



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

Siège

ZE Ma Campagne
66, impasse Niépce
16016 ANGOULEME CEDEX
Tel : 05 45 24 49 49
Fax : 05 45 24 49 99
accueil@charente.chambagri.fr

**Bureau décentralisé
Ouest Charente**

7 rue du stade
16130 SEGONZAC
Tel : 05 45 36 34 00
Fax : 05 45 36 34 06
ouest-ch@charente.chambagri.fr

**Bureau décentralisé
Sud Charente**

35 avenue de l'Aquitaine
16190 MONTMOREAU
Tel : 05 45 67 49 79
Fax : 05 45 25 19 24
sud-ch@charente.chambagri.fr

**Bureau décentralisé
Charente Limousine**

2 et 4 allée des Freniers
16500 CONFOLENS
Tel : 05 45 84 09 28
Fax : 05 45 84 43 83
ch-limousine@charente.chambagri.fr

**Bureau décentralisé
Nord Charente**

Avenue Paul Mairat
16230 MANSLE
Tel : 05 45 95 25 58
Fax : 05 45 38 74 07
nord-ch@charente.chambagri.fr

République Française
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 181 600 016 000 24
APE 9411Z

www.charente.chambre-agriculture.fr

RECU LE
11/09/19

**Communauté de communes
Lavalette Tude Dronne**

**35 avenue d'Aquitaine
Montmoreau St Cybard
16190 MONTMOREAU**

Angoulême, le 26 septembre 2019

Objet : avis sur le PLUi arrêté d'Horte et Lavalette

Dossier suivi par le service foncier : C. RAGOT 05 45 24 49 86

Monsieur le Président,

Suite à la réception le 22 juillet 2019 de votre courrier sollicitant notre avis sur le PLUi arrêté d'Horte et Lavalette, et dans le cadre de notre mission de préservation des activités agricoles et de développement durable des territoires, impliquant une gestion économe du foncier, vous trouverez ci-après nos remarques sur le projet.

Au préalable, nous tenons à vous remercier du temps que vos élus, représentés par M. Dussidou, ainsi que vos services, nous ont accordé dans le cadre d'un travail de concertation sur le terrain, rendant possible des échanges constructifs pour votre PLUi et votre territoire.

Au regard des documents que vous nous avez transmis, nous avons noté des évolutions notables du projet, prenant en partie en compte les recommandations que nous vous avons formulées, et nous tenons à souligner l'effort accompli par votre collectivité en ce sens.

Ces évolutions ont permis dans un grand nombre de cas de recentrer le développement urbain à venir sur les principales entités urbanisées, de mieux limiter la consommation d'espace et de réduire l'impact de votre projet sur les espaces agricoles.

Toutefois, l'analyse de votre PLUi arrêté laisse encore apparaître sur certains secteurs un zonage encore trop impactant au regard des enjeux de préservation de l'espace agricole ou peu cohérent avec les besoins du territoire identifiés dans le diagnostic.

L'analyse de votre dossier nous amène donc à formuler les observations suivantes :

Observations relatives au diagnostic agricole :

Le diagnostic agricole propose une approche générale du territoire s'appuyant sur les données issues de l'Agreste, dans la mesure où les réponses à l'enquête agricole ont été partielles. Cependant, le repérage des exploitations agricoles du territoire n'est présent ni dans le diagnostic, ni sous la forme d'une information portée au plan de zonage. Nous rappelons que ce recensement est un attendu du dossier et que son absence ne nous permet pas de vérifier la prise en compte des exploitations et de leurs projets. Tout en émettant des réserves et au regard du plan de zonage, il semble néanmoins que les activités agricoles aient été prises en compte.

Programmation relative à l'habitat :

La programmation des besoins, calculée sur un scénario démographique très ambitieux au regard de la réalité du territoire, conduit à un besoin de logements à construire élevé. S'ajoute un objectif de reconquête de logements vacants de l'ordre de 5 logements/an pour le territoire qui apparaît faible. Cependant, le travail conduit sur les possibles changements de destination des bâtiments agricoles vient équilibrer ce calcul initial.

Les formes urbaines présentes sur votre territoire engendrent la présence de nombreux **espaces en dent creuse**. Nous avons noté que plus de 25ha de surfaces en dents creuses, permettant la réalisation de 196 logements ont été comptabilisés. Concernant l'identification de ces dents creuses, nous avons noté (*p31 du livre2 du RP*) que certains gisements fonciers localisés en dent creuse n'ont pas été retenus comme mobilisables pour l'habitat, au motif de leur vocation agricole actuelle ou à venir. Ainsi, nous rappelons que ces parcelles, lorsqu'elles correspondent à des espaces résiduels cernés par l'urbanisation, doivent être mobilisés en priorité par rapport à des espaces agricoles situés en dehors des parties actuellement urbanisées.

D'autre part, nous avons relevé des dents creuses pour lesquelles le nombre de logements potentiels retenu apparaît faible. En particulier : Blanzaguet gisement n°14 : 1 logement sur une surface de 2092m² ; Edon gisement n°9 : 2 logements sur une surface de 4183m² ; Fouquebrune gisement n°2 : 2 logements sur une surface de 4448m² ; et gisement n°7 : 1 logement sur 2273m² ; Gardes-le-Pontaroux gisement n°2 : 6 logements sur une surface de 14546m² ; Villebois-Lavalette gisement n°3 : 3 logements sur une surface de 9202m², gisement n°17 : 3 logements sur 6239m². Nous n'avons pas trouvé le document permettant de localiser et visualiser ces dents creuses et il nous est donc difficile de comprendre pour quelles raisons ces choix ont été faits.

Le diagnostic du territoire met en lumière un problème de vieillissement de la population, un besoin en logements pour des ménages de petite taille (1 à 2 personnes) et de logements locatifs, et il apparaît que la taille des parcelles envisagées sur ces dents creuses n'est pas en concordance avec ces besoins. Ainsi, nous souhaitons que le nombre de logements possible dans ces dents creuses soit réétudié, le cas échéant complété de justifications.

