



**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 10 janvier 2024

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 monsieur Benoît HERLEMONT, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Gironde, représentant monsieur le préfet de la Gironde.

Étaient présents :

- Monsieur LE BOT Stéphane, conseiller départemental du canton Nord-Médoc, représentant le président du conseil départemental de la Gironde,
- Monsieur MOURGUES Ghislain, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- Monsieur SOLANS Thomas, représentant le président de la chambre d'agriculture de Gironde,
- Monsieur BARDEAU Yohan, représentant le président de la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles – FDSEA),
- Monsieur GEORGES Hervé, représentant le président de la confédération paysanne de Gironde,
- Monsieur SEGUY Jean-Francis, 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 BERGEON Thierry, représentant l'association GAEC & SOCIÉTÉS (pouvoir transmis à M. BARDEAU),
- Monsieur JEANTET Ghislain, représentant la présidente de la propriété privée rurale de Gironde (pouvoir transmis à M. MOURGUES),
- Madame CARRERE Gabriella, représentant le président du syndicat des sylviculteurs du sud-ouest (pouvoir transmis à M. HERLEMONT),
- Monsieur DE ROQUEFEUIL Pierre, représentant le président des jeunes agriculteurs de Gironde,
- Madame GRISSER Florence, représentant le conseil départemental de la Gironde, invitée à titre d'experte.

Assistaient également à la réunion :

- Madame CAMSUZOU-SOUBIE Laura, représentant l'association des maires de Gironde, invitée à titre d'experte,
- 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 (3 pouvoirs compris) : 12

Quorum : le quorum est atteint.

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

La CDPENAF est saisie pour émettre un avis sur le projet de PLUi valant programme local de l'habitat, prescrit par délibération du conseil communautaire en date du 17 décembre 2015, et arrêté par délibération du 4 octobre 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 volume d'espaces potentiellement mobilisables au sein du tissu urbain a été évalué à 14,9 ha pour 2030.

Les besoins en logement à l'horizon 2030 pour maintenir la population de 2020 sont de 755 logements, nécessaire à maintenir la population existante (point mort), soit 258 logements neufs par an.

Pour bâtir un scénario de développement démographique, la CCVAE a travaillé sur trois hypothèses de développement pour l'accueil d'une population nouvelle à horizon 2030 :

- scénario 1 : une croissance avec la volonté de mieux maîtriser le développement du territoire. (+1,8 %/an)
- scénario 2 : un développement poursuivant les tendances observées sur la période 2008-2018 (+2,3 %/an)
- scénario 3 : un développement très dynamique poursuivant les tendances observées sur la période 1999-2008 (+3,5 %/an).

Afin de mieux encadrer l'aménagement sur le territoire du Val de l'Eyre et pouvoir répondre au mieux à la croissance démographique ainsi qu'aux fortes pressions foncières exercées sur le territoire, les élus ont opté pour le scénario 1.

Au regard des projections démographiques, la CdC devra produire sur 10 ans, 2 638 logements :

- 1 863 pour accueillir une population neuve ;
- 755 pour maintenir la population actuelle.

Le potentiel foncier à vocation d'habitat sera porté, dans le cadre du projet de PLUi-H, à environ 124 hectares (U/1AU/2AU). Pour le potentiel foncier à vocation économique, le PLUi-H de la CDC du Val de l'Eyre prévoit de mobiliser 48,7 hectares. Pour le potentiel foncier à vocation équipements, le projet de PLUi-H prévoit de mobiliser 13,5 hectares de nouveau foncier (hors rétention foncière sur les zones 2AU).

En intégrant un objectif de modération de 50 % de la consommation foncière à l'échelle de la communauté de communes, l'enveloppe foncière maximum serait de 224 ha toutes vocations confondues. Le volume d'espaces mobilisables est de 185,75 ha pour 2030.

Dans le respect des préconisations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, les membres du conseil de communauté ont approuvé par délibération du 27 novembre 2019 un schéma communautaire des sites photovoltaïques.

Les projets sont localisés sur des espaces artificialisés ou des milieux dégradés principalement (un projet sur aire de stockage de bois à St-Magne, un projet sur ancienne carrière à Salles, un projet sur aire de covoiturage à Salles, un projet sur ancienne carrière à St-Magne). Seuls 3 projets risquent d'impacter l'environnement sur le territoire, car ils sont implantés en zone naturelle (deux projets à St-Magne et un projet à Le Barp).

En application de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, le règlement doit préciser 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. 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.

Le nombre de STECAL est limité à 9 pour l'ensemble du territoire intercommunal. Tous portent sur l'extension d'une activité déjà existante sur le territoire. Ces STECAL permettent à des projets ciblés de pouvoir se développer sur la base de critères précis (localisation, réseaux, défense incendie) et suivantes des règles strictes à retrouver au règlement écrit et graphique.

