



**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
GIRONDE

## Direction



Madame la Présidente  
Communauté de Communes  
du Val de l'Eyre  
Service Intercommunal d'Urbanisme  
20 route de Suzon  
33830 BELIN BELIET

A l'attention de Mme C. Josse

Bordeaux, le 11 juillet 2018

**Objet**  
PLU de Belin Beliet  
Avis sur dossier arrêté

**Dossier suivi par :**  
Bruno COULON

**Référence**  
BC/MP /18/092

Madame la Présidente,

Par correspondance reçue dans nos services le 14 mai dernier, vous sollicitez notre avis sur le projet de PLU de la commune de BELIN BELIET. Nous vous en remercions.

Après examen du dossier, notre Compagnie émet les remarques suivantes :

### Rapport de présentation :

La prise en compte de l'agriculture repose sur une analyse du RGA de 2010 sans qu'aucun véritable diagnostic agricole de mise à jour ne soit présenté alors même qu'il est évoqué une enquête agricole dont on trouve peu ou pas de trace dans le rapport de présentation.

Il est fait état d'une régression de l'agriculture sur la simple base des chiffres du RGA alors qu'il ne faut pas perdre de vue que les surfaces exploitées sont répertoriées sur la commune chef-lieu de l'exploitation, ce qui est le cas pour, au moins, 4 exploitations sur la commune.

Ceci expliquerait que le RGA ne trouve que 622 ha exploités en 2010 alors que le PLU classe 860 ha en zone A.

Ce qui veut dire que la place de l'agriculture reste parfaitement stable sur le territoire communal, en matière d'occupation des sols, comme le souligne, à un endroit, le rapport de présentation. Une partie de cette production est sous label bio. Ce point est passé sous silence.

En nombre d'exploitations, nous constatons une légère embellie puisque que nous arrivons à recenser, en 2018, 9 ou 10 unités soit un chiffre plus important qu'en 2010, même si les sources ne sont pas identiques.

**Chambre d'Agriculture  
Siège social  
17, cours Xavier Arnoz  
CS 71305  
33082 BORDEAUX CEDEX**

Tél. 05 56 79 64 12  
Fax 05 56 79 80 30  
Email : [territoires@gironde.chambagri.fr](mailto:territoires@gironde.chambagri.fr)

[www.gironde.chambagri.fr](http://www.gironde.chambagri.fr)

Nous attirons votre attention sur le fait que le centre équestre n'est pas connu comme exploitation agricole mais comme société commerciale.

Afin d'éviter tout problème, nous vous suggérons de bien définir en tête de chapitre du règlement de la zone A ce que va recouvrir la définition d'activité agricole et les constructions qui lui sont liées.

Il ne nous paraît pas utile de faire figurer la carte des surfaces bénéficiant des aides européennes en 2012 alors que la page suivante fait état de l'évolution des surfaces aidées jusqu'en 2016 constituant la dernière cartographie disponible.

Par contre, il manque, sur une cartographie spécifique, la localisation du bâti agricole et en particulier les bâtiments d'élevages (ovins, caprins et équins) tels que décrit au rapport de présentation. Cette cartographie pourrait également désigner et localiser les projets identifiés et les bâtis agricoles sur lesquels il y a des besoins exprimés en termes de changement de destination. Dans le cas contraire, le document devrait clairement exprimer que de tels projets ou besoins n'existent pas.

Il y aura lieu de vérifier que les périmètres sanitaires (50 m pour ces élevages) existants autour de bâtiments destinés au logement des animaux soient bien respectés vis-à-vis de locaux occupés par des tiers.

La commune est le siège du GRCETA SFA, important groupement de recherche, de formation, d'expérimentation et de conseils en matière de grandes cultures. Ce centre participe à la dynamique agricole de la Haute Lande et son existence mérite d'être citée dans le rapport de présentation.

Dans la partie consacrée aux besoins exprimés en matière d'agriculture, nous sommes étonnés que la commune n'accompagne pas un projet qui lui a été présenté il y a quelques mois et qui concerne la création d'un élevage de volailles et de porcs de plein air avec mise en place d'un abattoir de volailles aux normes européennes, d'un atelier de découpe des carcasses de porcs et de volailles, d'un laboratoire de transformation avec conserverie et séchoir d'affinage pour les jambons. La commune devrait exprimer ce projet économique et un besoin de surfaces agricoles supplémentaires dans ce contexte.

