



HABITAT



DÉPLACEMENTS



ÉCONOMIE



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT

Communauté de communes du **BAZADAIS**

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**4.9. Recueil des Avis des
Personnes Publiques Associées &
des Personnes Publiques consultées sur
le dossier de PLUi arrêté**

SOMMAIRE

1. Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Gironde
2. Avis du Conseil Départemental de la Gironde
3. Avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de la Gironde
 - a. 1ere saisine ARRET PLUi (juillet 2024)
 - b. 2eme saisine APRES modification dossier d'ARRET du PLUI (mai 2024)
4. Avis du Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) de la Nouvelle Aquitaine
5. Avis de la Préfecture de la Gironde & services déconcentrés de l'État en Gironde
6. Avis de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INOQ) de la Gironde
7. Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) de la Nouvelle Aquitaine
8. Avis du Parc Naturel Régional (PNR) des LANDES DE GASCOGNE
9. Avis du Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) vallée de la Garonne
10. Avis du Syndicat Mixte du SUD Gironde
11. Avis du Syndicat Intercommunal d'Alimentation d'Eau Potable et d'Assainissement (SIAEPA) BASSANE DROPT GARONNE
12. Avis du Syndicat Intercommunal d'Alimentation d'Eau Potable et d'Assainissement (SIAEPA) du SUD BAZADAIS
13. Avis du Régie syndicale de l'eau du SIVOM BAZADAIS
14. Avis du Syndicat Mixte d'Aménagement Hydraulique des Bassins Versants du Beuve et de la Bassane (SMAHBB)
15. Avis du Syndicat Mixte d'Aménagement du Bassin Versant du Ciron

1. Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Gironde

Bordeaux, le 2 juin 2023

Madame la Présidente
Communauté de Communes
du Bazadais
Lieu-dit Coucut
Route de Lerm
33430 BAZAS

Objet : Notification du PLUi arrêté de la Communauté de Communes du Bazadais

Dossier suivi par : Evanguelia Montarnier- 05 56 999 118
evanguelia.montarnier@cm-bordeaux.fr

Madame la Présidente,

L'examen du PLUi arrêté de la Communauté de Communes du Bazadais appelle les remarques suivantes ;

Les zones U3A se décomposent en U3Ac dédiées aux surfaces commerciales et U3Ah aux hôtels et restaurants. Les zones U4A sont dédiées aux hébergements touristiques. Il est surprenant que les zones U3Ac n'acceptent les activités d'artisanat, de commerce de détail et de restauration qu'en cas d'extension et excluent les créations d'établissements. Les activités ne peuvent s'implanter qu'en zone d'habitat mixte U1A (centre de Bazas), U1B (faubourgs de Bazas) et U1C (centres bourgs). L'artisanat contribue à la vie locale par la multiplicité des services qu'il apporte. Néanmoins certaines activités sont liées à la production et peuvent occasionner des gênes pour les habitants. Il serait donc pertinent de permettre à ces activités, relevant de l'artisanat, de s'implanter sur le territoire de la communauté de communes. Les zones U3A étant celles les plus à même de pouvoir les accueillir d'autant que des dispositions relatives au stationnement des véhicules (VL et cycles) sont prévues.

Le point 5.2 portant sur les OAP sectorielles et de secteurs d'aménagement, il serait souhaitable, pour des questions de clarté, de bien scinder celles relevant du domaine de l'habitat et celles relevant du domaine économique, les premières bénéficiant de préconisations spécifiques.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de mes sincères salutations.

La Présidente,



Nathalie LAPORTE

2. Avis du Conseil Départemental de la Gironde

Direction générale adjointe chargée des territoires
Direction de l'habitat et de l'urbanisme



MADAME NICOLE COUSTET
PRÉSIDENTE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU BAZADAIS
ROUTE DE LERM
LIEU DIT « COUCUT »
33430 BAZAS

Réf à rappeler : DGAT-DHU-SAPUPH-SyG-L n° 2023-421
Affaire suivie par Sylvie GARRIGOU
Tél. 05.56.99.33.33 – Poste 253.69
dgat-dhu@gironde.fr

Bordeaux, le 28/07/2023

Objet : avis sur le projet de PLUi arrêté

V/Réf. : courrier du 06/04/2023

PJ : Annexe n°1 : voirie départementale-mobilités
Annexe n°2 : environnement et paysage

Madame la Présidente,

J'ai l'honneur d'accuser réception de votre courrier du 06 avril dernier me communiquant pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du territoire communautaire arrêté.

Le projet de PLUi appelle les observations suivantes :

➤ *Voirie départementale - Mobilités*

Notre collectivité met en place une co-construction, avec différents partenaires, du plan coordonné pour la réalisation de 1000 km d'aménagements cyclables supplémentaires en Gironde.

Afin de favoriser la diversification des mobilités, notamment dans les secteurs en cours d'urbanisation, il est conseillé d'intégrer, dans le PLUi, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques sur les aménagements cyclables à programmer.

La réalisation d'un diagnostic de la circulation existante et future des modes actifs - piétons et cycles est nécessaire pour les OAP situées « en agglomération » ou « hors agglomération » ayant un accès sur une route départementale conformément aux articles L228-2 et L228-3 du code de l'environnement.

Concernant la commune de BAZAS :

Il est demandé de conditionner l'ouverture à l'urbanisation à un classement « en agglomération » du carrefour entre la RD9 et le Chemin de Saint-Michel et d'inscrire cette prescription dans les OAP n°3 et n°4.

Il est également demandé d'inscrire, dans la cartographie et le texte de l'OAP n°7, la sécurisation du carrefour entre la RD932E9 et la rue du Bey, dans la mesure où ce développement de l'urbanisation engendrera la création potentielle de 85 logements. Les modalités de cette sécurisation seront à prévoir avec le Centre Routier Départemental (CRD).

Concernant le nouvel accès sur la RN524 dans l'OAP n°9, il est conseillé d'étudier comme alternative potentielle, dans une logique d'anticipation, de limitation des coûts d'aménagement et de préservation de la fonction de transit de la RN524, une desserte commune avec l'OAP n°5, par le chemin des Princes et la sécurisation déjà existante avec la RD3 (carrefour giratoire).

Commune de CAPTIEUX :

Afin de sécuriser l'opération d'aménagement de la zone économique faisant l'objet de l'OAP n°4, il est conseillé d'inscrire, dans l'OAP, la sécurisation du carrefour du chemin d'accès à la RD114, RD de catégorie 2. En fonction de l'augmentation des flux tournants à cet emplacement, il sera nécessaire d'étudier avec le CRD l'aménagement le mieux approprié.

Il est également conseillé d'inscrire, dans l'OAP n°5, la sécurisation de la RD124, RD de catégorie 3, également afin d'anticiper les flux tournants pour accéder à la zone économique créée.

Commune de CAZATS :

Deux accès sont prévus au niveau de l'OAP n°1, au niveau d'un virage sur la RD123E15, voie de catégorie 4, dont un accès hors agglomération et un au niveau du panneau d'agglomération. Il est conseillé de ne prévoir dans l'OAP qu'un seul accès, au niveau du panneau d'agglomération, accompagné d'une prescription visant à garantir la visibilité et la sécurité dans ce virage, avec une zone de dégagement d'arbres et/ou arbustes qui pourraient compromettre cette visibilité.

Commune du NIZAN :

Il est conseillé de déplacer les panneaux d'agglomération en amont de l'accès prévu à l'opération.

Des remarques générales et des figures sont en annexe.

➤ Environnement et paysage

Afin de favoriser la résilience du territoire face au changement climatique et maintenir le cheminement de l'eau, il serait pertinent d'intégrer, dans le PLUi, des prescriptions plus fortes en faveur de la perméabilité des sols des espaces de stationnement et de plantation d'arbres (nombre imposé plus important dans le règlement, mise en place d'une stratégie végétale arborée, arbustive et herbacée).

Le PLUi pourrait favoriser davantage l'implantation de haies vives, de haies bocagères, supports de biodiversité particulièrement dans les zones pavillonnaires afin de composer des « lisières habitées ».

Le document pourrait comporter des OAP thématiques sur le Paysage et la Biodiversité à l'image des OAP Paysage et Biodiversité de Grenoble ou de l'OAP biodiversité et agriculture de la commune de Allières.

Un ensemble de conseils et de recommandations figurent en annexe.

➤ Gestion de l'eau

Il est à noter qu'un travail important a été mené par la Communauté de communes avec les acteurs de l'eau (syndicats d'eau potable et d'assainissement, syndicats de rivières, porteurs de SAGE...) et la mission Aménageur du Département afin de renforcer la prise en compte de l'eau dans le PLUi.

Ce travail a été mené avec le soutien technique et financier de l'Agence de l'eau Adour-Garonne. Il a permis l'élaboration des différentes pièces du PLUi et d'une OAP thématique eau. Certains éléments présentés dans l'état initial de l'environnement pourraient toutefois être actualisés tels que les autorisations de prélèvement pour l'eau potable et les dépassements.

➤ Sports de nature

Les Espace Site et Itinéraire (ESI) dénommé "Lac de La Prade" à Bazas et "Lac de Taste" à Captieux inscrits au Plan Départemental des Espaces Sites et Itinéraires (PDESI) doivent être pris en compte dans les documents d'urbanisme de sorte qu'ils restent pérennes et ouverts au public (cf. plan ci-joint).

Il est en outre rappelé que les arbres qui présentent une valeur patrimoniale, peuvent être inscrits dans le PLUi comme élément du patrimoine à protéger au titre de l'article L-123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

Je vous demande de bien vouloir prendre en compte les remarques et observations utiles à la mise en œuvre de votre projet.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de toute ma considération.

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation,



Le 14/04/2014
M. le Président du Conseil départemental
M. le Président du Conseil départemental
M. le Président du Conseil départemental

LE 14/04/2014



**RETOUR DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE GIRONDE
DIRECTION DES INFRASTRUCTURES – PDEV - BOF**

PLUi de la Communauté de Communes du Bazadais

1. REMARQUES GÉNÉRALES

L'article L101-2 du code de l'urbanisme, issu de sa nouvelle codification, dispose que la sécurité publique et la prévention des nuisances de toutes natures - notamment du bruit - figurent parmi les objectifs que toute collectivité vise à atteindre en matière d'urbanisme. Le PLU-I de la Communauté de Communes du BAZADAIS se doit de respecter ces objectifs dans le cadre d'une obligation de compatibilité.

Les voies d'accès aux nouvelles zones d'urbanisation ne devront pas générer de nouveaux carrefours sur les routes départementales. Leur rabattement devra être prévu sur les carrefours existants. À défaut, le règlement départemental de voirie (article 22, ci-joint) prévoit que tout nouvel aménagement de carrefour est à la charge du demandeur.

Afin d'anticiper leurs incidences sur les routes départementales, les projets privés doivent prévoir à minima la sécurisation et la visibilité au niveau des accès aux opérations.

Les articles 20 à 24 et 35 à 38 du règlement départemental de voirie, ci-joints, participent également à la satisfaction des objectifs de sécurité publique et de prévention des nuisances. Ils sont à prendre en compte pour l'ensemble des pièces du PLU.

Les sections de routes départementales situées hors agglomération ne sont pas adaptées pour accueillir une densification des zones habitées, a fortiori sur les routes de transit (classées en 1^{ère} et 2^e catégorie), ce qui engendre des problèmes de sécurité et des nuisances au sens de l'article 101-2 du code de l'urbanisme.

Dans la mesure où il s'agit de zones urbanisées de densité significative ou à densifier, il convient d'inscrire les zones urbanisées, dites zone U, à l'intérieur de ces secteurs classés « en agglomération » et les zones AU dès leur ouverture à l'urbanisation. Bien que la compétence soit exclusive au Maire ou au Président de la CDC, le Département peut donner son avis sur la pertinence de classer ou non un secteur « en agglomération » notamment en matière de sécurité.

Au regard de la jurisprudence administrative et des impératifs de sécurité, il est conseillé de classer les espaces urbanisés en agglomération lorsque la majorité des critères suivants est réunie :

- concentration de bâtiments situés de part et d'autre de la voie,
- espacement entre bâtiments de moins de 50 mètres,
- bâtiments proches de la route,
- longueur d'au moins 400 mètres,
- fréquence significative d'accès riverains.

Enfin, il convient de renforcer le caractère urbain des zones classées en agglomération afin de contribuer au respect des limitations de vitesse notamment par la mise en œuvre d'aménagements spécifiques sur voirie et la densification du bâti.

2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

Afin de favoriser la diversification des mobilités, notamment dans les secteurs en cours d'urbanisation, il est conseillé d'intégrer, dans le PLUi, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques sur les aménagements cyclables à programmer.

Concernant les OAP situées « en agglomération » ou « hors agglomération » ayant un accès sur une route départementale, il est nécessaire de réaliser un diagnostic de la circulation existante et future des modes actifs - piétons et cycles et ce, conformément aux articles L228-2 et L228-3 du code de l'environnement.

Concernant la commune de BAZAS :

Il est demandé de conditionner l'ouverture à l'urbanisation à un classement dit « en agglomération » du carrefour entre la RD9 et le Chemin de Saint-Michel afin de sécuriser la RD9 et d'inscrire cette prescription dans les OAP n°3 et n°4.

Il est également demandé d'inscrire, dans la cartographie et le texte de l'OAP n°7, la sécurisation du carrefour entre la RD932E9 et la rue du Bey, dans la mesure où ce développement de l'urbanisation engendrera la création potentielle de 85 logements. Les modalités de cette sécurisation seront à prévoir avec le Centre Routier Départemental (CRD).

Concernant le nouvel accès sur la RN524 dans l'OAP n°9, il est conseillé d'étudier comme alternative potentielle, dans une logique d'anticipation, de limitation des coûts d'aménagement et de préservation de la fonction de transit de la RN524, une desserte commune avec l'OAP n°5, par le chemin des Princes et la sécurisation déjà existante avec la RD3 (carrefour giratoire).

Commune de CAPTIEUX :

Afin de sécuriser l'opération d'aménagement de la zone économique faisant l'objet de l'OAP n°4, il est conseillé d'inscrire, dans l'OAP, la sécurisation du carrefour du chemin d'accès à la RD114, RD de catégorie 2. En fonction de l'augmentation des flux tournants à cet emplacement, il sera nécessaire d'étudier avec le CRD l'aménagement le mieux approprié.

Il est également conseillé d'inscrire, dans l'OAP n°5, la sécurisation de la RD124, RD de catégorie 3, également afin d'anticiper les flux tournants pour accéder à la zone économique créée.

Commune de CAZATS :

Deux accès sont prévus au niveau de l'OAP n°1, au niveau d'un virage sur la RD123E15, voie de catégorie 4, dont un accès hors agglomération et un au niveau du panneau d'agglomération. Il est conseillé de ne prévoir dans l'OAP qu'un seul accès, au niveau du panneau d'agglomération, accompagné d'une prescription visant à garantir la visibilité et la sécurité dans ce virage, avec une zone de dégagement d'arbres et/ou arbustes qui pourraient compromettre cette visibilité.

