



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Urbanisme Paysage Énergies et Mobilités
Unité planification réglementaire et aménagement commercial**

Affaire suivie par :
Nathalie Larraux
Cheffe de service
Tél : 05 47 30 52 43
Mél : nathalie.larraux@gironde.gouv.fr

Bordeaux, le - 5 JUIL. 2023

LE PRÉFET DE GIRONDE

à

**MONSIEUR LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES DU VAL DE L'EYRE
20 ROUTE DE SUZON
33 830 BELIN-BELIET**

Objet : votre recours gracieux sur l'arrêté n°2023-06-001 portant dérogation à l'urbanisation limitée –
Ref : votre courrier du 19 juin 2023 concernant les demandes sur la commune de Lugos et de Belin Beliet – Dossier complémentaire Secteur 1 Bois Perron Lugos du 28 juin 2023.

Par courrier du 19 juin, vous avez exprimé votre incompréhension concernant ma décision portant dérogation à l'urbanisation limitée de la CDC Val de L'Eyre et vous me demandez de réexaminer les refus à certaines de vos demandes d'ouverture à l'urbanisation.

Je souhaite vous préciser que les éléments du dossier qui m'ont été présentés sur les 3 secteurs de Lugos et le secteur de Belin-Beliet ne m'ont pas permis de m'assurer que l'ouverture de ces secteurs ne nuisaient pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou au bon état des continuités écologiques, conditions d'application de l'article L 142-5 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, ces demandes ne me sont pas apparues urgentes et nécessaires à votre projet de territoire inscrit au PLUi. Ainsi les projets concernés méritaient à mon sens des réflexions complémentaires permettant d'accroître leurs qualités respectives dans l'optique d'une ouverture à l'urbanisation future, après l'approbation du Scot du Sybarval qui a été arrêté le 25 mai dernier.

Suite à votre demande, vous avez rencontré mes services en sous-préfecture d'Arcachon le 27 juin dernier afin d'échanger sur les termes de votre courrier du 19 juin 2023 et sur les motivations de l'arrêté n°2023-06-001.

A l'issue de cette réunion, et suite à l'examen du dossier complémentaire que vous m'avez fait parvenir dès le 28 juin, je suis en mesure de vous proposer de revoir ma position sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1 de Lugos, pour lequel aucun enjeu environnemental n'a été identifié. Comme cela a pu être partagé lors de l'entretien, vous avez retravaillé votre demande sur ce secteur en modifiant l'OAP pour atteindre une densité minimale de 12 log/ha, y afficher un objectif de production de logement social et justifier de la protection contre le risque incendie feux de forêt (traitement des lisières et mise en œuvre des OLD).

Cité administrative
2 rue Jules Ferry – BP 90
33 000 Bordeaux Cedex
ddtm-supem-prac@gironde.gouv.fr
www.gironde.gouv.fr

Par ailleurs et comme cela a pu être discuté avec mes services, il peut être utile de s'interroger dans le PLUi sur le maintien ou l'abandon des secteurs 2 AU (secteur 4, 5 et 6) de Lugos et tout particulièrement le secteur 6 qui conduit à enclaver la forêt d'exploitation par de l'urbanisation, ce qui ne manquera pas de poser des difficultés sur les plans de la prévention du risque de feux de forêt, d'exploitation sylvicole et environnemental.

Concernant l'ouverture à l'urbanisation du secteur proposé de Belin-Beliet, je vous confirme que son examen est dans l'attente d'éléments complémentaires permettant de justifier de l'intérêt de son urbanisation et des caractéristiques détaillées du projet envisagé dans le cadre de la convention Opération de Revitalisation Territoriale, puisque Belin-Beliet fait partie des « Petites villes de Demain » de la Gironde, spécifiquement accompagnées par l'Etat.

Il est important de noter que ma décision partielle d'ouverture à l'urbanisation ne remet pas en cause l'économie générale de votre PLUi et que vous pouvez donc poursuivre sereinement sa phase d'approbation.

