



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 SALLES

Révision du POS valant élaboration 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 Moullets 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 commune de SALLES a approuvé son POS par délibération du 2 mars 2001. Elle a adopté son PLU le 7 novembre 2011. Suite à divers recours, celui-ci a fait l'objet d'une annulation par le tribunal administratif de Bordeaux.

Un premier projet de PLU a été arrêté en avril 2018 et a reçu un avis défavorable du préfet et des personnes publiques associées. Sur ce projet, la CDPENAF avait émis le 4 juillet 2018 un avis défavorable au titre de l'article L153-16 sur le PLU, et favorable assorti d'observations au titre des articles L151-12 (sur le règlement) et L151-13 (sur les STECAL).

La CDPENAF est à nouveau saisie par la communauté de communes du Val de l'Eyre qui sollicite l'avis de la commission sur un second projet de PLU arrêté. Un avis sera donc émis sur le PLU au titre de 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.

Comme c'était le cas pour la précédente saisine, la collectivité n'a pas sollicité de la préfète la dérogation au principe d'urbanisation limitée pour l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de ce PLU, en application de l'article L142-5 du Code de l'urbanisme.

Pour ce nouveau projet, la collectivité tient à souligner le caractère vertueux des choix opérés, qui permettront de maîtriser le rythme de la consommation d'espaces dans les années à venir et de réduire fortement la dispersion du développement. Elle précise par ailleurs qu'elle envisage d'accueillir une grande partie des futurs logements à réaliser sur son territoire au sein des zones urbaines. La réduction de la surface des zones à urbaniser et l'effort en faveur de la mobilisation du foncier disponible en zone urbaine traduisent ainsi l'engagement de la collectivité pour une modération de la consommation des espaces naturels et forestiers, exprimé clairement dans son projet d'aménagement et de développement durables.

L'analyse de la consommation d'espace menée dans le cadre de l'élaboration du PLUiH a été reprise dans ce PLU dans un souci de compatibilité.

Sur la période 2007-2018, il est noté une consommation d'environ 70 hectares des espaces assimilés à des espaces naturels, agricoles et forestiers et 52 ha consommés en densification des espaces bâtis.

Salles a connu une forte attractivité résidentielle. Le renforcement de la base aérienne militaire de Cazaux et la mise en service de la LGV Sud Europe Atlantique conduisent la commune à envisager une poursuite du développement démographique à un rythme soutenu dans les années à venir.

Afin de faire face à cette attractivité et à la nécessité de diminuer la consommation des espaces, la collectivité a retenu un scénario avec **un rythme de développement démographique de l'ordre de 1,9 % par an en moyenne, soit une population estimée à environ 9 000 habitants d'ici 2030.**

L'hypothèse retenue implique la création d'environ 78 logements par an, pour un total d'environ 859 sur la période considérée. À noter que 144 nouveaux logements sont affectés au point mort et seront nécessaires au seul maintien de la population à niveau constant.

Le besoin en foncier à mobiliser, intégrant les possibilités de densification et de mutation ainsi que les terrains ouverts à l'urbanisation, est équivalent à **34 hectares environ.**

Un bilan est fait des disponibilités en zone urbanisable à vocation principale d'habitat du PLU. Au total, la surface effectivement mobilisable en zone urbaine et à urbaniser à vocation principalement résidentielle peut être évaluée à 34,8 hectares. Les consommations qui seraient assimilées à des espaces naturels, agricoles et forestiers sont celles des extensions urbaines (en zone U et AU) et représentent 19,4 hectares environ.

Le bilan des disponibilités en zone urbanisable à vocation principale d'activités du PLU est évalué à environ 34 ha, dont 65 % sont liés à l'aménagement la zone d'activités économique SYLVA 21, parmi lesquels 15,3 ha sont en zone 2AU fermée à l'urbanisation.

La commune précise qu'afin de modérer la consommation d'espaces dans les années à venir, la collectivité a chiffré les besoins en foncier à mobiliser à des fins principalement résidentielles sur la base d'une densité moyenne de 25 logements par hectare, en cohérence avec les objectifs du PLUiH. Sur ce point, on peut cependant noter que la densité prévue dans les secteurs justifiant d'une OAP est de seulement 15 logements à l'hectare.

