

SAINT-GEORGES-D'OLERON

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Compte rendu de la concertation agricole et aquacole du 30 mars 2023

Etaient présentes :

Nom	Fonction
Élus	
Mme RABELLE	Maire
M LIVENAI	Adjoint urbanisme
M BOUYER	Membre commission urbanisme-mer-littoral
Mairie	
Mme LOSIOWSKI	Directrice Service urbanisme
Personnes publiques associées	
M BELMONTE	Chambre d'agriculture
Mme GAÏTE	Conseil départemental, espaces naturels sensibles
Mme MOISSENOT	Conservatoire du Littoral
Chargés d'études PLU	
Mme JAFFRÉ	Urbaniste chargée d'études, GHECO
M CABANEL	Assistant d'étude urbaniste cartographe, GHECO

Etaient excusées :

Nom	Fonction
Personnes publiques associées	
Mme MOREL	DDTM – SAT Royan
M POHU	CDC
Mme RHONE	CRC

Une vingtaine d'exploitants étaient présents lors de cette rencontre :

- Mesdames Etourneau, Joubert, Saint-Martin, Gauthier, Moreau, Quillet
- Messieurs Privat, Vallade, Morpain, Themier, Desenne, Pelletier, Baloche, Pinard, Bruant,

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**

Mme le Maire accueille les participants. Elle insiste sur l'enjeu de préservation des espaces exploités et de soutien aux exploitations. Elle rappelle que la commune s'associe activement aux travaux et démarches de la CDCIO.

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 et aquacoles.

M LIVENAIS présente l'équipe d'urbanistes chargés de la révision du PLU : Mme JAFFRE et M CABANEL, cabinet GHECO.

Il est rappelé 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^{ère} réunion de concertation et a été destinataire d'un questionnaire qui permettra de mieux diagnostiquer, identifier et prendre en compte les activités existantes et les projets.

M BELMONTE insiste sur l'importance de bien renseigner ces questionnaires et de fournir à la commune tous les éléments utiles, y compris cartographiés qui permettront de bien appréhender la situation, les problématiques, les projets.

Mme JAFFRE : la carte et le bilan agricole seront établis sur la base de ces documents, en sus des échanges complémentaires directs avec les exploitants, qui pourront rencontrer les élus (Mme la Maire, M Livenais) 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 (fin 2024-début 2025).

Ensuite les exploitants pourront compléter leurs observations sur la base du projet voté en conseil municipal, pendant le temps d'enquête publique (1 mois, printemps ou été 2025).

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 associées tout le long des études : notamment DDTm, Communauté de Communes île d'Oléron, PETR Marennes Oléron , Département, chambres consulaires, CRC, Conservatoire du Littoral, INAO.

Elle ajoute que des mises au point régulières sont faites avec la CDCIO et M POHU : diagnostic agricole en cours

1ers constats :

La commune regroupe tous les types d'agriculture présentes sur l'île d'Oléron : viticulture, élevage, culture, saliculture, maraichage...

Dispersion et diversité des exploitations agricoles

- Sur les « Terres hautes » principalement (carte des sièges et bâtis agricoles)
- Dans les marais / route de Boyardville/Sauzelles
- Aux lisières de boisements
- Dans les « bourgs » et « villages »

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

1/ Protéger et soutenir les activités agricoles du territoire

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

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

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

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

Elle 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 m² pour les constructions agricoles)
- Par dérogation à l'article L 121-8 du code de l'urbanisme (art L 121-10)
- Avec l'accord Etat
- Après avis de la CDNPS et CDPENAF

Et impérativement :