Commune du NIZAN :

Il est conseillé de déplacer les panneaux d'agglomération en amont de l'accès prévu à l'opération.

REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE VOIRIE, MARS 2010, ARTICLES 20 à 24

Chapitre 6 - Urbanisme

Article 20 – Prise en compte des intérêts de la voirie départementale dans les dossiers d'application du droit des sols

Le Département doit être consulté sur tous les dossiers relatifs à l'acte de construire et aux modes d'utilisation du sol pouvant avoir une incidence sur le domaine départemental.

Chapitre 7 - Accès

Article 21 – Autorisation d'accès – Restriction

L'accès est un droit de riveraineté mais il est soumis à autorisation. Dans le cas de routes à statut de route express ou de déviations de routes à grande circulation, les accès directs sont interdits.

Que ce soit en agglomération ou hors agglomération, le Département doit être consulté et formuler un avis.

Hors agglomération, la création d'accès nouveaux sur route départementale de 1ère et de 2ème catégories est interdite. Dans les zones déjà bâties ou classées en zone urbaine au PLU de la commune, une étude spécifique sera engagée afin d'examiner dans quelle condition l'accès peut éventuellement être autorisé, sous réserve que cela ne conduise pas à étendre l'urbanisation linéaire existante. La création ou l'aménagement d'accès sur route départementale de 3ème et 4ème catégories pourra être refusée si les conditions de sécurité ou de visibilité l'exigent.

En agglomération, même si le pouvoir de police du Maire s'applique, la demande de création d'accès est soumise à l'autorisation du Département en tant que gestionnaire de la voirie après avis du Maire, au regard notamment des critères de sécurité et d'écoulement du trafic sur la route départementale. Cette autorisation est à assortir de prescriptions, si un aménagement particulier est à réaliser.

En agglomération, la création d'un accès devra faire l'objet d'une demande, déposée auprès du Centre Routier Départemental (Direction des Infrastructures du Département). Ces accès pourront être refusés si les conditions de visibilité et de sécurité ne sont pas réunies.

Aucun accès direct n'est autorisé sur les pistes cyclables départementales.

La permission donnée pour la création d'un accès à un terrain nu, (dit : « accès agricole »), n'emporte pas pour autant autorisation d'accès dans le cadre d'une demande de permis de construire.

Article 22 – Aménagement des accès

Les dispositions et dimensions des ouvrages destinés à établir la communication entre la route et les propriétés riveraines sont fixées par arrêté d'autorisation. Ces ouvrages doivent toujours être établis de manière à ne pas déformer le profil normal de la route, à ne pas gêner l'écoulement des eaux et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.

La construction et l'entretien des ouvrages sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation, sauf si le Département a pris l'initiative de modifier les caractéristiques géométriques de la route, auquel cas il doit rétablir les accès existant au moment de la modification.

Article 23 – Entretien des ouvrages d'accès

Les propriétaires des terrains riverains sont tenus d'entretenir les ouvrages ayant fait l'objet d'autorisation à leur profit (sauf stipulations contraires dans l'acte d'autorisation).

Article 24 – Accès aux établissements industriels et commerciaux

Les accès aux établissements industriels et commerciaux doivent être conçus de manière à assurer le maintien de la capacité du trafic sur la voie concernée ainsi que la sécurité des usagers. Des prescriptions ayant pour objet cette sujétion peuvent être portées au permis de construire (voir article 20 du présent règlement).

ANNEXE n°1 :
Routes départementales – Mobilités

La construction et l'entretien des ouvrages sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation, sauf si le Département a pris l'initiative de modifier les caractéristiques géométriques de la route, auquel cas il doit rétablir les accès existant au moment de la modification.



**RETOUR DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE GIRONDE
DIRECTION ENVIRONNEMENT – SERVICE ENVIRONNEMENT
BUREAU DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL**

PLUi de la Communauté de Communes du Bazadais

1) INTRODUCTION

La pluralité et la diversité des espaces naturels protégés et ordinaires en Gironde en font un territoire à fort enjeux qu'il est essentiel de préserver et de valoriser.

La valorisation des espaces naturels, du patrimoine naturel ainsi que des paysages pourraient être un levier d'ampleur pour le développement du territoire et sa résilience.

Certains outils fonciers du Département, au premier rang desquels figure les démarches de création et d'animation de périmètres de préemptions au titre des Espaces Naturels Sensibles (ZPENS) et les opérations d'acquisition qui en découlent, pourraient servir cet objectif.

En effet dans le cadre de la mise en œuvre de sa compétence, le Département de la Gironde poursuit le déploiement d'une stratégie foncière en partenariat avec les acteurs locaux et les opérateurs fonciers. Le classement des ZPENS en zone N (voire A) qui est également préconisé, permet d'assurer une cohérence avec les objectifs recherchés.

ENJEUX PAYSAGE ET PATRIMOINE NATUREL MAJEURS AU SEIN DES COMMUNES DE GIRONDE

Le Département met en avant les éléments suivants susceptibles de favoriser la préservation de la qualité des paysages et du cadre de vie des citoyens :

Synthèse des enjeux communs à toutes les communes du Département de la Gironde :

1. ENJEUX	2. COMMENT ?
Favoriser une densification des centres bourgs	- Par un habitat continu, tout en conservant, le cas échéant, les boisements d'intérêt, espaces de nature et prairies. - Par la valorisation d'aménités et d'équipements publics en cœur de bourg (écoles, mairie, transports, commerces etc.)
Maintenir les coupures d'urbanisation dans le but de conserver les continuités écologiques, les identifier dans les documents d'urbanisme	- Protéger règlementairement les corridors écologiques et zones humides (TVB, Nm, EBC etc.) - Favoriser les zones tampons non constructibles aux abords des corridors écologiques et zones humides - Limiter strictement l'urbanisation linéaire le long des voies, - Préserver des espaces non bâtis afin de préserver des espaces ouverts, « zones de respiration » de qualité - Valoriser les abords de voies, - Inscrire ces coupures d'urbanisation dans une trame paysagère intercommunale, - Gérer et même reconquérir ces coupures par des plantations judicieusement placées pour les coupures fragilisées.

Maîtriser les extensions urbaines	• Veiller à ce que les extensions urbaines n'empiètent pas sur des espaces à enjeux environnementaux forts (zones humides, boisement d'intérêts...) : maîtrise du foncier en bordure de village, aménagement des entrées de village, densification des zones urbaines lâches, inscription dans le paysage par la constitution de lisières urbaines plantées d'essences indigènes, • Favoriser le développement de la commune dans les espaces résiduels ou en second rideau d'une urbanisation existante afin d'éviter les développements linéaires préjudiciables à la qualité paysagère des bourgs, • Eviter le mitage • Préserver les terres cultivées ou ayant un potentiel agronomique • Favoriser les modes alternatifs à la voiture (voie vertes, pistes cyclables, trottoirs larges etc.)
Favoriser les transitions paysagères et des contacts entre différents types de paysages (forêt/urbain, viticulture/urbain, sylviculture/urbain, etc.) :	• Les rencontres entre forêt/viticulture/sylviculture et urbanisation : valoriser les points de rencontre entre l'urbanisation et les différents types de paysages, développement de lisières habitées, inscription des arbres dans la trame urbaine, protection incendie, développement possible d'espaces publics en transition entre l'urbain et la forêt, développer des liens sécurisés inter-quartiers, • Maintenir des zones tampons limitant les phénomènes d'appropriation des espaces de "nature" à des fins privatives et s'assurer de traiter la problématique des transitions paysagères, • Aménager des espaces accueillants dans les bourgs, aménager des lieux d'aménité urbains, réduire les espaces minéralisés, privilégier la sobriété, faire appel à des professionnels concepteurs (architectes, paysagistes), - Privilégier les formes urbaines qui permettent la pénétration de la nature dans les zones urbanisées. - Maintenir ou réhabiliter la qualité paysagère des villages et des entrées de ville - Favoriser une gestion sobre des espaces paysagers (gestion différenciée, massifs de vivaces rustiques etc.)
Maîtriser le développement des activités économiques et commerciales	• Privilégier les extensions commerciales sur des surfaces déjà artificialisées et préserver ainsi les sols de pleine terre • Imposer au minimum 50% de stationnements perméables (places les plus éloignées des entrées et donc les moins utilisées) • Valoriser la totalité des toitures comme surfaces productrices d'énergies • Inscrire ces zones dans le contexte paysager du lieu : accompagnement végétal des installations, aménagement des lisières bâties, maintien d'un recul par rapport à la voie, • Privilégier la requalification des friches, la densification des constructions sur les parcelles et la mutualisation des espaces de stationnement. • Privilégier la densification des espaces commerciaux existants • Favoriser la densification des infrastructures (mutualisation, optimisation des m2 etc.) • Valoriser les commerces de centre bourg.

Mener une réflexion sur les équilibres économiques et sur le développement des centres commerciaux situés en entrées de villes et villages.

3) RETOUR DU BUREAU DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL SUR LES ENJEUX A INTEGRER AU SEIN DES DOCUMENTS D'URBANISME ET PROJETS D'AMENAGEMENTS

Règlement écrit

Conseils

Citations page 41 : Dans les opérations à usage d'habitation 10% de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales). Exceptionnellement, il pourra être envisagé une répartition différente des 10% d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié.

Citation page 43 : La suppression accidentelle ou intentionnelle : D'un boisement ou bosquet protégé entraîne l'obligation de replanter un boisement composé d'essences variées, locales ou adaptées au site ; D'un alignement d'arbres, d'une haie agricole ou ripisylve protégé entraîne l'obligation de replanter une haie composée d'essences variées, locales ou adaptées au site, et à feuilles caduques

- Pour la suppression d'un boisement ou bosquet, alignement d'arbres, haie agricole ou ripisylve protégée : • replanter/ reboiser à surface équivalente à la surface perdue en m² ou en ha • replanter le même nombre d'arbres et espaces végétales • respecter la densité végétale par exemple : si 3 arbres sont à côté l'un de l'autre ne pas replanter 3 arbres isolés • si le patrimoine végétal initial est mono spécifique privilégier la replantation d'essences et espèces variées et locales (par exemple des haies vives qui favorisent la biodiversité)

Citation page 68 : Le ravalement des façades doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des constructions ainsi que leur état sanitaire. À ce titre doivent être employés des matériaux, techniques et couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions ni leur insertion dans leur environnement.

- Pour des constructions neuves ou n'ayant pas d'intérêt patrimonial, le ravalement de façades peut aussi avoir pour objectif d'améliorer les performances énergétiques (par exemple : isolation par l'extérieur, isolants bio sourcés : ouate de cellulose, laine de bois, laine de chanvre ...), pour avoir une façade écologique/bioclimatique

Citation page 70 : Les clôtures en bordure d'emprise publique pourront être avantageusement remplacées ou doublées par des haies végétales ou par un aménagement paysager

- Favoriser/ Privilégier davantage l'implantation de haies vives/ haies bocagères supports de biodiversité particulièrement dans les zones pavillonnaires :
- Interdire les haies mono spécifiques (thuyas, cupressus et lauriers)
- Privilégier les essences locales • Haies obligatoires pour les nouveaux projets d'aménagement/ nouvelles constructions et en bordure d'espaces libres paysagers

Citation page 83 : Les auteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation / dimensionnement / protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.

- Pour les nouvelles constructions, ajouter des prescriptions obligatoires intégrant les principes de l'architecture bioclimatique (par exemple la protection thermique des façades, la ventilation naturelle etc.) :

Citation page 84 : Les panneaux photovoltaïques ou thermiques devront veiller à s'intégrer au mieux dans leur environnement et s'harmoniseront avec l'esthétique de la construction. Ils devront épouser la pente du toit et seront de préférence positionnés en partie basse de la toiture. Leur visibilité depuis le domaine public sera évitée.

Citation page 84 : Tous les parcs de stationnement générant plus de 80 places devront être équipés d'ombrières solaires, destinées à la production d'énergies renouvelables

- Interdire les panneaux photovoltaïques à vocation domestique au sol
- 50% de la surface des parkings devra être couverte par des panneaux solaires (selon la loi Energies Renouvelables)
- Le projet d'ombrières solaires doit préserver le plus possible les qualités paysagères environnantes
- Favoriser des places de stationnement végétalisées, des aménagements paysagers végétalisés, plantation d'arbres) pour lutter contre l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

Citations page 85 : En l'absence de disposition dans les règlements de chaque zone, le stationnement réalisé hors volume construit doit faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau et doit être planté d'au moins 1 arbre pour 10 places de stationnement. Cette disposition ne s'applique pas lorsque le parc de stationnement est équipé d'ombrières solaires, destinées à la production d'énergies renouvelables.

Citation page 85 : En l'absence de disposition dans les règlements de chaque zone, le stationnement réalisé hors volume construit doit faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau et doit être planté d'au moins 1 arbre pour 10 places de stationnement.

Citation page 85 : Les places de stationnement non réalisées dans un volume construit devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble en surface, y compris les délaissés (espaces non occupés par les véhicules)

- **Reformulation proposée :** « l'ensemble des places de stationnement réalisé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat devront faire l'objet d'un traitement paysager en surface, y compris les délaissés, prenant en compte le cycle de l'eau et doit être planté d'au moins 1 arbre pour 10 places de stationnement. »
- Les places de stationnements devront être perméables (ex : pavés sur sable, engazonnés ou matériaux poreux). Les places de stationnement engazonnées ne sont pas considérées comme des espaces végétalisés.
- Il serait pertinent d'augmenter le nombre d'arbre par place de stationnements. A minima nous recommandons 1 arbre de haut jet (grand sujet) pour 2 à 3 places.
- Il peut être envisagé la plantation de cépées (arbuste avec tronc multiples) : 1 cépée par place de stationnement.
- Il est conseillé une stratégie de plantation en fosse continue. Cette dernière favorise l'entre-aide des sujets, une meilleure santé de l'alignement et limite les coûts d'entretien (maladie, sécheresse etc.)

Citation page 110 : (zone urbaine) Pour les parcs de stationnements de plus de 10 places en plein air, un espace vert planté de 2,5 m² devra être réalisé par tranche de 10 places. Ces espaces plantés pourront être regroupés. Cette disposition ne s'applique pas lorsque le parc de stationnement est équipé d'ombrières solaires, destinées à la production d'énergies renouvelables.

Citation page 110, 122, 123 : Le taux minimal d'espaces perméables est de 20% de la surface totale du terrain. Cette règle ne s'applique pas pour les parcelles déjà imperméabilisées à plus de 80 % à la date d'approbation du PLUi. Au moins 30 % des surfaces dédiées au stationnement de plein air auront recours à un revêtement perméable, laissant infiltrer les eaux pluviales dans le sol. Dans la zone U3A, pour les parcs de stationnement de plus de 500 m² de surface, 50 % de la surface de stationnement sera réalisée en revêtement drainant.

