

PRÉFET DE LA GIRONDE

Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Gironde

Service Urbanisme Aménagement Transport

Unité Paysage et Aménagement Durable

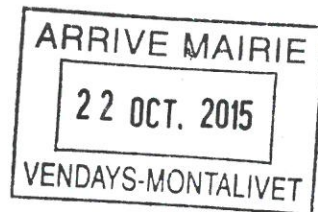
Affaire suivie par : Anthony COULMIN
anthony.coulmin@gironde.gouv.fr
Tél. 05 56 24 88 60

Bordeaux, le

16 OCT. 2015

à

Mairie de Vendays-Montalivet
11, rue de la Mairie
33930 VENDAYS MONTALIVET



Bordereau d'envoi

Objet : avis CDPENAF sur les STECAL du PLU de VENDAYS-MONTALIVET

Désignation des pièces :

nombre :

date :

Avis CDPENAF

1

07/10/2015

Observation :

Pour le secrétariat de la CDPENAF

Copie :

Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Gironde

**AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION
DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DE GIRONDE
RÉUNION DU 7 OCTOBRE 2015**

**Élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme
Avis sur les STECAL (article L-123-1-5 du Code de l'Urbanisme)
Commune de VENDAYS-MONTALIVET**

La Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles s'est réunie le 7 octobre 2015 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 Monsieur le Préfet de Gironde.

Étaient présents :

- Monsieur FEDIEU Dominique, Conseiller Départemental du Sud-Médoc, représentant le Président du Conseil Départemental de Gironde
- Monsieur COURBE Philippe, Maire de Bernos-Beaulac, représentant les maires de Gironde
- Monsieur DUCOUT Pierre, Président de la CDC de Jalles-Eau-Bourde, représentant les établissements publics mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Urbanisme
- Monsieur CAMEDESCASSE Allain, Président de l'association des communes et collectivités forestières de Gironde
- Monsieur GILLON Joël, représentant le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Gironde
- Monsieur BARDEAU Yohan, représentant le Président de la Chambre d'Agriculture de Gironde
- Madame MOLINARI Charlotte, représentant le Président des Jeunes Agriculteurs de Gironde
- Monsieur BOUCHON Bernard, Président de la Coordination Rurale
- Monsieur TURANI Pascal, représentant le Président de la FDSEA
- Monsieur JEANTET Ghislain, représentant la Présidente des Propriétés Privées Rurales de Gironde
- Monsieur RIELLAND Guillaume, représentant le Président de la SYSSO
- Monsieur WERNO Jérôme, représentant le Président de la Fédération Départementale de la Chasse de Gironde
- Maître DETRIEUX Delphine, représentant le Président de la Chambre Départementale des Notaires de Gironde
- Monsieur MONDON Alain, représentant le Président de la SEPANSO Gironde
- Monsieur GRELIER Alexandre, représentant le Directeur de l'INAO de Gironde

Étaient excusés :

- Monsieur CESAR Gérard, maire de Rauzan, représentant les maires de Gironde (pouvoir transmis à Monsieur DUCOUT)
- Madame VIANDON Catherine, Maire de Saint-Germain-du-Puch, représentant les maires de Gironde (représentée par son suppléant Monsieur COURBE Philippe)
- Monsieur LEROY Jean-Pierre, représentant le Président de la Confédération Paysanne (pouvoir transmis à Monsieur MONDON)
- Madame LAULAN Annie, Présidente des Propriétés Privées Rurales de Gironde (représentée par son suppléant Monsieur JEANTET Ghislain)

Assistaient également à la réunion :

- Monsieur LACHAT Michel, Directeur Départemental de la SAFER, invité à titre d'expert
- Monsieur BONNET François, Directeur de l'ONF de Gironde, invité à titre d'expert
- Madame GRISSER Florence, représentant le Conseil Départemental de Gironde, 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 la Chambre d'Agriculture de Gironde, invitée à titre d'expert
- Monsieur VIVIERE Jean-Louis, représentant la F.G.V.B., invité à titre d'expert
- Monsieur COULMIN Anthony, rapporteur de la CDPENAF

Quorum : le quorum est atteint

Nombre de votants (2 pouvoirs compris) : 18 (si vote de l'INAO) ; 17 le cas échéant

LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATUREL, AGRICOLES ET FORESTIERS CONSTATE QUE :

Compte-tenu du fait que l'ensemble du territoire de la commune de Vendays-Montalivet est concerné par des IGP et AOP et que le projet de PLU a pour conséquence une réduction des surfaces affectées à ces productions bénéficiant d'un signe officiel de la qualité et de l'origine (SIQO), conformément à l'article L.112-1-1 du CRPM, le président convie le représentant de l'INAO à participer aux débats avec voix délibérative.

