

**Pôle  
Valorisation des  
territoires**



CDC du Val de Leyre  
20 route de Suzon

33830 BELIN BELIET

Bordeaux, le 5 juillet 2023

**Objet**  
PLUi arrêté  
Avis PPA

**Dossier suivi par :**  
Bruno COULON

**Référence**  
BC/23/55

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 6 avril 2023 réceptionné le 12 avril, vous nous avez adressé, pour avis, le projet du PLUi arrêté de votre Communauté de Communes.

Après examen des différentes pièces, nous émettons les remarques qui suivent :

**Le rapport de présentation :**

Le diagnostic territorial :

La partie consacrée au diagnostic agricole ne repose que sur l'analyse des données statistiques du RGA.

De ce fait, le peu d'éléments que contient cette analyse sont en partie faux. En effet, si on ne peut nier une baisse importante du nombre d'exploitations agricoles, il est totalement hors de propos de dire que les surfaces agricoles ont également diminué.

En effet le territoire de votre CDC, comme d'autres en prolongement, subit une très forte pression sur les terres agricoles de la part de la profession agricole. Elles sont, de ce fait, très convoitées grâce à un accès à l'eau facile et des sols formant d'excellents supports de culture.

Elles sont, de plus en plus, la propriété d'exploitations venant des Landes ou de la Région Parisienne. C'est, comme le pratique le RGA, sur les communes des sièges de ces exploitations que sont répertoriées les surfaces en question.

Une addition des différents ilots PAC (suivant une année plus récente que 2013 !) aurait vite démontré cette absence de perte de surface.

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

Tél. 05 56 79 64 12

Email : [territoires@gironde.chambagri.fr](mailto:territoires@gironde.chambagri.fr)

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



## **Pôle Valorisation des territoires**

Il est dommage que soit passée sous silence l'existence au Barp de l'entreprise Darbonne et son centre de recherches variétales et ses productions en particulier d'asperges tout comme le GRCETA, centre de recherche agricole, à Belin Beliet.

D'autres productions plus confidentielles mais originales maillent le territoire agricole comme l'existence d'une faisanderie, de la production de gazon en rouleau, de bulbiculture et même de spiruline. Il est également à souligner une forte montée en puissance de la production de légumes de plein-champs et de petits fruits rouges.

Il aurait pu être noté la pauvreté des surfaces en herbe et la rareté des élevages malgré la présence de nombreux centres équestres et détenteurs d'équidés.

Il y aura lieu de modifier dans la synthèse des constats ce qui aurait dû être écrit à la lumière de ce qui précède.

En tout état de cause, nous n'avons aucune vision prospective de l'activité agricole, ni aucun élément nous permettant de comprendre les enjeux liés à cette activité.

De ce fait, le diagnostic agricole n'est pas conforme aux dispositions de l'article L151-2 CU ne répondant pas aux besoins répertoriés en matière de surfaces et de développement agricole.

Dans les enjeux et les besoins, il y a clairement lieu d'inscrire la préservation des terres agricoles existantes dont, nous répétons, qu'elles sont sous très forte pression foncière et objet de nombreuses convoitises agricoles.

Nous déplorons l'absence de repérage des sièges d'exploitations qui conduit, comme nous le verrons plus loin, à avoir inscrit en zone urbaine des exploitations agricoles.

Nous nous étonnons de ne pas avoir trouvé au diagnostic une analyse de la consommation de foncier agricole et naturel sur les 10 dernières années conformément à l'article L151-4 CU. De fait, cette analyse est produite dans la justification des choix mais est très mal située dans la chronologie du document, pour comprendre les orientations du PADD.

### La justification des choix :

Nous nous interrogeons sur la forme que prend la justification des choix faits par la collectivité. Cette justification doit être bien plus approfondie et ne doit pas se contenter de répéter le contenu des autres documents. Il y a vraiment lieu, à sérieusement revoir et approfondir les points de justification qui, en l'état, sont très nettement insuffisants et ne permettent pas de comprendre les choix faits, en particulier de justifier spatialement les différentes zones.

### **LE PADD**

Nous ne pouvons que noter l'indigence du projet agricole du territoire qui se résume à la simple phrase d'une protection de l'existant.

