



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 4 septembre 2019

Commune de CIVRAC DE BLAYE

Modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme

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

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est réunie le 4 septembre 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 FEDIEU Dominique, Conseiller départemental du Sud-Médoc, représentant le président du Conseil départemental 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,
- 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 LORENTE Lionel, président de la Coordination rurale de Gironde,
- Monsieur WERNO Jérôme, représentant le président de la Fédération départementale des Chasseurs,
- Monsieur GRELIER Alexandre, 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 MONDON Alain, représentant le président de la Société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le Sud-ouest (SEPANSO) Gironde (pouvoir transmis à M. BOCCACCI),
- Monsieur DELGUEL Jean-Claude, maire de Moullets et Villemartin, représentant les maires de Gironde,
- Monsieur CAMEDESCASSE Allain, président de l'association des communes et collectivités forestières de Gironde,
- Madame CARRERE Gabriella, représentant le président du Syndicat des sylviculteurs du Sud-ouest (SYSSO),
- Madame JEAN Christine, représentant le directeur de la Ligue de protection des oiseaux Aquitaine,

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 GRISSER Florence, représentant le Conseil départemental de Gironde, invitée à titre d'expert,
- Monsieur COURAU Laurent, 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'expert,
- Monsieur ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (2 pouvoirs compris) : 11 (si vote de l'INAO), 10 le cas échéant
Quorum : le quorum est atteint

PRÉAMBULE

Compte-tenu du fait que le projet de modification simplifiée du PLU 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, le représentant de l'INAO est invité à participer aux débats avec voix délibérative.

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

La CDPENAF est sollicitée par la communauté de communes Latitude Nord Gironde pour émettre un avis sur la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de CIVRAC DE BLAYE.

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.

On peut noter que l'article 2 du règlement de la zone A admet les constructions nécessaires ou liées à l'activité agricole. Or, l'article R151-23 du code de l'urbanisme précise que peuvent être autorisées en zone A, les constructions et installations uniquement nécessaires à l'exploitation agricole.

Les extensions et annexes, ainsi que les piscines, aux bâtiments d'habitation existants (autres que nécessaires à l'exploitation agricole) ne sont pas évoqués ; elles ne sont de fait pas autorisées.

Cet article 2 n'évoque pour les changements de destination que la vocation touristique ou de vente, mais pas l'habitation. Pourtant, l'article 14 vient préciser une surface habitable du bâtiment existant qui n'excédera pas 250 m² pour le changement de destination pour les bâtiments à vocation d'habitation. La vocation touristique ou de vente n'est ici pas limitée.

L'article 2 du règlement de la zone N mentionne une SHOB. On peut noter que, depuis le 1^{er} mars 2012, la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

Les possibilités de changement de destination ne devraient concerner que les bâtiments graphiquement identifiés au plan de zonage. La nouvelle destination des bâtiments concernés n'est pas encadrée. L'article 14 vient là-aussi préciser la surface habitable du bâtiment existant n'excédant pas 250 m² pour le changement de destination des bâtiments à vocation d'habitation.

En application de l'article L151-12 susvisé, on peut regretter l'insuffisance d'encadrement des extensions et annexes (y compris les piscines) aux bâtiments d'habitation existants.

La présente procédure est aussi l'occasion pour la collectivité de permettre le changement de destination pour certains bâtiments désignés en zone agricole (A) et naturelle (N) du PLU. 15 bâtiments sont graphiquement identifiés (4 en zone A et 10 en zone N).

Enfin, la municipalité indique avoir été sollicitée par un exploitant agricole civracais dans l'impossibilité de développer son activité sur la parcelle ZB40 de 0,4 hectare dont il est propriétaire, du fait qu'elle soit classée en zone naturelle.

L'exploitant souhaite maintenir son activité agricole existante sur cette parcelle en construisant un hangar afin d'y entreposer son matériel agricole, aujourd'hui non abrité. Il projette également de développer son activité en agrandissant son chai existant, en aménageant une salle de dégustation.

Il est ainsi proposé un reclassement en zone Na, dont le règlement applicable sera identique à celui de la zone A, pour permettre le développement de cette activité agricole. On peut s'interroger sur l'application concrète de cette règle qui n'apparaît que dans le rapport de présentation de cette modification simplifiée.

La parcelle concernée reste graphiquement située en zone naturelle au plan de zonage annexé au dossier. On peut regretter l'absence de marquage spécifique de ce secteur Na.

DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF retient les contradictions dans le règlement, notamment entre les articles 2 et 14 comme mentionné ci-dessus en synthèse du rapport d'instruction. Elle rappelle également la nécessité d'encadrer les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants, en application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme. À ce titre, la commission émet un avis favorable sous réserve sur le règlement des zones A et N.

La CDPENAF s'interroge sur le nombre de bâtiments recensés sur la commune comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Elle note que les 15 bâtiments sont ainsi repérés sans que ces choix ne soient justifiés. Au final, si chaque bâtiment repéré fait l'objet d'un projet, l'impact de l'accueil de population en dehors des zones urbaines risque d'être important et cela risque de compromettre l'activité agricole environnante.

Outre le repérage sur le plan de zonage, la commission 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).

Enfin, la CDPENAF émet un avis favorable de principe au reclassement de la parcelle cadastrée ZB40 en zone Na. Elle s'interroge cependant sur le fait que la parcelle n'ait pas été classée en zone agricole puisque le règlement applicable au secteur serait celui de la zone A.

RÉSULTATS DU VOTE

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

11 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI DE RÉSERVES sur le règlement des zones A et N,
0 voix contre,
0 abstention. .

et,

11 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI D'OBSERVATIONS sur les possibilités de changement de destination de bâtiments,
0 voix contre,
0 abstention.

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