À l'issue de la réflexion, **trois zones à urbaniser à vocation principalement résidentielle** d'ouverture immédiate ont été désignées pour **un total d'environ 9 hectares**, ainsi qu'une **zone d'ouverture différée à vocation de développement économique en extension de Sylva 21 pour un total de 15,80 hectares**. Parmi les zones d'ouverture immédiate, deux sont situées au niveau du bourg et une au niveau du Caplanne. Les autres quartiers de la commune ne sont dotés d'aucune zone ouverte à l'urbanisation.

En ce qui concerne le règlement des zones A et N, celui-ci doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions et 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 des zones A et N.

On peut relever que :

- l'extension et la surélévation des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non liées à l'activité agricole) est admise dans la limite de 50 %, là où la CDPENAF recommande 30 %,
- l'emprise au sol devra être encadrée
- le changement de destination est admis pour 4 bâtiments listés par ailleurs dans la pièce 4.6 du dossier de PLU. Cependant, aucun bâtiment n'a été graphiquement identifié au plan de zonage pour permettre cette procédure.

Le dossier de PLU comporte une pièce 4.6 qui correspond à une liste de 4 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cependant, aucun bâtiment n'a été graphiquement identifié au plan de zonage pour permettre cette procédure de changement de destination qui est pourtant admise par le règlement des zones A et N.

Trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en lien avec les activités agricoles et forestières sont prévus :

- le premier, au niveau de la forêt communale de Salles, est désigné pour reconnaître l'existence et permettre l'évolution d'une activité de transformation de brande (Nx),
- le second permet le développement d'une activité en lien avec la sylviculture (Nx),
- le troisième est prévu afin d'autoriser la création et l'évolution d'une pépinière (Ax), le long de la RD3, entre le bourg de Salles et l'échangeur de l'A63.

Enfin, 2 secteurs Ny et un secteur Nt sont définis sur la commune admettent la construction de bâtiments autre qu'à usage d'habitation, ce qui n'est pas possible hors STECAL. Les secteurs concernés doivent en conséquence être défini comme tels.

Pour répondre aux exigences de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, le règlement doit préciser pour les STECAL, 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.

## DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF prend acte de l'évolution de ce document qui réduit sensiblement la consommation prévisionnelle d'espace. Elle souligne toutefois que les densités attendues à 15 logements à l'hectare ne sont pas totalement en phase avec les 25 logts/ha identifiés dans le rapport de présentation, notamment en zones urbaines au plus proche du bourg. Elle invite la collectivité à se rapprocher de ces densités pour valoriser au mieux le foncier disponible.

La commission note la réflexion menée notamment au niveau des secteurs sensibles. Elle rappelle son précédent avis favorable pour ce qui concerne le projet de parc photovoltaïque sur une ancienne décharge. Des questionnements demeurent en revanche sur le projet en zone forestière notamment quant à la compatibilité avec les activités agricoles, pastorales ou forestières et la non atteinte à la sauvegarde des espèces naturelles.

La CDPENAF s'interroge sur la zone 2AU qui n'a pas été présentée dans le projet de PLUi soumis récemment à son avis. Celle-ci devrait se prévoir à l'échelle intercommunale, pertinente en matière de développement économique. Elle note n'avoir pas été saisie de façon spécifique sur les projets d'ouverture à l'urbanisation.

En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la commission note que les extensions aux bâtiments d'habitation existants pouvant atteindre 50 % sont excessives. Elle recommande de les limiter à 30 %.

Elle fait également remarquer que l'emprise des piscines devrait être encadrée, le nombre d'annexes aux bâtiments d'habitation existants devrait être précisé.

La commission s'interroge sur le secteur Nc du château de Salles qui permet la construction d'annexes pouvant atteindre 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Celui-ci aurait mérité d'être identifié en STECAL avec un projet spécifique autour de la valorisation du château.

Enfin, La CDPENAF prend note des 4 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cependant, l'absence d'identification graphique rend inapplicable les dispositions de l'article 2 du règlement des zones A et N.

## RÉSULTATS DU VOTE

13 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI D'OBSERVATIONS au titre des articles L153-16, L151-12 et L151-13 du Code de l'urbanisme,  
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