- hors « coupures d'urbanisation »
- hors « espaces proches du rivage »
- hors « espaces boisés classés »
- 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, du bureau d'études Gheco et des PPA
<p>Les activités de pisciculture et pénéculture (élevage de crevette impériale notamment) n'ont pas été mentionnées dans la présentation et les cartes d'exploitations. Sont-elles bien prises en compte dans le cadre du PLU ?</p>	<p>Mme JAFFRÉ :</p> <p>Oui, ces activités « spécialisées » sont généralement incluses dans l'activité « aquacole » (liées à l'eau).</p> <p>On ne va pas différencier le règlement et le zonage pour chaque type d'activité, il importe surtout de bien classer en Ao les activités aquacoles (le « o » correspond à « ostréicole » initialement) ; cet indice « o » pourra être modifié.</p> <p>Important : les zones Ao, parce que correspondant aux zones de marais, sont de fait « remarquables » (comme les estrans, dunes, falaises, cf code de l'urbanisme relatif aux espaces remarquables) .</p> <p>Le PLU prévoit plusieurs types de zones « A » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A : agricole pour cultures, élevage, viticulture, maraichage... - Ao pour l'aquacole au sens large <p>Avec un indice « r » si on est en espace remarquable</p> <p>A préciser au PLU révisé : le zonage des « sauniers » (« entre terre et eau »).</p>
<p>Il y a environ 15 exploitants mytiliculteurs à Sauzelle : installations et concessions sur les plages de Gautrelle et des Saumonard et bâtiments dans le village de Sauzelles</p> <p>Sera-t-il possible de compléter la carte et surtout d'étendre les activités, besoins de surfaces de stockage soit sur Sauzelle soit entre Sauzelle et Gautrelle ?</p> <p>Les exploitations de moules entre la plage des Saumonards et Gautrelle sont spécifiques et ne peuvent se faire ailleurs sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron.</p> <p>Ces exploitants ont également besoin d'un espace de stationnement et de manœuvre (ponctuels, limités dans la « saison » et dans le temps, pour leurs véhicules, si possible route de Gautrelle proche des boisements).</p>	<p>Mme JAFFRÉ :</p> <p>Afin de prendre en compte tous les besoins, il est nécessaire d'avoir le recensement précis des installations pour les représenter à la carte « agricole ».</p> <p>Le but est de définir un zonage avec des règles adaptées aux activités.</p> <p>On devra tenir compte toutefois,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des installations en et hors DPM (domaine public maritime) : le PLU ne réglemente pas le DPM - De la nature des espaces : les boisements et les plages sont forcément des espaces « remarquables » au titre de la loi littoral - De la compatibilité entre usages et activités dans les bâtiments mytilicoles et les habitations de Sauzelles <p>Il faudra donc identifier très précisément les bâtiments et installations dans Sauzelles et prévoir/rechercher au besoin un ou plusieurs espaces dédiés aux constructions-installations autour de Sauzelle et de la Gibetière.</p> <p>La question d'un développement de bâtis « agricoles » pour les sauniers avait été évoquée avec la commune aux abords du village de Sauzelle. Elle peut être élargie aux activités « moules », aquacoles, agricoles...</p> <p>Pour le stationnement, pas de zonage « dédié » possible.</p> <p>On pourra examiner avec la commune et la CDCIO si la collectivité pourrait acheter un terrain dédié au stationnement des mytiliculteurs exploitants (parking « naturel » sans imperméabilisation).</p> <p>Les exploitants examineront avec le conseil départemental et le conservatoire du littoral les possibilités de préemption sur la route de la Gautrelle en particulier sur la zone à camper, et la possibilité d'utiliser un terrain pour stationnement et manœuvres.</p> <p>A examiner aussi, la possibilité d'un espace dédié dans une « dent creuse » ou en continuité du quartier de la Gibetière.</p>
<p>Concernant les objectifs de réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels : le SCOT en cours de révision projette une réduction de la consommation de 60%. La commune peut-elle choisir de réduire encore plus ?</p>	<p>Mme JAFFRE :</p> <p>La commune doit trouver un équilibre entre préservation des activités agricoles et espaces naturels ET l'enjeu de maintien des équipements, services, commerces de la commune.</p> <p>En tant que commune « équipée » et d'emplois, moins contraintes par les risques naturels que d'autres communes de l'île, elle doit proposer une</p>

