

Madame le Maire  
Mairie de Vay  
5, rue Principale  
44170 VAY

Nantes, le 2 octobre 2018

**Dossier suivi par  
Janine PILARD**

Chargée de mission  
Aménagement & Urbanisme  
02 53 46 60 13  
janine.pilard@pl.chambagri.fr

Objet : Elaboration du PLU de votre commune  
Réf. : PC/JPI/PP/421M18061

Madame le Maire,

Vous nous avez adressé, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vay arrêté par le Conseil Municipal, le 13 juin 2018. Nous vous en remercions.

Après examen attentif des différentes pièces, nous formulons les observations suivantes.

### **RAPPORT DE PRESENTATION / PADD**

La commune de Vay s'étend sur 3613 hectares et comptait 2070 habitants en 2014.

Elle fait partie de la Communauté de communes de la région de Nozay.

Le territoire est marqué par une forte activité agricole qui couvre plus de 80% de la superficie de la commune.

De fait, le PADD confirme bien l'importance de l'activité agricole en se fixant comme objectif de « préserver l'activité économique majeure du territoire : l'agriculture » (p. 6 du PADD).

Aussi, nous partageons les constats et les objectifs communaux en matière de préservation de l'activité agricole et des choix en termes de développement urbain qui en découlent, notamment le recentrage du développement sur le bourg, la modération de la consommation d'espace, la lutte contre le mitage des espaces agricoles et la protection des sièges d'exploitations agricoles.

### **L'URBANISATION**

La commune s'est fixé un rythme de croissance de 1,5 % par an, pour atteindre une population de l'ordre de 2400 habitants à l'horizon 2028.

Cet objectif se traduit par une production de 150 logements avec une densité minimum de 15 logements par ha. La consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine pour l'habitat sera ainsi de l'ordre de 9

ha pour l'habitat dont 5 ha en zone 2 AU.

Le bilan des zones constructibles au POS, soit 31,6 ha, a permis de constater que le potentiel foncier était nettement supérieur aux besoins, d'où une réduction significative et nécessaire des zones urbanisables dans le présent projet, pour répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'espace.

Compte tenu de la dispersion observée sur le précédent document d'urbanisme, avec 60% de logements construits dans l'espace rural, la recherche d'une limitation des espaces urbanisés et d'un recentrage de l'urbanisation au centre bourg répond bien aux différents textes législatifs issus du Grenelle de l'Environnement sur la gestion économe de l'espace et la protection des surfaces agricoles.

En excluant toute construction nouvelle à usage d'habitation hormis au Chêne et à la Tonnerie, la commune confirme sa volonté de mettre un frein à l'étalement urbain et au mitage des espaces agricoles.

La mise en place d'OAP sur l'ensemble du bourg et des deux STECAL, permettra de garantir une optimisation des espaces urbanisables.

### **L'ACTIVITE ECONOMIQUE**

La création d'une zone artisanale dans le prolongement du site occupé par la CUMA permettra de répondre aux besoins d'entreprises locales tout en évitant l'essaimage des activités dans l'espace rural.

### **L'AGRICULTURE**

La commune compte 43 exploitations agricoles qui exploitent 2974 ha de SAU (données 2010), soit 82% du territoire.

Le diagnostic agricole a permis d'identifier toutes les exploitations agricoles et leur périmètre sanitaire. Il a ainsi mis en évidence la nécessité de trouver un équilibre entre le développement urbain et le développement agricole et notamment « de préserver l'espace de production et les structures d'exploitation qui l'utilise, en lui donnant une vocation propre au travers du PLU ».

Il confirme également que la préservation des qualités naturelles et paysagères du territoire implique une gestion par l'agriculture.

Nous avons bien noté que le repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination avait été réalisé en prenant en compte uniquement « les bâtiments implantés à plus de 100 m d'un bâtiment agricole exploité pour éviter de compromettre le fonctionnement et le développement des activités agricoles existantes » (p.27 du RP1).

L'agriculture s'inscrit dans une dynamique économique génératrice d'emplois tout en étant garante de la gestion des paysages.

Comme le précise le RP2 (p.34), « le maintien de l'activité agricole est un enjeu économique, social, écologique et paysager pour le territoire... ce secteur a vocation à favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles, à permettre le développement, la diversification des activités agricoles sur le territoire et à préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu».

L'agriculture constitue, ainsi, une activité essentielle pour l'économie de la commune tout en étant un acteur indispensable pour la préservation, l'entretien et la qualité des paysages.

## **PLAN DE ZONAGE**

### Zone A

Le plan de zonage comporte une part importante d'espace classé en zone Naturelle. Or pour une grande partie, ces espaces correspondent à des parcelles à usage agricole, notamment en productions culturales ainsi que le présente la carte des surfaces agricoles exploitées p.38 du RP1.

Au regard du tableau d'évolution des surfaces, la zone N a augmenté de 347 ha pendant que la zone agricole diminuait de 256 ha.

