



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires et de la mer

**Commission départementale de la préservation
des espaces naturels agricoles et forestiers**

réunion du 7 juin 2023

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VAL DE L'EYRE
Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal et habitat

La CDPENAF de la Gironde s'est réunie à la cité administrative de Bordeaux sous la présidence de madame CHANCEL-LESUEUR Hélène, directrice départementale adjointe des territoires et de la mer de la Gironde, représentant monsieur le préfet de la Gironde.

Étaient présents :

- 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 MOURGUES Ghislain, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- Monsieur GEORGES Hervé, représentant le président de la confédération paysanne de Gironde,
- Monsieur BERGEON Thierry, représentant l'association GAEC & SOCIÉTÉS,
- Madame CARRERE Gabriella, représentant le président du syndicat des sylviculteurs du sud-ouest,
- Monsieur SEGUY Jean-François, représentant le président de la fédération départementale de la chasse de Gironde,
- Monsieur POINT Patrick, représentant le président de la société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le sud-ouest (SEPANSO) pour la Gironde,
- Monsieur GRELIER Alexandre, représentant la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde.

Étaient excusés :

- Monsieur LE BOT Stéphane, conseiller départemental du canton Nord-Médoc, représentant le président du conseil départemental de la Gironde (pouvoir transmis à M. DUCOUT),
- Monsieur BARDEAU Yohan, représentant le président de la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles – FDSEA – de la Gironde (pouvoir transmis à M. BERGEON),
- Monsieur PAPADATO Patrick, représentant le président de Bordeaux métropole,
- Monsieur SOLANS Thomas, représentant le président de la chambre d'agriculture de Gironde,
- Madame BRARD Mégane, représentant le directeur départemental de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Aquitaine Atlantique, invitée à titre d'experte,
- Madame GRISSER Florence, représentant le conseil départemental de la Gironde, invitée à titre d'experte,
- Madame CAMSUZOU SOUBIE Laura, représentant l'association des maires de Gironde, invitée à titre d'experte.

Assistaient également à la réunion :

- Madame JOURMADY Kenza, représentant le président de la confédération paysanne de Gironde,
- Monsieur COULON Bruno, 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'experte,
- Monsieur ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (2 pouvoirs compris) : 11

Quorum : le quorum est atteint.

SYNTHÈSE DU RAPPORT D'INSTRUCTION PRÉSENTÉ AUX MEMBRES DE LA COMMISSION

La communauté de communes du Val de l'Eyre saisit la CDPENAF pour qu'elle se prononce sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat prescrit par délibération du conseil communautaire le 17 décembre 2015 et arrêté le 7 avril 2023.

En application de l'article L153-16 du code de l'urbanisme, la CDPENAF est amenée à se prononcer sur ce projet de PLU arrêté considérant la double condition que le PLU couvre une commune ou un EPCI situé en dehors du périmètre d'un SCoT approuvé après la promulgation de la LAAF et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le potentiel à vocation habitat pour Val de l'Eyre

Avec une densité moyenne (20 logements/ha), et pour atteindre les objectifs de construction de 2 583 logements en 2030, l'enveloppe nécessaire devra atteindre environ 123 hectares. La capacité de foncier retenue dans le projet PLUi est en adéquation avec les besoins du territoire en logement pour les 10 ans à venir. Cette densité varie suivant les communes.:

- Belin-Beliet : 20 logements/ha
- Le Barp : 30 logements/ha
- Lugos : 10 logements/ha
- Saint-Magne : 15 logements/ha
- Salles : 25 logements/ha

Le potentiel à vocation des activités économiques pour Val de l'Eyre

Sur le volet économique, le projet de PLUi-H prévoit de mobiliser 48,7 hectares de nouveau foncier économique. L'ensemble du foncier disponible est classé en 2AU c'est-à-dire avec une ouverture à l'urbanisation différée sous réserve de modification du PLUi-H. Le commerce sera exclu de ces zones comme préconisé par le DAACL du SCoT Barval en cours d'élaboration.

Le potentiel à vocation équipements pour Val de l'Eyre

L'accueil démographique nécessitera des besoins de création de nouveaux équipements et services publics à la population qui devront trouver leur place au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser des communes. Le projet de PLUi-H prévoit de mobiliser 13,5 ha de nouveau foncier à vocation équipements (hors rétention foncière sur les zones 2AU). L'ensemble du foncier disponible est classé en 2AU c'est-à-dire avec une ouverture à l'urbanisation différée sous réserve de modification du PLUi-H.

En application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants.

En application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, la délimitation dans les zones naturelles, agricoles ou forestières de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) est soumise, que le territoire soit couvert ou non par un SCoT, à l'avis de la CDPENAF.

