

## SAINT-DENIS-D'OLERON

### REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

#### Compte rendu de la concertation agricole du 24 Mai 2024 – 14h

##### Etaient présents :

| Nom                           | Fonction                                 |
|-------------------------------|--|
| Elus                          |  |
| M HUOT                        | Maire                                    |
| M COLLET                      | Adjoint urbanisme et projets             |
| M BOUILLY                     | Adjoint urbanisme et services techniques |
| Mairie                        |  |
| M THIBAUDEAU                  | Service urbanisme                        |
| Mme MASSE                     | Service urbanisme                        |
| Personnes publiques associées |  |
| M BELMONTE G                  | Chambre d'agriculture                    |
| M BELMONTE A                  | Stagiaire Chambre Agriculture            |
| M POHU                        | CDC île Oléron                           |
| Bureaux d'études              |  |
| Mme JAFFRE                    | Urbaniste chargée d'étude GHECO          |
| Mme SIFFERT                   | Chargée d'études EAU MEGA                |
| M BARRACOU                    | Chargé d'études EAU MEGA                 |

##### Etaient excusées :

| Nom                           | Fonction  |
|-------------------------------|---|
| Personnes publiques associées |   |
| Mme GAÏTE                     | Conseil départemental, espaces naturels sensibles |
| Mme MOISSONEAU                | Conservatoire du Littoral                         |

##### 7 exploitants étaient présents.

M BERNARD  
M CLAVIER  
M MICHAUD  
M CHEVALIER  
M COLLET  
M POUGNAUD  
M. MICHEAU F  
M MICHEAU E.

##### Objet de la réunion :

- A- Présentation du processus de concertation agricole et aquacole dans le cadre de la révision du PLU
- B- Échanges/questions avec les exploitants présents

M le Maire accueille les participants.

L'objectif de cette concertation approfondie et privilégiée avec les acteurs agricoles doit permettre de recueillir et de prendre en compte les évolutions et projets de la profession.

Le PLU doit être adapté au territoire et à son économie, marquée par les activités agricoles.

Mme JAFFRE rappelle que l'ensemble des exploitants ayant leur siège ou un bâtiment agricole/aquacole et/ou travaillant sur le territoire a été invité à participer à cette 1<sup>ère</sup> réunion de concertation qui permettra de mieux diagnostiquer, identifier et prendre en compte les activités existantes et les projets.

Mme JAFFRE : la carte et le bilan agricole seront établis sur la base des échanges et éléments fournis par les exploitants (relevés PAC, questionnaire renseigné), en sus des échanges complémentaires directs avec les exploitants, qui pourront rencontrer les élus ou le service urbanisme pour exposer leurs difficultés et projets.

Le temps de concertation dure du début des études jusqu'à l'arrêt du PLU.

Ensuite les exploitants pourront compléter leurs observations sur la base du projet voté en conseil municipal, pendant le temps d'enquête publique.

Ils sont également invités à participer aux réunions publiques de concertation, élargies à tous les habitants.

## **A – Présentation du processus de concertation agricole**

### **En pièce jointe le support de présentation – en ligne sur le site internet de la commune**

Mme JAFFRE expose rapidement :

- les caractéristiques du document « PLU »
- le calendrier envisagé d'études et de procédure

Elle précise que les PPA (personnes publiques associées (administrations, services et partenaires) sont associés tout le long des études) : notamment DDTm, Communauté de Communes île d'Oléron, PETR Marennes Oléron ; Département, chambres consulaires, Conservatoire du Littoral., INAO.

Elle ajoute que le diagnostic agricole établi par la CCIO a été pris en compte.

Elle présente les cartes des relevés PAC (registre parcellaire, source géoportail 2021).

- Le maraîchage et la viticulture sont les orientations dominantes
- Elevage présent
- Une pré-localisation sur carte, a été faite avec le service urbanisme, des installations et bâtis agricoles : on a distingué les bâtiments/hangars, des serres
- Pas de siège avec bâtiments agricole ni d'élevage dans le bourg et dans les villages
- Quelques bâtiments notamment serres/production fruits-légumes en bordures de village (rue de la Bétaudière, légumes du phare, rue du moulin des cordonniers...)

### **Données issues du diagnostic agricole CCIO :**

**10 exploitations sont installées sur la commune**, dont une ne possède pas le siège sur la commune (M. PINARD M viticulteur ayant son siège à la Brée les Bains).

- Les 3 exploitations viticoles livrent leur vendange à la cave viticole.
- Les élevages ont des cheptels de bovins allaitants (Blonde d'aquitaine et Angus).
- 3 structures agricoles sont en agriculture biologique.
- **Un départ en retraite prévu dans moins de 5 ans** (Bernard Gérard) sans repreneur connu.