- Il serait pertinent d'être plus ambitieux : **imposer la totalité des places de stationnement en revêtements perméables.**
- Une stratégie paysagère ayant un impact en terme d'îlot de fraîcheur nécessite de l'espace. Une surface de 2,5m² n'est pas suffisante. Des petits espaces plantés éparpillés offrent un coût d'entretien supérieur.

Citation page 110 et 118 : (zone urbaine, AU à vocation résidentielle et économique) Sur les parcelles situées en limite d'une zone agricole "A" et/ou d'une zone naturelle "N", devront être réalisées des plantations denses et diversifiées pour composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole/naturelle. Il s'agira de constituer une haie bocagère d'essence locale ayant une épaisseur d'au moins 2 m.

- Ajouter en limite des espaces libres de construction.
- Cartographier les différents types de lisières dans le PLU pour les prioriser :

Les lisières fixes : repèrent les endroits où l'urbanisation n'est pas censée se poursuivre sur les terres agricoles et naturelles qu'elle avoisine selon les documents d'urbanisme. Sont distinguées parmi les lisières fixes :

- les lisières fixes fonctionnelles : situation en marge de la ville, possibilité de se divertir, de développer une production agricole annexe.
- les lisières fixes à améliorer : le contact entre espace urbanisé et naturel/agricole n'a pas été pensé (urbanisation déconnectée) = besoin d'intervention.

Les lisières temporaires : repèrent les endroits où l'urbanisation doit encore se poursuivre, d'après les documents d'urbanisme. Ce sont des lieux temporaires (urbanisme de transition, tactique). Les lisières à terme : repèrent les endroits où à plus long terme, l'urbanisation doit se terminer, d'après les documents d'urbanisme.

Citation page 118 : (zone AU à vocation résidentielle - 1AUH) Le taux minimal d'espaces perméables est de 30% au minimum de la surface totale du terrain, cf. **fiches pavillonnaires fertiles en annexes :**

- Il serait pertinent de proposer **50% d'espaces perméables.** (ex : stationnement perméables et jardins en pleine terre)

Citation Page 164 : L'utilisation d'essences végétales poussant à l'état naturel ou naturalisées depuis longtemps, outre une adaptation au sol, au climat et aux usages locaux, présente l'intérêt d'une intégration harmonieuse au paysage

- Ajouter des labels végétaux locaux
- Aborder davantage les questions de renaturation et de dés-imperméabilisation

PADD

Citation page 30 Protéger les boisements emblématiques (ripisylves du réseau hydrographique, boisements de feuillus - hêtres, peupliers, chênes, feuillus...).

- Il est essentiel de limiter le développement de la popule culture (favoriser la biodiversité par la constitution de milieux plus diversifiés et plus riches et préserver des vues sur les cours d'eau).

Inventaire et cahier de recommandations

- L'Inventaire patrimoine naturel et bâti est très riche. Le cahier de recommandations est bien illustré et pertinent.
- Toutefois, les haies bocagères et milieux humides pourraient être ajoutés aux typologies du patrimoine naturel. Il serait également pertinent de proposer des coupes spécifiques au pavillonnaire et aux nouvelles extensions urbaines.

OAP

- Alerte : Au sein des OAP, nous notons certaines propositions d'aménagement en « impasse » sans connexions avec le réseau viaire existant. De plus, ces dernières ont des propositions paysagères très variables et sont régulièrement en extension de bourg.

SYNTHESE

Conseils généraux :

Il serait pertinent d'intégrer dans le PLUi, des prescriptions plus fortes en faveur de la **perméabilité des sols** des espaces de stationnement et en faveur de la plantation d'arbres (nombre imposé plus important, mise en place d'une stratégie végétale arborée, arbustive et herbacée).

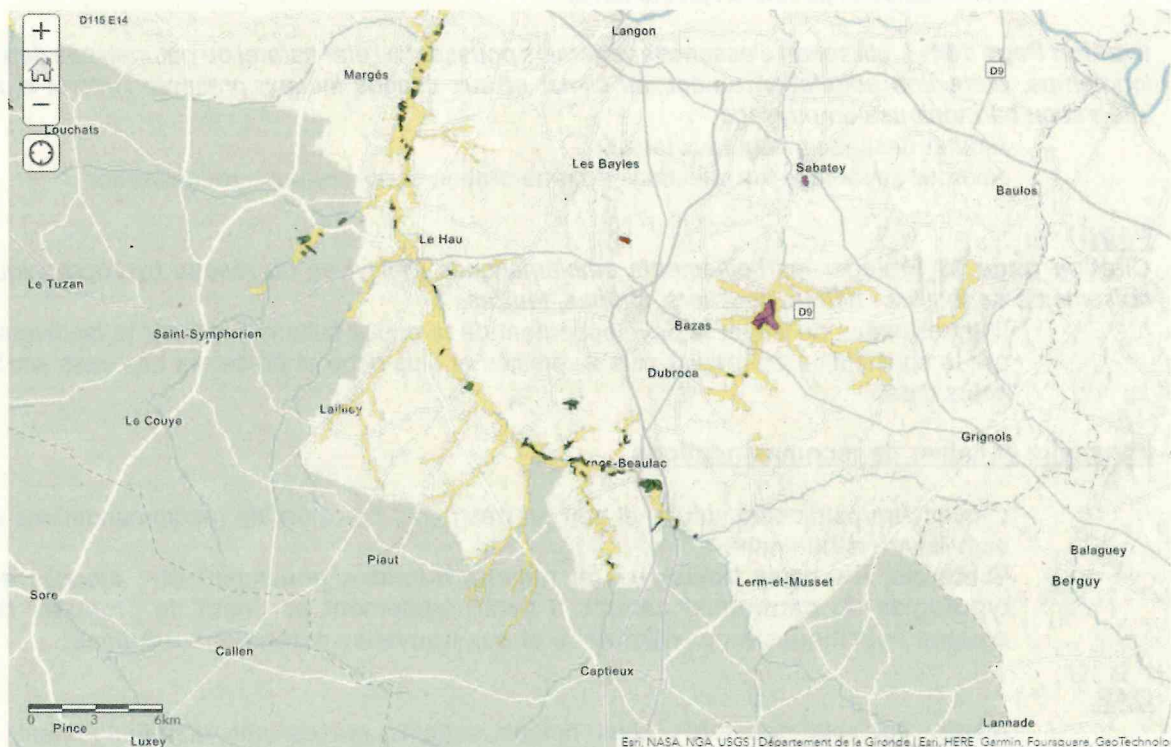
Le PLUi pourrait favoriser davantage l'implantation de haies vives, de haies bocagères, supports de biodiversité particulièrement dans les zones pavillonnaires afin de composer des lisières habitées. Une hiérarchie des lisières pourrait être proposée afin de définir des typologies adaptées à chaque site et chaque situation.

Il pourrait comporter **des OAP thématiques sur le Paysage et la Biodiversité à l'image des OAP Paysage et Biodiversité de Grenoble, OAP biodiversité et agriculture commune de Allières.**

Proposer des OAP thématiques / Paysage et Biodiversité :

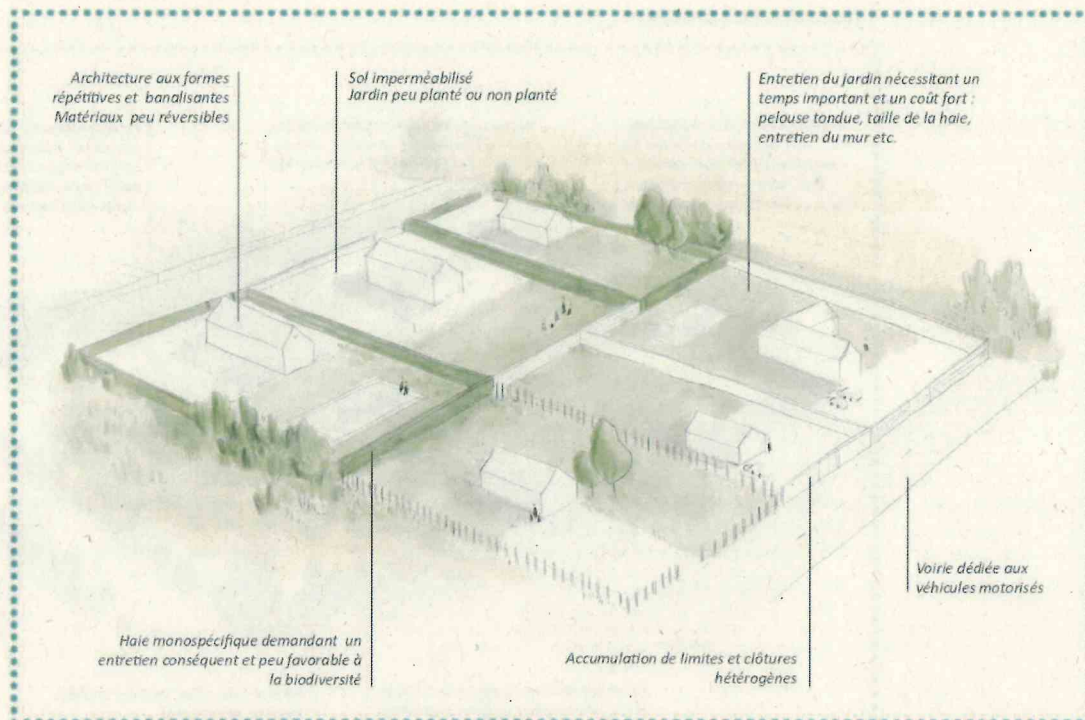
Ces OAP ont pour objectif de :

- Prendre en compte le contexte géographique, paysager, culturel et écologique.
- Réfléchir au rapport entre formes urbaines et biodiversité.
- Mettre en place des objectifs qualitatifs dans les documents d'urbanisme (PLUi, PLU, SCoT).
- Privilégier une diversité d'implantation du bâti (alternance entre pleins et vides pour les porosités végétales).
- Mettre en place des trames vertes et bleues pour assurer la continuité écologique.
- Végétaliser les espaces publics
- Conserver la perméabilité des clôtures (par exemple : OAP Paysage et Biodiversité de Grenoble, OAP biodiversité et agriculture commune de Allières).



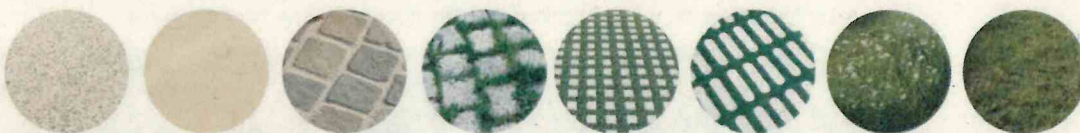
Cartographie des Espaces naturels sensibles (vert, violet) et des zones de préemption des espaces naturels sensibles (jaune), source Portail SIG Département de la Gironde, 2023

Limites et dérives actuelles



Palettes et Inspirations pour passer à l'action !

Inspiration palettes de sols perméables

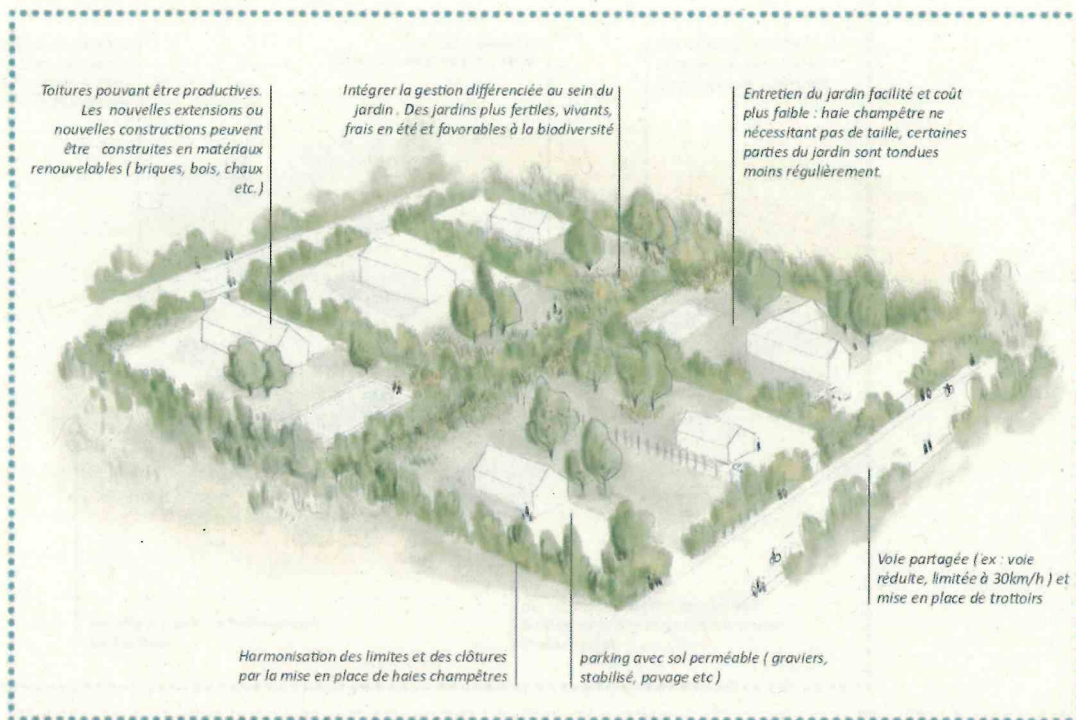


Atmosphères et Ambiances



Département de l'Environnement, Bureau du Paysage et du Patrimoine naturel
Conception graphique et mise en page : A. Atchadé

Nouvelles perspectives



Inspiration palettes végétales selon les périmètres girondins (label végétal local, par exemple : aubépines, noisetiers, alisiers torminal, chênes pédonculé, érable champêtre, prunelier, charmes commun, frêne commun etc)



Atmosphères et Ambiances



Département de l'Environnement, Bureau du Paysage et du Patrimoine naturel
Conception graphique et mise en page : A. Atchadé

3. Avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de la Gironde

a. 1ere saisine pour ARRET PLUi (juillet 2024)



**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 5 juillet 2023

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BAZADAIS

élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal

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 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 DE ROQUEFEUIL Pierre, représentant le président des jeunes agriculteurs de Gironde,
- Monsieur GEORGES Hervé, représentant le président de la confédération paysanne 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 (pouvoir transmis à M. DE ROQUEFEUIL),
- Monsieur LE BOT Stéphane, conseiller départemental du canton Nord-Médoc, représentant le président du conseil départemental de la 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,
- 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 CHOREN Thomas, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- Monsieur ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (2 pouvoirs compris) : 11

Quorum : le quorum est atteint.