Enfin, nous avons noté que la zone U matérialisée au zonage en parcelle 16 à Le Peyrat sur la commune de Blanzaguet représentant environ 8000m² n'est pas comptabilisée dans la consommation foncière (ni en dent creuse, ni en extension).

Enfin, **certains choix de localisation du développement urbain (zones U ou AU) nous apparaissent peu compatibles avec les enjeux de préservation de l'espace agricole**. Nos remarques portent principalement sur des zones qui se

développent en extension sur l'espace agricole. Ces remarques sont détaillées ci-après en Annexe.

Programmation relative à l'économie :

Concernant les zones économiques, **les emprises matérialisées au zonage nous semblent rester trop importantes sur certains secteurs au regard notamment du potentiel restant disponible dans l'existant.** C'est notamment le cas de la zone de Chez François à Chadurie, la zone UX au niveau de la COOP de Charmant, la zone des Sigalauds à Villebois-Lavalette, l'extension de la zone d'activité d'Edon. Nos remarques sur ces secteurs sont détaillées en Annexe.

Gestion des franges entre espaces urbanisés et espaces agricoles :

Le PLUi est également peu utilisé pour favoriser une **gestion des franges entre espace urbanisé ou urbanisable, et espace agricole.** Ainsi, les haies et éléments arborés présents aux abords des espaces urbanisés nécessitent d'être protégées pour leur fonction environnementale mais aussi pour une **meilleure cohabitation entre habitants et activités agricoles.** Nous souhaitons également **que les secteurs destinés à l'accueil d'urbanisation s'accompagnent systématiquement de l'obligation de préservation ou de plantation de linéaires de végétation locale** (haies,...), de manière à constituer des espaces « tampons ». Ainsi, en dehors des secteurs d'OAP, les limites entre la zone U non construite et l'espace agricole nécessitent d'être accompagnées d'Espaces Boisés à Créer à l'intérieur des emprises de la zone U.

Développement des énergies renouvelables :

Contrairement aux zones Ap, nous avons noté que les zones A et N ne règlementent pas les implantations de parcs photovoltaïques. La possibilité de leur implantation repose donc sur une notion très fragile et très discutable de compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

Ainsi, nous souhaiterions que l'implantation de ce type d'installations soit règlementé par le PLUi en identifiant au travers d'un zonage dédié les sites ne constituant pas un potentiel agricole (sites dégradés ou déjà artificialisés, tels que d'anciennes carrières ou décharges) pouvant accueillir ce type d'installations, et que ces installations soient interdites en zone A.

En revanche, il nous paraît regrettable que les installations photovoltaïques sur toiture pour un usage individuel soient interdites en zone Ap dans la mesure où ces surfaces sont non réfléchissantes.

Observations relatives au règlement graphique et écrit :

Concernant le règlement graphique, nous avons également relevé que les zones N et Ap qui interdisent de nouvelles implantations agricoles, sont très étendues.

Règlement écrit de la zone A :

- Section 2 point 4. Distance entre les constructions
La réglementation de l'implantation des constructions par des distances fixes (ici un rayon de 50m) peut d'une part s'avérer bloquante en fonction des contraintes présentes sur les sites d'exploitation (contraintes règlementaires, contraintes techniques ou topographiques etc), d'autre part elle peut être contre-productive car générer de l'artificialisation à des endroits inadaptés.
Compte-tenu de la spécificité de chaque exploitation et des contraintes propres à chaque site, nous préférons que des conditions qualitatives (proposées ci-après) plutôt que quantitatives soient utilisées : le choix de l'implantation de

nouveaux bâtiments devra ainsi permettre de limiter le mitage, limiter la consommation d'espace agricole notamment en privilégiant des espaces déjà artificialisés, favoriser la compacité du bâti et son intégration au regard de l'environnement et des paysages.

- Page 11 – clôtures – généralités

Les clôtures règlementées dans le cadre du document d'urbanisme s'entendant hors clôtures nécessaires aux activités agricoles et forestières, il serait bien que ce point soit rappelé dans le paragraphe des généralités.



Au regard de l'analyse de votre dossier, **la Chambre d'agriculture émet un avis favorable à votre projet de PLUi, sous réserve de la prise en compte des remarques formulées ci-dessus et en annexe.**

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Christian DANIAU
Président

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'C' and 'D' followed by a horizontal line extending to the right.

ANNEXE : Observations par commune portant sur le règlement graphique :

	<i>Secteurs que nous souhaitons voir retirés du potentiel constructible</i>		<i>Secteurs que nous proposons d'intégrer au potentiel constructible, en substitution des espaces que nous demandons de retirer</i>
---	---	---	---