A ajouter :

1 exploitant : M. CLAVIER à la Prise du curé (serres)

Mme Jaffré explique les objectifs « communs » de la commune, des PPA et des exploitants :

### **1/ Protéger et soutenir les activités agricoles du territoire**

Rappel des orientations du projet Scot2 (approbation programmée début juillet) (gheco)

### **2/ Lutter contre l'étalement urbain et maîtriser la consommation des espaces naturels, agricoles, forestiers**

Rappel des objectifs, application Loi Climat anticipation loi ZAN (gheco)

Diminuer la consommation d'espaces agricole et l'étalement urbain :

- ✓ Identification des espaces agricoles et naturels consommés depuis 10 ans
- ✓ Définition d'objectifs chiffrés de modération de consommation des espaces agricoles
- ✓ Des formes urbaines plus « compactes », optimisées

### **3/Préserver la biodiversité et prendre en compte des continuités écologiques**

Présentation des cartes

- Natura 2000
- inventaires ZNIEFF
- risques (PPRn)
- espaces naturels sensibles (ENS), préemption département et conservatoire du littoral, de la CCIO (la CCIO adressera la carte et donnée SIF de ses propriétés)
- zone humides (prélocalisation DREAL)
- trame verte et bleue et continuités écologiques

**Enjeux :**

- parcelle ZN 150 (serres) en conflit avec le PPRN (risque submersion) (expl C CLAVIER)
- serres de la pointe sud-est (ZM 149 ; ZM 150) sur prélocalisation de zones humides (expl C.CLAVIER)
- quelques bâtis en zone ENS (parcelle AN 34) et serres de la pointe sud-est (ZM 149 ; ZM 150)

**4/ Mettre en valeur et protéger les paysages entretenus, exploités et façonnés par les agriculteurs**

Carte du site classé

Toutes les exploitations sont en site classé

**5/ Partager l'espace entre les différents usagers et fonctions et anticiper/éviter les conflits d'usages**

Notamment dispositions à prévoir sur les quartiers en interfaces agricoles : recul des constructions, nature des clôtures, haies....

Mme JAFFRE rappelle les **dispositions de la Loi Littoral** :

La construction de **bâtiments NECESSAIRES** aux activités agricoles et cultures marines :

- prioritairement en zone agricole « A » (mais peut être autorisé en « N », si utile)
- prioritairement hors espaces remarquables (surface plancher <50 m<sup>2</sup> pour les constructions agricoles)
- Par dérogation à l'art L 121-8 du code de l'urbanisme (art L 121-10)
- Avec accord Etat
- Après avis de la CDNPS et CDPENAF

Et impérativement :

- hors « coupures d'urbanisation »
- Hors « espaces proches du rivage »
- hors « espaces boisés classé »
- *hors bande littorale sauf activités aquacoles*

**B – Échange avec les exploitants agricoles présents**

| Questions et observations des exploitants et PPA  | Réponses et commentaires de la commune, des bureaux d'études Gheco et Eau Mega et des PPA  |
|---|--|
| 1. Quel devenir et possibilités d'évolution de l'activité agricole en entrée de commune entre RD et marais (serres, horticulture) située sur des zones prélocalisées en zone humide et soumise au risque submersion ? | <p>Mme SIFFERT précise que le zonage de pré-localisation de la DREAL indique une pré-localisation potentielle et ne correspond pas à des zones humides effectives et identifiées.</p> <p>La définition réglementaire d'une zone humide qui repose sur deux critères :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Critère pédologique (étude des sols) qui consiste à vérifier la présence de sols hydromorphes ;</li> <li>- Critère botanique (étude de la végétation) qui consiste à déterminer si la flore est hygrophile.</li> </ul> <p>Ces deux critères sont alternatifs et non cumulatifs. D'autres problématiques liées à l'accumulation d'eau peuvent se présenter ; par exemple ruissellement associé à des difficultés de gestion du pluvial sur les points bas.</p> <p>Eau Mega se rendra sur site pour évaluer / confirmer la présence de zone humide sur les parties non aménagées et/ou espaces de stationnement</p> |
| 2. Il y a un risque submersion sur toute la zone sud-ouest de la commune car autrefois c'était en eau   | <p>Les élus confirment qu'autrefois il y a 300 ans c'était un marais doux on y pêchait. Il y a un lieu-dit « vieux port » au sud de la Michelière ; sur les plans anciens (plan napoléonien) figure un chenal avec entrée des bateaux.</p> <p>M le Maire : cette zone a toujours été enregistrée en marais salé.</p>   |