PRÉAMBULE

Compte-tenu du fait que le projet 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.

Le rapport d'instruction est présenté aux membres de la commission en présence de Madame BARBOT Fabienne, maire de Giscos, vice-présidente de la communauté de communes en charge de l'urbanisme et de monsieur TIXIER Pierre, responsable du service urbanisme et habitat, invités pour représenter la CDC du Bazadais. S'ensuit un temps d'échange avant qu'ils ne soient invités à quitter la salle pour permettre aux membres de délibérer et voter.

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

La CDPENAF est saisie par la communauté de communes du Bazadais pour émettre un avis sur son projet de PLUi prescrit le 29/01/2015 et arrêté le 28/02/2023. 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.

La collectivité indique dans son dossier de projet de PLUi que 76 STECAL ont été instaurés sur le territoire : Ce chiffre est toutefois à nuancer car, dans certains cas, plusieurs STECAL constituent un même projet. En effet, dans un souci de bien cerner les zones d'implantation des constructions et limiter ainsi l'impact de ces projets sur les espaces naturels ou agricoles, il a été fait le choix de délimiter plusieurs STECAL au plus près des projets plutôt que de délimiter un vaste STECAL.

→ 9 STECAL sont situés en zone agricole : L'ensemble des STECAL correspond à des projets portés par des agriculteurs afin de leur permettre de diversifier leurs activités ou d'aménager leur logement. Cette disposition permet, à titre exceptionnel, d'apporter une réponse aux besoins de certains exploitants qui, du fait d'un cadre législatif et jurisprudentiel contraignant, ne peuvent pas construire leur logement en zone agricole.

→ 68 STECAL sont situés en zone naturelle : Ces STECAL répondent à des besoins variés. Certains permettent des aménagements ou installation d'ouvrages, d'autres des constructions (aménagements divers, abris pour animaux, installations liées à la chasse...). Près des trois quarts des STECAL (48 au total) concernent des projets d'extension d'activités déjà existantes, notamment économiques et touristiques, et répondent ainsi à un enjeu de pérennisation d'emplois. Il s'agit notamment d'artisans, commerçants, de la promotion de la diversification agricole, du développement du tourisme vert en lien avec les aménités naturelles du territoire (restaurants, hébergements...). Les autres STECAL (20 au total) permettront la réalisation de nouveaux projets.

La zone A est composée de quatre secteurs, dont trois correspondent à des STECAL :

- Le secteur "Ap" correspond à un secteur à protéger pour ses qualités paysagères remarquables ;
- Le secteur "A1A" correspond à un STECAL dédié à la réalisation d'un seul logement réalisé sous la forme d'habitat atypique ;
- Le secteur "A2A" correspond à un STECAL dédié à la réalisation d'hébergements touristiques sous la forme d'habitats atypiques et d'habitations légères de loisirs ;
- Le secteur "A4A" correspond à un STECAL dédié à la gestion de camping et à la réalisation d'hébergements touristiques sous la forme d'habitats atypiques et d'habitations légères de loisirs.

La zone N comprend neuf secteurs, dont sept correspondent à des STECAL :

- Le secteur "N2A" est un STECAL à vocation de réaliser une aire d'accueil des gens du voyage ;
- Le secteur "N3A" est un STECAL qui correspond à des activités économiques isolées ;
- Le secteur "N4A" est un STECAL qui est dédié à l'accueil d'hébergements touristiques et hôteliers. Il comprend 4 sous-secteurs N4Aa, N4Ab, N4Ac et N4Ad qui se différencient par la surface de plancher attribuée à chacun ;
- Le secteur "N4B" est un STECAL qui est dédié aux seuls campings ;
- Le secteur "N5A" est un STECAL qui est dédié aux constructions relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics isolées ;
- Le secteur "N5B" est un STECAL qui est dédié aux espaces de loisirs et activités sportives isolés ;
- Le secteur "N5C" est un STECAL qui est dédié aux espaces de loisirs et activités équestres isolés ;
- Le secteur "N5D" correspond à la zone militaire présente sur Captieux ;
- Le secteur "N7D" correspond à un espace naturel établi sous forme de jardins urbains.

Dans la zone A, hors secteurs Ap, A1A, A2A et A4A, et dans la zone N, hors secteurs N2A, N3A, N4A, N4B, N5A, N5B, N5C, N5D et N7D :

L'extension et la réhabilitation des constructions existantes relevant de la sous-destination de logement, à la date d'approbation du PLUi, est autorisée dans la limite de 30 % de la surface de plancher initiale et de 250 m² au maximum (surface de plancher totale finale).

La surface d'extension maximale pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi.

L'extension ou la construction d'annexes d'une construction existante, relevant de la sous-destination de "logement", à la date d'approbation du PLUi sont autorisées sous réserve que :

- elles soient au nombre de 3 au maximum ;
- elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante ;

- dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation ;
- dans un rayon de 30 mètres pour les piscines privatives mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation ;
- dans un rayon de 50 mètres pour un équipement mutualisé (exemple piscine collective pour gîte, sanitaire...), par rapport au point le plus proche de l'hébergement, du gîte...
- l'emprise au sol cumulée des annexes, hors piscine, créées à partir de la date d'approbation du PLUi, ne dépasse pas 50 m² au total. La surface de création d'annexe pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi.
- l'emprise au sol d'une piscine n'excède pas 80 m² (bassin et plages comprises).
- lorsque la construction à laquelle elle se rattache est à usage d'habitation, l'annexe ne peut avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.

DÉBAT ET CONCLUSION

Après la lecture du rapport d'instruction par la DDTM, Mme BARBOT et M. TIXIER sont invités à développer le point de vue de l'EPCI sur le projet de PLUi.

Ils rappellent qu'à travers les STECAL, le PLUi cherche à protéger le potentiel alimentaire du territoire en permettant la transmission des exploitations à de nouveaux agriculteurs. Cela nécessite d'offrir la possibilité à ces nouveaux exploitants de se loger sur place et de diversifier leurs sources de revenus en facilitant notamment l'éco-tourisme ou la vente directe des produits de la ferme. Le choix a été fait de proposer des STECAL de tailles diverses mais délimités par la constructibilité d'un côté et les contraintes du règlement de zone de l'autre.

En réponse aux questions de la commission sur l'incidence de la création des STECAL sur les zones Natura 2000, M. TIXIER précise qu'il n'y a qu'un seul STECAL de concerné et qu'il existait déjà précédemment. Mme BARBOT et M. TIXIER indiquent que les porteurs de projets du territoire expriment un besoin important d'habitat léger à vocation touristique en zone A et N. Interrogée par les membres de la commission sur la prise en compte du risque incendie, la Communauté de communes indique avoir déjà fait un travail de régulation, de repérage des situations et d'évolution des besoins en eaux ainsi qu'à la mutualisation d'équipements dans ces STECAL.

Le représentant de la SEPENSO regrette que le rapport n'intègre pas de tableau récapitulatif sur la consommation des espaces pour chaque STECAL. Les représentants du Bazadais rappellent que pour eux, l'artificialisation des surfaces doit être regardée en croisant la constructibilité et le règlement et que le résultat est bien plus faible que la seule somme des surfaces constructibles. Les membres de la CDPENAF prennent acte de la position de la Communauté de communes mais rappellent qu'elle ne correspond pas aux modalités de calcul actuelles sur l'artificialisation du foncier.

S'agissant des STECAL permettant la création de zones réservées à de l'habitat léger à vocation touristique, Mme BARBOT et M. TIXIER indiquent que les sollicitations des porteurs de projet ont été nombreuses et qu'elles le seront encore à l'avenir. La Chambre d'Agriculture confirme avoir travaillé avec les agriculteurs du territoire à limiter les effets négatifs liés à l'implantation de ce type de projet en milieu boisé. Ce travail n'a pas forcément été mené par l'ensemble des nombreux porteurs de projet d'hébergement léger en zones forestières, la Communauté de communes indiquant avoir donné la priorité au respect des objectifs de réduction de consommation de foncier dans ce premier PLUi.

Après le départ de Mme BARBOT et M. TIXIER, les membres de la CDPENAF soulignent l'implication politique et technique qui a permis d'aboutir à ce projet de PLUi. En ce qui concerne spécifiquement les STECAL, elle retient le travail de diminution tant dans leur nombre que dans leur taille.

La commission retient cependant les réserves émises par les services de l'État qui s'interrogent sur les nouveaux enjeux introduits par la délimitation de STECAL dans les massifs forestiers.

Elle n'est pas opposée à la prise en compte des secteurs lorsqu'ils existent déjà, en permettant leur développement dans des conditions bien encadrées et sous réserve que le risque incendie soit correctement pris en compte dans l'aménagement. En revanche, la commission n'est pas favorable à la création de STECAL lorsqu'ils sont situés dans ces milieux forestiers dès lors qu'ils sont voués à de l'activité ou à accueillir des logements.

La CDPENAF rappelle qu'un STECAL est un secteur défini dans des espaces naturels, agricoles ou forestiers qui doit répondre aux exigences réglementaires : caractère exceptionnel, taille limitée, capacité d'accueil limitée, conditions d'accueil clairement définies dans le règlement. Leur délimitation doit correspondre à une réelle planification territoriale qui ne doit pas conduire à une accentuation du mitage.

La CDPENAF ne s'oppose pas à la création ou à l'extension de STECAL situés en zones boisées et qui étendent une activité déjà existante à conditions que ceux-ci soient bien encadrés et sous réserve que le risque incendie soit correctement pris en compte dans l'aménagement.

La commission vise notamment les secteurs suivants : 3 ; 15 ; 23 ; 24 ; 43 ; 55 ; 58 et 70

La CDPENAF estime en revanche que le choix des STECAL semble inapproprié pour les secteurs très isolés qui créent de l'activité avec de l'hébergement nouveau en milieu boisé.

La commission vise notamment les secteurs suivants : 2 ; 25 ; 31 ; 37 ; 42 ; 46 ; 66 et 71

68

En conséquence, la commission émet un avis favorable sur les STECAL assorti toutefois des réserves susvisées. Elle souhaite, au-delà des critères qui ont déjà été retenus pour la délimitation de ces secteurs, la nécessaire prise en compte du risque incendie pour les STECAL portant sur de l'activité ou de l'hébergement en lisière ou dans des espaces boisés.

Par cohérence avec ce qui précède, la CDPENAF émet également un avis favorable assorti des mêmes réserves sur le règlement des zones A et N.

RÉSULTATS DU VOTE

11 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI DE RÉSERVES au titre des articles L151-13 et L151-12 du code de l'urbanisme,
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

**b. 2eme saisine APRES Modification dossier d'ARRET PLUI
(mai 2024)**



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

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BAZADAIS

élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal

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.

PRÉAMBULE

Le rapport d'instruction est présenté aux membres de la commission en présence de madame BARBOT Fabienne, maire de Giscos, vice-présidente de la communauté de communes en charge de l'urbanisme et de monsieur TIXIER Pierre, responsable du service urbanisme et habitat, invités pour représenter la CDC du Bazadais. S'ensuit un temps d'échange avant qu'ils ne soient invités à quitter la salle pour permettre aux membres de délibérer et voter.

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

La CDPENAF a été saisie une première fois par la communauté de communes du Bazadais pour émettre un avis sur le projet de PLUi prescrit le 29/01/2015 et arrêté le 28/02/2023.

Ce dossier a été présenté en réunion de la CDPENAF du 5 juillet 2023 en présence de madame BARBOT et de monsieur TIXIER.

Considérant que le territoire est compris dans le périmètre d'un SCoT approuvé, l'avis réglementaire de la commission n'a été rendu 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.

Sur ce projet de PLUi, la CDPENAF a émis un AVIS FAVORABLE ASSORTI DE RÉSERVES.

Aujourd'hui, la CDPENAF est à nouveau saisie par la collectivité pour se prononcer sur ce projet à l'appui de documents relatifs aux ajustements apportés entre l'arrêt et l'approbation du PLUi, avec :

- 1/ Bilan de la concertation avec des réponses de la CDC aux avis de la CDPENAF et de la DDTM sur les STECAL ainsi qu'aux requêtes de l'enquête publique
- 2/ Les évolutions de STECAL
- 3/ les évolutions des changements de destination
- 4/ Les évolutions des surfaces des zones agricoles et naturelles
- 5/ Les évolutions des dispositions réglementaires des zones agricoles et naturelles.

DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF prend acte des précisions apportées en séance par madame BARBOT et monsieur TIXIER, notamment sur les points suivants :

- Les zones Ner, dédiées à l'accueil de parcs de production d'énergie photovoltaïque, sont au nombre de 5 et situées sur les communes de Captieux, Bazas et Marions. Ces secteurs concernent des sites de décharges, de délaissés d'autoroute, ou encore de plans d'eau avec le projet de mise en place de panneaux photovoltaïques flottants.
- En ce qui concerne le STECAL nommé "GIS02" (anciennement 55) à Giscos, présenté pour du logement sous forme d'habitat atypique ; ce secteur doit permettre la construction du logement d'un agriculteur en favorisant son installation.
- En ce qui concerne le STECAL nommé "MAR02" (anciennement 70) à Marions, présenté pour des hébergements touristiques et hôteliers ; Il s'agit d'un site existant dans lequel seules 4 nouvelles constructions sont prévues à l'est du secteur.
- la suppression du STECAL à Saint-Michel-de-Castelnau concernant la papeterie du Ciron.

En conclusion, la CDPENAF souligne le travail qualitatif de la collectivité visant à préciser les évolutions apportées dans ce nouveau document vis-à-vis de celui ayant fait l'objet d'un premier avis de la commission en juillet 2023.

La commission considère que ces évolutions répondent aux réserves émises et émet un avis favorable sur ce projet de PLUi.

RÉSULTATS DU VOTE

17 voix pour l'AVIS FAVORABLE au titre des articles L151-13 et L151-12 du Code de l'urbanisme,
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

4. Avis du Centre National de la Propriété Forestière (CNPf) de la Nouvelle Aquitaine

Centre National de la Propriété Forestière
Nouvelle-Aquitaine



000694

Monsieur le Président
Communauté de communes du Bazadais
Lieu-dit Coucut
Route de Lerm
33430 Bazas

N/Réf : SL/LOD/TMT 04/2023

Objet : Avis PLUI du Bazadais

Bordeaux, le 14 avril 2023

Monsieur le Président,

Suite à votre courrier du 7 avril 2023, concernant le projet de PLUI de la communauté de communes du Bazadais, nous formulons un avis dans le cadre de l'article R.153-6 du Code de l'Urbanisme.

Nous relevons de manière positive tout le diagnostic sylvicole, qui est très complet, avec une description des peuplements présents sur le territoire, les chiffres clefs sur les documents de gestions durables ainsi que les emplois générés par le secteur. Pour finir, le risque incendie est parfaitement pris en compte, enjeu majeur du territoire.