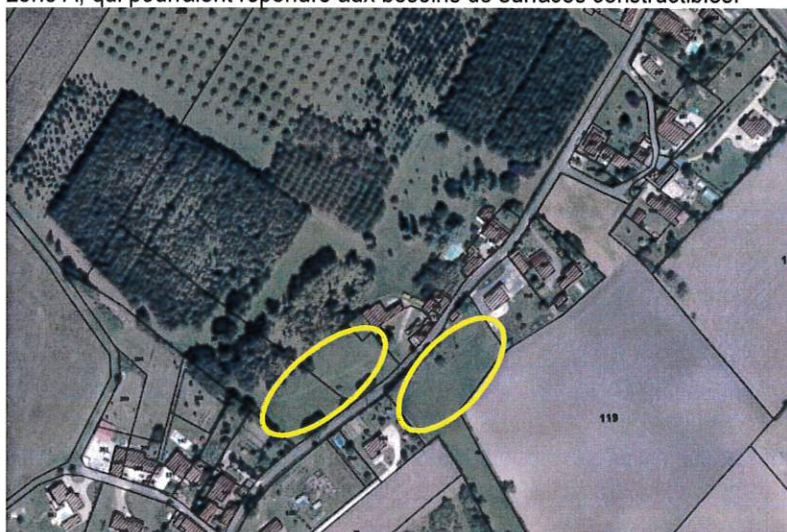
CHADURIE

Sainte-Aquitière

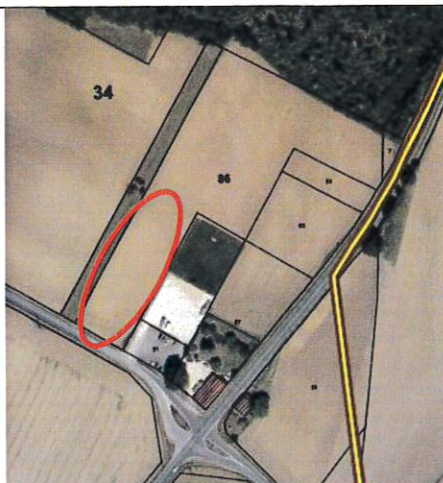
La zone 1AU qui vient se développer en parcelle 9, agricole, s'inscrit dans le cadre d'une extension préjudiciable à l'espace agricole. Pour cela, nous souhaitons qu'elle soit retirée et que des espaces situés en densification soient privilégiés.



Le secteur de Puygaty-le Maine présente des dents creuses sans enjeu agricole et classées en zone A, qui pourraient répondre aux besoins de surfaces constructibles.



Zone UXa –
Chez François



Zoom sur la zone de Chez François à Chadurie

Le zonage proposé tient compte de l'emprise de la boulangerie actuelle et de sa zone de stationnement. A terme, pourrait s'y développer une zone de vente de produits de producteurs locaux (circuits courts), sachant que cet emplacement est privilégié car situé sur une zone de forte fréquentation (axe Libourne - Angoulême).

Sur ce secteur, la boulangerie se situe en partie Sud de la parcelle 87 et la zone de stationnement en parcelle 51. Le projet de magasin de vente directe est situé en parcelle 85 (de contenance supérieure à 3000m²). Ainsi, 2500m² restant disponibles en parcelle 87 constituent un potentiel pour accueillir un projet supplémentaire.

Située au sein de l'espace agricole, nous souhaitons que cette zone UXa reste contenue à ces projets et possibilités de projets, et que son aménagement s'inscrive dans une logique d'économie et d'optimisation d'espace. Ainsi, l'extension ouest de cette zone à la parcelle 86, agricole, n'apparaît pas justifiée et ne s'inscrit pas dans une logique d'économie d'espace. Cette parcelle nécessite donc de notre point de vue de rester inscrite en zone A.

Un accompagnement végétal favorisant l'intégration de cette zone serait par ailleurs souhaitable.

Remarque : la zone UXa délimitée au plan de zonage correspond à une emprise bien plus large que l'extrait de la photographie aérienne proposée en illustration en page 37 du livre 2 du RP, induisant le lecteur en erreur.

FOUQUEBRUNE



Le Bourg

Présentant une situation géographique sous l'influence d'Angoulême, l'habitat s'est développé de manière relativement conséquente sur le bourg de Fouquebrune ces dernières années. Le projet prévoit un confortement supplémentaire du bourg.

Si la zone 1AU apparaît comme une emprise cohérente au regard de l'occupation du sol et des logiques d'espace, en revanche l'extension programmée en zone 2AU pour un développement ultérieur se développe fortement en extension dans l'espace agricole, franchissant des limites paysagères.

D'autre part, cette extension s'inscrit dans une réponse à des besoins à moyen-long terme. Hors, dans le même pas de temps, le PLUi prévoit une délocalisation de la coopérative située en zone UX contiguë à la zone 1AU et conduisant à la création



	<p>d'une zone 1AUX dans l'espace agricole. Le devenir de ce site dans le bourg (parcelles 70 et 116), non évoqué par le PLUi, interroge. D'une superficie artificialisée de 1.1ha, le PLUi devrait programmer sa reconversion. Ce site pourrait alors permettre de répondre aux besoins de surface pour la construction de logements dans le bourg à moyen-long terme et participer alors à la poursuite de l'orientation 2 de l'axe 2 du PADD « atténuer l'isolement des ménages ».</p> <p>Au regard de cette analyse, nous souhaitons que la zone 2AU soit supprimée au profit de la reconversion future du site de la COOP.</p>
ER n°27	 <p>La mairie souhaite acquérir cette emprise pour protéger l'école et le bourg des phytosanitaires pulvérisés dans le champ voisin en créant une zone tampon le long de la voirie. Cette zone tampon pourra prendre la forme d'une liaison douce entre le bourg et l'école. Cela va engendrer une consommation de 0,8 ha de terres agricoles mais ne va pas avoir d'incidence sur le milieu naturel. L'incidence sur la qualité de vie sera cependant fortement améliorée.</p> <p>Si sur le principe cet emplacement réservé ne nous apparait pas problématique, ce dernier présente cependant une largeur importante induisant un prélèvement de surface agricole de 8000m². Ainsi, nous souhaitons qu'il soit réduit à une largeur de 5m et s'accompagne d'une Espace Boisé à Créer sous la forme d'une haie de végétaux champêtres.</p>
Zone 1AUX	<p>Dans la mesure où ce zonage est destiné à l'accueil du projet de délocalisation de la COOP située dans le bourg, et présente une emprise de taille similaire à l'existant, ce zonage nous apparait cohérent.</p> 

BOISNE LA TUDE – secteur Chavenat

Nous avons noté notamment sur le bourg les évolutions du zonage qui permettent de mieux préserver les espaces agricoles.

La Vacherie – le mas

Le confortement urbain envisagé sur ce secteur (zone U) nous apparaît relativement important au regard de sa situation isolée et des enjeux mis en lumière par le diagnostic de territoire.

Ainsi, si nous ne sommes pas opposés à ce que certaines parcelles accueillent néanmoins, de manière limitée, de l'habitat sur ce secteur, il ne nous apparaît pas nécessaire que la parcelle 211 soit incluse dans la zone U car elle favorise l'encerclement de l'îlot agricole formé par les parcelles 269 et 270. Nous souhaiterions donc que cette parcelle soit reclassée en zone A.

