



PRÉFET DES LANDES

Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Aménagement et Habitat
Secrétariat de la CDPENAF

Mont de Marsan, le 1 AOUT 2016

Affaire suivie par : Mme Françoise MORA
Tél : 05 58 51 30 66
Mél : ddtm-sah-cdpenaf@landes.gouv.fr

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

Procès verbal de la réunion du 19 juillet 2016

La commission s'est réunie le 19 juillet 2016 sous la présidence
de M. Jean Salomon, secrétaire général de la préfecture des Landes.

Membres de la Commission présents :

- M. Jean Salomon, représentant M. le préfet
- M. Thierry Vigneron, directeur départemental des territoires et de la mer
- M. Robert Cabé, président de la communauté de communes d'Aire sur l'Adour,
- M. Vincent Lesperon, maire de Saint-Yaguen,
- M. Jean-Marc Benquet, représentant la chambre d'agriculture des Landes,
- M. Denis Lafargue, pour la F.D.S.E.A.,
- M. François Darbo, pour les Jeunes agriculteurs (JA40)
- M. Philippe Lacave, pour le C.G.A.-M.O.D.E.F.
- M. Guillaume Rielland, pour le Syndicat des Sylviculteurs du Sud Ouest,
- M. Bernard Roumégoux, pour la fédération des chasseurs des Landes (F.D.C.40),
- M. Jacques Dufréchou, pour Landes-Nature
- M. André Rossard, pour la S.E.P.A.N.S.O. Landes,
- M. Bruno Lacrampe, pour la S.A.F.E.R. Aquitaine-Atlantique-Landes (voix consultative).

Absents / Excusés :

- M. le représentant des propriétaires usufruitiers, ayant donné pouvoir à M. Lafargue,
- Mme la représentante du conseil départemental,
- M. le représentant l'association des communes forestières,
- M. le représentant de l'I.N.A.O.,
- M. le représentant des J.A.-M.D.E.F.,
- M. le Maire de Maurrin,
- M. le représentant du C.I.V.A.M.-Bio 40,
- Mme la représentante de la chambre des notaires,
- M. le représentant du syndicat Coordination rurale,
- M. le représentant de l'O.N.F. (voix consultative).

Personnes admises à la réunion :

- Mme Isabelle Cantegreil, chambre d'agriculture,
- M. Pierre Lesparre, chambre d'agriculture,
- M. Thierry Cazeau, chambre d'agriculture
- Mlle Marie-Christine Daste, CD40
- M. Jérôme Toffoli, CD40.

Agents de l'administration présents :

- M. Philippe Bodere, DDTM/MCPT,
- M. François Leviste DDTM/SAH
- Mme véronique Lassalle, DDTM/SAH
- Mme Françoise Mora, DDTM/SAH, rapporteur et secrétaire de séance.
- M. Dominique Choquet, DDTM/MCPT
- M. Thierry Aimé, DDTM/DT Dax

La séance est ouverte par M. le secrétaire général de la préfecture

L'ordre du jour portera sur l'examen du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U.i) arrêté de la communauté de communes du Seignanx et de celui de la communauté de communes du Tursan, sur le projet de mise en compatibilité du P.L.U. de Rion-des-Landes, ainsi que sur les demandes d'autorisations d'urbanisme au titre des articles L111-4 et L111-5 du code de l'urbanisme. Un point sur l'évolution de la procédure de recensement des friches clôturera la séance.

Les éléments de présentation sont joints au dossier de séance, en complément des documents transmis par voie dématérialisée.

Le quorum étant atteint, la réunion peut commencer.

P.L.U. intercommunal du SEIGNANX

Discussion :

La commission pointe l'absence d'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur les dix années précédant l'approbation, ou l'arrêt du plan dans ce cas, conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme (C.U.). La donnée brute de 249 ha présentée au P.A.D.D. pour la période 2002-2012 aurait mérité d'être analysée, justifiée et mise à jour. De même, le document doit définir le potentiel disponible dans les zones U. Ces éléments sont nécessaires à la commission pour évaluer la pertinence des objectifs du plan en matière d'évolution du territoire et de consommation de nouveaux espaces

Par ailleurs, les objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces ne sont pas lisibles ni justifiés dans le rapport de présentation.