Nous nous permettons toutefois de rappeler que les parcelles boisées qui seraient classées en zone urbanisable sont soumises à autorisation de défrichement au titre de l'article L.341-1 et suivants du Code Forestier.

Au vu de ces éléments, nous émettons un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée,

Le Directeur

Stéphane LATOUR

5. Avis de la Préfecture de la Gironde & services déconcentrés de l'État en Gironde



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Accompagnement Territorial
Unité Aménagement du Sud Gironde**

N/Réf. : ddtm/SAT/TC-CG/2023-001

Bordeaux, le **11 JUIL. 2023**

Affaire suivie par :

Thomas CHOREN

Tél : 06 78 54 91 91

Mél : thomas.choren@gironde.gouv.fr

Le Préfet

à

Madame la Présidente de la Communauté de
Communes du Bazadais

Objet : Avis de l'État sur le PLUi arrêté de la communauté de communes du Bazadais

PJ : Note technique de synthèse des services de l'État

Par courrier reçu dans mes services le 12 avril 2023, vous avez sollicité l'avis de l'État sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de votre communauté de communes arrêté par délibération du 28 février 2023.

Je tiens d'abord à revenir en quelques mots sur la phase d'élaboration de ce document qui s'est avérée particulièrement complexe. Les travaux du PLUi ont commencé alors que la première édition du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Sud-Gironde était encore sur le métier. Votre PLUi – comme celui des communautés de communes voisines et le SCoT Sud-Gironde – a ainsi éprouvé les difficultés liées à de premières expériences de planification d'envergure inédite localement. Véritable défi en termes d'animation et de gouvernance intercommunales, l'élaboration de votre projet de PLUi a également dû composer avec des passages de relais techniques et politiques au sein de vos structures et une crise sanitaire majeure. L'occasion m'est ainsi donnée de saluer l'engagement du territoire sur ce dossier et sa capacité à rebondir pour faire face aux imprévus.

L'association de mes services tout au long de la procédure a permis de mesurer les progrès réalisés depuis le lancement de la démarche et de constater une vraie montée en puissance du territoire en matière de prise en compte de ses enjeux.

Vous avez décidé il y a bientôt deux ans de décaler le calendrier d'arrêt du document pour tirer parti du retour d'expérience des arrêts intervenus en 2021 sur les territoires voisins. Un choix qui s'est avéré pertinent et a permis d'améliorer significativement le projet à travers une mobilisation soutenue des acteurs locaux.

Il est toutefois regrettable que votre bureau d'études n'ait pas su traduire ces avancées de votre projet dans la rédaction du document censé le traduire, avec en particulier un volet justification du projet insuffisant.

35, rue de Géreaux
33500 Libourne
Tél : 05 54 69 21 50
Mél : sar.ddtm-33@gironde.gouv.fr
www.gironde.gouv.fr

Néanmoins, et considérant que vous avez la capacité de remédier à cette difficulté d'ici à l'approbation du document, je considère que ce premier PLUi constitue une avancée notable pour votre territoire. Il reste perfectible sur un certain nombre de points que vous pourrez retravailler ou approfondir selon différentes échéances, soit avant l'approbation pour certains, soit à l'occasion d'une évolution future de votre document. Il pose néanmoins des bases solides pour un aménagement de votre territoire plus qualitatif et en phase avec les orientations législatives et réglementaires.

J'émet donc un avis favorable sur votre PLUi, assorti de réserves.

La note technique qui accompagne le présent courrier insiste sur les éléments les plus saillants que je vous invite à reprendre avant approbation afin d'améliorer votre projet, sans remettre en cause son économie générale. Les demandes de précisions, de compléments ou autres corrections sont ainsi à considérer comme autant de réserves à lever. Elles se concentrent sur deux volets importants à prendre en compte : les risques, en particulier de feu de forêt et d'inondation, et la préservation des ressources dans toute leur diversité (eau, biodiversité, etc.). Elles appellent des reprises de forme mais également de fond avec, pour ne citer que les exemples les plus marquants, l'abandon de certains secteurs de développement comportant de très forts enjeux environnementaux.

Le suivi et l'évaluation de la mise en œuvre de votre PLUi devront en outre bénéficier d'une attention particulière de votre afin d'appréhender les évolutions nécessaires avec efficacité et sérénité. Il s'agira en particulier de veiller à conforter les efforts engagés en matière de gouvernance afin d'associer l'ensemble des composantes de votre intercommunalité.

J'ajoute que je ne verrai que des avantages à ce que ce travail de suivi et d'évaluation de la mise en œuvre de votre PLUi soit mené en étroite collaboration avec les autres territoires sud-girondins. Alors que le sujet de la révision du SCoT Sud-Gironde est aujourd'hui posé, les expériences de chacun pourront utilement être partagées et des enseignements tirés collectivement.

Dans une logique partenariale d'ores et déjà à l'œuvre, les services de l'État – notamment la DDTM – sont à vos côtés pour vous apporter l'aide et le conseil qui vous seraient nécessaires afin de finaliser ce document. Une rencontre dédiée pourra par exemple être envisagée à brève échéance, sous l'égide du sous-préfet.

Le Préfet,



Étienne GUYOT.

Copie : Monsieur le Sous-Préfet de Langon



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Accompagnement Territorial
Unité Aménagement du Sud Gironde

Communauté de Communes du Bazadais

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Projet de PLUi
arrêté par délibération du Conseil communautaire du 28 février 2023

AVIS DE L'ÉTAT

Note technique

Juin 2023

Préambule

La communauté de communes (CdC) du Bazadais possède la compétence élaboration des documents d'urbanisme et a prescrit l'élaboration d'un PLUi le 29 janvier 2015. Son périmètre a évolué au 1^{er} janvier 2017 avec l'accueil de nouvelles communes. Dans le cadre d'un groupement de commandes, la communauté de communes du Bazadais s'est associée à celle du Sud-Gironde pour lancer une consultation commune pour le choix du bureau d'études. Le groupement de bureaux d'études piloté par le cabinet Citadia a été retenu fin 2016 et a démarré sa mission en mars 2017 avec la production d'un diagnostic commun aux deux CdC. À l'issue de cette première phase de diagnostic, les travaux des deux communautés de communes ont ensuite pris des directions différentes.

La Communauté de communes du Bazadais est couverte par le SCoT du Sud-Gironde en vigueur depuis août 2020.

La CdC a établi son projet d'aménagement selon quatre axes :

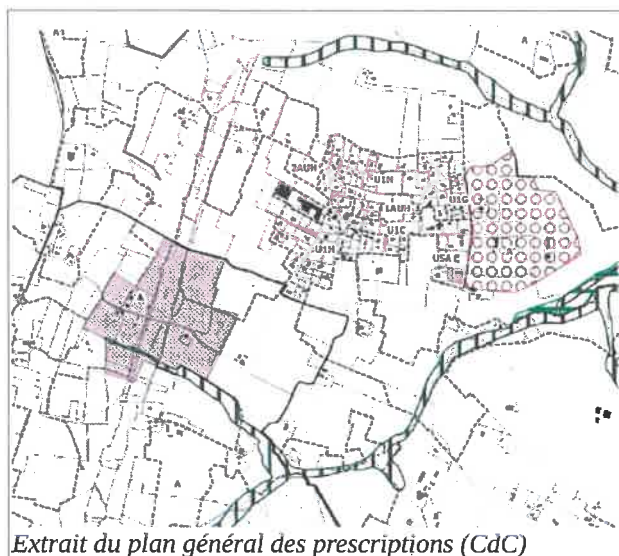
- favoriser l'accueil de la population tout en confortant l'identité du territoire du bazadais ;
- renforcer l'attractivité de l'économie et les savoirs faire locaux ;
- adopter un mode développement urbain respectueux du cadre de vie ;
- répondre aux enjeux climatiques, énergétiques et environnementaux.

Après analyse, le projet arrêté constitue une avancée notable pour le territoire en matière de planification urbaine mais s'avère perfectible en termes de présentation et de déclinaison réglementaire. La présente note se focalise sur plusieurs points qui, pour la plupart, peuvent être améliorés avant approbation du PLUi.

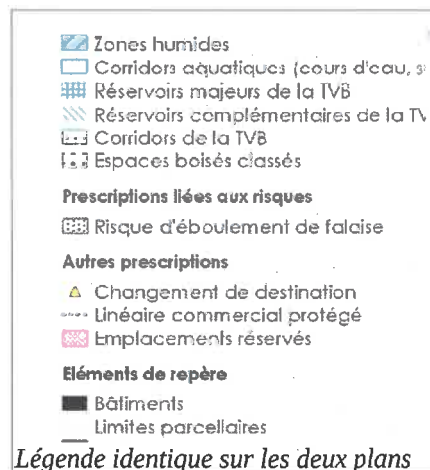
1 - Cohérence et justification du projet de territoire

En préambule, le projet de PLUi est difficile à appréhender. Une telle complexité est en partie inhérente à ce type de document, mais s'avère également liée à certains choix méthodologiques qui mériteront d'être réinterrogés à l'usage (règlement graphique qui multiplie les plans en particulier). De plus, le document souffre de défauts de finition qui compliquent davantage sa bonne appropriation. On constate notamment des incohérences entre différentes pièces du dossier (cf. exemple ci-dessous : plan général des prescriptions à l'échelle de la CdC / plan général des prescriptions à l'échelle de chaque commune) qui devront être corrigées.

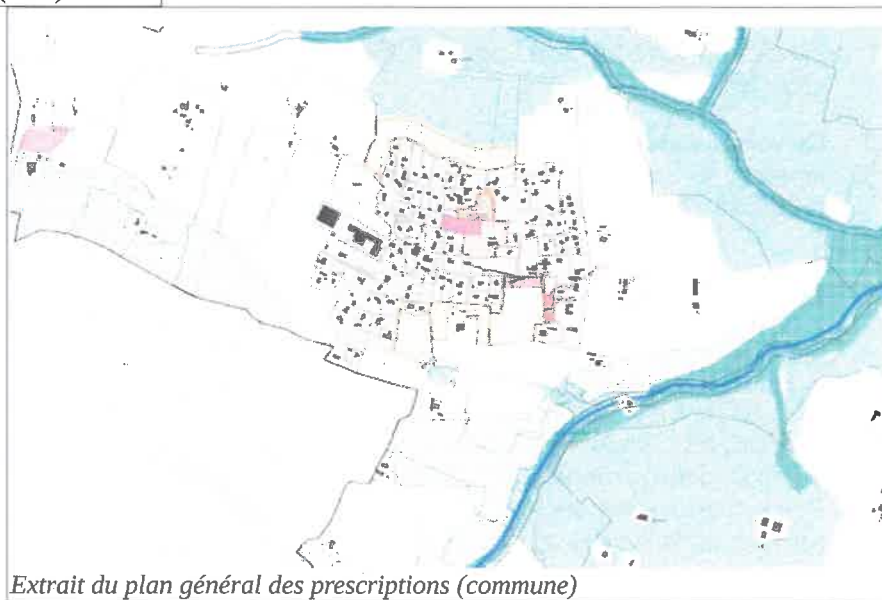
Le dossier devra donc bénéficier d'une relecture attentive et être repris en conséquence.



Extrait du plan général des prescriptions (CdC)



Légende identique sur les deux plans



Extrait du plan général des prescriptions (commune)

Accueil démographique

L'objectif affiché dans le PADD est l'accueil de 1 700 habitants supplémentaires sur une période de 15 ans (2020/2035). Cet objectif se traduit par la production de 1 400 nouveaux logements sur 15 ans. Le scénario multi-critères présenté ne joue que sur la ventilation entre communes de cette production de logements. Ainsi, le scénario de développement retenu dans le SCoT Sud-Gironde a été repris sans prise de recul. Une telle stratégie s'avère confortable en matière de compatibilité avec ce document supérieur mais reste discutable.

Les analyses du SCoT auraient en effet mérité d'être actualisées. Il n'est plus temps de revenir sur ce parti pris dimensionnant pour l'ensemble de la démarche, mais il s'agit d'un point de vigilance particulier dans le cadre du suivi et de l'évaluation de la mise en œuvre de ce PLUi.

Lorsque l'on prend en compte l'ensemble des leviers de production de logements affichés par le PLUi (logements neufs, sorties de vacance et changements de destination), on constate, d'une part, que cet objectif de 1 400 logements ne serait pas tout à fait atteint et, d'autre part, que le PLUi prend quelques libertés par rapport à la ventilation par niveau d'armature prévue par le SCoT. Les volumes correspondants (moins de 100 logements d'écart) ne sont néanmoins pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLUi avec le SCoT. De plus, les demandes formulées dans la suite de la note (travail sur les densités ; suppression de zones ou de possibilités de changement de destination ; etc.) permettront d'améliorer le dossier sur ces deux points, étant entendu qu'une fois encore le volet suivi et évaluation du PLUi aura un rôle essentiel à jouer.

La stratégie du PLUi en matière d'accueil démographique et de production de logements aurait mérité d'être mieux étayée. Les effets concrets du PLUi devront être suivis avec beaucoup d'attention et le territoire se donner les moyens de réorienter sa stratégie si nécessaire.

Habitat

Le document s'est emparé d'un certain nombre d'outils pour mieux cadrer la production de logements sur les secteurs ouverts à l'urbanisation (servitude de mixité sociale ; servitude de taille de logement ; etc...).

Le document proposant des OAP aménagement et sectorielles, il convient d'abord de s'assurer que la déclinaison réglementaire proposée est bien conforme aux attentes locales. En particulier, la servitude de taille de logement figure dans le règlement écrit et ne s'applique donc pas, en l'état, aux secteurs couverts par une OAP aménagement. Des compléments sur le volet justification du dossier permettront de lever toute ambiguïté en la matière.

Par ailleurs, le traitement du volet habitat du document constitue un premier pas vers un développement plus qualitatif de l'habitat localement, mais devra gagner en maturité, fort des réflexions en cours (OPAH-RU ; PLH ; etc...) et des retours d'expérience locaux. Un cadrage des typologies de logements à bâtir sur le territoire aurait par exemple été bienvenu pour diversifier l'offre locale et améliorer le parcours résidentiel des ménages sur votre territoire.

Ce volet habitat peut encore évoluer positivement d'ici l'approbation du document. Il pourra également être amélioré à travers les évolutions à venir du document et constituera notamment un point d'attention particulier dans le cadre des futures ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU.

La zone U

La zone U est déclinée en 12 typologies de zones. Ce travail assez fin d'identification mérite de gagner en cohérence à l'échelle de l'ensemble de la CdC.