D'autre part, nous souhaitons la mise en place d'Espaces Boisés à Créer en parcelles 525 et 503, en limite des espaces agricoles.

**BOISNE LA TUDE – secteur Charmant**

Le Bourg

Au regard des évolutions du zonage réalisées sur cette commune, nous n'avons pas d'observations à formuler sur les zones U et 1AU. Cette dernière, située à côté de l'école, permet de conforter le bourg tout en répondant aux enjeux de préservation de l'espace agricole et de préservation du patrimoine.

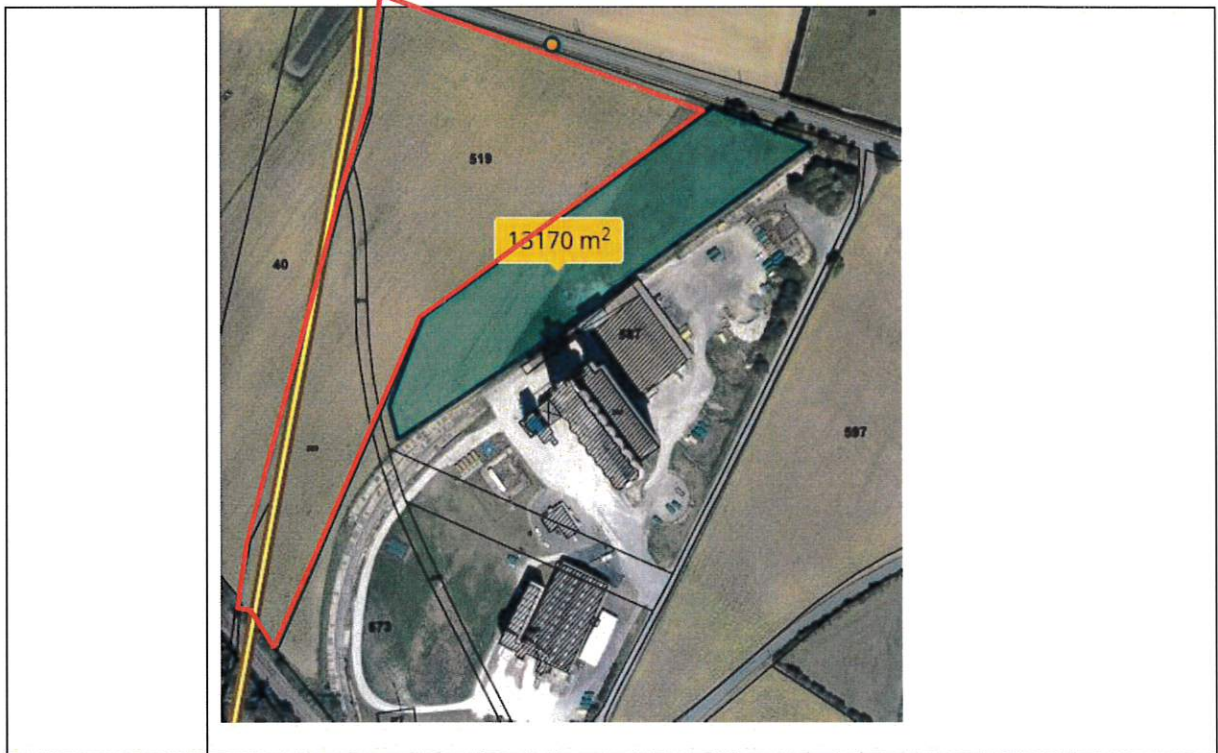
Zone UX - COOP

L'emprise totale disponible inscrite en zone UX représente 4.7ha. Cette surface apparaît conséquente au regard des infrastructures conséquentes déjà existantes sur le site, ainsi que du projet mentionné dans le rapport de présentation justifiant ce zonage : « *Prise en compte du projet de la coopérative de construction d'un bâtiment de stockage de 2000m² d'emprise au sol au-delà de la voie ferrée céréalière desservant la zone du silo* ».

Sans chercher à compromettre ce projet, nous constatons que l'espace restant disponible en parcelle 587 représente 1.3ha le long de l'accès ferré, ce qui semble permettre de répondre largement au projet d'implantation d'un bâtiment de 2000m².

Dans la mesure où tout projet doit réfléchir à son implantation de manière à limiter l'artificialisation, il nous semble qu'au regard du projet mentionné et en l'absence d'éléments détaillés relatifs au besoin et à l'implantation, l'emprise délimitée de la zone UX ne s'inscrit pas dans une recherche de moindre artificialisation de l'espace agricole.

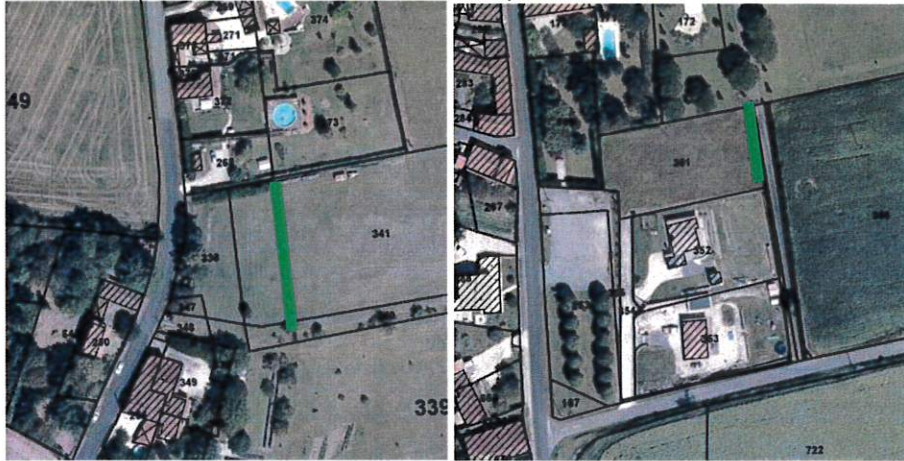
Ainsi, nous souhaiterions que les besoins soient mieux optimisés et que l'emprise de la zone UX soit réduite afin que les parcelles 519 et 523, qui représentent une surface agricole de plus de 3ha, soient reclassées en zone A.