– 2 STECAL à vocation touristique et de loisirs.

- aire naturelle de camping (Belin-Bélieu) d'une surface de 1,71 ha. Le projet est un lieu phare touristique qui propose pour les scolaires tout au long de l'année des hébergements et tout une gamme d'activités sportives et de découverte.

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

La CDPENAF est saisie pour émettre un avis sur le projet de PLUi valant programme local de l'habitat, prescrit par délibération du conseil communautaire en date du 17 décembre 2015, et arrêté par délibération du 4 octobre 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 volume d'espaces potentiellement mobilisables au sein du tissu urbain a été évalué à 14,9 ha pour 2030.

Les besoins en logement à l'horizon 2030 pour maintenir la population de 2020 sont de 755 logements, nécessaire à maintenir la population existante (point mort), soit 258 logements neufs par an.

Pour bâtir un scénario de développement démographique, la CCVAE a travaillé sur trois hypothèses de développement pour l'accueil d'une population nouvelle à horizon 2030 :

- scénario 1 : une croissance avec la volonté de mieux maîtriser le développement du territoire. (+1,8 %/an)
- scénario 2 : un développement poursuivant les tendances observées sur la période 2008-2018 (+2,3 %/an)
- scénario 3 : un développement très dynamique poursuivant les tendances observées sur la période 1999-2008 (+3,5 %/an).

Afin de mieux encadrer l'aménagement sur le territoire du Val de l'Eyre et pouvoir répondre au mieux à la croissance démographique ainsi qu'aux fortes pressions foncières exercées sur le territoire, les élus ont opté pour le scénario 1.

Au regard des projections démographiques, la CdC devra produire sur 10 ans, 2 638 logements :

- 1 863 pour accueillir une population neuve ;
- 755 pour maintenir la population actuelle.

Le potentiel foncier à vocation d'habitat sera porté, dans le cadre du projet de PLUi-H, à environ 124 hectares (U/1AU/2AU). Pour le potentiel foncier à vocation économique, le PLUi-H de la CDC du Val de l'Eyre prévoit de mobiliser 48,7 hectares. Pour le potentiel foncier à vocation équipements, le projet de PLUi-H prévoit de mobiliser 13,5 hectares de nouveau foncier (hors rétention foncière sur les zones 2AU).

En intégrant un objectif de modération de 50 % de la consommation foncière à l'échelle de la communauté de communes, l'enveloppe foncière maximum serait de 224 ha toutes vocations confondues. Le volume d'espaces mobilisables est de 185,75 ha pour 2030.

Dans le respect des préconisations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, les membres du conseil de communauté ont approuvé par délibération du 27 novembre 2019 un schéma communautaire des sites photovoltaïques.

Les projets sont localisés sur des espaces artificialisés ou des milieux dégradés principalement (un projet sur aire de stockage de bois à St-Magne, un projet sur ancienne carrière à Salles, un projet sur aire de covoiturage à Salles, un projet sur ancienne carrière à St-Magne). Seuls 3 projets risquent d'impacter l'environnement sur le territoire, car ils sont implantés en zone naturelle (deux projets à St-Magne et un projet à Le Barp).

En application de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, le règlement doit préciser 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. 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.

Le nombre de STECAL est limité à 9 pour l'ensemble du territoire intercommunal. Tous portent sur l'extension d'une activité déjà existante sur le territoire. Ces STECAL permettent à des projets ciblés de pouvoir se développer sur la base de critères précis (localisation, réseaux, défense incendie) et suivantes des règles strictes à retrouver au règlement écrit et graphique.

– 2 STECAL à vocation touristique et de loisirs.

- aire naturelle de camping (Belin-Bélieu) d'une surface de 1,71 ha. Le projet est un lieu phare touristique qui propose pour les scolaires tout au long de l'année des hébergements et tout une gamme d'activités sportives et de découverte.

- création de gîtes (Salles), d'une surface de 1,61 ha. Le projet porte sur l'extension d'une activité existante : le domaine de Sophie comprenant des gîtes tout confort.

- 1 STECAL à vocation de carrière, d'une surface de 1,61 ha.

Ce secteur concerne l'extension de la carrière d'argile existante sur la commune du Barp, porté par la société J. DUBOURG. Le projet a pour but un développement économique et industriel, nécessite un défrichement pour les besoins économiques liés à l'exploitation de la carrière.

- 1 STECAL à vocation d'économie mixte (artisanat & tourisme), d'une surface de 0,8 ha.

Ce secteur concerne le projet de fabrication de maison en bois sur la commune de Saint-Magne. Il s'agit d'un projet de reconversion d'une ancienne scierie.

- 1 STECAL à vocation d'artisanat et d'industrie, d'une surface de 0,89 ha.