Dans le cas de la présente demande d'avis, la CDPENAF peut émettre un avis simple sur les STECAL si elle considère que le dossier lui permet de se prononcer à ce titre.

En application de cet article L151-13, le règlement peut ainsi, à titre exceptionnel, délimiter ces secteurs dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise 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.

17 STECAL ont été instaurés sur le territoire.

– BELIN-BELIET – STECAL 1 : 1,71 ha. Le projet est un STECAL qui identifie l'aire naturelle de camping. Il propose pour les scolaires tout au long de l'année des hébergements et toute une gamme d'activités sportives et de découverte. Avis CDPENAF 2020 FAV.

– BELIN-BELIET – STECAL 2 : 0,77 ha. Dans le cadre du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de la Gironde 2019-2024, la CdC du VAE a réalisé deux aires (Le Barp : 24 places et Belin-Beliet : 12 places). Le STECAL permet la réalisation de locaux ou bâtiments liés à cet équipement, de logements où terrains familiaux locatifs dans une emprise au sol limitée à 5 %. Avis CDPENAF 2020 FAV.

– LE BARP – STECAL 1 : 2,24 ha. Destiné également à l'accueil ou sédentarisation des gens du voyage. Avis CDPENAF 2020 FAV.

– SALLES – STECAL 3 : 0,56 ha. Projet d'extension d'une pépinière existante. Projet d'installation d'un hangar de 150 m² qui permettra de stocker les plantes ainsi que le matériel nécessaire à la production.

– SALLES – STECAL 4 : 0,89 ha. Ce STECAL porte sur l'extension d'une entreprise de construction en activité depuis 2002. Il s'agit de pérenniser cette activité et lui permettre de se développer. Aujourd'hui, les surfaces déjà construites sont de 95 m² pour les bureaux et de 250 m² pour le dépôt en emprise au sol. Pas de projet détaillé.

– SALLES – STECAL 5 : 1,86 ha. Le projet porte sur l'extension d'une activité touristique existante : le domaine de Sophie à Salles comprenant des gîtes tout confort. Pas de projet détaillé.

Les STECAL qui suivent ont déjà fait l'objet d'un avis de la CDPENAF le 05/04/2023 sans connaître le règlement :

LE BARP – STECAL 2 : 0,85 ha. Projet porté par l'association "le Barp Shooting Experience" avec comme ambition de créer un stand de tir. → avis défavorable de la CDPENAF.

LE BARP – STECAL 3 : 1,61 ha. Le projet porte sur l'extension de la carrière d'argile, porté par la société SAS J.Dubourg et a pour but un développement économique et industriel. Le projet porte sur un défrichement pour des besoins économiques liés à l'exploitation de la carrière. → avis favorable de la CDPENAF (présenté comme STECAL n°1 sur la commune).

LUGOS – STECAL 1 : 0,1 ha. Le projet porte sur l'extension d'une activité de "ball-trap" déjà existante à ce jour. L'objectif est de maintenir une attractivité touristique en diversifiant l'offre d'activités de pleine nature. → avis favorable de la CDPENAF.

LUGOS – STECAL 2 : 0,04 ha. Le projet concerne la création d'une maison de la chasse sur la commune. Création d'un site remarquable pour permettre l'accueil d'une activité historique et toujours présente sur la commune. → avis favorable de la CDPENAF assorti de la réserve de nécessité de prendre en compte le risque incendie.

SAINT-MAGNE – STECAL 1 : 1,32 ha. Le projet porte sur la création d'une aire naturelle de camping communale. Ce projet permettrait de renforcer l'offre d'accueil pour les campings-cars et cyclo-touristes sur le territoire où une carence est remarquée. → avis défavorable de la CDPENAF.

SAINT-MAGNE – STECAL 2 : 0,34 ha. Le projet porte sur l'extension de la brasserie de Ripaille. → avis défavorable de la CDPENAF.

SAINT-MAGNE – STECAL 3 : 4,61 ha. Projet de reconversion d'une ancienne scierie vers une nouvelle activité de fabrication de maison en bois. → avis favorable de la CDPENAF.

SALLES – STECAL 1 : 0,13 ha. Projet pour l'association SALLES-EN-VOL qui utilise le terrain comme piste d'aéromodélisme, souhaitant pouvoir créer une installation pour abriter son matériel. → avis défavorable de la CDPENAF (présenté comme STECAL n°4 sur la commune).

SALLES – STECAL 2 : 0,12 ha. Projet de reconversion de bâtiments existants en lieu de culte. → avis favorable de la CDPENAF (présenté comme STECAL n°3 sur la commune).

SALLES – STECAL 6 : 3,77 ha. Le projet porte, au Château de Salles, sur la création de logements, la création d'annexes, l'extension des bâtiments existants et changement de destination. → avis favorable de la CDPENAF (présenté comme STECAL n°1 sur la commune).