Il vous suffit pour cela de requalifier en 2AU les secteurs 1AU pour lesquels vous n'avez pas obtenu ma dérogation. En ce qui concerne vos demandes de STECAL, non autorisés par mon arrêté, ces secteurs devront être intégrés en zone N ou A.

Ainsi, dans le cadre des dérogations au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT, votre territoire aura bénéficié d'une ouverture à l'urbanisation de 8,4 ha en 2019 puis à nouveau de 14,62 ha en 2023.

Ces ouvertures très significatives doivent vous permettre de finaliser votre projet de PLUi dans les meilleurs délais.

Je vous remercie de bien vouloir me confirmer que ma proposition reçoit votre accord, ainsi que celui de l'ensemble des communes composant votre communauté de communes. Je prendrai alors un arrêté modificatif d'ouverture à l'urbanisation limitée en ce sens dans les meilleurs délais.

Les services de la DDTM de la Gironde restent à votre écoute.

Le Préfet

Pour le Préfet et par délégation,
la Secrétaire Générale

Aurore Le BONNEC

Copie : Sous-Préfet d'Arcachon



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Urbanisme Paysage Énergies et Mobilités
Unité planification réglementaire et aménagement commercial**

Affaire suivie par :
Florian Bureau
Chargé de mission planification
Tél : 05 47 30 52 43
Mél : florian.bureau@gironde.gouv.fr

Bordeaux, le **15 JUIN 2023**

LE PRÉFET DE GIRONDE

à

**MONSIEUR LE PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES DU VAL DE L'EYRE
20 ROUTE DE SUZON
33 830 BELIN-BELIET**

Objet : Votre demande de dérogation à l'urbanisation limitée portant sur l'ouverture à l'urbanisation de 5 secteurs de la communauté de communes du Val de L'Eyre et la création de 11 STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité)

Vous avez demandé, dans le cadre de la procédure d'élaboration de votre PLUi-H, à ouvrir à l'urbanisation 5 secteurs de la communauté de communes du Val de L'Eyre et à créer 11 STECAL sur le même périmètre, compte tenu de l'absence de ScoT approuvé.

Tout d'abord, je tenais à rappeler que le projet de PLUiH de votre territoire a déjà fait l'objet d'un accord de dérogation en 2019 sur la base de votre projet de PLUiH arrêté en 2019 pour une superficie de 8,4 ha répartis comme suit :

- 3 ha pour la création d'un collège/lycée au Barp. sous réserves de retirer les zones humides du périmètre, d'optimiser la consommation d'espaces et de prendre en compte le risque d'incendie au sein d'une OAP,
- 2,9 ha pour l'extension d'une zone artisanale (Sylva 21) à Belin-Beliet,
- 2,5 ha pour l'extension d'une zone économique (Eyrialis) au Barp. Demande accordée sous réserves de préserver les zones humides et leurs fonctionnalités.

Ces secteurs devaient permettre le développement d'équipements publics et d'activités économiques essentielles à votre projet de territoire.

En ce qui concerne votre demande, dans le cadre de votre PLUiH arrêté le 7 avril 2023, je vous prie de bien vouloir trouver ci-après les décisions que j'ai prises et leurs motivations.

Le projet situé au lieu-dit « Le Sableret » sur la commune du Barp apparaît comme un projet mûr permettant la création d'un grand nombre de logements sociaux. Je note que vous avez compensé cette demande d'ouverture à l'urbanisation par la fermeture de zones sur la commune de Salles à hauteur de la même superficie. Considérant la réflexion que vous avez menée et réussi à faire aboutir à l'échelle intercommunale, j'ai décidé d'accorder l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur représentant 6,4 hectares.

