



PRÉFET DE LA GIRONDE

*Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Gironde*

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

réunion du 4 juillet 2018

Commune de BELIN-BELIET

Révision du Plan Local d'Urbanisme

AVIS SUR PROJET DE PLU ARRÊTÉ HORS SCOT APPROUVÉ

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers s'est réunie le 4 juillet 2018 à la Cité administrative de Bordeaux; sous la présidence de Monsieur Hervé SERVAT, Directeur départemental des territoires et de la mer adjoint de Gironde, représentant Monsieur le Préfet de Gironde.

Étaient présents :

- Monsieur ESCUDERO Henri, représentant le président de l'association des communes et collectivités forestières de Gironde,
- Monsieur BOCCACCI Sébastien, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- Monsieur BARDEAU Yohan, représentant le président de la Chambre d'agriculture de Gironde,
- Monsieur TURANI-I-BELLOTO Pascal, représentant le président de la Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA) de Gironde,
- Monsieur LORENTE Lionel, représentant le président de la Coordination rurale de Gironde,
- Monsieur JEANTET Ghislain, représentant le président des Propriétés privées rurales de Gironde,
- Monsieur RIELLAND Guillaume, représentant le président du Syndicat des sylviculteurs du Sud-ouest (SYSSO),
- Monsieur GRELIER Alexandre, représentant le directeur de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde,

Étaient excusés :

- Monsieur FEDIEU Dominique, Conseiller départemental du Sud-Médoc, représentant le président du Conseil départemental de Gironde (pouvoir transmis à M. SERVAT),
- Monsieur COURJAUD Arnaud, représentant le président des Jeunes agriculteurs de Gironde (pouvoir transmis à M. TURANI-I-BELLOTO),
- Monsieur MONDON Alain, représentant le président de la Société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le Sud-ouest (SEPANSO) Gironde (pouvoir transmis à M. BOCCACCI),
- Monsieur CESAR Gérard, maire de Rauzan, représentant l'Association des maires de Gironde,
- Monsieur DELGUEL Jean-Claude, maire de Mouliets et Villemartin, représentant les maires de Gironde,
- Monsieur DUCOUT Pierre, président de la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde, représentant les établissements publics mentionnés à l'article L143-16 du Code de l'Urbanisme,

Assistaient également à la réunion :

- Monsieur LACHAT Michel, directeur départemental de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Aquitaine Atlantique, invité à titre d'expert,
- Madame GRISSER Florence, représentant le Conseil départemental de Gironde, invitée à titre d'expert,
- Madame CAMSUZOU SOUBIE Laura, représentant l'Association des Maires de Gironde, invitée à titre d'expert,
- Monsieur COURAU Laurent, représentant la Chambre d'agriculture de Gironde, invité à titre d'expert,
- Madame DUBOURNAIS Sabrina, représentant le Conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB), invitée à titre d'expert,
- Monsieur ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (3 pouvoirs compris) : 12 (si vote de l'INAO), 11 le cas échéant
Quorum : le quorum est atteint

Préambule

Compte-tenu du fait que le projet de PLU n'est pas susceptible d'avoir pour conséquence une réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'un SIQO (Signe d'Identification de la Qualité ou de l'Origine), conformément à l'article L112-1-1 du CRPM, le représentant de l'INAO n'est pas invité à participer aux débats avec voix délibérative.

Synthèse du rapport d'instruction présenté aux membres de la commission

La commune de Belin-Beliet est située en dehors d'un SCoT approuvé, la CDPENAF doit émettre un avis sur le PLU arrêté conformément à l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme, sur le règlement des zones A et N au titre de l'article L151-12, et sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13.

La commune appartient au périmètre du SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre en cours d'élaboration et est concernée par la règle dite d'urbanisation limitée, la CDPENAF doit émettre un avis sur les projets d'ouverture à l'urbanisation, au titre de l'article L142-5. Cet avis sera transmis au préfet de département qui décidera d'accorder ou pas l'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés.

Depuis le début des années 2000, la commune enregistre de fortes dynamiques démographiques pour atteindre une population de 5 041 habitants en 2014.

Les orientations générales retenues par la commune dans son PLU s'appuient sur une volonté de maîtriser le développement démographique avec un resserrement de son urbanisation autour du centre bourg, au sein des secteurs de densification et capacités d'urbanisation inclus au sein des zones déjà urbanisées. En outre, l'enveloppe urbanisable est réduite de 260 ha dans le projet par rapport au PLU en vigueur, espaces majoritairement réaffectés à des zones agricoles.