La prise en compte de ce projet devrait être faite au PLU dans cette partie sauf si la commune n'en veut pas.

Nous n'avons pas de remarque particulière à émettre sur le niveau de consommation des espaces agricoles qui reste existant mais faible.

Nous déplorons l'absence d'une vraie considération des intérêts de l'agriculture dans l'argumentaire des choix de la collectivité fait en particulier page 252 dans le chapitre consacré à la protection, en autres, des espaces agricoles.

La justification des parcelles portées en zone A doit reposer, au regard de l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme, sur la qualité agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Or, nous constatons que bon nombre des parcelles classées, en particulier en secteur Ap, n'entre pas dans l'économie d'une exploitation agricole (faire le parallèle avec la carte des parcelles bénéficiant d'aides PAC).

Nous comprenons qu'elles constituent des prairies que la collectivité souhaite protéger au titre des paysages. Il convient de les verser en zone N pour celles qui n'entrent pas dans l'économie d'une exploitation.

De surcroît, nous contestons que les surfaces de 20 m<sup>2</sup> prévues constructibles soient compatibles avec les besoins de l'élevage (si tant est que la notion de pastoralisme soit celle-ci puisqu'elle n'est définie nulle part).

20 m<sup>2</sup> n'est même pas la surface nécessaire au besoin en logement d'un bovin et ne permet d'abriter que 3 ovins. Dans ce contexte, le PLU aboutit clairement à une mauvaise prise en compte des besoins de l'agriculture.

Il convient de revoir de façon plus réaliste ces éléments.

Alors même que nous contestons la zone Ap telle que nous venons de la décrire, la carte située page 271, mal légendée, reprend les mêmes parcelles qui viennent d'être justifiées en Ap (page 269 soit 3 pages avant) pour les justifier en zone NFa !

Notre surprise est totale puisqu'au plan de zonage il n'existe aucune parcelle classée en zone NFa.

Pour continuer dans la contradiction, le règlement permet la construction agricole en zone NFa à contrario du secteur Ap ...

Cette partie du document nous apparaît entachée de profondes contradictions, à tel point que nous ne comprenons plus le but de la collectivité.

Il y aura lieu de remettre sérieusement le document en cohérence et de vérifier si l'ensemble de ces contradictions n'est pas de nature à remettre en cause l'économie général du projet.

#### Le PADD :

Alors même que les titres des chapitres font état des éléments concourant à la protection des espaces agricoles, le PADD ne fait écho d'un projet agricole communal que dans la partie économie.

La commune n'a manifestement qu'un projet agricole à minima, ne visant que la protection de l'existant.

Ainsi, il n'est même pas retenu des possibilités de diversification des exploitations agricoles en place alors même qu'il existe déjà des activités d'accueil touristique sur certaines structures.

Le projet d'élevage que nous avons exposé plus haut n'est pas plus exprimé comme élément de dynamique de l'agriculture à retenir par la commune alors même que le rapport de présentation déplore le manque d'impact économique qu'à l'agriculture sur le territoire.

Alors que le département est soumis à une très forte pression foncière sur les rares espaces agricoles disponibles, nous souhaitons que la commune examine et envisage de permettre, sur des espaces de nature banale, l'implantation de nouvelles unités agricoles qui pourront également permettre d'améliorer l'autosuffisance alimentaire du territoire sans forcément limiter les possibilités aux élevages sous couvert forestier.

En effet, de nombreux projets ne peuvent exister faute de possibilité à bâtir pour les besoins de l'exploitation agricole en zone N des PLU.

#### Le règlement graphique :

Comme nous avons déjà pu l'exprimer, la dissociation entre une zone agricole A et un secteur Ap suivant la justification page 270 décrit comme protégé classant de façon arbitraire des parcelles de prairies entrant dans l'économie des exploitations ou pas et concernant également des parties de boisement, n'est pas de nature à favoriser l'activité agricole surtout au regard des règles prévues pour le secteur Ap.

Nous demandons à ce que ce secteur, soit tout d'abord clairement explicité, justifié, que les prairies non exploitées intègrent la zone N et que celles faisant partie du foncier d'une unité de production restent en zone A non indiquée.

