

PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer

Service Agriculture Durable
et Soutien aux Territoires

Référence : ADST/FGC

Affaire suivie par :
Pascale LHERMITE, Sébastien PELOUARD
pascale.lhermite@charente-maritime.gouv.fr
sebastien.pelouard@charente-maritime.gouv.fr

Tél : 05 16 49 63 56 – 05 16 49 62 26

La Rochelle, le 03 JAN. 2020

Le Préfet de la Charente-Maritime,
Président de la Commission Départementale de
Préservation des Espaces Naturels Agricoles et
Forestiers (CDPENAF)

à
Madame le Maire
Mairie de Fontaines d'Ozillac
2, rue Saint-Laurent
17500 FONTAINES D'OZILLAC

Objet : avis de la CDPENAF sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Fontaines d'Ozillac

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) réunie le 12 décembre 2019 a examiné, conformément à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et au code de l'urbanisme, votre projet d'élaboration du PLU arrêté le 15 octobre 2019 et réceptionné par son secrétariat le 5 novembre 2019.

De façon concomitante, la CDPENAF a examiné les secteurs ouverts à l'urbanisation faisant l'objet d'une demande de dérogation préfectorale au principe d'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, conformément à l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme.

La présentation de votre projet par les services de la DDTM et le débat qui s'est poursuivi, ont permis de faire ressortir les éléments suivants :

1- Principales caractéristiques de la commune :

Fontaines d'Ozillac est une commune rurale située au cœur de la Haute-Saintonge, à une dizaine de kilomètres au sud de Jonzac. Le territoire communal s'étend sur 1.387 hectares et est bordé sur sa limite est par la vallée de la Seugne.

La population communale comprenait 513 habitants en 2015 selon l'INSEE et a enregistré une croissance annuelle moyenne de 1 % au cours de la période 2010 – 2015. Le parc immobilier est constitué de 250 logements (données INSEE en 2015) dont 204 résidences principales. Le taux de vacance s'établit à 13 % du parc soit 32 logements.

L'activité agricole occupe une place importante dans la vie économique de la commune qui compte une dizaine d'exploitations agricoles. La surface agricole utile déclarée à la PAC en 2018 était de 921 ha composée à 97 % par des terres arables. Une coopérative agricole est installée sur la commune.

Fontaines d'Ozillac compte quelques commerçants et artisans ainsi que des services. L'activité touristique se développe avec notamment une activité de paintball, une halte équestre et des hébergements (gîtes et chambres d'hôtes).

La forêt est présente sur 126 ha détenus par 225 propriétaires. La vallée de la Seugne concentre des enjeux environnementaux importants avec la présence d'un site Natura 2000 (ZSC « Haute vallée de la Seugne en amont de Pons et affluents ») et d'une ZNIEFF de type II.

2- Le projet d'urbanisme : l'élaboration du PLU

Le projet d'élaboration du PLU s'appuie sur le projet d'aménagement de développement durable (PADD) qui retient trois objectifs principaux déclinés chacun en axes :

- objectif 1 : rester une commune rurale vivante
- objectif 2 : maintenir et diversifier une économie rurale
- objectif 3 : préserver le cadre de vie

L'axe 2 de l'objectif 1 propose un développement urbain plus durable, économe des sols, recentré sur le bourg.

La commune a retenu les hypothèses suivantes pour atteindre son objectif de développement urbain pour la période 2019 - 2029. Avec une hypothèse modérée de croissance démographique égale à 0,8 % par an, la commune prévoit d'accueillir une soixantaine de nouveaux habitants à l'horizon 2029. En définissant un taux d'occupation des logements à 2,3 habitants, le besoin en logements supplémentaires est estimé à 37 parmi lesquels 9 logements vacants à réinvestir et 1 logement à créer par changement de destination d'un bâtiment existant. Il resterait donc 27 logements nouveaux à construire. Avec une densité minimale fixée à 9 logements par ha, **l'enveloppe foncière nécessaire pour réaliser le projet atteint 3 ha.**

Le potentiel de densification et de mutation du bourg a fait l'objet d'une étude et s'établit à 3,50 ha dont 1,13 en comblement de « dents creuses ». Sur ce potentiel, un taux moyen de rétention foncière de 15 % s'applique.

La commune a identifié 1,50 ha en zone U et 1,33 ha en zone AU soit au total **2,83 ha ouverts à l'urbanisation dans le bourg.** La zone AU de 1,33 ha fait l'objet d'une OAP (« Cœur de bourg ») répartie en 2 sites (site 1 de 0,47 ha pour 4 logements et site 2 de 0,86 ha pour 8 logements). Ce secteur en extension urbaine est concerné par la demande de dérogation à l'urbanisation limitée hors SCoT applicable.

Le bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers montre un effort sensible de réduction (-43%) entre les périodes 2009 - 2018 (5 ha consommés) et 2019 - 2029 (2,83 ha).

3- Le plan de zonage et le règlement du PLU :

La CDPENAF examine les dispositions (zone d'implantation, hauteur, emprise) du règlement du PLU relatif aux annexes et extensions des habitations existantes situées en zones A (agricole) et N (naturelle), et rend un avis simple au titre de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme. **Les membres de la commission invitent la commune à préciser le critère de hauteur maximale des extensions en zones A et N, en ajoutant le faitage de l'habitation principale au critère de 8 mètres.**

La commission se prononce sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) au titre de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme. La commune a délimité 1. **STECAL Nx** (294 m²) et 2 **STECAL Ax** (2 567 m²) pour permettre à une activité existante visant la réinsertion par la pratique du paintball et de l'attelage de se développer.

Les bâtiments localisés en zone A et identifiés sur le plan de zonage comme susceptibles de pouvoir changer de destination font l'objet d'un avis conforme qui sera rendu par la CDPENAF au stade des autorisations d'urbanisme au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. **La commune a identifié 4 bâtiments en zone A.**

Avis de la CDPENAF :

Les membres de la commission émettent sur le projet d'élaboration du PLU de Fontaines d'Ozillac :

- un avis simple favorable au titre de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme
- Un avis simple favorable au titre de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme, assorti de la remarque suivante :
le critère de hauteur maximale de 8 m pour les extensions en zones A et N pourrait être complété par la hauteur au faîtage de l'habitation principale
- Un avis simple favorable au titre de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.
- Un avis simple favorable au titre de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme.

Je vous rappelle que cet avis devra figurer parmi les pièces du dossier de l'enquête publique.

Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation,
La Directrice Départementale des Territoires et de la Mer adjointe,



Isabelle SCHALLER.