Dans son projet de PLU, la municipalité a choisi de retenir un taux de croissance annuel moyen de 1,70 % par an. Un apport supplémentaire théorique d'environ 110 habitants par an, soit une population estimée de **6 714 habitants en 2030**.

Les densités en logement retenues permettant de vérifier le potentiel des zones multifonctionnelles est de 30 logements/ha dans les zones UA et 1AU de centralité (la Briqueterie et Monseigne), de 15 logements/ha dans les zones UB, UP et autres zones AU et à la parcelle pour les zones Uq. Les capacités en logement (constructions nouvelles) dans les zones multifonctionnelles relevant de ces hypothèses sont les suivantes :

- zone UA (30 lgts/ha) : 29 logements
- zones UB et UP (15 lgts/ha) : 239 logements
- zone 1AU (30 lgts/ha) : 274 logements
- zones 1AU et 2AU (15 lgts/ha) : 178 logements
- zone Uq : 12 logements

Les disponibilités du PLU pour l'habitat multifonctionnel sont donc d'environ **52 ha** pour un potentiel global d'environ 730 logements, en cohérence avec les besoins relevant des objectifs définis par le projet communal.

Il est également prévu une **réserve foncière de 30 à 40 ha** permettant, selon la commune, de conforter le parc éco-industriel Sylva 21, en cohérence avec sa stratégie économique.

En termes de capacités de densification dans les zones à vocations d'activités économiques, les disponibilités foncières brutes inscrites dans le projet de PLU sont d'environ **28,4 ha** pour l'activité économique artisanale et industrielle.

Pour les zones à vocations d'équipement, les disponibilités du PLU destinées aux équipements sont d'environ **4,2 ha** dont 3,3 ha pour la zone 1AUE (projet de gendarmerie) et 0,9 ha en zone 2AUE.

L'ensemble des dispositions du PLU tendent à limiter la consommation foncière. Soit une consommation moyenne maximum d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2016-2030 pour l'urbanisation multifonctionnelle ramenée à environ 5,6 ha/an (soit 84 ha sur ces 15 années) au lieu de 9,14 ha/an sur la période précédente.

Le PLU identifie les terrains nécessitant une dérogation au principe d'urbanisation limitée sur les 4 sites suivants :

Site 1 : 1,1 ha classés en zone UB à vocation multifonctionnelle résidentielle.

Les terrains concernés visent à privilégier le développement des zones d'habitat à proximité du centre bourg et des commerces et services associés. Le bourg se situe à moins d'un kilomètre.

Le site est actuellement occupé par un espace naturel boisé en milieu urbain, en dehors de toute zone de protection ou de référencement au titre de la protection des espaces naturels.

Au PLU en vigueur, ces parcelles sont classées en zone N1, zone concernant des espaces à protéger.

Site 2 : 1,3 ha classés en zone UB à vocation multifonctionnelle résidentielle.

Ils visent à privilégier le développement des zones d'habitat à proximité du centre bourg, des équipements et des commerces. Le site des écoles se situe à environ 500m des terrains.

Le site est actuellement occupé par des jardins et par un espace boisé en milieu urbain, en dehors de toute zone de protection ou de référencement au titre de la protection des espaces naturels.

Au PLU en vigueur, ces parcelles sont classées en zone Nf, zone concernant des espaces à protéger où ne sont autorisés que les installations et aménagements à usage forestier.

Site 3 : 3,6 ha dont 1,2 ha en zone Uy à vocation économique, et 2,4 ha en zone 1AUy à vocation de développement économique.

Les terrains concernés s'inscrivent dans la stratégie de développement de la filière bois et d'accompagnement des installations productives, tertiaires et de grand négoce.

L'emplacement réservé (ER25) vise à améliorer la qualité paysagère de l'entrée de zone.

Ce site, situé en dehors de toute zone de protection ou de référencement au titre de la protection des espaces naturels, est actuellement occupé par une jeune chênaie clairsemée accompagnée d'une lande mésophile dominée par la Fougère aigle et la Brande, prenant place sur la partie nord.

Les OAP prévoient la préservation du fossé qui longe ces parcelles. Le classement des terrains concernés n'affecte ou ne remet en cause aucune continuité écologique répertoriée.

Au PLU en vigueur, ces parcelles sont classées en zone Nf, zone concernant des espaces à protéger.

Site 4 : 3,3 ha en zone 1AUE destinée à la création d'un équipement public de gendarmerie.