Questions et observations des exploitants et PPA	Réponses et commentaires de la commune, du bureau d'études Gheco et des PPA
<p>C'est un choix politique majeur au regard du maintien des activités agricoles.</p>	<p>offre en logements diversifiée en faveur des ménages et actifs plus modestes.</p> <p>Pour cela elle va prioritairement organiser l'aménagement de « vides urbains » non agricole, de « dents creuses ».</p> <p>Plusieurs programmes sont lancés notamment au nord du bourg de St Georges (Mottet Sud) mais sur d'autres terrains classés en zone AU (à urbaniser), le zonage sera requalifié en faveur d'un zonage agricole.</p> <p>Il n'est pas prévu de consommation agricole pour des activités économiques artisanales, commerciales ou industrielle (on reste dans l'enveloppe de la ZAE des 4 Moulins en cours d'aménagement), ni pour des équipements collectifs.</p> <p>M LIVENAI : La commune s'engage à réduire la consommation des terres agricoles et souhaite supprimer une grande partie des zones AU inscrites au PLU en vigueur. Le PLU devra fixer et justifier des objectifs chiffrés en matière de consommation.</p>
<p>Les zones à camper posent différents problèmes :</p> <p>Ces zones sont illégales et ne devraient pas être aménagées ; cela génère un sentiment d'injustice pour les habitants et exploitants qui doivent respecter les différentes réglementations (PLU, Natura 2000, Site Classé...) alors que les zones à camper persistent et parfois se renforcent (constructions illégales, ventes).</p> <p>Ces zones pour la majorité, sont soumises au risque incendie et peuvent même en générer.</p> <p>Comment peut-on appliquer une réglementation et des mesures efficaces au regard des « ZNT » (zones de non traitement autour de ces « quartiers » ?</p> <p>Il est rappelé qu'en plus les chasseurs doivent respecter une distance minimum de 150 m autour des « habitations ».</p>	<p>Mme LOSIOWSKI :</p> <p>La commune verbalise systématiquement toute nouvelle installation et a instauré un système d'astreinte. L'objectif est d'empêcher toute nouvelle installation.</p> <p>M LIVENAI, Mme GAITE, Mme MOISSENOT : toutes les ventes sont connues de la commune et les notaires avertissent le CD17 et le conservatoire du littoral en zones de préemption.</p> <p>Mme GAITE : Lorsqu'il y a une vente, le CD17 préempte si le terrain est dans le périmètre des Espaces Naturels Sensibles (ENS). La politique du CD17 est d'abord de préempter pour « maîtriser des fonciers à forts enjeux environnementaux en vue de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels sensibles » (Article L. 113-8 du code de l'urbanisme) ... mais des terrains en zone à camper sont achetés régulièrement.</p> <p>Mme JAFFRE : Il existe sur la commune un nombre très important de parcelles privées sur lesquelles des caravanes ou mobil-homes sont présents une partie de l'année au moins. Cette occupation n'est pas compatible avec l'application de la Loi Littoral. Par ailleurs, 2 « zones à camper » (ZAC), zones de regroupement de caravanes (ZAC « Les Genets » et ZAC « Les Landes »), ont été créées dans les années 1990, pour résorber le camping « sauvage » très développé sur des parcelles isolées, diffuses. Ces ZAC ont été créées avec une convention entre le lotisseur et la municipalité ; elles disposent d'un cahier des charges et concession de terrain établi avec un règlement d'urbanisme un règlement intérieur, des statuts et associations syndicales qui gèrent les ZAC. Les propriétaires et usagers des ZAC demandent la reconnaissance ou « régularisation » des ZAC par un zonage dédié (concertation publiques, enquête publiques, courriers à la mairie...).</p> <p>La collectivité n'envisage pas de démarche d'expropriation ou mutation « forcée » des ZAC. La CCIIO travaille sur la question de la résorption du camping sur parcelles privées et des actions d'acquisition foncière et renaturation ou mise en culture sont effectuées (en complément des actions du CD17) – Le projet de SCOT2 (en révision) mentionne des objectifs en matière de gestion des ZAC. Au regard de l'application du code de l'urbanisme et de la Loi Littoral : Les enjeux du PLU révisé sont notamment d'intégrer :</p>