Nous prenons bonne note des objectifs de réduction de consommation de l'espace qui ne reposent sur aucune analyse présentée et détaillée au rapport de présentation. De la même manière, les objectifs de densification auraient dû être tirés d'une analyse spatiale présentée au diagnostic territorial.

### **Le règlement écrit :**

Zone A

#### Construction autorisée sous condition :

Les changements de destination des constructions identifiées au plan de zonage sont exclusivement destinés à de l'habitat. Nous rappelons que la vocation de la zone agricole n'est pas d'accueillir des résidents sans lien avec l'activité agricole.

Pourquoi ne pas ouvrir ces changements de destination aux autres formes d'hébergement, comme les gîtes ?

Il serait souhaitable que soit rappelé que ce changement de destination ne sera possible qu'après un avis conforme de la CDPENAF.

Sont autorisés les abris pour animaux dans la limite de 12 m<sup>2</sup> par hectare. Il convient de préciser que cette disposition ne s'applique pas aux exploitations agricoles mais aux détenteurs d'animaux sans statut agricole.

En secteur Ap, sont autorisées les constructions annexes aux bâtiments agricoles. Quelle définition recouvre ces annexes agricoles ? Le code cite les constructions à usage agricole sans faire référence à des possibilités d'annexes comme pour l'habitat.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Nous souhaitons que les dispositions de l'article L111-7 visant à exonérer les constructions à usage agricole des règles de recul de 100 m et 75 m par rapport aux autoroutes et voies rapides, soient appliquées dans la rédaction de la règle.

Il y a, également, lieu de prévoir des possibilités d'agrandissement des bâtiments agricoles existants qui ne respectent pas les règles de recul prévues en leur permettant de s'implanter en prolongement de la construction initiale.

Cette disposition devrait également être reprise en ce qui concerne les implantations par rapport aux limites séparatives.

Concernant la hauteur des constructions, il convient de préciser la règle de calcul des 10 m qui va s'appliquer aux constructions à usage agricole (faitage ou acrotère).

Plus que citer des couleurs, dans les règles d'aspect extérieur, une référence à des normes de couleur moins source d'interprétation devrait être privilégiée (norme RAL par exemple).

**Pôle  
Valorisation des  
territoires**

Nous rappelons que les clôtures agricoles sont exonérées de formalité administrative. Tel que rédigé, l'alinéa «clôture» est censé s'appliquer à toutes les clôtures en zone A agricole. Il y a lieu de mieux préciser le sens de la règle.

Les règles de rénovation et d'agrandissement devraient s'appliquer, à priori, aux habitations existantes. Ce point doit être précisé. Telle que rédigée, la règle s'applique aussi aux constructions à usage agricole ce qui n'est pas forcément souhaitable.

Accès à l'eau : Il convient de permettre les possibilités d'un forage uni familial conformément aux dispositions du Règlement sanitaire Départemental (forage unifamilial).

**Les plans de zonage**

Nous nous interrogeons sur la pertinence d'une zone mixte A et N. Le code de l'urbanisme ne laisse pas de doute sur le fait que nous devons avoir affaire à l'une ou à l'autre de ces zones.

La justification de cette zone hybride repose sur le fait qu'elle concernerait des pépinières.

Ces dernières ont trait à une production végétale et devraient donc être classée en zone A. Au pire, c'est une de ces zones générant un secteur qui devra être choisie et justifiée d'une façon plus approfondie.

Nous avons à Lugos, un exploitant agricole producteur de spiruline, qui se retrouve en zone U avec impossibilité totale de pouvoir faire évoluer son entreprise. Nous demandons expressément le placement de cette entité agricole en zone A.

En conclusion, et afin de ne pas bloquer le développement des collectivités concernées nous émettons un avis favorable sous réserve de la prise en compte des éléments suivants :

- la reprise du contenu du diagnostic agricole
- la localisation des sièges d'exploitation
- la reprise des enjeux liés à l'agriculture
- l'amélioration de la justification du zonage avec disparition de la zone mixte A et N
- l'intégration des remarques ayant trait au « règlement écrit »
- le positionner en zone A de l'exploitation de spiruline de Lugos

Vous souhaitant bonne réception de ce courrier, nous vous prions de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos meilleures salutations.

Le Directeur Général



Thierry Mazet