D'abord, les contours des zones U s'avèrent un peu trop généreux sur certains secteurs et autorisent ainsi quelques constructions en extension. Il peut parfois s'agir de coups partis. Le cas échéant, la couche bâtie devra être actualisée pour une meilleure lisibilité du zonage. Sinon, le zonage devra être repris. Le plus souvent, nous sommes en limite des zones urbanisées, mais c'est également le cas sur certains secteurs enclavés en contact direct avec des zones 1AU (exemple : Grignols – OAP « GRI02 »). Dans de telles situations, l'OAP en question doit intégrer les parcelles libres de toutes constructions si rien ne s'y oppose (projet d'urbanisation déjà en cours ; protection particulière ; etc...).

Pour la plupart, les hameaux historiques repérés (U1E) ne paraissent pas assez constitués et denses en habitations pour justifier d'un zonage en U. Par ailleurs, les dispositions du règlement écrit de cette zone permettent des extensions des habitations existantes inférieures aux extensions possibles en zone agricole protégée. L'emploi de l'outil U1E doit donc être repris. En première approche, un classement en zone Ap, si des enjeux paysagers le justifient, voire en A ou N, paraît plus approprié sur plusieurs hameaux. Les outils changement de destination et secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pourront également être mobilisés pour traiter les cas particuliers.

Le secteur U1Ja interroge également. En effet, seuls les changements de destination pour du logement sont autorisés. Ce secteur, peu constitué, situé dans la zone N et en limite de la zone Ap mérite un classement en N ou Ap avec repérage des changements de destination potentiels pertinents.

On peut enfin constater que sur certains secteurs de lotissement (exemple quartier « Cocut » à Bazas), l'emprise au sol est limitée à 20 % dans le règlement graphique ce qui est en contradiction avec les justifications du rapport de présentation sur le tissu pavillonnaire (60 ou 40 % selon l'organisation). Cette particularité devra être précisée dans le rapport de présentation.

Le zonage U doit donc être repris à la marge pour une meilleure lisibilité et plus de cohérence.

Les ouvertures à l'urbanisation

L'usage de l'outil 2AU dans le PLUi doit être mieux justifié et adapté. Pour mémoire, la justification du classement d'une zone AU en 2AU est codifiée à l'article R151-20 du code de l'urbanisme et concerne la capacité des voies et réseaux à accueillir l'aménagement. La lecture du dossier ne permet pas de s'assurer que le classement proposé respecte effectivement ce principe, voire donne explicitement des justifications qui vont dans le sens d'une logique de réserve foncière. Il convient ainsi de reprendre la justification des différentes zones pour préciser ce volet. Un calendrier précisant le phasage de l'ouverture des différentes zones 1AU entre elles – justifié – complétera le dossier et permettra une bascule en 1AU des zones qui ne sont pas prioritaires pour la CdC mais n'entrent pas dans le champ de la 2AU.

Plusieurs zones 1AU proposent un phasage. Ce dernier mérite parfois d'être mieux justifié et les questions d'articulation entre les différentes phases proposées développées avec en particulier des logiques de priorité qui promettent d'être essentielles d'un point de vue opérationnel.

Les OAP qui s'étendent sur deux secteurs discontinus doivent être traitées comme deux OAP distinctes. Les communes de Bernos-Beaulac, Captieux et Le Nizan sont concernées.

De manière générale, les OAP demandent également des corrections sur la question du traitement des franges avec les espaces naturels, agricoles et forestiers (espaces NAF) qui seront évoquées dans la suite de la note.

La question de la prise en compte des enjeux environnementaux constitue également un point qui sera abordé dans les chapitres qui suivent. L'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs en particulier, où ces enjeux sont d'ores et déjà présentés comme prégnants, s'avère néanmoins réhibitoire en termes de cohérence du projet et ne pourra pas trouver de justification convaincante. Ces deux zones doivent donc être supprimées. Il s'agit du secteur 2 de Saint-Côme (STC02) - classé en 1AU pour moitié et 2AU pour l'autre moitié – et du secteur de Sauviac (SAU01) – classé en 2AU.

Le volet ouverture à l'urbanisation du document doit donc être mieux justifié, et amendé.

Zoom sur le volet développement économique

Les réflexions en matière de développement économique du territoire font aujourd'hui l'objet d'une attention toute particulière. La recherche d'un nouveau foncier à vocation économique a notamment fait l'objet d'analyses et réflexions locales pertinentes. Sa traduction concrète sur le territoire n'a pas attendu le PLUi et quelques projets ont pu être lancés en anticipation à travers des documents d'urbanisme qui le permettaient déjà (exemple de Captieux) ou des procédures dédiées (exemple de Bazas). Néanmoins, le travail mené sur cette thématique est très peu lisible dans le document arrêté et cela nuit une fois de plus à la bonne appropriation du projet par le lecteur.

Le dossier devra être retravaillé sur la présentation du volet développement économique du territoire.

Volet énergies renouvelables (Enr)

La communauté de communes a souhaité faire une OAP thématique « énergie » qui se concentre essentiellement sur l'énergie solaire et l'éolien en termes d'objectifs.

Selon l'analyse effectuée dans le cadre de l'élaboration en cours du plan climat air énergie territorial (PCAET) du Sud-Gironde, les besoins du territoire en production solaire s'élèvent à 90 ha à l'horizon 2050, soit 40 ha à l'horizon 2030. Si l'on ne se concentre que sur cet aspect souvent délicat des surfaces nécessaires à la production Enr, l'OAP thématique propose une déclinaison opérationnelle très perfectible de cet objectif : pas d'objectivation des surfaces anthropisées disponibles ; pas de recensement et regard critique sur les projets déjà en cours d'instructions qui couvrent pourtant des surfaces déjà importantes et comparables aux besoins affichés ; seuils affichés pour les nouveaux projets qui ne sont pas justifiés ; prise en compte de l'agrivoltaïsme à revoir ; etc. Une telle OAP pourrait potentiellement jouer un rôle de vitrine pour une stratégie locale éclairée et assumée et garantir une mise en œuvre des projets plus efficace. En l'état, elle restera relativement neutre par rapport à la situation actuelle et n'offrira pas le cadre de planification qui manque tant au territoire sur cette question.

L'OAP thématique « énergie » devra évoluer pour jouer un vrai rôle en matière de développement des Enr localement, d'ici l'approbation ou dans le cadre d'évolution ultérieures du PLUi.

2 - Environnement / cadre de vie

Évaluation environnementale du projet

L'évaluation des incidences comme la justification des choix ne présentent pas en détail les investigations menées sur les zones à urbaniser et les STECAL. Les résultats des études menées doivent être mieux valorisés dans le document.

Par ailleurs, il apparaît que des études complémentaires sont nécessaires, notamment pour la présence de zones humides. Le critère pédologique pour caractériser la présence potentielle de zones humides ne paraît pas avoir été évalué.

De plus, l'analyse menée sur l'impact de certains STECAL situés dans des réservoirs de biodiversité ou à proximité conclut à des incidences résiduelles faibles après application de mesures dédiées, sans qu'aucune investigation ou analyse environnementale ne soit présentée.

Ainsi, la mise en œuvre de la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) interroge. Le document soulève un certain nombre d'interrogations sur plusieurs secteurs qui devront être levées.

Pour mémoire, ces questions auront des répercussions très concrètes lors des phases opérationnelles des différents projets. Si la démarche ERC mise en œuvre au niveau de l'élaboration du document de planification n'est pas suffisamment solide, les demandes d'autorisations à venir promettent d'être peu convaincantes et la réalisation des projets pourraient être compromise. Ce raisonnement conduit d'ores et déjà à demander le retrait des zones STC02 et SAUV01, comme déjà évoqué, où des projets d'urbanisation paraissent peu crédibles.

L'analyse des incidences doit donc être complétée et la mise en œuvre effective de la démarche ERC revue, mieux argumentée et plus lisible.

Secteurs Natura 2000

L'évaluation des incidences Natura 2000 s'appuie sur la protection stricte des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

L'ensemble des parcelles composant les sites Natura 2000 doivent clairement être identifiées et bénéficier d'un sous zonage plus protecteur que ce qui est prévu pour le moment. En l'état, ce PLUi permet par exemple la construction de hangars photovoltaïques sur des habitats d'intérêt communautaire.

Pour les STECAL intersectant les sites Natura 2000, l'évitement de la partie en site devra être recherchée pour maintenir en place les habitats et espèces d'intérêt communautaire.

Des parcelles en sites Natura 2000 sont classées en zonage A « simple » sur Aubiac, Bazas, Birac, Cauvignac, Cazats, Cours les Bains, Gajac, Lados, Gans, Grignols, Masseilles, Saint-Côme, Labescau, Le Nizan et Sigalens. Des habitats d'intérêt communautaire à forts enjeux (pelouses calcaires par exemple) sont concernés, leur protection doit donc être assurée par un zonage et un règlement approprié.

Une attention particulière et un classement spécifique devra être pris pour les parcelles Natura 2000 sur Gans, actuellement zonées en A. Celles-ci renferment les dernières stations girondines de sonneur à ventre jaune. Dans le même esprit, les ripisylves (aulnaie – frênaies) sur Lados devraient être préservées via un classement plus protecteur, de même que les ripisylves le long du Ciron.

L'évaluation des incidences Natura 2000 doit être complétée et des garanties doivent être apportées sur ces points.

Trame verte et bleue (TVB)

La préservation des berges et des zones d'expansion des crues, en privilégiant leur classement en zone N, vise à limiter le risque inondation. Dans l'OAP thématique « eau », les préconisations concernant les débordements de cours d'eau se focalisent sur le Ciron et occultent les autres cours d'eau majeurs du territoire comme le Beuve, la Bassanne, le Brion et le Lisos, qui demandent également la préservation de leurs berges et de leurs espaces de mobilité.

Dans le centre bourg de Captieux, le PLU actuel protège les berges des ruisseaux la Gouaneyre et le Lep par un zonage N. Dans le projet de PLUi ce zonage est remplacé localement par un zonage U, ce qui constitue une réduction de la protection, malgré les dispositions du règlement écrit sur la protection des berges.

La préservation de la trame verte et bleue comprend également l'identification et la prise en compte des zones humides. Des compléments sont attendus en la matière, comme déjà évoqué.

Les réservoirs de biodiversité majeurs et complémentaires (RBM et RBC) font l'objet de mesures limitant la constructibilité. En l'absence d'évaluation des impacts cumulés de tous les aménagements autorisés, le niveau de protection mérite néanmoins d'être revu à la hausse. De plus, certaines autorisations peinent à se justifier puisque la trame correspondante a détourné bon nombre de constructions existantes, ces dernières se trouvant de fait exclues des dispositions générales du règlement écrit liées à la trame RBC et RBM.

Le volet trame verte et bleue du document doit donc être repris pour garantir une meilleure protection de ces espaces.

Espaces boisés classés (EBC)

L'utilisation de l'outil espace boisé classé est très hétérogène et demande des explications. À titre d'exemple, certaines ripisylves sont protégées et pas la hêtraie du Ciron en dépit de sa valeur environnementale indéniable.

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation du sol et entraîne donc le rejet de toute demande d'autorisation de défrichement. Par ailleurs, les coupes d'arbres sont soumises à déclaration préalable en mairie. Ces précisions doivent être apportées dans les dispositions générales du règlement écrit.

Le repérage des EBC doit être repris pour gagner en cohérence.

Traitement des transitions entre les espaces à urbaniser et les secteurs naturels, agricoles et forestiers (NAF)

Le dossier est confus et incomplet sur le traitement des transitions entre espaces urbanisés et espaces NAF.

La déclinaison des prescriptions du SCoT en la matière (P61, 62 et 63) manque de consistance. Les OAP indiquent des zones tampons avec les espaces agricoles ou forestier sans en préciser ni la nature, ni l'épaisseur minimale.

Ces bandes tampons sont même absentes ou incomplètes sur certaines OAP, y compris lorsque le secteur est en contact avec des boisements et appelle une attention particulière en matière de prise en compte du risque incendie (cf. chapitre dédié).

Certains aménagements programmés selon plusieurs phases doivent également prévoir la gestion de ces espaces de transition potentiellement provisoires.

Le dossier doit être corrigé, précisé et harmonisé afin de s'assurer que les prescriptions du SCOT en matière d'espace tampons soient correctement déclinées.

Paysage et patrimoine

Le territoire est riche de ses qualités paysagères et du petit patrimoine vernaculaire bâti et végétal qui contribuent à la qualité de son cadre de vie. La nécessaire préservation, voire valorisation, des qualités paysagères du territoire ressort clairement à la lecture du PADD, toutefois sa déclinaison réglementaire s'avère insatisfaisante.

Les cônes de visibilité sont repérés de manière très inégale suivant les secteurs et ne s'expliquent pas uniquement par la topographie. Le document devra être mis en cohérence entre les OAP et le plan de prescription, et être complété avec les cônes de visibilité sur la cathédrale de Bazas et les points de vue sur le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle.

Conformément à la prescription P59 du SCoT, un inventaire des éléments du patrimoine architectural, végétal et paysager notable à protéger et à valoriser a été réalisé et reporté sur le plan de prescriptions 3.2.2. Cependant, des erreurs de report du code d'identification entre le règlement graphique et l'annexe éléments de patrimoine sont présentes dans le document.

Le zonage Ap correspond aux secteurs à protéger pour leurs qualités paysagères remarquables. Le règlement associé aux secteurs Ap offre cependant des capacités de construire qui pourrait avoir un impact non négligeable sur la qualité paysagère. Il conviendra de réinterroger la constructibilité offerte sur les secteurs Ap.

Le dossier doit être complété et corrigé sur ce volet.

Changements de destination

Le dossier identifie 86 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. Comme attendu, les bâtiments sont repérés sur le règlement graphique, décrit en annexe du règlement écrit et les critères de sélection des bâtiments sont précisés.

Afin d'informer au mieux le public, il conviendrait de rappeler que les projets sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en zone A lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Le document ne

propose par ailleurs pas de changement de destination en zone N.

La prise en compte du risque incendie constitue une problématique prégnante sur le territoire, y compris en ce qui concerne les changements de destination. Afin d'éviter toute déconvenue - l'identification de bâtiments dans le PLUi constituant une condition nécessaire mais pas suffisante pour qu'un changement de destination puisse effectivement se faire - la liste des changements de destination doit être réinterrogée à travers ce filtre afin d'écarter les projets qui conduiraient à augmenter les enjeux localement et ne pourraient de ce fait pas être acceptés.

Le dossier doit être complété et modifié sur ce volet.