Questions et observations des exploitants et PPA	Réponses et commentaires de la commune, du bureau d'études Gheco et des PPA
	<p>– Les évolutions de jurisprudences et dispositions de la loi Littoral : les ZAC ne constituent pas des « agglomérations, ou villages », ni des « secteurs déjà urbanisés » (au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme)</p> <p>– Le risque naturel, identifié et inscrit au PPRN</p> <p>Le PLU révisé ne devra pas conforter l'occupation dans les ZAC : aucune augmentation des capacités d'accueil, nouvelles installations ne pourront y être autorisées. L'Etat exigera un classement en zone N ou A, sans indice de « reconnaissance » des usages, aménagements des ZAC. Le code de l'urbanisme ne permet pas à l'outil PLU d'inscrire d'autres dispositions en l'état actuel.</p> <p>Cette question est importante car elle peut générer des conflits d'usages et contraintes d'activités agricoles (traitement, circulations agricoles...) ; toutefois la concertation agricole doit prioritairement servir à identifier les sites d'exploitations, zones exploitées et lieux de conflits.</p> <p>Mme JAFFRE invite l'ensemble des exploitants à reporter sur plan les lieux de conflits, y compris abords des ZAC, dessertes partagées etc.</p>
<p>Certains terrains préemptés par le CD17 sont insuffisamment entretenus ou posent des questions de gestion ; cela génère des friches qui gênent parfois l'activité agricole : enfrichement, végétation, risque de feux, habitat des sangliers...</p>	<p>Mme GAÏTE :</p> <p>Sur le territoire de l'île de nombreux terrains préemptés sont loués à des exploitants agricoles pour en assurer la gestion. Toutefois certains terrains ne trouvent pas preneurs, les exploitants ne sont pas intéressés.</p> <p>Le CD17 permet à plusieurs exploitants d'exploiter des terrains publics, finance la (re)plantation de haies, accompagne les exploitations.</p>
<p>Demande comment seront gérées les « zones de non traitement » ou « tampons » autour des quartiers d'habitat et des zones à urbaniser pour éviter de futurs conflits liés aux traitements (et aux passages d'engins).</p>	<p>Mme JAFFRÉ :</p> <p>La réponse réglementaire va être différenciée selon le cas de figure :</p> <p>Cas n°1 : le quartier est déjà urbanisé, construit aménagé (habitat, équipement, économique...) ;</p> <p>On ne peut pas « déconstruire » dans la zone urbanisée/aménagée, ni imposer un retrait réglementaire au titre du code de l'urbanisme aux exploitants riverains, ni « mordre » sur 10 ou 15 m sur les terres exploitées pour que la commune y laisse une friche ou une zone verte entretenue</p> <p>Dans ce cas,</p> <ul style="list-style-type: none"> - On va inscrire au règlement écrit ou graphique une distance de recul obligatoire pour toutes constructions, annexes, piscines (sauf abris de jardins, tolérés) ; cette bande sera adaptée selon le tissu urbain, elle pourra être « large » dans le cas où on a de grands fonds de jardins (minimum 10 m) ou plus étroite dans le cas de quartiers où les constructions sont déjà en limites de zones A (ex. rue de St Pierre, entrée sud du bourg de St Georges) - On va imposer quand c'est adapté, une clôture végétale au règlement - On va définir une orientation d'aménagement « thématique » pour mieux gérer les interfaces agricoles <p>Cas n°2 : gestion des interfaces d'un futur quartier à aménager (zone AU)</p> <p>On va pouvoir réglementer les interfaces en amont de l'aménagement</p> <ul style="list-style-type: none"> - bande verte « tampon », de recul, inconstructible, entre la clôture et la zone A, de 5 à 10 m selon la configuration du site - conservation ou plantation d'une haie - implantation d'ouvrages de gestion du pluvial dans la zone tampon.... <p>Rappel : pas de voies piétons-vélos dans cette bande tampon (préconisations de la Charte agricole)</p>

