

PROCES VERBAL DE LA REUNION DE LA COMMISSION
DEPARTEMENTALE DE CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES
DU 04 juillet 2012

Le mercredi 4 juillet 2012, la commission départementale de consommation des espaces agricoles (C.D.C.E.A.) s'est réunie sous la présidence de Monsieur le Directeur Départemental des Territoires de la Creuse représentant Monsieur le Préfet de la Creuse, à partir de 09 h 30, salle D 101 de la DDT.

§ § § §

PARTICIPAIENT A LA REUNION :

▪ En qualité de membres titulaires

- M. BIROT Dominique, Chef du service Urbanisme, Habitat et Construction Durables,
- M. PARRY Bernard, représentant le Président de la Chambre d'Agriculture,
- M. JAMOT Thierry, représentant le Président de la FDSEA,
- M. MOREAU Stéphane, Président des Jeunes Agriculteurs,
- Mme MOREAU Josette, représentant l'association des maires,
-
- Maître SALLET Alain, représentant la Chambre Interdépartementale des Notaires,
- M. SIMON Jean, représentant le Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale,
- M. COUSSEIROUX Georges, représentant l'association des maires de la Creuse,
- Mme MELINE Yvette, représentant l'association Guéret Environnement,
- M. MATHE, représentant le Conseil Général.

▪ En qualité d'experts et membres associés

- M. JAMOT Alexandre, Chambre d'Agriculture,
- M. ECLACHE Vincent, SAFER Marche Limousin,
- M. LEYSSENNE Christophe, chef du service de l'Information Statistique, Économique et Territoriale de la DRAAF,
- Mme ZAMPINI Carole, chargée d'études à la DRAAF/SISET,
- M. VACHER Philippe, service Urbanisme, Habitat et Construction Durables de la DDT,
- M. BROU, Chef du service Économie Agricole de la DDT.

ETAIENT EXCUSES :

- M. GULLON, représentant le Président du Conseil Général,
- M. le représentant de l'INAO.

§ § § §

Monsieur le Directeur Départemental des Territoires de la Creuse ouvre la séance et rappelle l'ordre du jour établi.

I – APPROBATION DU P.V. DE LA C.D.C.E.A DU 02/02/2012 :

M. KHOLLER soumet le procès verbal de la réunion du 02 février 2012 à l'approbation des membres de la commission.

Le procès verbal de la réunion du 02 février 2012 est approuvé.

II – POINT SUR LE FONCTIONNEMENT DE LA CDCEA :

Dominique BIROT présente rapidement un point sur le fonctionnement de la CDCEA depuis sa mise en place le 16 septembre 2011.

Mis à part pour une carte communale partielle, un plan d'occupation des sols et la première ébauche du SCOT de Guéret, la CDCEA a été sollicitée principalement sur des projets de bâtiments agricoles Hors des Parties Actuellement Urbanisées de communes soumises au Règlement National d'Urbanisme. Pour ces dossiers, un mode de consultation simplifié par courriel a été mis en place. Considérant qu'en l'absence d'avis négatif ou réservé de l'un des membres, l'avis de la CDCEA est tacitement favorable, il permet de ne pas réunir la commission pour des dossiers présentant un enjeu faible en matière de consommation d'espace agricole. Cette procédure implique toutefois de convoquer la CDCEA si un dossier fait l'objet d'un avis réservé lors d'une consultation par courriel.

Afin de pouvoir maîtriser les délais de réunion d'une CDCEA, la DDT propose de fixer une date de principe de réunion mensuelle. Cette réunion sera annulée par la DDT si aucun dossier n'a fait l'objet de réserve ou d'avis négatif. Les dates proposées pour la fin de l'année 2012 sont les suivantes :

- jeudi 30 août à 10 h
- jeudi 27 septembre à 10 h
- jeudi 25 octobre à 10 h
- jeudi 29 novembre à 10 h
- jeudi 20 décembre à 10 h

Par ailleurs il est présenté à la commission un projet de fiche de renseignements (ci-joint) à remplir par les pétitionnaires qui souhaitent construire en zone agricole. Les renseignements demandés sont destinés à préciser le caractère agricole de l'activité du demandeur, la nécessité de la construction dans le système d'exploitation et la nécessité de l'emplacement envisagé.

Ce projet de fiche n'appelle pas de remarques des membres de la commission qui pourront toutefois faire part de leurs observations jusqu'à la fin du mois de juillet.

III – AVIS SUR LE SCOT DE GUERET/SAINT-VAURY :

Didier Kholler rappelle que le SCOT de Guéret/Saint-Vaury a déjà fait l'objet d'une première présentation devant la CDCEA le 2 février dernier alors qu'il était encore au stade de son élaboration. Il a depuis été arrêté par le conseil communautaire le 13 avril 2012 et est maintenant présenté à la CDCEA pour avis définitif, avis qui sera transmis au commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique.