Ce site, situé en dehors de toute zone de protection ou de référencement au titre de la protection des espaces naturels, est actuellement occupé par une prairie en partie pâturée par des chevaux. Un cours d'eau temporaire traverse le site du nord au sud, ainsi qu'un fossé au nord de la parcelle. Ils sont accompagnés d'une végétation humide (joncs...).

Le cours d'eau temporaire et le fossé présents sur la zone seront conservés. Des espaces verts de 10 m de part et d'autre du cours d'eau et du fossé seront maintenus. La haie présente au nord du site sera également préservée.

Le zonage entraînera la disparition d'une prairie. Néanmoins, suite à l'application des mesures, l'artificialisation du secteur n'entraînera *a priori* pas d'effet significatif sur la biodiversité. En outre, le classement des terrains concernés n'affecte ou ne remet en cause aucune continuité écologique répertoriée.

Au PLU en vigueur, ces parcelles sont classées en zone Ap, zone à protéger en raison de leur valeur agricole.

Site 5 : en zone UE.

Le dossier indique que le site a déjà une vocation d'équipement public dans le PLU précédent et privilégiant, sur ces terrains communaux, une valorisation d'équipements verts le long de la piste cyclable (jardin de la gare, ...). On peut cependant noter qu'au PLU en vigueur, les parcelles sont classées en zone N2, zone concernant des espaces à protéger.

Le classement en zone urbaine de ces espaces correspond à un changement de traduction réglementaire dans le nouveau PLU et non à un changement de vocation. Le projet de PLU privilégiant un zonage urbain à vocation d'équipement à un zonage naturel à vocation d'équipement.

On peut cependant noter qu'au PLU en vigueur, ces parcelles sont classées en zone N2, zone concernant des espaces à protéger où ne sont autorisés que les affouillements et exhaussements des sols. L'emplacement réservé n°29 (réserve pour un espace vert naturel), présent sur la partie ouest, est supprimé au projet de PLU.

En application de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, la commune a fait le choix de ne créer aucun STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité Limitée), à l'exception du secteur correspondant à l'aire communautaire d'accueil des gens du voyage actuelle. Dans ce secteur NFgdv de 0,8 hectares, le règlement permet uniquement les habitats mobiles permanents et aires d'accueil des gens du voyage à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre du Schéma directeur départemental d'accueil des gens du voyage.

Conformément à l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Ces extensions et annexes sont admises dans les zones A, Np, NF et Nfa, et les seules annexes en zone Nj. Il peut toutefois être précisé que :

- pour les extensions, la surface de référence doit être celle du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
- les annexes peuvent atteindre une emprise au sol de 100 m². Afin d'éviter la transformation d'annexes en logement, la CDPENAF recommande de limiter ces constructions à 50 m².
- l'emprise au sol des piscines devra être limitée. La CDPENAF recommande un maximum de 80 m².

Le changement de destination est admis pour des bâtiments identifiés sur le document graphique, recensés et illustrés par ailleurs sur la pièce 3.6 du PLU. Sur ce document, un total important de 65 bâtiments est dénombré sur 32 fiches.

– en zone Np, le changement de destination est admis vers une destination d'hébergement hôtelier de type gîte, chambre d'hôtes ou de restaurant.

– en zone Nf et Nfa, le changement de destination est admis vers une destination d'habitat, d'hébergement hôtelier de type gîte, chambre d'hôtes, ou de commerces et assimilés.

La CDPENAF sera amenée à prononcer un avis conforme au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme sur les projets de changement de destination des bâtiments qui seront identifiés au PLU en vigueur. Elle sera particulièrement attentive à ce que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Débat et conclusion

La commission observe que les perspectives démographiques retenues par la municipalité sont cohérentes, conduisant à des besoins fonciers limités. Elle prend note de la réduction substantielle de l'enveloppe urbanisable par rapport au PLU en vigueur.

La CDPENAF tient toutefois à faire remarquer la faiblesse du diagnostic agricole. Elle constate le peu de consommation des espaces agricoles mais s'interroge sur les choix opérés pour le classement de certains secteurs en zonage agricole ou naturel. En effet, la CDPENAF constate que plusieurs parcelles agricoles ont été classées en zone N et inversement. Elle souhaite en outre une meilleure prise en compte des besoins liés aux activités sylvicoles en zone Nf.

De manière générale, la commission émet donc un avis favorable sur ce projet de PLU assorti toutefois des observations susvisées.