Cité administrative
2 rue Jules Ferry – BP 90
33 000 Bordeaux Cedex
ddtm-supem-prac@gironde.gouv.fr
www.gironde.gouv.fr

En revanche, si le projet d'ouverture à l'urbanisation sur la commune de Belin-Bellet apparaît comme étant peu consommateur d'espaces, son éloignement du centre-bourg est problématique, alors même que cette commune est engagée dans la démarche « Petites Villes de Demain » qui doit aboutir à une convention d'Opérations de Revitalisation Territoriale. Ceci me conduit à refuser l'ouverture à l'urbanisation sur ce secteur dans l'attente que la réflexion ORT aboutisse.

Les 3 projets d'ouverture à l'urbanisation sur la commune de Lugos concernent des espaces naturels sur lesquels des enjeux environnementaux ont été repérés. Ceci me conduit à refuser l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs, d'autant plus que Lugos ne dispose pas d'assainissement collectif et peu de service, obligeant les habitants à multiplier les déplacements motorisés.

Sur les 11 STECAL, j'ai décidé d'autoriser ceux permettant le développement d'équipements collectifs et d'activité économique : le STECAL 1 du Barp, le STECAL 1 de Salles et le STECAL 3 de Saint-Magne sous réserves de revoir son dimensionnement. Les autres STECAL font l'objet d'un refus en raison du manque de justifications de la demande et/ou d'enjeux environnementaux ou de risque feux de forêt insuffisamment pris en compte.

Ainsi, les éléments du dossier qui m'a été présenté n'ont pas permis de m'assurer que certains secteurs de votre projet ne nuisent pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou au bon état des continuités écologiques, conditions d'application de l'article L 142-5 du Code de l'urbanisme.

Enfin, de manière plus générale, certaines de ces demandes d'ouvertures à l'urbanisation ne me sont pas apparues urgentes et pourront attendre l'approbation du SCoT du Sybarval qui a été arrêté le 25 mai 2023.

Ainsi votre territoire bénéficie d'une ouverture à l'urbanisation de 8,4 ha en 2019 et d'environ 13,3 ha en 2023, pour pouvoir finaliser votre projet dans les meilleurs délais.

Les services de la DDTM de Gironde restent à votre écoute.

Le Préfet,


Pour le Préfet et par délégation,
la Secrétaire Générale
Aurore Le BONNEC

Arrêté du **15 JUIN 2023**
n° 2023-06-001

accordant partiellement la dérogation prévue à l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme pour ouvrir à l'urbanisation de 16 secteurs de la communauté de communes du VAL DE L'EYRE dans le cadre de l'élaboration de son PLUi-H

**Le Préfet de la Gironde,
Officier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'ordre national du Mérite,**

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles :

- L. 142-4-1° qui prévoit que, dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable, les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme,
- L. 142-5 qui permet de déroger à l'article L. 142-4 avec l'accord du Préfet après l'avis de la CDPE-NAF et du ScoT, si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

VU la demande de dérogation à l'article L.142-4-1° transmise par la communauté de communes du Val de L'Eyre dans le cadre de l'élaboration de son PLUi-H en date du 16 février 2023 et le dossier complet reçu le même jour ;

VU l'avis favorable du SYBARVAL en date du 23 mars 2023 ;

VU l'ensemble des avis émis par la CDPENAF sur les 16 secteurs faisant l'objet de demandes de dérogation en date du 05 avril 2023 ;

VU les pièces complémentaires transmises par la communauté de communes du Val de L'Eyre le 27 avril 2023 ;

CONSIDÉRANT que l'ouverture à l'urbanisation sur le secteur « Le Sableret » au Barp, de 6,4 ha, est compensée par la même surface retirée des possibilités de construction de la commune de Salles, démontrant ainsi la réflexion intercommunale en termes d'optimisation de la consommation d'espaces, et que ce secteur a vocation à accueillir 40 % de logements sociaux ;