La collectivité a fourni, hors P.L.U.i., une pièce complémentaire apportant un éclairage sur l'évolution des zonages entre les P.L.U. existants sur le territoire et le P.L.U.i. arrêté. La commission prend bonne note de la réduction des zones U et AU, mais estime que ce comparatif ne saurait se substituer à l'analyse de la consommation réelle, correspondant à l'artificialisation avérée des espaces et à celle liée aux projets en cours d'aménagement. Cette analyse doit figurer dans le document.

Il est à porter au crédit du projet qu'aucun secteur de taille et de capacité limitées (S.T.E.C.A.L.) et aucune construction hors secteur desservi par l'assainissement collectif ne figurent au dossier.

Certaines dispositions réglementaires concernant les zones A et N ne sont pas conformes aux articles L.151-12, R.151-23 et R.151-25

Les représentants de la profession agricole regrettent que dans certaines zones AU des PLU existants, les terres ne soient pas exploitées, notamment par le biais de conventions de mise à disposition.

M. Eric Guilloteau, président de la communauté de communes du Seignanx, M. Sébastien Carrère, responsable technique du projet et Mme Géraldine Lafargue du C.P.I.E., sont entendus pour des précisions sur le dossier.

M. Guilloteau précise que ce P.L.U.i, le premier du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de Bayonne et du sud des Landes, se veut exemplaire en termes d'économie d'espaces. À cet égard, les besoins liés à l'effort de croissance ont été recensés et mis en équilibre avec la nécessité de pérenniser l'activité agricole.

La consommation d'espace (249ha) a été calculée à partir des données 2009 du G.I.P-Littoral et extrapolée jusqu'en 2012. Elle se répartirait en 220ha pour le logement et 30ha pour l'activité.

L'effort de réduction de la capacité d'accueil porte sur 1/3 des secteurs urbanisables existants, au-delà des prescriptions du S.Co.T. La zone N est confortée de 230ha. La réduction des zones constructibles des différents PLU a dû être négociée et imposée à des propriétaires pour des terrains parfois urbanisables de longue date.

M. le secrétaire général remercie les personnalités de la communauté de communes du Seignanx pour leur participation au débat.

Décision :

Les membres de la commission reconnaissent les efforts consentis pour réduire la capacité d'accueil du P.L.U.i., supprimer les S.T.E.C.A.L. et les constructions en assainissement autonome. Toutefois, le document est incomplet.

Les services de l'État s'abstiennent de voter

L'ensemble des autres votants donne un avis défavorable sur le projet arrêté de PLUi de la Communauté de communes du Seignanx, au motif que :

La consommation foncière antérieure n'est ni analysée, ni mise à jour.

La justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation n'est pas explicitement présentée au document.

Les objectifs d'urbanisation et les choix de zonage ne sont pas expliqués ni justifiés. Il serait souhaitable qu'un bilan du zonage soit présenté au document.

En zone A et N, l'article L151.12 du code de l'urbanisme prévoit que le secteur d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des annexes et extensions des habitations existantes doivent être précisées au règlement écrit*. D'autre part, la lecture du règlement de ces zones laisse apparaître que la construction des habitations n'est pas limitée. Les articles 1.1, 1.2 et 2.1 seront à modifier en conséquence.

* NB : la C.D.P.E.N.A.F. tient à disposition de la collectivité une doctrine qu'elle a validée dans ce sens.

Pour rappel : suite à l'avis défavorable de la commune de Tarnos, le projet devra être re-arrêté conformément aux prescriptions de l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme.

.....

P.L.U. intercommunal du TURSAN

Discussion

La commission reconnaît les efforts réalisés par la collectivité au regard du projet présenté pour avis préalable en décembre 2015. Toutefois certains points continuent de présenter des difficultés :

- ◆ Sur les communes de Castelnau-Tursan (*Pataqua*), Lauret (*Grand-Labat*) et Pimbo (*Caillou-Lagègue*), l'expansion de l'habitat hors des zones urbanisées contribue au développement d'une urbanisation diffuse, contraire au principe de préservation des espaces et génératrice de contraintes pour l'agriculture. Au regard du potentiel constructible sur l'ensemble du P.L.U.i, ces zones ne devraient pas être maintenues.
- ◆ Concernant le règlement de la zone N : les constructions liées aux activités touristiques ne sont pas de celles qui sont autorisées en zone N (art. R.151.24 du C.U.). Au contraire, il serait souhaitable que les constructions nécessaires à l'exploitation agricole puissent être admises, notamment au regard des activités d'élevage sous bois en bâtiments mobiles.
- ◆ Les dispositions réglementaires relatives aux extensions et annexes seront à mettre en cohérence avec la doctrine validée par la commission, notamment sur la périodicité de construction et sur l'emprise des annexes.