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Le projet de zonage comprend 76 STECAL listés et présentés en annexe du rapport de présentation. Au-delà des questions environnementales déjà posées, plusieurs STECAL concernent des projets d'hébergement de type habitat léger ou cabanes isolés en forêt qui doivent donc composer avec le risque incendie. Les projets concernant l'extension d'une implantation existante pourront être acceptés sous réserve d'une prise en compte satisfaisante de ce risque avec en particulier un traitement adéquat des lisières. Tous les STECAL concernés devront être complétés sur ce volet et certains être revus en termes de périmètre pour gagner en compacité (exemples : Birac (n°15, p.16) ; Captieux (n°23, p.27) ; Escaudes (n°43, p.44) ; Marions (n°70, p.73)). En revanche, les créations *ex-nihilo* d'activités en milieu boisé, revenant à créer des enjeux isolés en forêt, seront refusées. Les STECAL correspondants doivent donc être supprimés : Aubiac (n°2, p.4) ; Captieux (n°25, p.17) ; Cazats (n°31, p.32) ; Cours-les-Bains (n°37, p.39) ; Cudos (n°42, p.43) ; Escaudes (n°46, p.46) ; Lignan-de-Bazas (n°66, p.70) ; Marimbault (n°68, p.71).

Deux STECAL – Giscos (n°55, p.59) Grignols (n°58, p.62) – sont prévus pour la création de logements à destination d'agriculteurs qui ne rentrent pas dans le cadre classique. La CDPENAF se positionnera sur la pertinence de ces logements au regard de la viabilité de l'exploitation agricole, étant entendu que la localisation des STECAL interroge fortement sur la prise en compte du risque incendie et mériterait d'être revue.

Le STECAL n°75 situé à Saint-Michel-de-Castelnau concerne un projet de réaménagement du site industriel des anciennes papeteries du Ciron afin d'en faire un lieu de création artistique, un espace de permaculture et deux hébergements temporaires. Ce site, anciennement installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) est par ailleurs signalé comme pollué d'après les données BASOS et BASIAS. La pollution des sols semble peu compatible avec les activités prévues, en particulier l'accueil du public. Par ailleurs, ce site compose également avec des enjeux environnementaux forts (périmètre Natura 2000, massif boisé). La question de la crédibilité d'un tel projet et donc de la pertinence de ce STECAL se pose.

Certains STECAL devront être recalibrés et d'autres supprimés afin de s'assurer, d'une part, que les impacts générés par les possibilités offertes soient acceptables et proportionnés aux besoins avérés du territoire et de garantir, d'autre part, une meilleure prise en compte du risque incendie.

La ressource en eau

Sur le territoire de la CdC, les prélèvements pour l'eau potable s'effectuent majoritairement sur la nappe de l'Éocène, qui est déficitaire. La gestion de l'eau potable des communes de la CdC du Bazadais est assurée par cinq syndicats.

Deux syndicats et une commune dépassent leurs autorisations de prélèvements et font l'objet de mises en demeure. Il s'agit du SIAEPA de Bassane-Dropt-Garonne, du Syndicat intercommunal de Grignols-Lerm-et-Musset et de la commune de Captieux. Un indice linéaire de perte (ILP) élevé à très élevé est par ailleurs observé sur ces territoires.

Dans un tel contexte, le développement du territoire doit s'appréhender avec une attention toute particulière. La CdC s'est saisie du sujet et plusieurs zones à urbaniser ont été classées en 2AU afin d'articuler développement local et préservation de la ressource. Néanmoins les faiblesses du document déjà évoquées

en matière de présentation et de justification, font que la stratégie adoptée par la CdC manque de lisibilité.

Il convient d'afficher clairement les marges de manœuvres disponibles à différentes échéances en fonction des actions programmées par chaque syndicat – dont les périmètres dépassent pour certains la CdC - ou régie (travaux d'amélioration de réseau ; recherche de ressource de substitution ; etc.). Or, le document est muet sur ces questions. On peine ainsi à juger si les efforts d'ores et déjà réalisés par la CdC en matière de phasage sont à la hauteur de l'enjeu. Les réflexions sur ce sujet devront être approfondies ou mieux exposées et la stratégie de développement de la CdC pourrait être amenée à évoluer en conséquence.

Le dossier devra ainsi être complété sur ce volet et proposer de manière argumentée un calendrier d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs du territoire cohérent avec l'enjeu essentiel de préservation de la ressource en eau, dont la mise en œuvre devra être suivie avec la plus grande attention.

3 - Gestion économe de l'espace

En matière de consommation des espaces NAF, le projet constitue une avancée positive en réduisant de façon significative les espaces constructibles des PLU communaux et cartes communales actuellement en vigueur. Le bilan affiché en termes de modération de la consommation d'espace est compatible avec les objectifs inscrits dans le SCoT et loi climat et résilience, par ailleurs en attente de déclinaisons locales. La démonstration proposée appelle néanmoins un certain nombre d'observations qui ne sont pas de nature à remettre en cause cette compatibilité mais invitent à questionner certains éléments chiffrés dessinant une trajectoire potentiellement plus vertueuse qu'elle ne l'est.

Les cartes proposées en annexe du rapport de présentation qui illustrent le potentiel de densification du territoire laissent apparaître un certain nombre d'incohérences, avec des parcelles identifiées comme dents creuses en dehors de l'enveloppe urbaine. Le potentiel de densification apparaît ainsi surestimé à la marge, ce qui peut aisément être compensé par un effort supplémentaire en termes de densité sur les nouvelles opérations.

À ce titre, les densités de logements prévues pour les extensions urbaines reprennent les densités moyennes proposées par le SCoT –modestes– selon les différents niveaux d'armature. Néanmoins, le dossier ne présente aucune analyse des densités produites lors de la dernière décennie comme le prévoit également le SCoT. Ce point mérite d'être approfondi, certaines densités pouvant potentiellement être revues à la hausse.

Par ailleurs, le document annonce que sur un volume global de 64 ha qui seront consommés en extension sur la période 2021-2035, les 21,17 ha prévus en zones 2AU seront mobilisés à long terme – au-delà de 2030. De ce fait, seuls 42,6 ha sont retenus dans le calcul de la consommation d'espace pour la période 2021-2030, ce qui représente une réduction de la consommation de l'espace de 63 %.

Une telle approche interroge, puisque les zones 2AU peuvent être ouvertes via modification du PLUi. En prenant en compte ces zones 2AU, l'effort de réduction en matière de consommation d'espace est de l'ordre de 45 %. De plus, la consommation d'espace passée entre 2021 et la future approbation du PLUi n'est pas évoquée.

Néanmoins, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 2AU, déjà évoqué dans les chapitres précédents, pourra effectivement garantir que tout ou partie des zones 2AU ne seront pas urbanisées avant 2030. Le cas échéant, une réduction de la consommation d'espace plus élevée pourrait être mise en avant et assumée.

Par ailleurs, plusieurs demandes formulées dans la présente note vont également dans le sens d'une consommation d'espace moindre.

Sur ce volet consommation d'espace, les questions de suivi et d'évaluation de la mise en œuvre du document s'imposent une fois de plus comme essentielles. Une clause de revoyure à mi-parcours à 2030 – date également pivot dans le cadre de la loi climat est résilience – est attendue.

Le volet consommation d'espace du dossier doit être repris selon les éléments qui précèdent afin d'asseoir davantage la trajectoire vertueuse visée par le territoire en la matière.

4 - Risques

L'examen du dossier montre que la grande majorité des risques a été abordée. Toutefois, la prise en compte des risques inondation et feu de forêt s'avère insuffisante et le dossier doit être repris et complété sur les points ci-après.

Risque inondation par débordement de cours d'eau et ruissellement

La prise en compte du risque inondation ne s'est pas limitée au risque du Ciron mais a été étendue à l'ensemble des affluents. L'emprise de l'atlas élargi a été reportée sur le plan risque des communes concernées. En revanche, cet atlas n'a pas été joint en annexe comme indiqué dans le rapport de présentation.

L'OAP thématique eau indique que les nouvelles constructions et les extensions doivent se situer à plus de 20 m de la berge des cours d'eau. Cette orientation n'est pas compatible avec les cartes de l'atlas des zones inondables du Ciron – qui ne doivent par ailleurs pas être qualifiées de « cartes informatives ». L'emprise de la zone inondable étant relativement étroite, il convient de l'éviter totalement. La rédaction de l'OAP devra donc être reprise.

Les dispositions du règlement écrit permettent la réalisation de constructions à vocation d'hébergement, des extensions de logements, les murs de clôtures, la réalisation de remblais, dans les secteurs exposés. La règle conditionnant une implantation au-dessus de 2 m du lit mineur du Ciron ne repose sur aucune étude et seule une modélisation hydraulique aurait pu permettre de réduire l'emprise de la zone inondable.

Les dispositions du règlement écrit ne sont donc pas acceptables et sont de nature à mettre en danger des personnes et des biens. Les secteurs exposés doivent rester inconstructibles. Les dispositions du règlement écrit doivent être reprises en conséquence.

Le document doit donc être repris pour assurer l'inconstructibilité des secteurs soumis à l'aléa inondation.

Risque mouvement de terrain

Le risque d'éboulement de falaise et le risque d'effondrement de carrières souterraines sont circonscrits à la commune de BAZAS. Les zones concernées par ces deux risques ont bien été représentées sur le plan des prescriptions « risques ». Elles sont néanmoins très peu lisibles. Toutes extensions ou nouvelles constructions sont interdites dans ces secteurs. Il convient ainsi de corriger les problèmes de lisibilité desdits secteurs à travers par exemple des zooms pertinents.

Une reprise de forme est donc attendue sur ce volet.

Risque de retrait-gonflement des argiles

L'étude de ce risque, menée par le bureau de recherches géologiques et minières (BRGM), a conclu à deux niveaux d'aléa sur la communauté de communes, à savoir : aléa fort et aléa moyen. Au demeurant, la législation a évolué en 2020 en matière de prise en compte de ce risque.

Les nouvelles dispositions tendent à mieux informer, lors de la transaction immobilière ou la construction d'un ouvrage, quant à la nature du sol et à mieux prévenir les risques liés aux mouvements de terrain induits par le retrait-gonflement des argiles.

Le PLUi n'a donc plus de rôle majeur à jouer dans la prise en compte de ce risque.

Risque incendie feux de forêt

Le risque feux de forêt est prégnant sur le territoire et sa prise en compte à travers le PLUi doit être renforcée. Au demeurant, le document précise lui-même que la CdC a conscience du fait que les dispositions réglementaires mises en place pour composer avec ce risque doivent encore progresser.

Même si les enseignements des grands feux de l'été 2022 n'ont pas encore été complètement tirés, plusieurs principes de maîtrise de l'urbanisation doivent guider le territoire :

- ne pas accroître les enjeux en zone d'aléa important :
 - ne pas ajouter d'enjeux isolés en forêt ;
 - éviter la croissance des zones de faible densité ne présentant pas des conditions de mise à l'abri et de lutte contre l'incendie suffisantes ;
- réduire la vulnérabilité générale de l'interface forêt/urbanisation :
 - nouveaux enjeux en continuité avec l'urbanisation existante ;
 - réduction du linéaire d'interface (compacité des formes urbaines) ;
 - traitement des lisières (mise à distance du massif forestier et appui à la lutte).

La question des enjeux isolés en forêt a déjà été évoquée à travers les chapitres STECAL et changement de destination.

Plusieurs OAP devront par ailleurs être reprises. Le principe selon lequel il convient de réduire au mieux l'interface entre l'urbanisation et la forêt n'est pas respecté sur certains secteurs d'OAP délimités selon des logiques parcellaires malvenues : BAZ08 à Bazas ; ESC01 à Escaudes ; MAT01 à Marimbault. Les périmètres de ces secteurs devront être retravaillés dans un objectif de compacité. Dans le cas de Marimbault, par exemple, la zone prévue sera réduite au nord pour effacer l'angle saillant qui s'enfonce dans le massif mais élargie vers l'ouest pour englober la zone U non bâtie adjacente.

Le traitement des lisières est également à reprendre sur de nombreuses OAP. La bande tampon dédiée est parfois absente, incomplète ou se situe hors de l'OAP ce qui la rend tout à fait inopérante. Il convient donc dans un premier temps de s'assurer que tous les secteurs en contact avec un massif boisé imposent au sein du périmètre de l'OAP une bande tampon sur tout le linéaire d'interface urbanisation/forêt.

Cette bande tampon doit par ailleurs être inconstructible, permettre une mise à distance du risque incendie à travers, *a minima*, un débroussaillage et une diminution de la masse combustible et inclure une piste périmétrale permettant l'accès des pompiers. Le règlement écrit et les OAP doivent être plus explicites sur ces différents points.

La question de l'épaisseur de cette bande tampon se pose également. Une largeur minimale de 50 m est fortement recommandée, soit une distance sensiblement supérieure à celle qui est proposée dans le PLUi. Cet objectif pourrait ne pas être atteint sur certains secteurs, sous réserve que les aménagements proposés permettent une réduction notable de la vulnérabilité desdits secteurs (aménagement qui profitent aux nouvelles constructions mais participent également à mieux protéger le tissu existant). Les secteurs de développement qui viennent améliorer la compacité de l'enveloppe urbaine actuelle pourraient s'inscrire dans cette logique.

La question du traitement des zones tampon entre l'urbanisation et la forêt reste un chantier sur lequel nous devons collectivement progresser. La mise en œuvre de ce futur PLUi pourrait être l'occasion de faire émerger certains projets démonstrateurs en la matière. Les secteurs de développement économiques sous maîtrise foncière commune ou CdC pourraient à ce titre constituer des terrains d'expérimentation de choix.

Le volet risque incendie du document doit –sans réelle surprise– être renforcé et appelle une implication forte des acteurs locaux, technique et politique.

5 - Suivi et évaluation de la mise en œuvre du PLUi

La présente note revient à plusieurs reprises sur l'indispensable question du suivi et de l'évaluation de la mise en œuvre du PLUi. Pourtant le document arrêté s'avère trop timide sur ce volet.

Le PLUi sera inévitablement amené à évoluer régulièrement, qu'il s'agisse de composer avec des évolutions réglementaires ou d'assurer un développement pertinent du territoire. Bien préparées, ces évolutions ne seront pas appréhendées comme des contraintes subies.

Ainsi, les sujets de gouvernance associés à ces futures évolutions mériteraient d'être creusés sans attendre.

Ils convient également de progresser sur le volet technique du dispositif de suivi qui sera mis en place, le document proposant en la matière une liste d'indicateurs plutôt succincte. Cette dernière s'avère par ailleurs uniquement orientée vers la mesure des impacts de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement, alors que l'outil de suivi doit également permettre à la CdC de piloter de manière éclairée sa stratégie de développement (indicateurs relatifs à la production de logement, y compris qualitatifs ; indicateurs dédiés au développement économique ; etc...).

Le dossier doit être complété sur le volet suivi et évaluation du PLUi.

6 - Compléments techniques

Modifications du document à prévoir

Quelques compléments techniques s'avèrent nécessaires afin de s'assurer que certains outils pourront être mis en œuvre comme attendu ou pour améliorer la lisibilité du document.