SALLES – STECAL 7 : 0,16 ha. Le STECAL au lieu-dit "Le Caplaine" porte sur un projet d'hébergement touristique atypique. → avis défavorable de la CDPENAF (présenté comme STECAL n°2 sur la commune).

Le dossier de PLUI-H comporte enfin un sous-dossier (4.3) concernant les changements de destination. Il s'agit uniquement des vues aériennes des bâtiments concernés sur les 5 communes : 70 à Belin-Béliet ; 21 au Barp ; 5 à Lugos ; 8 à Saint-Magne ; 21 à Salles. Tous ces bâtiments, identifiés graphiquement sur les plans de zonages (pièce 4.2.2), sont destinés à une nouvelle affectation de logement.

DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF prend acte de ce projet de PLUI-H arrêté le 7 avril 2023, tout en rappelant qu'elle s'est déjà prononcée le 19 juin 2020 sur un premier projet arrêté le 12 novembre 2019. Elle regrette à ce titre que ses avis assortis d'observations ou de réserves n'ont pas permis d'élaborer un document de planification abouti.

La commission relève la qualité insuffisante du diagnostic agricole qui affiche de surcroît des données fausses. La Chambre d'agriculture fait notamment savoir que les surfaces agricoles ne sont pas en baisse importante, comme indiqué dans le document, lesquelles font l'objet de fortes pressions foncières. Elle relève les nombreux secteurs agricoles assurant de fortes productions.

La commission relève également la nécessaire prise en compte du risque incendie sur ce territoire, très fortement boisé. Elle rappelle que dans le cadre d'un PPRIF, toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer une bande de terrain non bâtie à maintenir en état débroussaillé, d'une largeur d'au moins 50 m et d'au plus 200 m, isolant les constructions des bois et forêts.

La CDPENAF relève le taux de rétention présenté à 30 %. Elle rappelle l'étude du Cerema réalisée en 2019 sur la région Nord-Picardie et qui classe un taux de rétention de 30 % comme le plus important ; Il correspond à des communes rurales. Dans le périurbain et les bourgs centres, l'étude estime que le taux de rétention est plutôt de 20 %. Un taux important, uniformément appliqué à l'ensemble des communes et des typologies n'est pas préconisé pour le calcul de la trajectoire ZAN. La CDPENAF précise enfin qu'elle regrette l'insuffisance des raisons qui ont été retenues pour aboutir à ce chiffre de 30 %.

La commission relève quelques incohérences sur le classement de certaines parcelles. Il s'agit notamment de terrains, soumis au régime forestier et en zone humide, toutefois classés en zone artisanale à Belin-Béliet.

Globalement, la CDPENAF regrette le travail peu qualitatif du bureau d'études. Elle émet toutefois un avis favorable sur l'économie globale du document proposé, mais assorti des réserves suivantes :

– Le diagnostic agricole devra être amélioré et notamment corrigé de ses erreurs de données sur la taille et la nature des surfaces agricoles du territoire

- Les nouvelles opérations d'aménagement devront être isolées des bois et forêts par une bande de terrain non bâtie à maintenir en état débroussaillé d'une largeur proche de celle d'un PPRI (au moins 50m et au plus 200 m).
- Le taux de rétention utilisé ne devra pas dépasser 20 %, il pourra utilement être différencié en fonction de la situation des communes.
- Le classement des parcelles devra être corrigé des incohérences constatées.

En ce qui concerne les bâtiments identifiés pour pouvoir faire l'objet d'un changement de destination, la CDPENAF réitère ses observations formulées dans son avis du 19 juin 2020.

La commission note le très grand nombre de bâtiment pouvant faire l'objet de cette procédure, et souhaite alerter la collectivité sur la multiplication de ce genre d'opération. À termes, un nombre trop important de changement de destination pourrait nuire à l'équilibre des espaces NAF et au bon fonctionnement de l'activité agricole. Elle s'interroge aussi sur la volonté de la collectivité de permettre des logements dans des bâtiments situés dans des secteurs boisés et les problèmes induits de défense contre le feu en cas d'incendie.

Au-delà du nombre, la commission précise qu'elle sera amenée à prononcer un avis conforme en application de l'article L151-11 sur les projets de changement de destination des bâtiments qui seront identifiés en zone A 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 N feront quant à eux l'objet d'un avis conforme de la commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS).

La CDPENAF rappelle ci-après les éléments de doctrine dont elle s'est dotée :

« Le changement de destination consiste à transformer, avec ou sans travaux une construction existante en l'une des cinq destinations visées à l'article R151-27 du Code de l'urbanisme :

1. Exploitation agricole et forestière
2. Habitation
3. Commerce et activités de service
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

La commission est particulièrement attentive à ce que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les demandes seront étudiées par la CDPENAF au cas par cas en fonction de la localisation du projet et des critères d'impact.