BOISNE LA TUDE – secteur Juillaguet

Le bourg

Le développement de l'urbanisation sur le bourg est envisagé au travers de la mobilisation des espaces situés en dents creuses. Ce choix permet de limiter les impacts sur l'espace agricole. Cependant, pour favoriser une meilleure insertion de ces nouvelles constructions au contact de l'espace agricole et limiter les conflits d'usage, nous souhaitons que des Espaces Boisés à Créer soient positionnés au niveau des fonds de parcelles 361 et 338 – 341.






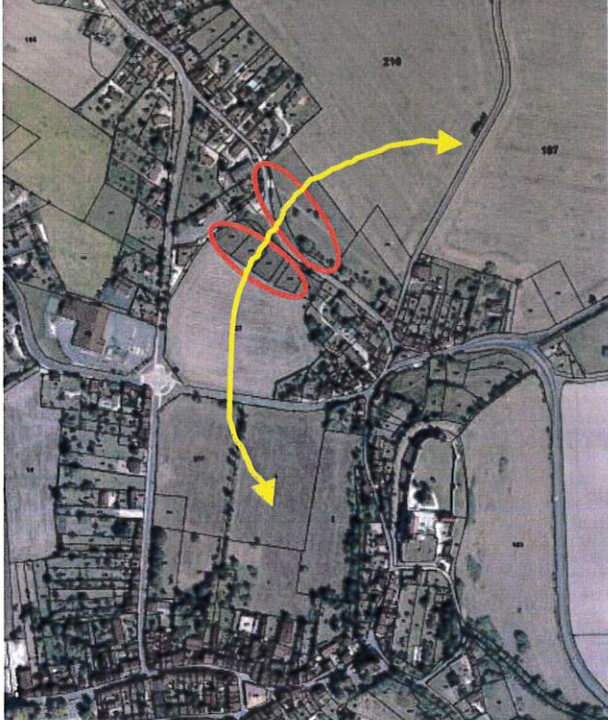
VAUX-LAVALETTE

Le bourg

Le bourg de Vaux-Lavalette s'inscrit dans un environnement agricole et naturel. Ainsi, les évolutions de la zone U sur le bourg, favorisant le resserrement du tissu urbain, s'inscrivent en cohérence avec son identification en « pôle nature ».

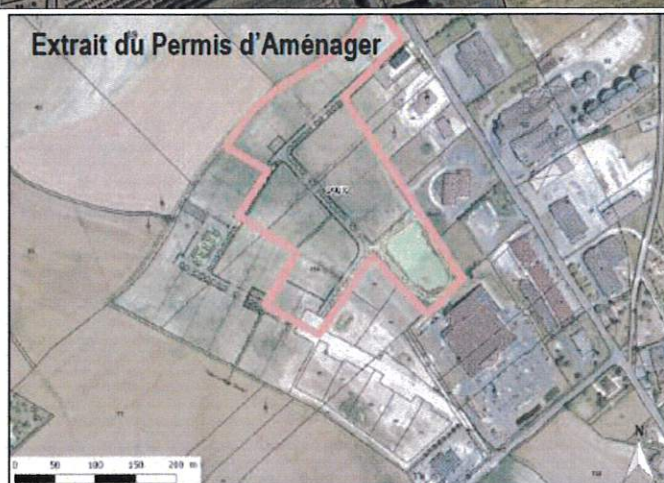
A titre de conseil, et afin de mieux valoriser la zone inscrite en OAP qui s'insère dans votre bourg sur un grand panorama, il pourrait être intéressant de compléter l'OAP en intégrant un alignement arboré de fruitiers locaux le long de la voie principale, en s'appuyant sur les motifs paysagers du secteur : ■■■■■

	
<p>GURAT</p>	
<p>Le bourg</p>	<p>Sur cette commune, le développement urbain est limité au secteur du bourg. Ce dernier, compact, offre des possibilités de développement relativement restreintes.</p> <p>La parcelle 581, située en extension Sud de la zone urbanisée, ne peut cependant être considérée comme une dent creuse.</p> <p>D'une part elle nécessiterait de faire l'objet d'une OAP, d'autre part, nous souhaiterions que le PLU mette ici en œuvre des outils de programmation de manière à favoriser le développement urbain en priorité en dent creuse (parcelles 458 et 448), et éventuellement dans un second temps en parcelle 581, parcelle agricole en situation d'extension urbaine.</p> 
<p>RONSENAC</p>	
<p>Le Bourg</p>	<p>A l'entrée Sud du Bourg, nous souhaitons que la parcelle 609, agricole, soit retirée de la zone U dans son intégralité. Au regard de sa localisation et ses dimensions, elle s'inscrit plutôt en extension sur l'espace agricole qu'en dent creuse.</p>