Questions et observations des exploitants et PPA	Réponses et commentaires de la commune, du bureau d'études Gheco et des PPA
	<p>M BOUYER :</p> <p>Dans la dernière phase de la ZAC du Trait d'Union des espaces tampons sont prévus, non constructibles et entretenus en bordures de zone agricole.</p> <p>Au Mottet Sud des retraits sont prévus, en plus de la voirie qui constitue déjà un espace tampon.</p>
<p>Certains exploitants considèrent que la présence et l'ouverture de piste cyclable le long d'une exploitation oblige à établir une ZNT de 15m.</p>	<p>La réglementation sera vérifiée afin de savoir si une ZNT est systématiquement imposée à proximité des pistes cyclables.</p>
<p>Quels sont les impacts sur l'activité agricole selon le classement (zonage) au PLU ?</p> <p>Quelle différence avec le zonage « remarquable » (« r ») ?</p>	<p>Mme JAFFRÉ :</p> <p>Les terres exploitées (cultures, viticulture, maraichage), activités d'élevage et bâtiment agricoles. L'activité agricole est en zone A et Ar.</p> <p>Les cultures « en eau » sont généralement classées en zone de type Ao/Aor.</p> <p>En zone Ar, le règlement en vigueur autorise les extensions bâtementaires à hauteur de 50m² pour les activités agricoles, pastorales et forestières. Pour les activités aquacoles il y a une tolérance et des constructions plus importantes sont autorisées.</p> <p>Le PLU ne reprendra pas les termes du code de l'urbanisme (il faut éviter tout risque d'interprétation ou d'être plus contraignant que la loi Littoral), le règlement écrit renverra directement à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme.</p> <p>La révision du PLU doit permettre de requalifier les zonages d'espaces « remarquables », en justifiant leur délimitation. Des espaces très artificialisés, aménagés, construits qui ont perdu leur valeur « remarquable » peuvent être sortis de zonage indicés « r ».</p> <p>Important : on ne peut pas « pastiller » l'espace remarquable.</p>
<p>Les serres sont aussi soumises aux règles d'emprise maximale de 50 m² en espaces remarquables : cela peut être bloquant</p>	<p>Mme JAFFRE, M BELMONTE :</p> <p>Oui, c'est pour cela qu'il faut renseigner au maximum la carte agricole et identifier les serres existantes et potentielles, pour élargir les zonage A.</p>
<p>Peut-on construire des bâtiments agricoles en zone N ?</p>	<p>Le zonage N est destiné prioritairement aux espaces boisés, Nr si espaces « remarquables » (boisés sur dunes, dans corridors écologiques, trame verte...).</p> <p>Le PLU peut autoriser des constructions et installations agricoles et forestières en zone N. ce sera à examiner en fonction de la localisation des bâtis et installations agricoles.</p>
<p>Certains boisements sur dunes sont récents, ils étaient autrefois plantés en vignes.</p>	<p>S'il y a un enjeu de replantations de vignes sur des boisés issus d'enfrichement, il faut le signaler dans le cadre de la révision.</p> <p>Dans ce cas il y aura peut-être nécessité de déclasser des espaces boisés (EBC), en commission des Sites (CDNPS)</p>
<p>Les bâtiments de transformation en prolongement de l'activité agricole sont seront-ils autorisés ?</p> <p>N'y a-t-il pas de risque de « dérive » vers des activités commerciales qui dépassent la vente des producteurs/éleveurs ... au détriment de l'activité agricole ?</p>	<p>M BELMONTE :</p> <p>Dès lors qu'il s'agit d'un prolongement de l'activité agricole, les constructions sont autorisées.</p> <p>La vente de produits autres que produits par l'exploitation est interdite.</p> <p>Mme JAFFRE : le code de l'urbanisme précise que les constructions autorisées sont uniquement celles NECESSAIRES à l'activité agricole. C'est que le pétitionnaire devra démontrer, pour éviter les dérives vers des constructions à usage de vente, de commerce, d'hébergement non « nécessaires ».</p> <p>M BELMONTE : le pétitionnaire doit argumenter son projet et démontrer la nécessité et le prolongement de son activité agricole. Le statut du</p>

