



PRÉFÈTE 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 5 juin 2019

### Commune de SAINT MAGNE

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 5 juin 2019 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 Madame la Préfète de Gironde.

Étaient présents :

- Monsieur DELGUEL Jean-Claude, maire de Mouliets et Villemartin, représentant les maires de Gironde,
- Monsieur CAMEDESCASSE Allain, 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 Xavier DE SAINT LEGER, 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 MONDON Alain, représentant le président de la Société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le Sud-ouest (SEPANSO) Gironde,
- Monsieur GRELIER Alexandre, représentant la directrice 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. DE SAINT LEGER),
- Monsieur BERGEON Thierry, représentant l'Association Nationale des Sociétés et Groupements Agricoles pour l'Exploitation en Commun (pouvoir transmis à M. TURANI-I-BELLOTO),
- Monsieur VARENNE Thibault, représentant le président de la Fédération départementale de la chasse de Gironde (pouvoir transmis à M. SERVAT),
- Madame JEAN Christine, représentant le directeur de la Ligue de protection des oiseaux Aquitaine (pouvoir transmis à M. MONDON),
- 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,
- Monsieur RIELLAND Guillaume, représentant le président du Syndicat des sylviculteurs du Sud-ouest (SYSSO),

Assistaient également à la réunion :

- Madame DUMAS Héléne, représentant le directeur départemental de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Aquitaine Atlantique, invitée 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,
- Madame MATHARD Sandrine, représentant la Chambre d'agriculture de Gironde, invitée 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 (4 pouvoirs compris) : 14 (si vote de l'INAO), 13 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 CDPENAF est saisie par la municipalité de SAINT-MAGNE pour émettre un avis sur le projet de révision du PLU de la commune, conformément à l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme.

La commune appartient au périmètre du futur SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre en cours d'élaboration.

Saint-Magne possède 4 exploitations agricoles sur son territoire (deux orientées vers les grandes cultures, une vers l'élevage ovin et une dernière vers l'élevage hors sol). Aucune de ces exploitations n'est une installation classée pour la protection de l'Environnement (ICPE) soumise au régime de l'enregistrement ou de l'autorisation.

Les chiffres de la PAC pour la commune font apparaître des surfaces agricoles différentes de celles du RGA. Les données des zones de culture déclarées par les exploitants en 2012 font état, dans la commune, d'une surface cultivée de 423,6 ha. L'emprise agricole est faible et ne représente que 5,1 % du territoire communal. La commune se situe dans les aires géographiques de plusieurs productions labellisées IGP (Indication géographique protégée). En 2012, aucune de ces productions n'est cultivée dans la commune.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, Saint-Magne comptabilise 972 habitants. Sur la période 1968-2015, la population communale a augmenté de 379 habitants, soit une moyenne d'environ 8 habitants par an. Le rythme annuel de croissance démographique est d'environ 1,6 % entre 1999 et 2010, puis de -0,6 % entre 2010 et 2015. Cependant, grâce à un regain de la construction neuve depuis 2015, le niveau de population devrait contrebalancer la diminution observée entre 2010 et 2015, au prochain recensement.

En 2015, la commune compte 429 logements. Le parc de logements se caractérise par : 380 résidences principales (environ 89 %), 16 résidences secondaires (env. 4 %) et 33 logements vacants (env. 7 %). Le nombre de logements vacants a augmenté de 4 unités entre 2010 et 2015. Entre 2015 et 2018, 19 logements ont été construits sur la commune.

Le bilan de la consommation foncière de la période 2000-2015 fait ressortir les indicateurs suivants :

- une consommation foncière pour l'habitat multifonctionnel : 19,6 ha sur 15 ans soit 1,3 ha/an,
- une consommation foncière pour les activités économiques : 23,8 ha,
- un rythme de construction de 7 logements/an (entre 2004 et 2015).

D'après les éléments du PLH en cours d'écriture, il y a eu dans la commune entre 2013 et 2019 :

- une production neuve de 50 résidences principales,
- une consommation foncière moyenne de 565 m<sup>2</sup> par habitant supplémentaires,
- une consommation foncière de 5,15 ha,
- une densité moyenne souhaitable pour les opérations d'aménagement de 20 lgts/ha.

La commune a retenu un scénario de croissance démographique avec un taux annuel de + 1,4 % sur la période 2016-2030 pour atteindre une population de 1 182 habitants en 2030. Le besoin est estimé à 126 logements sur cette période.