| Questions et observations des exploitants et PPA  | Réponses et commentaires de la commune, des bureaux d'études Gheco et Eau Mega et des PPA  |
|---|--|
|   | <p><i>Le livre "le Marais salé d'oléron" de Monsieur Jean Bodiou (éditions local) est très précis dans les pages 26, 27 et il est fait état d'un vieux port accessible uniquement par barque en 1706.</i><br/> Ensuite ce vieux port est devenu inaccessible par les barques</p> <p>On doit donc bien prendre en compte ce risque dans le PLU.<br/> Il n'y aura pas de nouvelles constructions, mais il faut examiner les possibilités d'évolution des serres (expl. C CLAVIER).<br/> L'exploitant a vendu avec l'assistance de la CCIO, une de ses serres au nord dans un petit bois qui elle n'était pas en zone submersible ni en zone humide.</p>  |
| <p><b>3. Les exploitants ne peuvent pas se loger sur la commune en raison du cout du foncier et des logements ; même propriétaires ils ne sont pas autorisés à construire un logement « professionnel »</b></p> <p><b>M CHEVALER est éleveur, il a 3 bâtiments agricoles regroupés mais ne peut pas construire sa maison à proximité</b><br/> <b>Il a vendu l'habitation familiale dont il avait hérité en centre bourg et maintenant les parcelles foncières dont il est propriétaire sont toutes en zone agricole et en Site Classé</b><br/> <b>Quelle solution la commune propose-t-elle ?</b></p> | <p>Mme JAFFRE : en site classé il n'est pas interdit de construire, mais il est possible qu'un projet d'habitation soit refusé ou que les prescriptions soient très (trop ?) contraignantes pour le pétitionnaire.</p> <p>En outre pour la construction d'une maison d'habitation, il sera probablement demandé de se positionner en continuité de quartiers résidentiels du bourg ou du village le plus proche de l'exploitation, ou bien à proximité immédiate des bâtiments agricoles.</p> <p>M THIBAudeau précise que <b>c'est le règlement du PLU qui interdit les nouvelles habitations, même agricoles, en zone agricole A.</b><br/> Le règlement ne prévoit en zone A, pour le « logement », que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'extension des constructions existantes destinées au logement des exploitants, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de SHON.</li> </ul> <p>Les terres agricoles sont aussi classées en Aa ou Ar :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le <b>secteur Aa</b>, est inconstructible en raison notamment des objectifs de protection des perspectives paysagères, des espaces proches du bourg et des espaces proches du rivage au sens de la loi littoral ;</li> <li>- le <b>secteur Ar</b>, identifiant les espaces remarquables au sens de la Loi Littoral ne permet pas le logement</li> </ul> <p>Mme JAFFRE : le règlement du PLU pourrait être adapté en prévoyant dans la destination « agricole » et non pas « habitation »,<br/> « - le logement de l'exploitant agricole, nécessaire et accessoire à l'activité agricole, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher, à proximité immédiate des bâtiments et installations d'exploitation et sous réserve d'une bonne insertion dans le site »</p> <p>Dans la destination logement, on ne garderait des dispositions réglementaires que pour cadrer l'évolution/extension bâtimementaires des logements (agricole ou non).<br/> A examiner, la possibilité de compléter le règlement par modification (simplifiée ou de droit commun) avec la DDTm.</p> |
| <p><b>4. L'ensemble des agriculteurs estime que c'est une priorité : soit on autorise les logements agricoles en zone A (pour les éleveurs par exemple) ou sur des terrains réservés ?</b></p>  | <p>M BELMONTE rappelle qu'il faut démontrer que l'habitation est indispensable à l'activité agricole pour la construire en zone agricole A.</p> <p>Il explique l'évolution des trajectoires professionnelles et agricoles peuvent conduire à des dérives.<br/> Quand l'agriculteur arrête son activité et vend son terrain, ou en cas de décès et héritage, l'occupant peut être une personne qui n'est pas agricultrice.<br/> De ce fait, le site d'exploitation est perdu.<br/> Il n'est pas possible d'interdire la vente.<br/> Il n'y a pas d'outils pour maîtriser l'usage du bâtiment d'habitation.</p> <p>M PUHO : pas de démarche foncière en cours ou programmée dans ce sens.</p>  |

| Questions et observations des exploitants et PPA   | Réponses et commentaires de la commune, des bureaux d'études Gheco et Eau Mega et des PPA   |
|--|---|
| <p>5. Certaines parcelles agricoles proches du phare de Chassiron ont été préemptées et acquises par le conseil départemental, mais ne sont pas entretenues : ce sont des friches, ronces avec sangliers...<br/>Il n'y a pas d'activité rentable sur ces terres<br/>Il y a trop de contraintes sur ce site à cause de la protection des oiseaux : aucun agriculteur ne veut ni ne peut exploiter !</p> | <p>M BERNARD : sur ces terres il y a eu des vignes avec des engrais bio, du fumier.</p> <p>M le Maire rappelle que le phare est un site qui est un moteur économique majeur pour la commune et pour l'île, il génère beaucoup d'activités économiques et l'agriculture aussi : la fréquentation « touristique a des incidences sur les ventes de fruits, légumes, le vin (vente directe, boutiques de l'île, restaurants...).</p> |

- Les exploitants sont invités à renseigner et à remettre les questionnaires et cartographies utiles à la commune d'ici la rentrée (septembre) pour établir la carte agricole.
- Le compte rendu et le support de présentation seront adressés aux exploitants et PPA.
- Le support sera versé au site internet de la commune

La commune adressera les éléments et éventuelles demandes à Gheco.