



**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 1^{er} mars 2023

COMMUNE DE MARANSIN

révision de la carte communale

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 DUMAS Florian, conseiller départemental Nord-Gironde, représentant le président du conseil départemental de la Gironde,
- Madame LARRAUX Nathalie, 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 GEORGES Hervé, représentant le président de la confédération paysanne de Gironde,
- Monsieur LORENTE Lionel, président de la coordination rurale de Gironde,
- Monsieur JEANTET Ghislain, représentant la présidente de la propriété privée rurale 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 BARDEAU Yohan, représentant le président de la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles – FDSEA – de la Gironde (pouvoir transmis à M. SOLANS),
- Monsieur BERGEON Thierry, représentant l'association GAEC & SOCIÉTÉS,
- Monsieur DE ROQUEFEUIL Pierre, représentant le président des jeunes agriculteurs de Gironde,
- 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,
- Madame CARRERE Gabriella, représentant le président du syndicat des sylviculteurs du sud-ouest,
- Madame CAMSUZOU SOUBIE Laura, représentant l'association des maires de Gironde, invitée à titre d'experte.

Assistaient également à la réunion :

- 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,
- 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 (1 pouvoir compris) : 11

Quorum : le quorum est atteint.

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

La CDPENAF est saisie par la Communauté d'Agglomération du Libournais pour émettre un avis sur le projet de révision de la carte communale de Maransin, prescrite par délibération du conseil communautaire le 16 décembre 2020. Le 15 décembre 2022, celui-ci a décidé de valider le projet de carte communale considérant notamment les enjeux et objectifs identifiés par le conseil municipal de Maransin dans sa délibération du 20 octobre 2022 :

– Enjeux :

- Répondre à la difficulté de s'appuyer sur la carte communale actuelle qui concentre les réserves foncières urbanisables à Beaucaillat pour établir un projet de développement profitable à la vitalité du centre-bourg ;
- Répondre à la difficulté de s'appuyer sur la carte communale actuelle et ainsi de poursuivre le développement du village de Grugier au regard des faibles disponibilités foncières restantes, d'emprises publiques devenant limitées au regard de l'augmentation des usages, de la coupure (provisoire) de la voie communale en lien avec le bourg ;
- Répondre à la volonté communale de favoriser une dynamique de centre-bourg s'appuyant sur un renforcement de certaines fonctions tournées vers les domaines de la santé ;
- Répondre à la volonté de s'inscrire dans une logique de complémentarité intercommunale en matière de services publics ;
- Répondre aux problématiques de mobilité et de sécurité des personnes en abandonnant une politique d'urbanisation hors bourg, traduite par une urbanisation en linéaire le long de routes départementales, générant des difficultés en termes de gestion ;
- Répondre à la question du coût des infrastructures et des réseaux (éclairage public, gestion des eaux publiques, gestion de l'assainissement).

– Objectifs politiques :

- La révision de la carte communale doit consister à recentrer les capacités d'urbanisation dans le seul secteur du bourg.

– Ce projet a fait l'objet d'une validation en conseil municipal du 20 octobre 2022 et s'est traduit en termes de zonage par :

- le passage de zone NAF en zone U de 2,75 hectares,
- le passage de zone U en zone NAF de 36,20 hectares,
- le maintien en zone U de 17,07 hectares,
- le maintien en zone NAF de 2 913,89 hectares.

Il est mentionné dans le dossier arrêté que le développement urbain connu sur le territoire communal a d'ores et déjà été maîtrisé par la définition de seulement 3 zones urbaines dans la carte communale : les secteurs du centre-bourg, de Grugier et de Beaucaillat. La révision de la carte communale doit consister à recentrer les capacités d'urbanisation dans le seul secteur du bourg. La synthèse de l'évolution des surfaces entre la carte communale de 2006 et sa version de 2022 met en avant les points suivants :

– Un effort de contraction des zones urbaines : - 33,45 ha. L'intégration du potentiel de densification au sein des zones urbaines contribue ainsi à limiter le besoin d'extension de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers ;

– Une augmentation des zones naturelles : + 24,79 ha.

La vocation du site du Bourg, sur une emprise d'environ 5 300 m², serait résidentielle. 12 logements seraient potentiellement constructibles (individuel groupé, petit collectif...).

La vocation du site du Gail Est, sur une emprise d'environ 15 000 m², serait résidentielle et commerciale (services de proximité). 18 à 24 logements seraient potentiellement constructibles (individuel groupé, petit collectif...).

Les capacités d'accueil théorique de la carte communale, selon les choix de zonage réalisés, permettraient ainsi la construction d'environ 35 logements, une production qui serait en compatibilité avec les besoins identifiés en termes d'accueil de population :

- 40 logements neufs en 10 ans selon les données du PLH de la CALi,
- 50 logements neufs à l'horizon 2034 en application du DOO du SCoT du Grand Libournais.

DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF indique que son avis n'est pas requis au titre du L161-4 du code de l'urbanisme considérant que la commune de Maransin fait partie du périmètre du SCoT du Grand Libournais approuvé.

La commission observe que le projet est vertueux dans son objectif de resserrement des capacités de développement sur 2 zones principales à proximité du centre bourg. Elle note toutefois la présence de zones humides dans les secteurs concernés par le projet de carte communale qui nécessiteront, au stade des projets, une mise en œuvre de mesures d'évitement-réduction-compensation.

RÉSULTATS DU VOTE

Pas de vote

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



Benoît HERLEMONT