Questions et observations des exploitants et PPA	Réponses et commentaires de la commune, du bureau d'études Gheco et des PPA
	<p>demandeur/pétitionnaire importe : c'est l'exploitant agriculteur qui doit déposer la demande d'autorisation.</p> <p>Mme JAFFRE : le sujet des activités complémentaires comme usine de transformation ou valorisation, vente de produits agricoles, mutualisés ou non a été évoquée avec le service ECO de la CDCIO. Dans la zone de 4 Moulins un secteur est réservé à ce type de constructions, complémentaires aux bâtiments « strictement » agricoles.</p>
<p>La dégustation est prévue et autorisée pour les ostréiculteurs et activités aquacoles.</p>	<p>Mme JAFFRE : Oui, ce point est à examiner avec les services Etat compétents pour bien l'intégrer et l'encadrer au règlement de PLU.</p>
<p>Les cours d'eau présentés sur les cartes environnementales ne sont pas mentionnés de la même manière dans le SAGE.</p>	<p>Mme JAFFRE : Cette remarque sera transmise au bureau d'études EAU MEGA qui pourra compléter le tracé des cours d'eau et canaux sur les cartes. La CCIO dispose peut-être de cartographies plus précises dans le cadre de ses compétences de gestion-entretien (Gemapi ?).</p>
<p>Demande de prise en compte des viticulteurs voulant développer des activités de distillerie. Ce n'est pas toujours possible sur le terrain d'exploitation.</p> <p>Pourra-t-on implanter ce type d'installations et construction à distance des chais existants et surtout en retrait de zones habitées, pour respecter la réglementation des ICPE (reculs de sécurité, zones de « danger »)?</p> <p>Ou bien est-il envisagé un site d'accueil qui mutualise les activités industrielles sur la commune ou à l'échelle de l'île d'Oléron ?</p>	<p>Mme JAFFRE : Les « grosses » distilleries sont considérés comme des installations « industrielles » en tant qu'ICPE et disposent d'un zonage propre indicé « x » (Ux, Ax).</p> <p>L'implantation d'activités « industrielles » en discontinuité des zones urbanisées agglomérées ou de village est contrainte par la Loi Littoral. Le PLU ne peut donc pas inscrire une zone de type Ux pour une grosse distillerie sauf en continuité d'un bourg ou village ou d'une zone d'activité.</p> <p>Il est souvent suggéré d'implanter les distilleries directement dans des zones d'activités (ZAE) ou en continuité. Pour cela il faut que ce soit prévu dans le règlement des ZAE ou d'un ZAE de l'île</p> <p>M BELMONTE : L'implantation d'une distillerie se fait « au cas par cas ». Il s'agit de bien déterminer le statut de l'installation, sa réglementation d'ICPE. On doit différencier les distilleries de l'exploitation ou celles qui distillent pour d'autres exploitations. Les PLU prévoient aussi des petits secteurs de type STECAL (secteurs de taille et de capacité limitées), par exemple Ax, pour ces installations, de manière « exceptionnelle » et justifiée.</p> <p>Mme JAFFRE et Mme LOSIOWSKI : en loi littoral on ne peut pas inscrire de STECAL.</p>
<p>Il est aujourd'hui imposé de construire un bâtiment agricole (qui est le prolongement de l'activité agricole existante) à moins de 50 m d'un bâtiment existant.</p>	<p>Mme LOSIOWSKI : C'est une conséquence de l'application du PLU qui est plus contraignant que la loi littoral. Ce point sera examiné avec Gheco et cette obligation de continuité avec un bâtiment existant sera supprimée dans le PLU révisé.</p>
<p>La possibilité de changements de destination d'anciens bâtiments agricoles inquiète les exploitants : la transformation de bâtiments anciennement agricole en zone agricole ou naturelle générera des contraintes et conflits d'usage ; Ces bâtiments doivent être prioritairement destinés à des usages agricoles, y compris pour accueillir de nouveaux exploitants.</p>	<p>Mme JAFFRE : L'identification des changements de destination concerne uniquement les bâtiments agricoles en zone A, construits avant 1943. Il semble qu'il y ait peu (ou pas) de bâtiments « disponibles », anciennement agricoles aussi anciens. A vérifier : cela pourrait concerner d'anciens domaines agricoles, patrimoniaux, anciennement agricole mais déjà transformés en résidences ou hébergements touristiques ?</p> <p>Dans tous les cas, cette identification ne peut être faite que sur des bâtiments - « anciens » (avant 1943)</p>

Questions et observations des exploitants et PPA	Réponses et commentaires de la commune, du bureau d'études Gheco et des PPA
<p>D'anciens bâtiments agricoles ont déjà perdu leur vocation agricole et servent de stockage de caravanes. C'est une « perte » pour l'activité agricole.</p> <p>Il faut éviter au maximum l'identification de bâtiments pour changement de destination.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - qui ne sont plus mobilisables, plus adaptés aux usages agricoles - qui présentent une valeur patrimoniale - qui sont :suffisamment éloignés de bâtiments ou activités agricoles - qui ne sont pas soumis aux risques/nuisances - qui sont suffisamment desservis en voiries et réseaux, défense incendie... <p>De plus, tout changement de destination devra recevoir au moment du permis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>l'accord de la CDPENAF</u> dans les zones agricoles « A » - <u>l'accord de la CDNPS</u> dans les zones naturelles « N »
<p>Peut-on envisager de transformer d'anciens bâtiments agricoles en logements dans les villages ? Il peut être difficile de circuler, stocker ou travailler dans les villages résidentiels.</p>	<p>Mme JAFFRE :</p> <p>Les villages résidentiels seront classés en zones urbaines « U », l'habitat y est autorisé, les mutations aussi. Il n'est pas nécessaire d'y repérer les bâtis anciennement agricoles ou qui pourraient perdre leur vocation agricole.</p> <p>En revanche une attention particulière doit être portée aux bâtiments et installations agricoles en activités dans les villages : par exemple les bâtiments de mytiliculteurs à Sauzelle, des chais viticoles à Domino.</p>
<p>Il arrive que certains agriculteurs construisent leur logement d'habitation à côté de leur siège d'exploitation. Quand l'agriculteur arrête son activité et vend son terrain, l'achat peut être fait par une personne qui n'est pas agriculteur. De ce fait, le site d'exploitation est perdu.</p>	<p>Mme LOSIOWSKI :</p> <p>Il n'est pas possible d'interdire la vente. Il n'y a pas d'outils pour maîtriser l'usage du bâtiment d'habitation.</p>

- **Les exploitants sont invités à renseigner et à remettre les questionnaires et cartographies utiles à la commune d'ici fin avril 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**