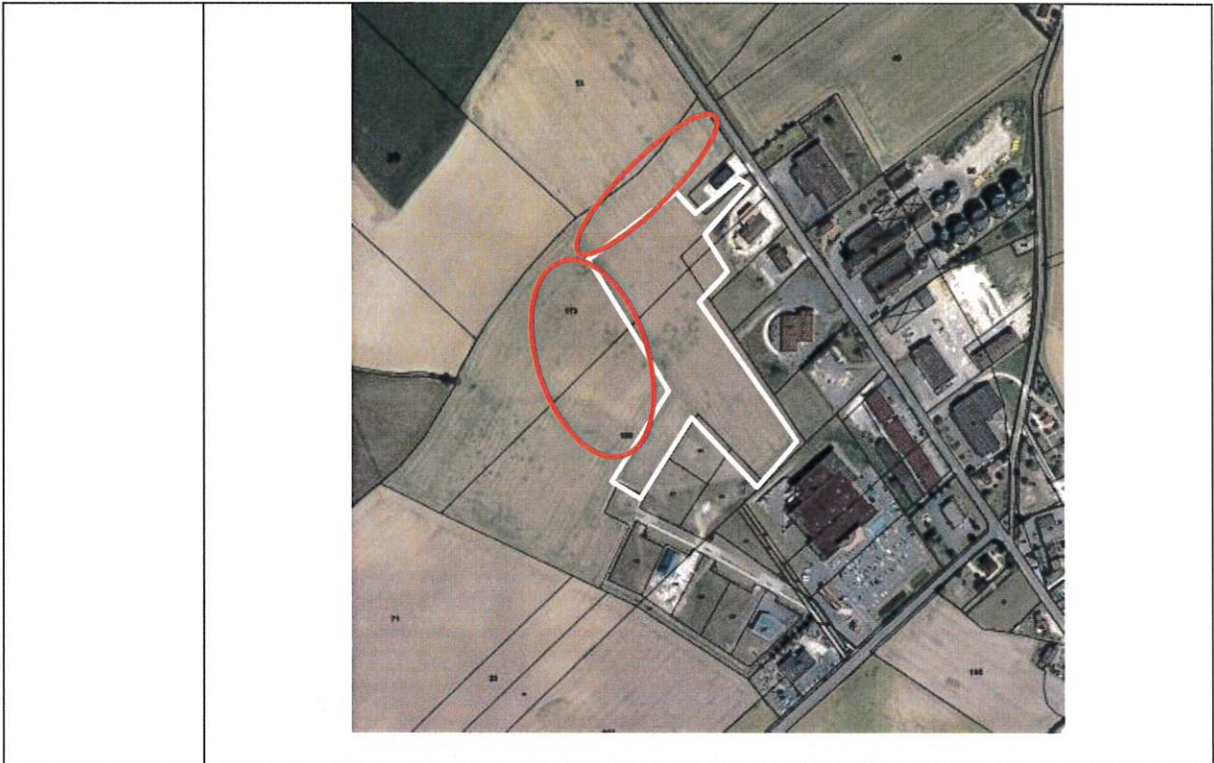
	
<p>VILLEBOIS-LAVALLETTE</p>	
<p>Zones 1AU rue du Petit Mairat</p>	<p>Ces deux zones, dont la plus au nord présente un permis de construire déjà accordé, s'inscrivent en extension sur des espaces cultivés constituant une ceinture agricole contiguë au pied du château de Villebois. Ainsi, ce zonage vient entamer ces entités agricoles, les ceinturer et rompre cette continuité. Ces zones 1AU sont particulièrement regrettables.</p> 
<p>Zone 1AU Sud</p>	<p>Les parcelles 240 et 241 constituent une extension vers l'espace agricole qui favorise la consommation d'espace en avançant dans l'espace agricole. Nous souhaitons donc que cette zone 1AU soit retirée et reclassée en zone A ou N.</p>



1AUX – zone
des Sigalauds



Bien que l'emprise de cette zone ne reprenne qu'une partie du permis d'aménager, elle représente une extension de 6ha sur des espaces agricoles cultivés qui nous apparaît conséquente au regard du territoire et du contexte agricole du secteur. Nous souhaitons que cette zone 1AUX soit réduite de manière plus marquée en se limitant à la partie Est des projets de voirie (cf schéma ci-dessous). D'autre part, au-delà des limites cadastrales, la limite géographique de sommet de butte, où s'est implantée l'activité d'auto-bilan, devrait servir de limite de zone, et l'accès présent au sud de ce bâtiment utilisé comme desserte de l'extension de la zone.



BLANZAGUET-SAINT-CYBARD

Si la zone U proposée en parcelle 16 sur le secteur de Le Peyrat, proche de la polarité de Villebois, nous apparaît bien moins impactante pour l'espace agricole que les extensions initialement proposées sur Saint-Cybard, la surface importante à laquelle elle correspond (environ 8000m²) nécessite d'une part d'être comptabilisée dans la consommation d'espace, d'autre part d'être assortie d'une OAP afin qu'elle permette la construction d'un nombre minimal de logements et de mieux en maîtriser la forme urbaine.



EDON

Le bourg

Sur le bourg d'Edon, nous avons noté les évolutions du zonage qui réduisent le développement linéaire de la zone U sur les espaces agricoles. Cependant, en quelques secteurs, la zone U conduit encore à des extensions vers l'espace agricoles que nous souhaitons voire reclassées en zone A :

- La parcelle 53 forme avec la parcelle 73 un ensemble agricole délimité qu'il nous

semble nécessaire de conserver. Ainsi, nous souhaitons voir retirée l'extension de zone U sur la parcelle 53