Ce secteur concerne le projet d'extension d'une entreprise de construction sur la commune de Salles, en activité depuis 2002. Il s'agit de pérenniser cette activité et lui permettre de se développer. Aujourd'hui, les emprises au sol existantes sont de 95 m² pour les bureaux et de 250 m² pour le dépôt.

- 1 STECAL à vocation d'artisanat, d'une surface de 0,56 ha.

Ce secteur concerne un projet d'extension d'une pépinière existante sur la commune de Salles, avec le projet d'installation d'un hangar de 150 m² qui permettra de stocker les plantes ainsi que le matériel nécessaire à la production.

- 2 STECAL destinés à l'accueil et à la sédentarisation des gens du voyage.

La CDC du Val de l'Eyre était tenue de réaliser deux aires d'accueil ; la première sur Le Barp d'une capacité de 24 places et la seconde sur Belin-Béliet d'une capacité de 12 places. Ces deux aires d'accueil ont ouvert en juin 2015. Dans le cadre du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, ce STECAL permet la réalisation de locaux ou bâtiments liés à cet équipement, de logements ou terrains familiaux locatifs dans une emprise au sol limitée à 5 %.

- Sur Le Barp, d'une surface de 2,24 ha

- Sur Belin-Béliet, d'une surface de 0,77 ha.

- 1 STECAL Château de Salles, d'une surface de 3,77 ha.

Ce secteur concerne le château de la commune de Salles. Le projet porte sur la création de logements et d'annexes, le changement de destination des bâtiments existants, leur extension et la création d'équipements publics :

- secteur Métairie : création de logements et d'hébergements, extension des bâtiments existants jusqu'à 50 % de la surface de plancher par rapport à la surface au moment de l'approbation du PLUi-H, création d'activités, création d'annexes et changement de destination.

- secteur du Château : changement de destination, création d'équipements publics, création d'un logement à l'intérieur du bâtiment existant à condition qu'il soit lié au fonctionnement de l'activité (logement de fonction, gardiennage, etc.) et création d'annexes.

- secteur de la Faisanderie : changement de destination, extension des bâtiments existants jusqu'à 70 % de la surface de plancher par rapport à la surface au moment de l'approbation du PLUi-H, création de logement et d'annexes.

DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF prend acte qu'elle est saisie pour se prononcer sur le 3^e projet de PLUi-H arrêté. Elle regrette une nouvelle fois, l'insuffisance du volet agricole notant même la disparition du diagnostic dans ce nouveau dossier.

En ce qui concerne l'économie globale du document, la commission retient une évolution sur le nombre de logement à l'hectare passant par exemple à Lugos de 10 à 12 logements/ha.

Elle regrette cependant le manque de clarté dans la méthodologie appliquée concernant la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (NAF). Elle s'étonne de l'écart constaté entre les chiffres affichés dans ce projet de PLUi-H et ceux issus de l'application SPARTE.

La commission prend acte de l'adoption en 2019 du schéma communautaire des sites photovoltaïques. Elle regrette cependant que le dossier de PLUi-H n'apporte pas davantage de précision sur leur localisation ou encore sur leur impact sur les espaces NAF.

La commission s'interroge sur le projet de zone 2AU destinée aux activités économiques à Belin-Béliet, concernée par le régime forestier.

La commission réitère son observation émise dans son avis du 7 juin 2023 concernant le taux de rétention :

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 %.

Globalement, la CDPENAF regrette le manque de lisibilité du document, notamment l'absence de présentation des modifications intervenues par rapport à la précédente version. S'agissant de la consommation des espaces NAF, la commission déplore également le manque de clarté du projet et retient une consommation importante tout en notant les progrès fait pour tendre à leur diminution.

La commission regrette que les observations et réserves émises dans ses différents avis n'aient pas été prises en compte dans ce nouveau projet arrêté dont la qualité est jugée médiocre.

En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la commission rappelle le nécessaire encadrement de l'emprise des piscines dans ces zones.

En ce qui concerne les STECAL, la CDPENAF note, excepté pour le secteur du château de Salles, une évolution favorable tant sur leur nombre, leur importance ou encore des possibilités de construire dans ces secteurs.

En ce qui concerne les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, la commission prend acte de l'augmentation du nombre de bâtis concernés par cette procédure alors qu'elle avait indiqué dans son précédent avis qu'ils étaient trop importants. La CDPENAF réitère ainsi les réserves déjà émises :

La CDPENAF note un très grand nombre de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. La commission 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.

La commission précise qu'au-delà du nombre, 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).

RÉSULTATS DU VOTE

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

12 voix pour l'AVIS DÉFAVORABLE,
0 voix contre,
0 abstention.

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

12 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI DE RÉSERVES,
0 voix contre,
0 abstention.

Au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme ;

10 voix pour l'AVIS FAVORABLE,
0 voix contre,
2 abstentions.

Pour le préfet, président de la CDPENAF,
et par délégation,
le directeur départemental adjoint des territoires et de la mer



Benoît HERLEMONT