La capacité foncière potentielle est évaluée à 9,7 ha pour l'habitat multifonctionnel (8,3 ha en densification en zone UA et UB et 1,4 ha en extension ou en continuité urbaine en zone 2AU) et 35,2 ha pour les activités économiques (exclusivement pour un projet de centrale photovoltaïque). Enfin, en termes de consommation foncière :

- la consommation foncière pour l'urbanisation multifonctionnelle des 15 dernières années (2000-2015) était d'environ 1,3 ha/an,
- la consommation foncière potentielle pour l'urbanisation multifonctionnelle du PLU révisé est évaluée à environ 0,7 ha/an,
- la consommation foncière globale des 15 dernières années (2000-2015) était d'environ 54 ha, soit 3,6 ha/an,
- la consommation foncière globale potentielle du PLU révisé est évaluée à 45,5 ha soit 3,2 ha/an (dont 35,5 ha pour le projet de centrale photovoltaïque).

La consommation foncière pour l'urbanisation multifonctionnelle est réduite de 46 % et est cohérente avec les objectifs du PADD.

Le projet diminue de 11 % la consommation foncière globale par rapport aux 15 dernières années.

Les densités en logement retenues, permettant de vérifier le potentiel des capacités foncières identifiées sur le PLU, sont de 15 logements/ha. Un coefficient de pondération de 20 % pour toutes les zones a été appliqué. Les capacités en logement (construction nouvelles) dans les zones multifonctionnelles relevant de ces hypothèses sont :

- en zone UA (15 lgts/ha) : 0 logement
- en zones UB (15 lgts/ha) : 83 logements
- en zone 2AU (15 lgts/ha) : 34 logements

Une OAP a été définie pour le secteur 2AU de la Scierie. Ce secteur, déjà identifié dans le PLU approuvé, a une superficie d'environ 2,8 ha (hors emprises RD5 et RD11, correspondant à environ 0,6 ha).

Conformément à l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, le règlement doit préciser pour les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants, la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité 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 encadrées dans les mêmes limites en zones A et N.

Le nombre de constructions d'annexes possibles n'est pas indiqué dans le règlement. En outre, le règlement admet pour l'ensemble des zones A et N des constructions et installations permettant le développement et le fonctionnement d'activités d'accueil touristique de type gîte, camping à la ferme ou aire naturelle de camping. Ces constructions devraient justifier de la création de secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) dont les possibilités seraient spécifiquement encadrées par le règlement.

L'article L151-13 du code de l'urbanisme prévoit que le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des STECAL. Il doit alors préciser « les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

Un secteur Ner, destiné à un projet de centrale photovoltaïque, admet des constructions, installations et aménagements.

Il est cependant convenu qu'une centrale photovoltaïque peut être considérée comme nécessaire à des équipements collectifs (production d'énergie). À ce titre, elle peut être autorisée en zone naturelle, sous réserve des conditions énoncées à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme. La création d'un STECAL n'est de fait pas nécessaire pour cet objet.

Six bâtiments ont été identifiés pour permettre une procédure de changement de destination, en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. La justification du changement de destination n'a pas été précisée.

## DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF retient que ce projet de PLU apparaît raisonnable si l'on considère le peu d'ouvertures à l'urbanisation. La consommation foncière est prévue au sein de l'enveloppe urbaine actuelle si l'on excepte les espaces correspondant à l'ancienne scierie. Elle note cependant une incohérence entre les densités affichées par la commune (15 logts/ha) et celles prévues par le projet de PLUi-H (20 logts/ha) porté par la communauté de communes qui pourraient impacter l'ampleur des surfaces ouvertes à l'urbanisation.

La CDPENAF émet en ce sens un avis favorable sur l'équilibre d'ensemble du PLU en émettant toutefois une observation sur la faible densité retenue (15 logts/ha). Elle invite la commune à valoriser au mieux le foncier disponible, en favorisant des densités de construction plus élevées.

En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la CDPENAF émet un avis favorable sous réserve d'encadrer et de limiter le nombre d'annexes aux bâtiments d'habitation existants.

Elle fait également remarquer que les travaux, installations et ouvrages divers permettant le développement et le fonctionnement d'une activité d'accueil touristique de type gîte, camping à la ferme ou aire naturelle de camping en zone N ne devraient pouvoir être admis qu'au sein d'un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) dont les possibilités seraient encadrées par le règlement.

En ce qui concerne l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, la CDPENAF regrette que le document ne précise pas les destinations possibles. En outre, la nature des matériaux et la superficie des constructions auraient permis d'informer sur la faisabilité d'un changement de destination. La commission s'interroge en effet sur certains bâtiments, notamment les bâtiments n<sup>os</sup> 2 et 3. Elle rappelle que chaque changement de destination, identifiés en zone N, sera soumis à l'avis conforme de la CDNPS.

## RÉSULTATS DU VOTE

Au titre de l'article L153-16 du Code de l'urbanisme :

11 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI D'OBSERVATIONS,  
0 voix contre,  
2 abstentions.

Au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme :

13 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI DE RÉSERVES ET D'OBSERVATIONS,  
0 voix contre,  
0 abstention.

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