Le SCOT est ensuite présenté par le cabinet CITADIA en présence de M. GUERRIER, maire de Saint-Sulpice le Guérétois représentant M. le Président de la communauté de communes et de M. HAMEL, du service logement et habitat.

Monsieur GUERRIER introduit la présentation en rappelant la démarche et les enjeux du SCOT pour la collectivité. Il indique que celle-ci s'est attachée, dans la mesure du possible, à prendre en compte les recommandations faites lors de la réunion de présentation du 2 février.

Le cabinet CITADIA aborde ensuite la présentation du SCOT en détaillant plus particulièrement les éléments du diagnostic, du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et du document d'orientation et d'objectifs (DOO) relatifs à la consommation d'espace agricole :

- la consommation d'espaces réellement constatés de 2000 à 2008 s'élève à 96,4 ha en majorité pour le logement (65 ha) ;
- le SCOT fait une hypothèse de croissance démographique nettement plus importante que celle observée ces dernières années. Ceci traduit la volonté politique de renverser les tendances précédentes, de renforcer l'attractivité du territoire et de le positionner dans une dynamique de développement. Sur ces bases, il est proposé de se mettre en position d'accueillir une population de l'ordre de 29 000 à 30 000 habitants à l'horizon 2025-2030 ce qui nécessiterait la création de 1 200 à 1 400 logements nouveaux entre 2008 et 2030, pour l'accueil de la nouvelle population. La diminution de la taille moyenne des ménages (phénomène de « desserrement des ménages » ou « décohabitation ») génère elle aussi des besoins de constructions détaillés dans le SCOT ;
- sur la base de la consommation foncière des dernières années, en projection au fil de l'eau, la consommation de terres agricoles serait de l'ordre de 190 ha à l'horizon 2030. Le document d'orientation et d'objectifs du SCOT affiche un objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espace en limitant celle-ci à 35 ha sur la période 2012-2018, 30 ha sur la période 2018-2024 et 22 ha sur la période 2024-2030. À cet effet, le SCOT propose un certain nombre de mesures destinées à limiter les atteintes aux espaces agricoles et naturels de qualité :
 - obligation pour les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales de réaliser des études agricoles précises pour identifier et hiérarchiser l'aptitude des terres agricoles, connaître les tendances de reprise des exploitations, et justifier le choix des espaces appelés à muter vers de l'urbanisation ;
 - incitation des collectivités à se doter de documents d'urbanisme ;
 - fixation d'objectifs de densité minimum de logements par hectare sur les zones U et AU pour les différents pôles présents sur le territoire (10 à 15 logements par ha pour Guéret, 8 à 12 pour le pôle urbain, 6 à 10 pour les pôles de proximité, 5 à 8 pour l'espace rural) ;
- le document d'orientation et d'objectifs définit les terres considérées comme « à forte valeur agricole » mais n'en donne pas une traduction cartographique. Ces terres seront en fait localisées par les études agricoles réalisées lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme ;
- le SCOT fera l'objet tous les six ans d'une évaluation de ses mesures et orientations. À cette occasion une analyse de la consommation foncière sera réalisée. En cas d'écart aux prévisions celui-ci et /ou les PLU seront révisés ou modifiés.

Le représentant de la communauté de communes, en réponse à une question de la CDCEA sur la répartition par communes des 35 hectares ouverts à l'urbanisation, précise que le PLH (Plan Local de l'Habitat) qui sera adopté en fin d'année, précisera le besoin de logements par communes, ce qui permettra de déterminer les zones à ouvrir à l'urbanisation dans chaque PLU (Plan local d'urbanisme) et carte communale.

Préalablement au débat sur les orientations du SCOT, Christophe Leysse fait une présentation synthétique de l'agriculture sur le territoire du SCOT de Guéret/Saint-Vaury réalisée conjointement par la DRAAF et la DREAL. Cette analyse repose notamment sur des indicateurs de « vulnérabilité » qui permettent d'identifier des zones sur lesquelles l'activité agricole semble potentiellement plus fragile. Ces indicateurs reposent d'une part sur les surfaces à éventuel potentiel agricole qui ont un statut moins affirmé et qui peuvent basculer vers l'urbanisation et d'autre part sur la dispersion parcellaire des exploitations.

Les membres de la commission expriment ensuite leurs réactions à ces présentations.