La commission souhaite une modification du règlement prenant en compte ces remarques.

- ◆ L'implantation d'une centrale photovoltaïque sur la commune de Miramont-Sensacq a fait l'objet de remarques négatives lors de la présentation préalable en décembre 2015. La commission regrette que le projet soit maintenu au plan arrêté. Le terrain d'assiette est constitué de "terres noires" présentant un fort potentiel agronomique. Elles ont fait l'objet d'une opération d'aménagement foncier. M. Cabé précise qu'il se prononcera défavorablement au prolongement du projet sur la commune de Latrille, dans le cadre du P.L.U.i de la communauté d'Aire sur l'Adour.
- ◆ Une remarque porte sur la qualification en espace boisé classé (E.B.C.) de plus de la moitié des boisements du territoire. Cette classification porte préjudice à l'activité forestière en

complicant les procédures de gestion et d'exploitation. Le classement en E.B.C. devra être réservé aux secteurs boisés menacés par l'urbanisation et à protéger strictement.

Les objectifs démographiques du projet ne semblent pas cohérents avec l'évolution antérieure du territoire. M. Vigneron précise qu'une étude similaire à un Plan Départemental de l'Habitat (P.D.H.) est à disposition du Conseil Départemental. Elle peut venir en appui des collectivités pour définir leurs objectifs de création de logements.

M. Jean-Jacques Dutoya, président de la communauté de communes du Tursan, M. Millasseau, du bureau d'étude en charge du dossier et M. Lionel Laffargue, de l'Agence Départementale d'Aide aux Collectivités Locales (A.D.A.C.L.) pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage, sont entendus pour expliquer certains points du dossier.

Le président rappelle le souhait de la collectivité de ne pas pénaliser les "petites" communes en leur interdisant toute possibilité de développement, ce qui explique la dispersion des zones bâties. Il précise par ailleurs que tous les terrains engagés ne seront pas construits : la difficulté de mise en œuvre des systèmes d'assainissement groupé pourrait constituer un frein à la construction.

Des arguments économiques, avantageux pour la collectivité, sont avancés pour justifier la création de la centrale photovoltaïque de Miramont-Sensacq. À ce propos, M. Cabé et la chambre d'agriculture suggèrent de réfléchir à un choix d'implantation différent sur le territoire, sur un terrain de moindre valeur.

M. le secrétaire général remercie les personnalités de la communauté de communes du Tursan pour leur participation au débat.

Décision :

Les membres de la commission notent les efforts réalisés dans l'évolution du document et la prise en compte d'une partie des observations formulées. Toutefois, tous les points cités au paragraphe "discussion" sont encore à améliorer.

Vote au titre des articles L.153-16 ; L.151-11 et L.151-12 du code de l'urbanisme

Abstention : services de l'État, F.D.C40, syndicat des sylviculteurs du Sud-Ouest

Avis favorable : association Landes-Nature

Avis défavorable : Communauté d'Aire sur l'Adour, chambre d'agriculture, J.A.40, F.D.S.E.A., association des propriétaires, maire de Saint-Yaguen, C.G.A.-M.O.D.E.F et S.E.P.A.N.S.O Landes.

► **À la majorité des votants, le projet de P.L.U.i de la communauté de communes du Tursan fait l'objet d'un avis défavorable**, au motif que le zonage du plan prévoit l'implantation d'une centrale photovoltaïque sur des terres agricoles de valeur agronomique élevée.

Vote au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, pour dérogation à l'interdiction d'ouverture de zones naturelles à l'urbanisation

Abstention : services de l'État, la F.D.C40, syndicat des sylviculteurs du Sud-Ouest

Avis favorable : association Landes-Nature

Avis défavorable : Communauté d'Aire sur l'Adour, chambre d'agriculture, J.A.40, F.D.S.E.A., association des propriétaires, maire de Saint-Yaguen, C.G.A.-M.O.D.E.F et S.E.P.A.N.S.O Landes.

► **À la majorité des votants, la commission se prononce défavorablement sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUer à Miramont-Sensacq, lieux-dits Bruque et Las.**

.....

Mise en compatibilité du P.L.U. de Rion-des-Landes

La déclaration de projet valant mise en compatibilité du P.L.U. porte sur la modification du zonage pour permettre l'accueil d'un champ d'éoliennes. Le changement d'occupation du sol concerne une centaine d'hectares de zone Nf qui muterait en zone 1AUie.