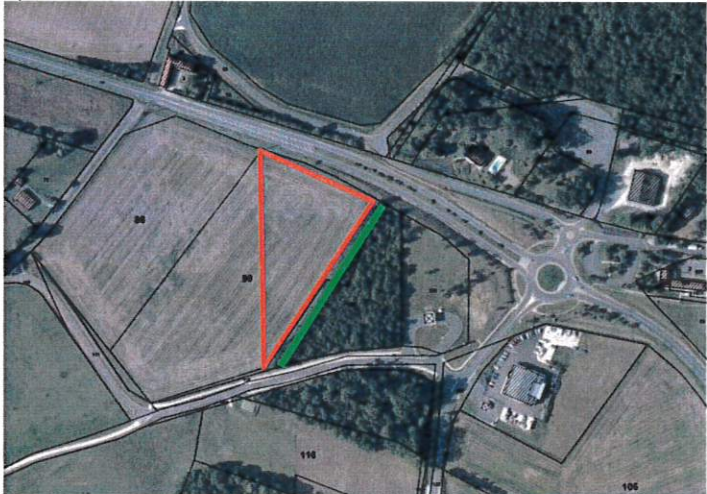


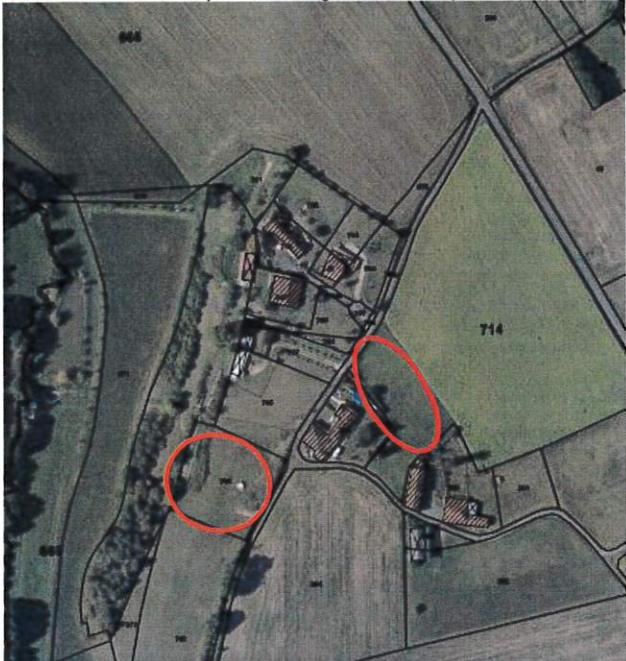
- Au sud-est du bourg, nous souhaitons que l'extension de la zone U en parcelle 108, située dans l'espace agricole, soit retirée et classée en zone A.

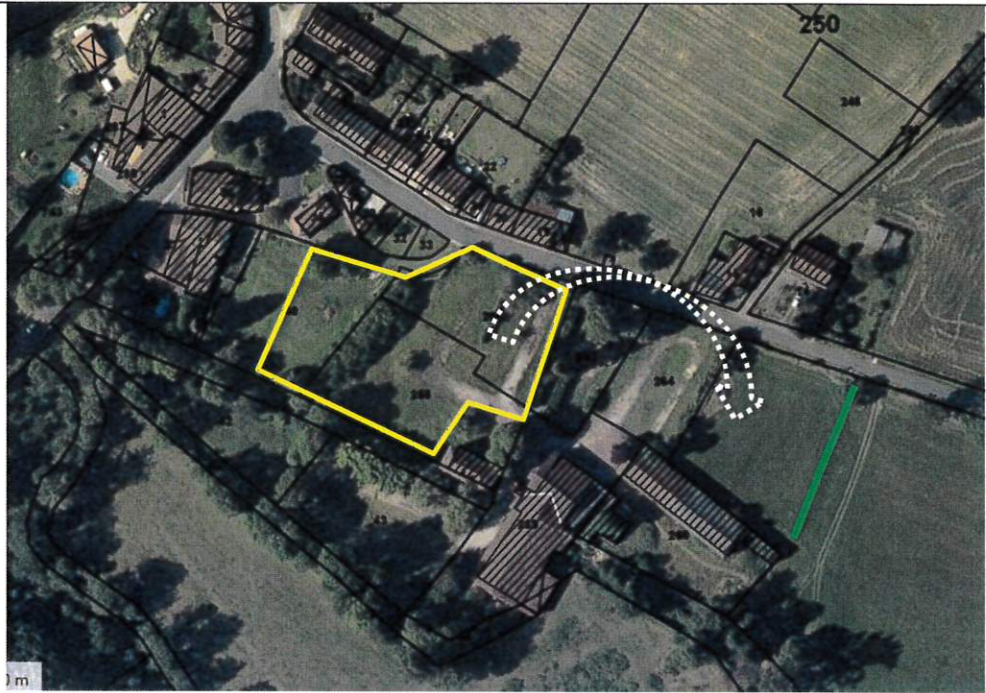


Maine Chabrol

La parcelle 161 en zone U s'inscrit en extension du hameau et favorise l'enclavement de la parcelle agricole 99. Ainsi, nous souhaiterions qu'elle soit reclassée en zone A.

	
<p>Les Justices</p>	<p>Dans ce secteur, nous nous interrogeons quant à l'intérêt de poursuivre le linéaire bâti dans cet espace boisé au regard de la typologie de logements qui y sera réalisée et des besoins du territoire en matière de petits logements pour des personnes seules et/ou dépendantes.</p> 
<p>Zone d'activité 1AUXa</p>	<p>Dans une logique de préservation des espaces agricoles, nous souhaitons que la parcelle 90, pour partie inscrite en zone 1AUXa, soit reclassée en zone A et qu'une frange boisée soit conservée au travers de l'OAP sur la parcelle boisée 137 afin d'assurer la transition entre ces 2 espaces.</p> 

COMBIERS	
Les Moneries et le Bourg	<p>Combiers est une petite commune inscrite en pôle nature. Dans ce contexte, le développement de l'habitat sur les hameaux nous semble à limiter.</p> <p>Le hameau des Moneries est un hameau ancien qui s'insère dans un contexte agricole. Sa structure ne répond pas aux objectifs du PLUi en matière d'accueil de population. Ainsi, si l'accueil de logements supplémentaires sur ce hameau peut se faire de manière limitée en parcelle 765, sans enjeu agricole, la parcelle 766 située en extension et au contact de l'espace agricole nous semble à retirer de la zone U.</p> <p>La partie de la parcelle 714 inscrite en zone U correspond à un espace tampon avec les cultures qui nécessite également d'être retiré de la zone U et reclassé en zone A. A noter qu'une construction récente sur cette parcelle dégraderait la qualité paysagère de ce hameau.</p>  <p>En revanche, le Bourg nous semble présenter un potentiel d'accueil supplémentaire qui pourrait répondre au souhait d'accueil de nouvelles constructions sur ce secteur.</p> <p>Les parcelles 40, 258 et 261 classées en zone N permettraient de densifier le bourg si elles étaient reclassées en zone U. L'espace de stationnement, peu artificialisé, peut être décalé en parcelle 263 (partie inscrite en zone U), et permettrait alors de constituer un espace de transition avec l'espace agricole.</p> <p>Enfin, en parcelle 263, la limite de la zone U mériterait d'être accompagnée d'un Espace Boisé à Créer.</p>



ROUGNAC

Au regard des évolutions apportées aux zones U, 1AU et UX du document, nous n'avons pas d'observation à porter au zonage arrêté qui limite l'artificialisation des espaces agricoles.

