



**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 7 mai 2024

COMMUNE D'ESPIET

Révision du plan local d'urbanisme

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 HERNANDEZ Théo, représentant le président des jeunes agriculteurs 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 BERGEON Thierry, représentant l'association GAEC & SOCIÉTÉS,
- 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,
- Maître ROUSSEAUD Grégory, représentant le président de la chambre départementale des notaires,
- Monsieur BERNES Lucas, représentant le directeur de la ligue de protection des oiseaux Aquitaine,
- Madame FOUERE Marie-Armelle, représentant la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde.

Étaient excusés :

- Madame TEIXEIRA Aurélie, maire de Listrac-Médoc, représentant l'association des maires de Gironde (pouvoir transmis à M. LE BOT),
- Monsieur PAPADATO Patrick, représentant le président de Bordeaux métropole (pouvoir transmis à M. GEORGES),
- 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 (pouvoir transmis à M. BERNES),
- 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,
- Mme DOMAYA Mégane, représentant le directeur départemental de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Aquitaine Atlantique, invitée à titre d'experte,
- Madame CAMSUZOU-SOUBIE Laura, représentant l'association des maires de Gironde, invitée à titre d'experte,
- Madame DUBOURNAIS Sabrina, représentant le conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB), invitée à titre d'expert.

Assistaient également à la réunion :

- Madame GRISSER Florence, représentant le conseil départemental de Gironde, invitée à titre d'experte,
- Madame MATHARD Sandrine, représentant la chambre d'agriculture de Gironde, invitée à titre d'experte,
- Monsieur LEBUR Lucas, représentant la chambre d'agriculture de Gironde,
- Monsieur MARTINEAU Alexandre, Chef du Service Urbanisme, Paysage, Énergie et Mobilités à la DDTM
- Monsieur ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (3 pouvoirs compris) : 17
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 générale du plan local d'urbanisme de la commune d'Espiet, en précisant que la procédure a pour motifs :

- la mise en conformité avec la loi ALUR ;
- de respecter les équilibres de développement territoriaux définis dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT ;
- et de rectifier des anomalies sur le plan de zonage du PLU approuvé.

Considérant que le territoire est compris dans le périmètre d'un SCoT approuvé, l'avis de la commission n'est rendu obligatoire que sur les secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, et sur le règlement autorisant les extensions et annexes aux habitations en zones A et N, au titre de l'article L151-12.

En application de 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 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.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

La révision du PLU d'Espiet permet la création de 3 STECAL :

– 2 sites sont issus du passage de zone urbaine ou à urbaniser vers un STECAL :

• Le premier est lié au parc photovoltaïque d'Espiet, aujourd'hui construit (secteur Npv) ;

• Le second est lié à la présence d'un secteur d'activité existant (secteur Nx). Le périmètre défini vise la gestion du site, sans toutefois permettre son extension.

– Un troisième STECAL est issu du passage de zone agricole vers un STECAL. Celui-ci s'applique à un site d'activité artisanale (entreposage), en secteur Nx, et situé en face du parc photovoltaïque.

→ STECAL « parc photovoltaïque » (Npv) : Le site Npv est créé afin de permettre la gestion du parc photovoltaïque. Le PLU révisé acte donc la construction du parc solaire, en transformant la zone 1AUs en zone Npv, et permettre in fine la gestion de celui-ci.

→ STECAL « Côte de Brisson » (Nx) : Le site Nx est un site existant et l'emprise du secteur est ici réduite à son périmètre le plus limité. Dans le PLU en vigueur, le site est en zone UX. Les milieux naturels et agricoles environnants sont le support de continuité écologique et font l'objet d'un zonage Ap/Np (doublé d'un EBC). Le règlement Nx n'autorise aucune nouvelle construction (uniquement les extensions et les annexes des constructions existantes. La révision du PLU reclasse le site Côte des Brissons en Nx, et n'induit aucune extension par rapport à l'emprise de la zone UX actuelle. Le PLU permet ici la simple gestion des constructions existantes. Les incidences potentielles sur l'environnement liées à la mise en œuvre du PLU révisé, sont évaluées comme faibles.

→ STECAL « Chauveau » (Nx) : Le site Nx est un site anthropisé existant et l'emprise du secteur est ici réduite à un périmètre très limité. Dans le PLU en vigueur, le site est en zone A. La révision du PLU reclasse le site « Chauveau » en Nx, le règlement n'y autorisant aucune nouvelle construction (uniquement les extensions et les annexes des constructions existantes). Les milieux naturels et agricoles environnants ne sont pas identifiés comme support de continuités écologiques, et font l'objet d'un zonage A et N. Les incidences potentielles sur l'environnement liées à la mise en œuvre du PLU révisé, sont évaluées comme faibles.

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 ou annexes aux bâtiments d'habitation existants permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

En zones A et N, est notamment soumise à conditions particulières, la gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et dans le cadre des prescriptions suivantes :

- Les extensions sont limitées à hauteur de :
 - 30 % de surface de plancher supplémentaire ;
 - ou 60 m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant. La surface de plancher totale de l'habitation et de ses extensions ne pourra pas dépasser 250 m², surface à partir de laquelle l'extension sera limitée à hauteur de 60 m² supplémentaire. Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

– Les annexes, qui auront chacune une emprise maximale de 50 m², et les piscines sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation (par rapport à son point le plus proche).

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.

DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF n'a pas de remarque sur la délimitation des trois STECAL. Elle émet sur ce point, un avis favorable au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme.

En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la commission retient le nécessaire encadrement des extensions et annexes aux bâtiments d'habitations existants. Elle estime que ces annexes, dont les piscines qualifiées comme tel, sont insuffisamment encadrées.

Elle note en outre que le plan de zonage identifie graphiquement une construction pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Or, cette possibilité n'est toutefois pas permise par le règlement des zones A et N.

La CDPENAF émet en conséquence un avis favorable assorti de ces observations au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme.

RÉSULTATS DU VOTE

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

17 voix pour l'AVIS FAVORABLE,

0 voix contre,

0 abstention.

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

17 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI D'OBSERVATIONS,

0 voix contre,

0 abstention.

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



Benoît HERLEMONT