A l'issue des débats, la commission départementale de consommation des espaces agricoles donne un avis favorable au SCOT de Guéret/Saint-Vaury avec cependant l'abstention d'une partie de ses membres qui, tout en reconnaissant la volonté affichée de la collectivité de diminuer la consommation d'espace agricole, souhaite faire part de diverses observations ponctuelles :

- M. Moreau, représentant les Jeunes Agriculteurs, s'inquiète de l'absence d'informations sur les possibilités d'accueil de nouvelles activités et population au regard de l'assainissement des eaux usées et pluviales, et notamment sur les secteurs où devront être épandues les boues issues des stations d'épuration, découlant de cette augmentation de population ;
- Mme Moreau, représentant l'association des maires, regrette que cette démarche soit faite avant la mise en place de la communauté d'agglomération.

Le vote de la CDCEA compte deux avis favorables et sept absentions.

La commission précise que son avis favorable, qui sera joint au dossier d'enquête publique, est assorti des demandes suivantes :

- confirmation de la non extension des zones d'activités existantes, cette disposition se déduit implicitement des documents actuels mais mériterait d'être affirmée officiellement ;
- évaluation précise des extensions de deux zones commerciales (ZaCo 2 « Nord RN 145 » (rue Eric Tabarly) et ZaCo 3 « Avenue Alexandre Guillon ») et des espaces agricoles qui seront consommés ainsi que le calendrier de réalisation de ces deux extensions ;
- nécessité de procéder à une réévaluation régulière du SCOT (au minimum tous les six ans) pour suivre la consommation des terres agricoles à partir d'indicateurs permettant de cerner l'évolution démographique et économique du territoire par rapport aux hypothèses du SCOT ;
- l'étude, préalable à l'ouverture à l'urbanisation pour l'accueil de nouvelles activités et population au regard des équipements nécessaires à l'assainissement des eaux usées et pluviales ;
- la prise en compte, dans les PLU, lors des études agricoles précises pour identifier et hiérarchiser l'aptitude des terres agricoles, des contraintes de distances entre zones d'habitations et zones d'épandage.

Par ailleurs, la commission rappelle son souhait que chaque PLU et carte communale lui soit soumis pour avis à l'occasion des élaborations, révisions ou mises en compatibilité.

Cet examen est facultatif et pourra se faire :

- soit sur la base du volontariat, ce qui aujourd'hui semble le cas de figure le plus probable selon le représentant de la communauté de communes ;
- soit sur la base de l'autosaisine de la CDCEA en application de l'article L 123-9 du code de l'Urbanisme.

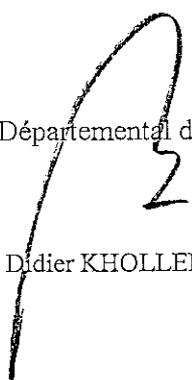
L'avis de la commission qui sera transmis à la communauté de communes de Guéret/Saint-Vaury est annexé au présent procès-verbal.

IV -- AVIS SUR DOSSIERS DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE :

Quatorze permis de construire des bâtiments en zone agricole sont ensuite présentés à la commission.
Après examen des 14 dossiers, la commission donne son avis au regard de la consommation des terres agricoles :

N° dossier	DEMANDEUR	COMMUNE, lieu-dit	AVIS
023 023 12 A0003	Bergeron Gilles	Blaudeix, Boursonneix	Favorable
023 114 12 A0008	GAEC Genevrier	Lussat, Puy Haut	Favorable
023 058 12 A0003	Bergeron Gilles	Le Chauchet, Les Goutelles	Favorable
024 058 12 A0004	GAEC Monteil	Le Chauchet, Les Goutelles	Favorable
023 255 12 A0002	GAEC Dutheil	Trois-Fonds, Sur Bête	Favorable
023 143 12 X0002	EARL de la Perelle	Nothi, Le Bostquenard	Favorable
023 054 12 A0001	Bussière Pascal	Charron, Les Ourteix	Favorable
023 125 12 A0003	Don Nicolas	Le Mas d'Artiges, La Vialle	Favorable
023 199 12 X0005	Corazza Dorian	St Germain Beaupré, Bourg	Favorable
023 091 12 A0001	GAEC de Pierre Pointe	Gioux, Teiffoux	Favorable
023 220 12 A0003	GAEC Caballos	St Médard la Rochette, Maneyraux	Favorable
023 168 12 A0004	Deregnaucourt Isabelle	Sardent, La Cheminade	Favorable
023 213 12 A0003	Moreau Catherine	Saint Marien	Favorable
023 097 12 A0001	GAEC Conchon	Issoudun Leitriex, La Chassagne	Favorable

Le Directeur Départemental des Territoires,


Didier KHOLLER

Guéret le 31 JUL.-2012

**AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONSOMMATION DES
ESPACES AGRICOLES DU 04 JUILLET 2012 SUR LE SCOT ARRETE DE
GUERET**

