extraction).

En effet, le pastillage ne permet pas le développement de l'agriculture dans le sens où il se limite seulement à l'existant à la date du PLU. De plus, il peut contraindre les projets d'un agriculteur situé dans une de ces pastilles, celle-ci pouvant être trop petite ou inadaptée à la taille ou à l'orientation de la construction. Le système de pastillage est donc un véritable frein au développement de l'agriculture.

De même, que la zone Ap qui ne permet pas de nouvelles installations. Cela signifie qu'aucune nouvelle construction d'un bâtiment agricole n'est permis pour un nouvel exploitant agricole qui souhaiterait s'installer sur la commune s'il n'a pas déjà de bâtiment au moment de son installation. Au regard de cette réglementation, aucune installation de jeune agriculteur n'est possible à Saint-Sauvant sauf en reprenant les bâtiments d'un ancien agriculteur, ce qui n'est pas toujours possible.

L'instauration de zones agricoles inconstructibles doit être mise en œuvre de manière à être compatible avec les besoins de l'activité agricole et au regard d'une justification motivée. Or en l'état, ce n'est pas le cas.

Par ailleurs, le zonage de la zone Naturelle reprend de très nombreuses parcelles à vocation agricole. Sauf erreur de notre part, ce classement ne semble pas adapté.

Il convient donc de revoir le zonage des espaces agricoles et naturels, afin de ne pas compromettre le développement de l'activité agricole ; objectif du PADD. En effet, le zonage Ap est à réduire et localiser selon des justifications abouties et motivées.

Pour rappel, la zone agricole est inconstructible par définition. Elle autorise seulement, sous condition, « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime ; et les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. » (Article R151-23, du Code de l'Urbanisme)

Ainsi, le zonage agricole (A) doit être élargi autour des sièges d'exploitation et reprendre au maximum les parcelles exploitées. De même, pour le zonage d'espaces naturels, il est à reprendre au plus près de la réalité du territoire communal, en fonction de la vocation des espaces, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, (zone Natura 2000, ZNIEFF, espaces boisés, espaces à dominante humide, ...).

Il en va de même pour le **règlement écrit** du PLU qui appellent à plusieurs remarques de notre part :

- **Article A1/ Constructions et activités interdites** : il est précisé que « *sont interdites toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances : altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et des éléments toxiques...* ».

Or, l'activité agricole étant souvent source de nuisances, il sera difficile d'obtenir un permis de construire au regard de l'article A1 qui interdit en zone A toute construction susceptible de créer ou subir des nuisances. Les exploitations agricoles sont souvent obligées de s'éloigner des centres bourg et des habitations en général pour éviter de causer des nuisances sonores et olfactives notamment. La rédaction du règlement de la zone A est donc clairement un frein au développement de l'activité économique agricole de la commune de Saint-Sauvant.

Nous vous proposons la rédaction de l'article A1 comme suit : « ***Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article A2 ci-dessous dans le respect des réglementations en vigueur*** ».

Cette remarque vaut également pour les articles concernant la zone Ap (Article Ap1 et Ap2)

- **Article A2/ Constructions et activités soumises à des conditions particulières**: Il est indiqué que sont autorisés « *Toute activité ou construction relevant des destinations et sous-destinations soumises à conditions dans le tableau ci-avant, dans la mesure où elles restent compatibles avec la vocation principale du secteur (exploitation agricole et forestière) et n'induisent pas de nuisance spécifique.* » Pour les mêmes raisons, qu'évoquées ci-dessus, cette mention est à supprimer.

Il conviendrait également d'ajouter la mention suivante : « *les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve d'être implantées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants* » ; afin de permettre le développement d'activité connexe à l'activité agricole principale (vente directe, accueil à la ferme, ...).

Par ailleurs, concernant la règle d'implantation « *à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants* » ; il semble aussi nécessaire de préciser que cette règle ne s'applique pas en cas de contrainte technique avérée, afin de ne pas compromettre certains projets.

Afin de faciliter en phase opérationnelle, l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, la réglementation sur les annexes, gagnerait à être complétée en intégrant les préconisations à propos de la construction de piscine. Par exemple, l'emprise au sol ne devra pas excéder 100 m<sup>2</sup> et être implantée à 30 mètres de la résidence principale. Ce complément est également valable pour les dispositions applicables à la zone naturelle.

- **Article A4/ Volumétrie des constructions** : « *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi qu'au stockage et à l'entretien de matériel agricole, peuvent être édifiées à une hauteur maximale de 9 mètres* ».

Il serait opportun de préciser que cette règle pourra être dérogée en cas de contrainte technique justifiée.

- **Article Ap5/ Caractéristiques architecturales des toitures** : sont autorisés pour les constructions et installations destinées à l'activité agricole, « *les matériaux non brillants, en tôle ou en bardage* ». Cette règle mériterait d'être complétée en précisant que la pose de capteurs solaires est autorisée, au même titre que pour les constructions à usage d'habitation. Cette observation vaut également pour la zone N, Article N5.

- **Article N1 et suivants** : En l'état, le règlement de la zone Naturelle, est également un frein au développement de l'activité agricole, étant donné que cette zone reprend de nombreuses parcelles à vocation agricole autour des sièges d'exploitation.

La loi prévoit qu'en zone N, peuvent être autorisées : « *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime* » (Article R151-25). Ce qui n'est pas le cas ici. Puisque « *sont interdites toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances : altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et des éléments toxiques...* ».

La réglementation est donc à revoir, car en l'état actuel l'obtention d'un permis serait compliquée. Avec cette rédaction, aucune extension de bâtiment agricole ne serait autorisée.

- Par ailleurs, un point devrait être ajouté au règlement concernant les reconstructions après sinistre. Celui-ci pourrait par exemple apparaître dans les dispositions générales du règlement, ou dans chaque règlement de zones (U, AU, A et N), pour expliciter que les reconstructions après sinistre seront autorisées dès lors que la construction a été régulièrement

édifiée et que sa reconstruction ne remet pas en cause la sécurité des biens et des personnes, en référence aux articles L.111-15 et L152-4 du Code de l'urbanisme.

Cet ajout semble nécessaire pour éviter toute déconvenue au moment de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

En définitif le règlement du PLU (zonage et règlement écrit) s'avère contradictoire avec les orientations du PADD, à savoir « *Pérenniser les outils de production : agriculture et activités d'extraction* ». L'activité agricole pour « pérenniser » a besoin de s'adapter (normes, nouvelles réglementations, ...) et se développer, or, tel qu'il est présenté à ce jour, le règlement du PLU, est un véritable frein au développement de l'activité agricole et nécessite d'être retravaillé.

Ainsi, en l'état actuel, nous émettons **un avis défavorable** à ce projet de PLU. Cet avis pourra être revu sous réserve notamment, de la prise en compte des remarques faites sur le zonage et le règlement inhérent.

Vous souhaitant bonne réussite dans la conclusion de votre projet, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sincères salutations.

Le Président,  
D. MARCHAND