M. Rielland évoque le danger que représente la hauteur des aérogénérateurs pour le passage des *canadairs* en cas d'intervention sur un incendie.

M. Roumégoux indique l'avis défavorable de la F.D.C.40 au titre de l'impact négatif du projet sur les oiseaux migrateurs, notamment les grues et les palombes.

M. Laurent Civel, maire de Rion-des-Landes, accompagné de Mme Bellegarde en charge de l'urbanisme sur la commune et de Mme Lambert de l'A.D.A.C.L, vient présenter son projet.

- La hauteur des structures est justifiée par la nécessité d'éviter les turbulences au ras de la canopée.
- Les boisements compensateurs au défrichement seront réalisés en diverses essences, sur trois communes landaises (Ygos, St-Martin d'Oney et Montgaillard).
- La procédure est initiée depuis sept ans, elle devrait durer encore quelques années. M. le maire précise les efforts financiers importants engagés par le porteur de projet.

Décision :

M. le secrétaire général indique que le projet éolien a fait l'objet d'un avis défavorable des services du ministère de la défense au titre du permis de construire et des installations classées. En conséquence, la demande devrait être refusée.

Abstention : services de l'État,

Avis défavorable : F.D.C.40, S.E.P.A.N.S.O Landes et Syndicat des sylviculteurs du Sud-Ouest.

Avis favorable : communauté d'Aire sur l'Adour, association Landes-Nature, chambre d'agriculture, J.A.40, F.D.S.E.A., association des propriétaires, maire de Saint-Yaguen, C.G.A.-M.O.D.E.F.

La C.D.P.N.A.F. se prononce favorablement sur le projet de mise en compatibilité du P.L.U. de Rion-des-Landes

.....

Avis conforme sur une délibération du conseil municipal

au titre de l'article L.111-4 du code de l'urbanisme

► Délibération n° 2016-27-13-06-DE du conseil municipal de la commune de HAURIET en date du 13 juin 2016, pour un projet de détachement de trois terrains à bâtir de 1500m² chacun, sur les parcelles C52p et C518p.

Décision :

Abstention : F.D.C.40, Syndicat des sylviculteurs du Sud-Ouest

Avis défavorable : préfecture, D.D.T.M, association Landes-Nature, chambre d'agriculture, J.A.40, F.D.S.E.A., association des propriétaires, maire de Saint-Yaguen, C.G.A.-M.O.D.E.F.

La C.D.P.N.A.F. se prononce défavorablement sur le projet de détachement de trois terrains constructibles sur les parcelles C52p et C518p de la commune de Hauriet, au motif que :

- le P.L.U. intercommunal du canton de Mugron est dans sa phase de diagnostic. En l'état d'avancement du dossier, le projet d'intégration en zone urbaine des terrains concernés ne peut pas être pris en considération.
- l'urbanisation linéaire le long d'un petit chemin grève tout projet d'aménagement rationnel du secteur qui permettrait une densification des constructions plus favorable à l'économie de foncier agricole.
- l'emprise du projet est située sur des parcelles agricoles cultivées. Des constructions dans cette zone contribueraient au développement d'une urbanisation dispersée de nature à porter préjudice à l'exploitation agricole de la zone.

Avis simple sur les autorisations d'urbanisme :

► Les demandes suivantes ont fait l'objet d'un **avis simple favorable** :

PC 040 038 16 C0001 et PC 040 029 16 C0004

.....

En raisons de la densité des sujets abordés, le dernier item de l'ordre du jour – présentation du point sur le recensement des friches – est reporté.

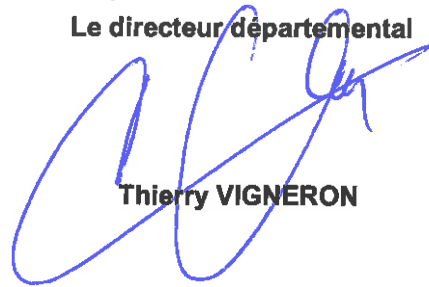
Date de la prochaine réunion :

À ce jour, la commission n'est saisie sur aucun dossier. La réunion programmée pour le 23 août est annulée

La prochaine séance devrait se tenir le 20 septembre. L'horaire et la localisation en seront précisés ultérieurement.

Pour le président de la C.D.P.E.N.A.F

Le directeur départemental



Thierry VIGNERON