La Commission a pris note des orientations du SCOT qui portent, en matière de consommation des espaces agricoles, sur les points suivants :

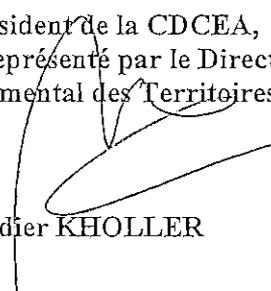
- le SCOT fait une hypothèse de croissance démographique nettement plus importante que celle observée ces dernières années. Ceci traduit la volonté politique de renverser les tendances précédentes, de renforcer l'attractivité du territoire et de le positionner dans une dynamique de développement. Sur ces bases, il est proposé de se mettre en position d'accueillir une population de l'ordre de 29 000 à 30 000 habitants à l'horizon 2025-2030 ce qui nécessiterait la création de 1 200 à 1 400 logements nouveaux entre 2008 et 2030, pour l'accueil de la nouvelle population. La diminution de la taille moyenne des ménages (phénomène de « desserrement des ménages » ou « décohabitation ») génère elle aussi des besoins de constructions détaillés dans le SCOT ;
- sur la base de la consommation de foncier des dernières années, en projection au fil de l'eau, la consommation de terres agricoles serait de l'ordre de 190 ha à l'horizon 2030. Le document d'orientation et d'objectifs du SCOT affiche un objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espace en limitant celle-ci à 35 ha sur la période 2012-2018, 30 ha sur la période 2018-2024 et 22 ha sur la période 2024-2030. A cet effet, le SCOT propose un certain nombre de mesures destinées à limiter les atteintes aux espaces agricoles et naturels de qualité :
 - obligation pour les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales de réaliser des études agricoles précises pour identifier et hiérarchiser l'aptitude des terres agricoles, connaître les tendances de reprise des exploitations, et justifier le choix des espaces appelés à muter vers de l'urbanisation ;
 - incitation des collectivités à se doter de documents d'urbanisme ;
 - fixation d'objectifs de densité minimum de logements par hectare sur les zones U et AU pour les différents pôles présents sur le territoire (10 à 15 logements par ha pour Guéret, 8 à 12 pour le pôle urbain, 6 à 10 pour les pôles de proximité, 5 à 8 pour l'espace rural) ;
- le document d'orientation et d'objectifs définit les terres considérées comme « à forte valeur agricole » mais n'en donne pas une traduction cartographique. Ces terres seront en fait localisées par les études agricoles réalisées lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme ;
- le SCOT fera l'objet tous les six ans d'une évaluation de ses mesures et orientations. A cette occasion une analyse de la consommation foncière sera réalisée. En cas d'écart aux prévisions celui-ci et /ou les PLU seront révisés ou modifiés ;
- le PLH (Plan Local de l'Habitat) qui devrait être adopté en fin d'année, précisera le besoin de logements par communes, ce qui permettra de déterminer les zones à ouvrir à l'urbanisation dans chaque PLU (Plan local d'urbanisme) et carte communale.

A l'issue des débats la commission départementale de consommation des espaces agricoles donne un avis favorable au SCOT de Guéret/Saint-Vaury, le vote de la CDCEA comptant deux avis favorables et sept abstentions.

La commission précise que son avis favorable, qui sera joint au dossier d'enquête publique, est assorti des demandes suivantes :

- confirmation de la non extension des zones d'activités existantes, cette disposition se déduit implicitement des documents actuels mais mériterait d'être affirmée officiellement ;
- évaluation précise des extensions de deux zones commerciales (ZaCo 2 « Nord RN 145 » (rue Eric Tabarly) et ZaCo 3 « Avenue Alexandre Guillon ») et des espaces agricoles qui seront consommés ainsi que le calendrier de réalisation de ces deux extensions ;
- nécessité de procéder à une réévaluation régulière du SCOT (au minimum tous les six ans) pour suivre la consommation des terres agricoles à partir d'indicateurs permettant de cerner l'évolution démographique et économique du territoire par rapport aux hypothèses du SCOT ;
- l'étude, préalable à l'ouverture à l'urbanisation pour l'accueil de nouvelles activités et population, au regard des équipements nécessaires à l'assainissement des eaux usées et pluviales ;
- la prise en compte, dans les PLU, lors des études agricoles précises pour identifier et hiérarchiser l'aptitude des terres agricoles, des contraintes de distances entre zones d'habitations et zones d'épandage.

Le président de la CDCEA,
Le Préfet représenté par le Directeur
Départemental des Territoires



Didier KHOLLER