La CDPENAF rappelle qu'une zone agricole n'a pas pour vocation d'accueillir en nombre de nouvelles populations.

Pour répondre aux exigences de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, le changement de destination ne peut être envisagé que pour les bâtiments qui auront été préalablement désignés au PLU.

Dans certains documents d'urbanisme, la CDPENAF note la présence d'une liste importante de bâtiments destinés au changement de destination, sans que le choix de ces bâtiments n'ait été suffisamment justifié. Outre le repérage sur le plan de zonage, la commission attend de la collectivité compétente en matière d'urbanisme toutes précisions sur les critères qui conduisent à retenir ces bâtiments (type et matériaux de la construction, environnement...). 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 (nouveau chemin d'accès, rajout de terrasse trop volumineuse...), etc.

En ce qui concerne les projets, le changement de destination ne doit pas conduire à des adaptations majeures (transformation complète) d'un bâtiment ; Il doit se faire dans l'enveloppe de la construction existante et sans nécessiter d'intervention importante sur le gros œuvre (structure porteuse...). Il ne peut s'agir d'une démolition/reconstruction. Si des transformations importantes sont nécessaires, le projet est alors considéré comme une construction nouvelle. Ainsi, par exemple, un hangar agricole à structure métallique ne peut pas être transformé en habitation par simple changement de destination.

Lorsqu'un projet de transformation d'un bâtiment d'exploitation agricole conduit à autoriser une habitation ou un hébergement touristique isolé au sein d'un espace viticole, le dossier soumis à l'avis de la CDPENAF devra exposer les mesures de protection mises en œuvre par le pétitionnaire avec la nécessaire prise en compte du traitement de cette interface habitation / parcelle cultivée. Dans ces conditions, le porteur d'un projet devra s'assurer que tous les moyens sont prévus pour que soient limités les conflits d'usage et que ce changement de destination ne compromette pas l'activité viticole.

La CDPENAF prend en compte dans son analyse d'impact sur les activités agricoles, les mesures gouvernementales qui ont été prises concernant les zones de non traitement (ZNT) à respecter par les agriculteurs et les autres utilisateurs de produits phytopharmaceutiques, avec le respect de distances minimales entre ces zones de traitement et les zones occupées par des tiers.

La commission prend aussi en compte la charte du bien vivre ensemble en Gironde signée en mai 2022 visant notamment à répondre aux enjeux de santé publique liés à l'utilisation de produits phytosanitaires en agriculture à proximité des zones d'habitation et des lieux accueillant des travailleurs présents de façon régulière et selon leurs productions ; La distance de sécurité riverains est de 10 mètres pour une culture haute, comptée entre le bâtiment et la limite de la parcelle.

À ce titre, la CDPENAF rappelle que la réglementation considère que l'implantation d'une haie végétale n'est pas une mesure suffisante pour limiter l'impact sur l'activité viticole. Ce dispositif n'est pas reconnu comme moyen permettant de déroger aux distances de sécurité. »

En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la CDPENAF émet un avis favorable assorti de la réserve suivante : la construction des piscines devra être encadrée.

En ce qui concerne les STECAL, la CDPENAF émet un avis défavorable sur l'ensemble des secteurs proposés y compris pour ceux qui ont déjà fait l'objet d'un avis favorable de la commission, en raison de l'emprise au sol maximale (disproportionnée et incohérente dans certains cas) admise pour les futures constructions. La commission précise aussi qu'il n'est pas nécessaire de créer un STECAL (en l'occurrence "lieu de culte") pour permettre le changement de destination d'un bâtiment existant.

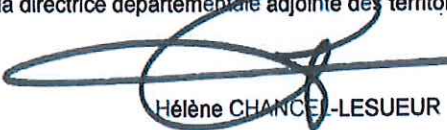
RÉSULTATS DU VOTE

Au titre de l'article L153-16 du code de l'urbanisme ;
7 voix pour un AVIS FAVORABLE ASSORTI DE RÉSERVES,
3 voix pour un AVIS DÉFAVORABLE,
1 voix pour un AVIS FAVORABLE.

Au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme ;
7 voix pour un AVIS FAVORABLE ASSORTI DE RÉSERVES,
0 voix pour contre,
4 abstentions.

Au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme ;
11 voix pour un AVIS DÉFAVORABLE,
0 voix pour contre,
0 abstention.

Pour le préfet, président de la CDPENAF,
et par délégation,
la directrice départementale adjointe des territoires et de la mer



Hélène CHANCELL-LESUEUR