Dans son projet de PLU, la commune de Vendays-Montalivet a fait le choix de découper les zones naturelles en STECAL Nh dans les secteurs où sont présents des regroupements de constructions. Ce choix a pour objectif de conforter les enveloppes urbaines existantes en permettant la réalisation de constructions d'habitations dans les dents creuses.

Il est regrettable de ne pas trouver un inventaire précis de ces différentes dents creuses afin d'estimer le nombre de constructions effectivement réalisables. Le règlement précise également qu'il limite les extensions et la construction d'annexes dans ces zones (30 % d'emprise maximum au sol).

De plus, il indique prendre en compte les dispositions de la loi littoral et de l'article L146-4 du code de l'urbanisme en précisant que seul le comblement de dents creuses serait possible. Or, le périmètre de ces secteurs semble laisser des possibilités d'extensions d'urbanisation ce qui conduit à de l'artificialisation d'espaces agricoles ou naturels autrement qu'en continuité de l'agglomération existante et n'est pas permis par la loi littoral.

Outre la pertinence de la constructibilité dans ces hameaux au regard des objectifs de réduction de la consommation d'espace, il est donc à noter la fragilité juridique de la constructibilité des zones Nh au titre de la loi littoral, notamment au regard de la jurisprudence récente (décision de la CAA de Nantes n° 14NT00865).

À l'instar des STECAL habitat, on trouve d'autres sous secteurs (Ne, NK et Nloisirs) qui ont pour but de pérenniser les activités présentes dans ces secteurs.

Cependant, le règlement de ces zones est trop imprécis pour permettre de conclure à une conformité par rapport à la loi littoral (durcissement camping...) et d'évaluer avec précisions l'impact potentiel sur l'artificialisation des espaces.

Le règlement des zones A et N est conforme aux dernières évolutions réglementaires et permet l'extension ainsi que la construction d'annexes pour les maisons d'habitations.

En revanche, en zone agricole, ce dernier est trop permissif (ou manque de précisions) sur certains points. Ainsi, il serait utile qu'il précise que les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées ne peuvent être autorisées qu'après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites (cf. article L146-4 I du code de l'urbanisme).

En outre, il est rappelé qu'il convient d'identifier les bâtiments concernés par le changement de destination et de justifier, le cas échéant, dans le rapport de présentation l'absence de remise en cause de l'activité agricole, ou d'indiquer que le changement de destination doit faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF.

Conclusion

A l'issue de la présentation, la CDPENAF ne souhaite pas remettre en cause le souhait de la commune d'avoir recours aux STECAL Nh pour ses hameaux. Elle constate que les secteurs retenus (localisation) n'impactent que très peu d'espaces naturels, agricoles ou forestiers et que leur nombre reste limité (caractère exceptionnel des STECAL introduit par la loi ALUR). En revanche, la notion de capacité d'accueil limitée pose question (67 constructions nouvelles envisagées dans les seuls STECAL) ; ainsi, leurs périmètres mériteraient d'être définis plus finement pour limiter les capacités de construction au seul comblement des dents creuses présentes dans des hameaux déjà fortement structurés.

En conséquence, la CDPENAF émet un avis **FAVORABLE sur le principe des STECAL du PLU de VENDAYS-MONTALIVET mais demande que** la commune revoie la définition des périmètres des secteurs Nh pour limiter strictement au comblement des dents creuses et éviter toute extension des hameaux. Elle demande également à ce que le règlement soit plus précis pour éviter toute dérive d'artificialisation au sein des STECAL (risque de « durcissement » des campings par exemple).

Résultats du vote :


18 voix pour l'avis favorable avec observation

0 voix contre

0 abstention

Pour le Préfet, Président de la CDPENAF
et par délégation

Le Directeur Départemental des
Territoires et de la Mer Adjoint


Hervé SERVAT