Pourquoi les prairies de la commune méritent et réclament une protection particulière ? Nous n'avons pas de réponse fiable et claire à cette question.

Nous notons que les parcelles A233, 276, 642, 935 et 936 constituent une exploitation de maraichage et de petits fruits rouges sont classées en zone N. Il convient de les mettre en zone A (cf carte PAC).

De la même manière, sans que ayons été capable d'identifier l'activité, il nous apparait que la parcelle AD004 classée pour une infime partie en zone Ap supporte sur le solde de la parcelle, des serres et des tunnels ainsi que des bâtiments dont on peut supposer qu'ils ont trait à une activité de production agricole. Après vérification, il conviendra de verser l'ensemble de la parcelle en zone A.

Nous demandons également à ce que soit reconsidéré le classement des parcelles Nf devant supporter l'activité d'élevage telle que décrite plus avant. Ceci concerne les parcelles 041AE107, 115 et 116. Elles devraient intégrer la zone A en limitant au maximum l'emprise de l'Espace Boisé Classé. Il est à noter que cette activité d'élevage aura besoin d'un couvert forestier mais devra être dotée de nombreuses cabanes d'élevages qui seront mobiles afin d'assurer les vides sanitaires liés, entre autre, à la biosécurité.

D'autres constructions permettront de satisfaire aux autres besoins de l'exploitation agricole. Actuellement, le règlement de la zone Nf ne permet pas de faire aboutir la totalité de ce projet.

Alors que la collectivité cherche manifestement à contraindre les éleveurs au travers d'un classement Ap des prairies, nous sommes profondément étonnés qu'un vaste espace de même nature qui, de surcroît, sert au pâturage de chevaux, soit retenu pour la création d'une nouvelle gendarmerie. Les futurs espaces urbanisés et industriels se font, en grande majorité, sur des parcelles boisées, pourquoi pas ce projet de gendarmerie ?

Ce point d'exception écorne sérieusement l'affichage de préservation que souhaite impulser la commune sur les espaces prairiaux et nous conduit à insister pour que cette protection Ap soit fortement modulée.

Ou alors, dans un contexte de protection absolue des prairies, nous nous opposons à la création de la gendarmerie sur un site prairial et nous demandons la relocalisation du projet et le classement du secteur en A.

Nous notons également que des espaces exploités sont intégrés dans des zones d'urbanisation futures (zone de la Briquetterie). Nous semblons comprendre (parce que l'explication fournie est extrêmement floue) qu'une zone agricole de compensation soit créée juste à côté. Nous craignons que ce point soit du pur affichage puisque rien dans la justification ne garantit l'existence d'un bail à ferme pour l'exploitant évincé.

Plus haut dans la périphérie du bourg, une importante exploitation ovine, route Bertrine, est partitionnée entre A et Ap. Sans aucune lisibilité des projets des exploitations agricoles du territoire, nous demandons que la totalité du foncier de l'exploitation soit en A.

Il en va exactement de même au Sud Est du territoire, entre Boutox et Meynieu, où les prairies à la PAC font l'objet d'un classement en Ap, y compris un bâtiment, et cela au même titre que d'autres parcelles de même nature mais ne rentrant pas dans l'économie d'une exploitation. A nouveau, nous demandons que l'ensemble des parcelles exploitées soit en zone A.

A cause de tous ces éléments, il y a lieu de vérifier et fiabiliser la délimitation des exploitations agricoles en place sur la totalité du territoire.

La lecture du règlement laisse à penser qu'il devrait exister un secteur Nfa permettant l'exploitation agricole. Nous sommes dans l'incapacité de trouver sa trace au plan de zonage. Il y a lieu de mettre en cohérence les différentes pièces du PLU.

#### Le règlement écrit

Nous nous attacherons à l'examen du règlement de la zone A. Le règlement de la zone Nf et Nfa ouverte, pour partie, à l'agriculture, devra être revu suivant les mêmes remarques.

#### Article A1

Il nous paraît hasardeux de prévoir des possibilités pour les activités équestres sans plus d'encadrement. Ce point, tel que rédigé, permettrait à tout détenteur de chevaux, sans être exploitant agricole, de pouvoir bénéficier d'une autorisation de construire des abris à chevaux. Est-ce la volonté de la commune ?