Au titre de conseil pour une meilleure cohérence du plan de zonage avec l'occupation des sols, il nous semble que la zone N mériterait d'être prolongée pour intégrer la partie boisée qui se développe au niveau du cimetière et jusqu'au bourg.



GARDES-LE-PONTAROUX

Le Pontaroux

La commune de Gardes-le-Pontaroux est marquée par un développement urbain récent linéaire sans composition urbaine, se développant dans l'espace agricole tout en conduisant au prélèvement de surfaces conséquentes.

Au Nord Ouest du Bourg, la zone U se développe en extension dans l'espace agricole. Nous souhaitons que les parcelles 252 et 253 soient intégralement retirées de la zone U.

A noter la présence d'un potentiel constructible important présent en proximité immédiate dans l'enveloppe urbaine.



Au plus près du bourg, nous souhaitons que la zone U faisant l'objet d'une OAP soit réduite de manière à préserver l'espace agricole.

Ainsi, nous souhaitons que la parcelle 55, agricole, soit retirée de la zone U, à minima en partie Sud ouest et avec un accès, et que l'extension de la zone U en parcelle 54 soit réduite de manière à conserver en zone A la partie plantée (bande de 25m), qui pourra dès lors jouer d'une part le rôle d'espace tampon entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles, d'autre part celui d'intégration paysagère du bâti.



MAGNAC-LAVALLETTE-VILLARS

La croix de
Magnac – zone
1AU

La zone 1AU en parcelle 197 correspond à une extension située sur un hameau en mitage de l'espace agricole, sans commerces ni services, et sans continuité avec le bourg de Ronsenac.

La parcelle concernée est constituée de terrains agricoles déclarés à la PAC en Surfaces d'Intérêt Ecologique (jachère de 6 ans ou plus).

La photographie ci-dessous confirme le caractère agricole de cette parcelle.


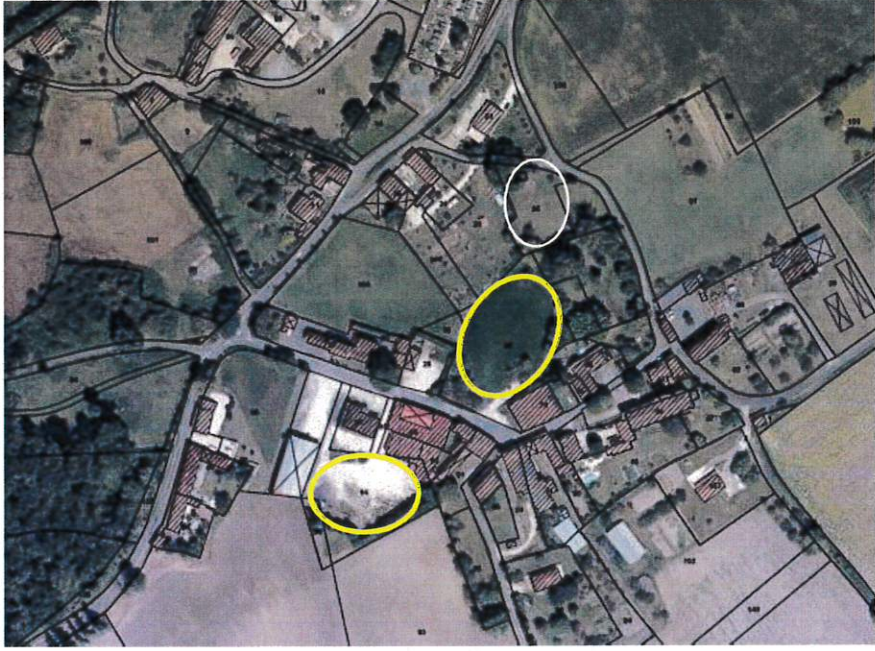


Au regard des informations mentionnées dans le dossier en page 71 du livre 2 du RP sur l'impact de cette zone 1AU sur les terres agricoles « *terrain non cultivé (sorte de lande)* », nous vous transmettons à titre de comparaison des photos d'exemples de terrains agricoles non exploités depuis quelques années :



L'inscription de cette zone 1AU favorise donc l'artificialisation des espaces agricoles et ne correspond pas aux enjeux du territoire (en particulier le manque de petits logements à proximité des commerces et services pour répondre au vieillissement de la population et à la diminution de la taille des ménages).

Nous souhaitons donc que **la zone 1AU en parcelle 197 soit retirée et reclassée en zone A.**

	
<p>Le Bourg</p>	<p>Le bourg présente la capacité d'accueillir des constructions supplémentaires au sein de l'enveloppe urbaine, donc sans impact sur l'espace agricole. Ainsi, la parcelle 30 pourrait être rattachée à la zone 1AU du bourg. D'autre part, l'ancien site de l'entreprise Nexon, complètement artificialisé et au contact direct du bourg et du bâti d'habitation, se prêterait à l'accueil d'habitat. Ainsi, pour favoriser sa réutilisation, il nous semblerait plus adapté de classer la parcelle 94 en zone U.</p>  <p>Remarque matérielle : en parcelle 35 le zonage est blanc sans qu'on en comprenne la raison.</p>
<p>Le Maine Perry</p>	<p>Sur ce hameau, nous avons noté l'évolution du zonage permettant de mieux circonscrire l'urbanisation. En partie Nord du hameau, si le rattachement de la parcelle 219 à la zone U reste un prélèvement limité s'inscrivant dans une enveloppe urbanisée, il nous semblerait nécessaire que ce zonage s'accompagne d'un Espace Boisé à Créer en limite nord de cette parcelle (limite entre la parcelle 219 et 187) afin de gérer l'interface avec l'espace agricole au nord.</p>



Légonie

La parcelle 276 classée en zone U (jardin) forme une incursion dans l'espace agricole. Il nous semble préférable de retirer le fond de jardin de la zone U et d'aligner cette dernière avec les parcelles adjacentes, pour éviter une construction en drapeau.