Aussi, comme le précise le RP2 (p.34), un des objectifs du PLU est de maintenir l'agriculture sur le territoire et donc de préserver la surface agricole comme outil de production mais aussi comme habitat de nombreuses espèces inféodées aux milieux ouverts. Pour ce faire, le zonage du PLU reconnaît et identifie ces secteurs agricoles.

Nous confirmons cette position en rappelant que l'ensemble des espaces agricoles constituent des espaces de nature ordinaire source de biodiversité, entretenus et valorisés par les activités agricoles. Aussi, le classement de ces espaces doit être en cohérence avec l'usage des sols. Lorsque les activités agricoles sont prépondérantes sur ces espaces, un classement en zone A doit être privilégié, voire un zonage agricole spécifique pour les espaces à enjeu environnemental ou paysager.

Comme le précise la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire, « des espaces limités inclus dans la zone agricole, peuvent également présenter des caractéristiques qui les rendent impropres à accueillir des constructions ou installations, voire tout type de travaux : il s'agit d'une zone à enjeux environnementaux. Lorsque leur vocation agricole a été reconnue prédominante, ces espaces feront l'objet d'un zonage An, totalement inconstructible ».

Par courriel en date du 27/03/2018, nous avons transmis, les planches du PLU sur lesquelles nous avons identifié, les espaces classés en N au PLU pour lesquels nous demandions un reclassement en zone A ou An.

Nous regrettons que seules quelques parcelles aient été prises en compte.

Aussi, nous réitérons notre demande pour, qu'en dehors des zones inondables et des secteurs à enjeux environnementaux classés en zone N, les secteurs de l'espace rural valorisés par l'agriculture soient identifiés en A en rappelant que, la profession agricole est soumise à de nombreuses réglementations en lien avec la protection environnementale, avec notamment la limitation d'apport en azote total, la réalisation d'un plan prévisionnel de fertilisation, la limitation des zones d'épandage, l'obligation de couverture des sols en hiver et de bandes enherbées de 5 m le long des cours d'eau.

S'agissant plus précisément de la protection des cours d'eau, nous demandons qu'en cas de zonage N le long des cours d'eau traversant la zone agricole, celui-ci soit limité à 5 m en bordure du cours d'eau comme le précise le SAGE et la réglementation sur les bandes enherbées.

De même, le périmètre des espaces naturels sensibles autour de l'étang de Clégeuc englobe des parcelles agricoles faisant l'objet de bail rural à caractère environnemental.

Dans la mesure où le parcellaire situé à l'ouest de l'étang est couvert par des activités agricoles et garanti par des baux environnementaux, un zonage An répondrait mieux à la vocation de ces espaces.

#### Zone Ae la Croix Guichard

Cette zone de 3,2 ha correspond au site d'un centre équestre qui a pour projet de développer de l'hébergement. Pour éviter la dispersion du bâti sur l'espace agricole, nous demandons de limiter cette zone à la parcelle d'implantation des écuries.

#### Zone Aa Pibordel

Cette zone de 2990 m<sup>2</sup> regroupant l'activité d'un charpentier s'étend sur du parcellaire agricole. Nous demandons que l'emprise de ce STECAL soit réduite afin que le périmètre d'emprise s'ajuste aux conditions de règlement de la zone soit 30% d'emprise au sol supplémentaire.

#### Zone Aa la Gare du Gâvre

Cette zone de 3430 m<sup>2</sup> regroupe l'activité d'un carreleur. Nous demandons que ce STECAL couvre uniquement les surfaces déjà artificialisées afin de préserver la prairie située au sud du site.

## **REGLEMENT D'URBANISME**

### Zone agricole

#### Article A2.1

Le règlement autorise les constructions nouvelles pour les logements de fonction nécessaires aux exploitations agricoles « à condition qu'elles soient implantées à l'intérieur du rayon de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation ».

Nous demandons de reprendre les préconisations de la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire qui fixent l'implantation des nouvelles constructions *pour les logements de fonction des exploitants agricoles dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, soit à une distance maximale de 50 m à partir des bâtiments existants de l'exploitation, soit dans la continuité du bâti existant situé à proximité (village, bourg) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.*

S'agissant des annexes en zone agricole, nous demandons que leur surface soit limitée à 40 m<sup>2</sup>.

Nous demandons d'encadrer les conditions d'installation de photovoltaïques au sol en précisant comme le rappelle la charte agricole (p.29) que « ces installations doivent être accueillies en priorité sur des espaces déjà artificialisés sans potentiel prévisible de réaffectation : par exemple d'anciennes carrières ou centres de stockage de déchets ménagers ou inertes ».

En conclusion, nous émettons un **AVIS FAVORABLE** sur le projet de Plan Local d'Urbanisme sous réserve de la prise en compte de nos observations.

Restant à votre disposition,

Nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Par délégation du Président de la Chambre d'agriculture  
Paul CHARRIAU

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ph' followed by a long horizontal stroke, positioned below the typed name Paul CHARRIAU.