Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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 août 2019

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CRÉONNAIS

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal

Avis simple sur le règlement des zones A et N et sur les STECAL
(articles L151-12 et L151-13 du Code de l'urbanisme)

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers s'est réunie le 5 août 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 DARMIAN Jean-Marie, Conseiller départemental du canton de Créon, représentant le président du Conseil départemental de Gironde,
- Monsieur DELGUEL Jean-Claude, maire de Mouliets 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 BOUCHON Bernard, représentant le président de la Confédération paysanne de Gironde,
- Monsieur LORENTE Lionel, président de la Coordination rurale de Gironde,
- Madame CARRERE Gabriella, représentant le président du Syndicat des sylviculteurs du Sud-ouest (SYSSO),
- Monsieur MONDON Alain, représentant le président de la Société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le Sud-ouest (SEPANSO) Gironde,
- Madame FOUERE Marie-Armelle, représentant la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde.

Étaient excusés :

- Monsieur COURJAUD Arnaud, représentant le président des Jeunes agriculteurs de Gironde (pouvoir transmis à M. TURANI),
- Monsieur VARENNE Thibault, représentant le président de la Fédération départementale de la chasse de Gironde (pouvoir transmis à M. SERVAT),
- Maître ROUSSEAUD Grégory, représentant le président de la Chambre départementale des Notaires.

Assistaient également à la réunion :

- Madame DUMAS Hélène, représentant le directeur départemental de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Aquitaine Atlantique, invitée à titre d'expert,
- Madame CAMSUZOU SOUBIE Laura, représentant l'Association des Maires 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 (2 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 PLUi est 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, la représentante de l'INAO est invitée à participer aux débats avec voix délibérative.

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

La CDPENAF est saisie par la communauté de communes du Créonnais pour émettre un avis au titre de l'article L153-16 du code de l'urbanisme sur le projet de PLU intercommunal arrêté. Considérant que le territoire est compris dans le périmètre d'un SCoT approuvé, l'avis de la commission n'est rendu obligatoire que pour :

- le règlement autorisant les extensions et annexes aux habitations en zone A et N, au titre de l'article L151-12,
- les secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL), au titre de l'article L151-13.

Le PLUi est élaboré à l'échelle des 12 communes membres de la communauté de communes à la date de la délibération de prescription (2015), exceptant la commune de Lignan-de-Bordeaux dont le départ de la CdC était acté : Baron / Blésignac / Créon / Cursan / Haux / La Sauve / Le Pout / Loupes / Madirac / Sadirac / Saint-Genès-de-Lombaud / Saint-Léon.

Conformément à l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, le règlement doit préciser pour les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants, la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

L'article A1.1 interdit toutes les nouvelles constructions en secteurs Ap et Ae. Pourtant l'article A1.2 admet sous conditions particulières « en zone agricole et en secteurs Ap et Ae, les installations et les constructions sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement agricole ».

L'emprise des annexes est définie. Celle des piscines, manquante, devrait être encadrée.

Le PLU contient une pièce « 1.a annexe : changements de destination » qui liste les bâtiments concernés par la procédure de changement de destination.
39 bâtiments (ou groupe de bâtiments ?) sont concernés sur 9 des 12 communes : 3 à Baron, 4 à Blésignac, 3 à Cursan, 7 à Haux, 10 à Loupes, 1 à Le Pout, 5 à Sadirac, 1 à saint-Léon, et 5 à La Sauve.
16 sont destinés à une vocation nouvelle d'habitation, 4 pour l'artisanat, 1 pour local technique, 17 pour l'hébergement hôtelier et touristique, et 1 pour équipement d'intérêt collectif.

Conformément à l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). 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 alors 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.

La collectivité précise que le PLUi comptabilise 9 STECAL en zone agricole et 14 en zone naturelle sur l'ensemble du territoire intercommunal du Créonnais, correspond à une définition exceptionnelle d'autant que le territoire est marqué par un fort mitage.
Au total, sont graphiquement identifiés 29 STECAL (10 en zone A et 19 en zone N).

DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF souligne l'évolution positive du PLU notamment sur la diminution de la consommation d'espaces de terroirs viticoles protégés et des potentiels conflits en termes d'usage. Elle note ainsi l'effort des municipalités concernées qui a conduit à une meilleure définition des zonages.

En ce qui concerne le règlement des zones A et N

La CDPENAF estime qu'il apparaît nécessaire de mettre en cohérence et de clarifier les articles 1 et 2 de la zone A. Elle invite également la collectivité à définir une emprise maximale pour les piscines. Elle rappelle en ce sens la doctrine dont elle s'est dotée, fixant pour ces constructions, une emprise n'excédant pas 80 m².

En ce qui concerne les possibilités de changement de destination, la commission estime que le nombre de bâtiment concerné est relativement raisonnable à l'échelle d'un PLUi de cette taille. Elle regrette cependant le manque d'information. La commission tient à préciser qu'outre le repérage sur le plan de zonage, elle attend des collectivités compétentes 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. Il est enfin rappelé que 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.

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.

La commission précise enfin qu'en application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, elle sera amenée à prononcer un avis conforme 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).

En conséquence, la CDPENAF émet un avis favorable sur le règlement des zones A et N sous réserve de clarifier les articles susvisés et d'encadrer l'emprise des piscines.

En ce qui concerne les STECAL

La commission estime que le nombre de secteurs identifiés comme tels est relativement raisonnable à l'échelle d'un PLUi de cette taille.

La commission s'interroge cependant sur l'ensemble des secteurs At qui vont conduire à une consommation excessive des terres aujourd'hui à usage agricole et des potentiels conflits d'usage ultérieurs. Elle regrette notamment l'absence de justifications sur la taille des secteurs At prévus sur les communes de Sadirac et de Saint-Genès-de-Lombaud qui forment un ensemble d'une superficie totale approximative de 9 hectares situé à proximité du Château Belrose Moncaillou. Le dossier n'apporte en effet pas d'information sur l'ampleur des secteurs et la nature des projets attendus au sein de surfaces essentiellement viticoles.

Elle s'interroge également sur les raisons qui ont conduit à classer le siège d'exploitation du Château Peneau en zone Uap.

En conséquence, la CDPENAF émet un avis favorable sur les STECAL à l'exception des secteurs At prévus sur les communes de Sadirac et de Saint-Genès-de-Lombaud pour lesquels elle émet un avis défavorable.

RÉSULTATS DU VOTE

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

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

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

13 voix pour l'AVIS FAVORABLE À L'EXCEPTION des secteurs At sur Sadirac et Saint-Genès-de-Lombaud (avis défavorable),
0 voix contre,
1 abstention.

Pour la Préfète, Présidente de la CDPENAF,
et par délégation,
le Directeur départemental des territoires et de la mer adjoint
Hervé SERVAT