Ouverture à l'urbanisation :

Sites 1 et 2 à vocation multifonctionnelle résidentielle : En l'état, la CDPENAF regrette que le potentiel des divisions foncières n'ait pas été plus finement analysé pour justifier de ces ouvertures à l'urbanisation. Une légère augmentation de la densité globale (pour atteindre 18 logts/ha) aurait sans doute permis de réduire voire de ne pas ouvrir à l'urbanisation ces secteurs. La CDPENAF regrette que ces ouvertures à l'urbanisation n'aient pas fait l'objet d'un phasage dans le temps. Dans ces conditions, la CDPENAF émet un **avis défavorable** sur l'ouverture à l'urbanisation de ces deux secteurs.

Site 3 à vocation économique et de développement économique : La CDPENAF note le rééquilibrage de la zone. En effet, 4,3 ha situés à l'arrière de la zone d'activité sont basculés en zone forestière pour 3,6 ha versés en zone 1AUy. La commission note que ce rééquilibrage est intéressant en termes de compacité de la zone économique afin de limiter le morcellement des espaces NAF. La commission émet un **avis favorable** à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

Site 4 destiné à la création d'un équipement public de gendarmerie : La commission s'interroge sur l'importante superficie ouverte à l'urbanisation qui dépasse les 3 ha. Elle estime par ailleurs que le projet est d'utilité publique et émet un **avis favorable sous réserve** que l'emprise de la zone soit limitée au seul besoin du projet.

Site 5 à vocation d'équipement public : La commission prend note du changement d'écriture réglementaire de cette zone. Elle s'interroge sur la nécessité d'un tel changement dont l'intérêt ne paraît pas démontré. Elle émet néanmoins un **avis favorable assorti des observations** susvisées.

Le présent avis sera transmis au préfet de département qui décidera d'accorder ou pas l'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés.

Zones A et N :

En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la commission émet une réserve sur la superficie des annexes qu'elle considère excessive. Elle rappelle en ce sens qu'elle recommande une limite de 50 m² pour les garages et abris de jardins, et 80 m² pour les piscines, visant à éviter la transformation d'annexes en logements.

Changement de destination :

En ce qui concerne les changements de destination, la CDPENAF regrette que le choix des bâtiments identifiés par la commune n'ait pas été suffisamment justifié. La commission s'interroge en effet sur le nombre important de bâtiments recensés pour permettre un changement de destination. Ces bâtiments sont repérés sans que ces choix soient justifiés dans le rapport de présentation. Au final, si chaque bâtiment repéré fait l'objet d'un projet, l'impact sur l'accueil de population en dehors des zones urbaines risque d'être important et cela peut compromettre l'activité agricole environnante. La commission souhaite pour garantir la vocation de la zone agricole que le nombre de bâtiments repérés soit réduit, que les destinations possibles soient mieux encadrées et limitées et, que des justifications soient apportées au cas par cas. La vocation nouvelle de ces bâtiments doit être strictement définie de façon à limiter l'impact potentiel sur les espaces environnants. Chaque bâtiment repéré devrait être accompagné d'une description précisant les motifs d'évolution, le soin qui sera pris afin d'éviter le conflit d'usage, la limitation de la consommation des espaces NAF, etc.

Elle précise qu'en application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, elle sera amenée à prononcer un avis conforme sur les projets de changement de destination des bâtiments qui seront identifiés au PLU en vigueur et qu'elle sera particulièrement attentive à ce que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments repérés en zone naturelle du PLU seront quant à eux soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

STECAL :

Enfin, la CDPENAF n'a pas d'observation sur la création de l'unique STECAL correspondant à l'actuelle aire communautaire d'accueil des gens du voyage.

Résultats du vote

- AVIS FAVORABLE ASSORTI D'OBSERVATIONS au titre de l'article L153-16,
- AVIS FAVORABLE SOUS RÉSERVE au titre de l'article L151-12,
- AVIS FAVORABLE au titre de l'article L151-13,

11 voix pour ;
0 voix contre,
0 abstention.

Au titre de l'article L142-5 (dérogation à l'urbanisation limitée) :

- AVIS DÉFAVORABLE sur les secteurs 1 et 2.
- AVIS FAVORABLE sur le secteur 3 (développement économique)
- AVIS FAVORABLE SOUS RÉSERVE pour le secteur 4 (équipement public de gendarmerie)
- AVIS FAVORABLE ASSORTI D'OBSERVATIONS pour le secteur 5 (équipement public)

11 voix pour ;
0 voix contre,
0 abstention.

Pour le Préfet, Président de la CDPENAF,
et par délégation,
le Directeur départemental des territoires et de la mer adjoint
Hervé SERVAT