CONSIDÉRANT que l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Belin-Beliet ne s'inscrit pas dans une gestion économe d'espaces compte tenu du potentiel de densification présent sur la commune, qui doit être encore étudié pour aboutir à une ORT dans le cadre du programme « Petites villes de demain » ;

CONSIDÉRANT que le secteur 1 sur la commune de Lugos se situe au sein d'une coupure d'urbanisation et, donc concerné par des continuités écologiques ;

CONSIDÉRANT que les secteurs 2 et 3 sur la commune de Lugos sont concernés par des enjeux environnementaux forts ;

CONSIDÉRANT que le projet lié à la modification du STECAL 1 de la commune du Barp représente une consommation mesurée d'espaces pour l'extension d'une carrière existante ;

CONSIDÉRANT que le STECAL 2 de la commune du Barp représente une consommation d'espaces naturels vierges et un mitage sans mesures de prise en compte du risque de feux de forêt ;

CONSIDÉRANT que les STECAL 1 et 2 de la commune de Lugos représentent du mitage en zone naturelle et que le dossier ne présente pas de mesures prenant en compte le risque de feux de forêt ;

CONSIDÉRANT que le STECAL 1 de la commune de Saint-Magne ne tient pas suffisamment compte du risque de feu de forêt ;

CONSIDÉRANT que le STECAL 2 de la commune de Saint-Magne pour la création d'une brasserie, qui n'a pas vocation à être située en zone naturelle mais devrait être implantée en zone artisanale ;

CONSIDÉRANT que le STECAL 3 de la commune de Saint-Magne doit permettre le développement d'un bâti existant pour permettre la création d'une activité de fabrication de maisons en bois mais que le zonage du STECAL est surdimensionné ;

CONSIDÉRANT que le STECAL 1 de la commune de Salles concerne des équipements publics et voit son dimensionnement diminuer par rapport au zonage existant dans l'actuel PLU ;

CONSIDÉRANT que le STECAL 2 de la commune de Salles ne prend pas suffisamment en compte le risque de feux de forêt ;

CONSIDÉRANT que le STECAL 3 de la commune de Salles a vocation à permettre une reconversion d'un bâti existant, mais que la création d'un STECAL n'est pas nécessaire pour permettre des changements de destination ;

CONSIDÉRANT que le STECAL 4 de la commune de Salles constitue un mitage en zone agricole et que ce secteur est concerné par la présence de zones humides ;

ARRÊTE

Article premier : La dérogation à l'article L. 142-4 du Code de l'urbanisme demandée par la communauté de communes du VAL DE L'EYRE pour ouvrir à l'urbanisation le secteur de la commune du Barp ainsi que les STECAL 1 pour l'extension de la carrière du Barp et le STECAL 1 concernant le château de Salles, est accordée.

Article 2 : La dérogation à l'article L. 142-4 du Code de l'urbanisme demandée par la communauté de communes du VAL DE L'EYRE pour ouvrir à l'urbanisation le STECAL 3 de la commune de Saint-Magne pour la reconversion d'une scierie en entreprise de fabrication de maison en bois est accordée, sous réserve que le dimensionnement de la zone soit revu significativement à la baisse.

Article 3 : La dérogation à l'article L. 142-4 du Code de l'urbanisme demandée par la communauté de communes du VAL DE L'EYRE pour ouvrir à l'urbanisation le secteur de la commune de Belin-Beliet, les 3 secteurs de la commune de Lugos et, le STECAL 2 du Barp, les STECAL1 et 2 sur la commune de Lugos, les STECAL 1 et 2 sur la commune de Saint-Magne ainsi que les STECAL 2, 3 et 4 sur la commune de Salles, est refusée.

Article 4 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif ou contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux, dans le délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de Gironde. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet « www.telerecours.fr ».

Article 5 : Le Secrétaire Général de la Préfecture et le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des actes administratifs.

Bordeaux, le 15 JUIN 2023

Pour le Préfet et par délégation,
la Secrétaire Générale

Aurora Le BONNEC