#### Article A2

Dans l'hypothèse de non suppression du secteur Ap, nous réclamons avec insistance la disparition de la surface de 20 m<sup>2</sup>. Cette dernière n'est nullement justifiée et n'a aucun sens en matière de réponse aux besoins de l'exploitation agricole. Nous demandons à ce que ne soit inscrite aucune limite de surface bâtie à usage agricole.

Alors même que le règlement autorise des annexes de constructions existantes à vocation d'habitat de 100 m<sup>2</sup>, nous ne comprenons pas la limitation des constructions à usage agricole dans ce secteur Ap et ce, sur des surfaces parcellaires importantes.

Il est à noter que cette surface d'annexes doit être réduite pour être conforme aux recommandations de la CDPENAF (50m<sup>2</sup> maximum pour les annexes).

Cette disposition est à même d'être contreproductive à cause de son effet répulsif et risque de conduire à l'enfrichement et au boisement de ces prairies du fait des faibles possibilités à bâtir qui y existent.

Nous serons extrêmement vigilants à la modification de ce point.

#### Article A3

Il faut absolument prévoir les possibilités d'accès suivant des servitudes de passage obtenues au moyen de l'article 682 du code civil.

#### Article A4

L'article doit envisager l'éventualité de forage pour une alimentation unifamiliale suivant les dispositions de la réglementation en vigueur.

Les constructions à usage agricole doivent pouvoir s'implanter au niveau du terrain naturel et non pas à +30 ou 50 cm de celui-ci.

#### Article A6

Cet article doit être complété par les dispositions de l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme qui dispense les constructions à usage agricole des reculs de 100 m ou de 75 m le long des autoroutes ou des voies classées à grande circulation. Dans le cas contraire, une justification sérieuse et étayée doit être produite au rapport de présentation ce qui n'est pas le cas actuellement.

#### Article A7

Une disposition dérogatoire devrait être introduite pour permettre l'extension des constructions existantes qui ne répondent, d'ores et déjà, pas à la règle. La construction pourrait s'agrandir en continuité de l'existant.

#### Article A9

Suivant une instruction du ministère du logement, la construction principale, en matière d'agriculture, est la construction agricole. Il convient de lever toute ambiguïté en limitant à 200 m<sup>2</sup> les logements neufs sans faire référence à la notion de construction principale.

#### Article A11

Il n'y a pas lieu de réglementer les changements de destination (point 11-2) puisqu'ils ne sont pas autorisés à l'article 2. Diverses rédactions de cet article sont à reprendre dans ce sens au fil de l'article 11.

Nous demandons une extension de la gamme de couleur des bardages vers les tons pierre, beige et verts plus fréquemment mis en œuvre que le gris en matière de construction agricole.

Point 11-4 : Un règlement doit comporter des règles claires et précises qui ne doivent pas faire appel à un avis extérieur ou comporter des « dispositions différentes » sans que ces dernières soient clairement exposées.

Clôtures : Il est utile de rappeler dans le corps de règles de la zone A que les clôtures à usage agricole sont exonérées de formalité administrative.

Il n'existe aucun élément de patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 en zone A. Il convient de supprimer toute la partie qui a trait à ce point dans l'article A11.

#### Article A13

Nous sommes en zone agricole. Il n'y a pas lieu, dans le premier alinéa, d'imposer la plantation et la création d'espaces verts des parties de parcelle non construite. Ces dernières doivent en priorité servir à la production agricole. Nous demandons la suppression de cet alinéa.

Suite à l'examen du dossier de PLU, notre compagnie émet un avis défavorable au projet présenté compte tenu :

- d'un diagnostic agricole à minima,
- d'une partie consacrée aux besoins de l'agriculture qui ne correspond pas avec la réalité de ce que connaît le territoire,
- de l'incohérence du dossier entre les zones Ap et NFa et de l'absence de zonage NFa au plan qui risque d'entraîner une fragilité juridique du document,
- de la mauvaise prise en compte de la réalité économique de l'agriculture du territoire et de l'existence d'un secteur Ap dont le règlement est incompatible avec les besoins de l'exploitation agricole.

Cet avis défavorable pourra être levé dès lors que la collectivité prendra en compte nos remarques.

Nous restons à votre disposition.

Vous souhaitant bonne réception de ce courrier, nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, nos salutations distinguées.

Le Directeur,

  
Pierre GOT