Le règlement écrit est peu lisible pour un public non averti, notamment sur les dispositions générales. En effet, dans les dispositions générales pour la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, la lecture en deux temps des prescriptions relatives aux constructions existantes et aux nouvelles constructions s'avère difficile à appréhender. Une autre option –potentiellement plus lisible– consisterait à regrouper toutes les dispositions concernant les constructions existantes, d'une part, puis toutes celles relatives aux constructions nouvelles, d'autre part.

Il est fait référence au livre blanc du parc naturel régional des Landes de Gascogne. Un rappel des communes concernées dans le règlement écrit serait utile.

La définition de la zone humide doit être complétée sur sa caractérisation. En effet, celle-ci est caractérisée soit par le critère floristique, soit par le critère pédologique.

Une étude pour réduire la bande d'inconstructibilité le long des axes routiers a été menée pour deux secteurs : Bazas et Captieux. Ces bandes de largeurs différentes suivant les secteurs doivent être explicitement rappelées dans les OAP correspondantes.

Le STECAL n°57 à Goualade, en secteur N3A, est destiné à l'extension d'un élevage canin existant. Or les dispositions du règlement écrit des secteurs N3A n'autorise pas l'activité agricole (règlement écrit p.142). Il convient donc de mettre en cohérence la vocation des STECAL avec le règlement du secteur concerné.

Au sein de la communauté de communes, 9 communes sont concernées par le grand projet ferroviaire du sud-ouest déclaré d'utilité publique (DUP). La carte du tracé retenu par décret du 02 juin 2016 devra remplacer la carte des décisions ministérielles de 2012 et 2013 présente dans l'État Initial de l'Environnement.

Le règlement écrit dans sa rédaction ne reprend pas les dispositions introduites lors de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme suite à la DUP. Les dispositions générales du règlement écrit doivent être complétées pour spécifier que toutes les constructions et installations, exhaussements et affouillements du sol liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire sont autorisés dans tous les secteurs, y compris les zones humides, les réservoirs de biodiversité majeurs et complémentaires, ainsi que les corridors.

Le tableau des emplacements réservés a repris comme intitulé « aménagement de la future LGV » pour les emprises relatives au projet. Il convient de reprendre l'intitulé retenu lors de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme à savoir « Projet de lignes nouvelles Bordeaux-Toulouse et Bordeaux-Dax et ses aménagements connexes ».

Par ailleurs, des EBC ont été mis en place sur les emplacements réservés pour la réalisation du projet sur les communes d'Escaudes, Lerm-et-Musset et Giscos. Ces EBC doivent être supprimés selon les modalités retenues lors de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme : suppression des EBC inclus d'environ 50 m de part et d'autre des emprises du projet, limité à l'emplacement réservé en secteur Natura 2000.

Il conviendra de compléter en page 3 de l'annexe éléments de patrimoine du règlement écrit que le changement d'une sous destination à une autre dans une même destination n'est pas soumise à autorisation d'urbanisme. Il doit également être précisé que si cette sous destination n'est pas autorisée par le PLU, le changement de sous destination est illégal au titre de l'urbanisme.

Le tableau des servitudes d'utilité publique est à réactualiser en ce qui concerne la servitude PT1. Le tableau modifié sera transmis à la communauté de communes avant l'enquête publique. Les annexes doivent comporter également la servitude AC4 relative au Site Patrimonial Remarquable de Bazas.

Dispositif de dépôt légal des données brutes de biodiversité

Il convient de noter que les données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études d'évaluation préalable ou de suivi des impacts réalisées dans le cadre de l'élaboration des projets d'aménagement soumis à l'approbation de l'autorité administrative doivent faire l'objet d'un dépôt légal.

Cette obligation de dépôt est en vigueur depuis le 1^{er} juin 2018 et s'effectue sur un service de téléversement unique au niveau national accessible via la plateforme <https://www.projets-environnement.gouv.fr/pages/deposer-mon-projet> dédié à la consultation et au dépôt d'études d'impact.

Le récépissé de versement des données relatives à la biodiversité dans l'Inventaire National du Patrimoine Naturel doit être présent dans le PLU (articles L.411-1-A et D.411-21-1 du Code de l'environnement).

Des ressources documentaires sont mises à disposition (avec schémas, référentiels, instances de tests,FAQ) sur [naturefrance.fr](http://www.naturefrance.fr) :

<http://www.naturefrance.fr/reglementation/depot-legal-de-donnees-brutes-debiodiversite/ressource>

Une assistance en ligne est également à disposition des maîtres d'ouvrage ou des bureaux d'étude au mail suivant : assistance.depobio@afbiodiversite.fr

Il est par ailleurs rappelé que les données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études d'évaluation préalable doivent être versées avant le début de la procédure de participation du public.

6. Avis de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INOQ) de la Gironde



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ



Dossier suivi par : Marie-Armelle Fouéré
Tél : 05.56.01.73.44
Mail : ma.fouere@inao.gouv.fr
INAO-BORDEAUX@inao.gouv.fr

V/Réf : Affaire suivie par TIXIER Pierre

Objet : PLUi CC du Bazadais

Madame la Présidente

Communauté de communes du Bazadais
Lieu-dit Coucut
Route de Lerm

33430 BAZAS

Bègles, le 24 mai 2023

Madame la Présidente,

Par courrier reçu le 7 avril 2023, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de PLUi sur la communauté de communes du Bazadais.

Le territoire de la communauté de communes du Bazadais est situé pour tout ou partie dans les aires de production de nombreux signes d'identification de la qualité et de l'origine (SIQO), avec en particulier 8 des 31 communes du territoire présentant les délimitations parcellaires des aires de production des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) viticoles : « Bordeaux », « Bordeaux supérieur » et « Crémant de Bordeaux » sur une superficie de 434 ha dont 173 ha étaient plantés en vignes en 2022. Le territoire est également concerné en totalité par de nombreuses aires de production d'Indications Géographiques Protégées (IGP). La liste des SIQO du territoire par commune figure en annexe.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Les SIQO sont partiellement pris en compte dans le diagnostic agricole. Si les AOC Bordeaux et Bordeaux supérieur sont citées et la cartographie des aires parcellaires délimitées en AOC figure en annexe du projet, seul le Bœuf de Bazas est mis en évidence concernant les IGP. Pourtant, outre 9 éleveurs pour l'IGP Bœuf de Bazas, le territoire comptait, en 2021, 4 éleveurs pour l'IGP Canard à foie gras du Sud-Ouest, 2 pour l'IGP Volailles de Gascogne et 5 pour l'IGP Volailles des Landes.

Le premier axe du PADD vise à favoriser l'accueil de population tout en confortant l'identité du territoire Bazadais. Au total, le PLUi prévoit de produire environ 1229 logements pour 93,1 hectares mobilisés, dont :

- 696 logements en réinvestissement sur environ 47,3 hectares (dont 103 vacants), soit 57% dans les enveloppes urbaines existantes
- 533 logements en extension (1AU+2AU) sur 45,8 hectares.

Par ailleurs, 17,89 hectares sont inscrits en zone 1AU et 2AU économiques.

Le territoire compte 31 OAP en zone AU (26 OAP habitat et 5 OAP économie) en accroche des bourgs et hameaux. Seuls 3 000 m² délimités en AOC dans le centre bourg de Lados sont concernés par le développement urbain, avec une incidence négligeable sur les aires parcellaires délimitées en AOC et sans incidence sur le potentiel viticole planté en AOC.

INAO – Délégation Territoriale Aquitaine Poitou-Charentes

Site de Bordeaux
1 quai Wilson
33130 BÈGLES
Tél : 05.56.01.73.44
INAO-BORDEAUX@inao.gouv.fr – www.inao.gouv.fr

Le projet identifie 76 STECAL dont 9 situés en zone agricole et 72 bâtiments susceptibles de changer de destination. Les services de l'INAO resteront attentifs, lors de l'examen éventuel du changement de destination de ces bâtiments nécessitant un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), à l'absence d'impact de ces projets sur l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

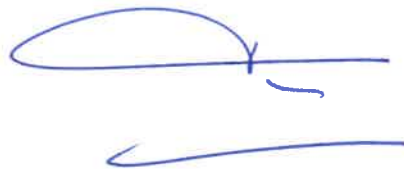
Le règlement écrit prévoit, p.118, concernant les plantations et gestion des zones de contacts des zones à urbaniser, que « *sur les parcelles situées en limite d'une zone agricole "A" et/ou d'une zone naturelle "N", devront être réalisées des plantations denses et diversifiées pour composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole/naturelle. Il s'agira de constituer une haie bocagère d'essence locale ayant une épaisseur d'au moins 2 m.* ». Nous vous rappelons que le SCoT Sud-Gironde, dans sa prescription n°64, prévoit que « *Lorsqu'une opération d'aménagement jouxte un espace agricole, un espace de transition à caractère naturel (=non bâti et non imperméabilisé) devra être mis en place afin d'éviter la juxtaposition frontale d'espaces à vocation différente et de limiter les conflits d'usage. Cet espace de transition devra être intégré au périmètre de l'opération d'aménagement. Si aucun écran de végétation dense n'est prévu, il aura une largeur minimale de 20 mètres. L'emprise de cet espace inconstructible peut toutefois être réduite à 10 mètres dès lors qu'il est démontré qu'un écran de végétation continu (bosquet, haie arborée dense à plusieurs strates, merlon paysager...) d'au moins 5 mètres d'emprise, permet de maîtriser les conflits d'usage.* ».

Il convient dès lors d'indiquer dans le règlement du PLUi une épaisseur d'au moins 5 mètres concernant la haie bocagère d'essence locale à établir en limite des zones agricoles et naturelles pour les futures zones urbaines AU et de rappeler l'emprise inconstructible de 10 mètres en limite de ces zones A et N.

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas d'objection à ce projet dans la mesure où celui-ci a peu d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées mais souhaite que ses remarques soient prises en considération.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation,
Le Délégué Territorial,
Laurent FIDELE



Annexe : SIQO Bazadais

Copie : DDTM 33

INAO – Délégation Territoriale Aquitaine Poitou-Charentes

Site de Bordeaux

1 quai Wilson

33130 BEGLES

Tél : 05.56.01.73.44

INAO-BORDEAUX@inao.gouv.fr – www.inao.gouv.fr

NUMERO INSEE	COMMUNE	AOC				IGP										CVI DGD DI 2022
		Bordeaux	Bordeaux supérieur	Crémant de Bordeaux	Superficie délimitée en AOC	Agneau de Pauillac	Asperge des Sables des Landes	Atlantique	Boeuf de Bazas	Canard à foie gras du Sud-Ouest	Jambon de Bayonne	Porc du Sud-Ouest	Pruneaux d'Agen	Volailles de Gascogne	Volailles des Landes	
33017	Aubiac	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X	X			X	1,08
33036	Bazas	X	X	X	82	X	X	X	X	X	X	X			X	7,69
33046	Bernos-Beaulac	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X	X			X	
33053	Birac	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X	X			X	2,95
33095	Capiteux					X	X	X	X	X	X	X		X	X	
33113	Cauvignac	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X	X		X	X	0,00
33116	Cazats	X	X	X	36	X	X	X	X	X	X	X			X	21,45
33137	Cours-les-Bains	X	X	X	59	X	X	X	X	X	X	X		X	X	19,80
33144	Cudos	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X	X			X	2,31
33155	Escaudes					X	X	X	X	X	X	X		X	X	
33178	Gajac	X	X	X	25	X	X	X	X	X	X	X			X	1,84
33180	Gans	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X	X			X	1,95
33188	Giscos					X	X	X	X	X	X	X		X	X	
33190	Goualade					X	X	X	X	X	X	X			X	
33195	Grignols	X	X	X	171	X	X	X	X	X	X	X			X	78,42
33212	Labescau	X	X	X	20	X	X	X	X	X	X	X		X	X	7,09
33216	Lados	X	X	X	16	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	0,61
33232	Lartigue					X	X	X	X	X	X	X		X	X	
33235	Lavazan	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X	X		X	X	
33239	Lerm-et-Musset					X	X	X	X	X	X	X		X	X	0,35
33244	Lignan-de-Bazas	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X	X			X	3,24
33270	Marimbaut	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X	X			X	0,51
33271	Marions	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X	X		X	X	0,31
33276	Masselies	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X	X		X	X	2,25
33305	Le Nizan	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X	X			X	0,25
33391	Saint-Côme	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X	X			X	3,93
33450	Saint-Michel-de-Castelnau					X	X	X	X	X	X	X		X	X	
33507	Sauviac	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X	X			X	5,44
33511	Sendets	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X	X		X	X	0,46
33512	Sigalens	X	X	X	27	X	X	X	X	X	X	X	X		X	11,06
33513	Sillas	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X	X		X	X	
		24	24	24	434	31	31	31	31	31	31	31	2	18	31	173,00

7. Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) de la Nouvelle Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de
Nouvelle-Aquitaine sur le projet d'élaboration du
Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
de la communauté de communes du Bazadais (33)**

n°MRAe 2023ANA62

dossier PP-2023-14045

Porteur du Plan : communauté de communes du Bazadais
Date de saisine de l'Autorité environnementale : le 7 avril 2023
Date de l'avis de l'Agence régionale de santé : le 10 mai 2023

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 5 juillet 2023 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Didier BUREAU.

Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Bazadais, dans le département de la Gironde.

Située à une cinquantaine de kilomètres de Bordeaux, la communauté de communes du Bazadais regroupe 31 communes et compte 15 722 habitants en 2018. À dominante rurale, elle est un espace de transition entre la forêt des Landes de Gascogne à l'ouest et les coteaux du Bazadais à l'est.



Localisation de la communauté de communes du Bazadais (source : OpenStreetMap)

Le territoire intercommunal est parcouru par un réseau de cours d'eau auxquels sont associés trois sites Natura 2000 (Le Beuve, le Lisos et la Vallée du Ciron) au titre de la directive « habitats, faune, flore ». Il intersecte également les sites Natura 2000 *Champs de tir de Captieux*, au titre de la directive « habitats, faune, flore », et le site *Champs de tir du poteau*, au titre de la directive « oiseaux ».

L'urbanisation s'est principalement développée le long des axes routiers structurants : l'autoroute A65 qui relie la communauté de communes à l'agglomération bordelaise, et qui dessert Bazas (4 801 habitants), Captieux (1 358 habitants), et Bernos-Beaulac (1 125 habitants) ; et la route départementale RD665 qui traverse Bazas et Grignols (1 197 habitants). La communauté de communes est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud Gironde approuvé le 18 février 2020 et ayant fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe en date du 20 octobre 2019.

Le projet de PLUi vise à accueillir 1 100 habitants à dix ans, et 1 700 à horizon de 15 ans, soit un taux de croissance annuel moyen de 1 %. Pour atteindre cet objectif, la collectivité estime nécessaire de produire 1 400 logements et d'ouvrir à l'urbanisation 45,8 hectares. En matière de développement économique, la collectivité prévoit la création de 1 500 emplois, ce qui implique notamment de mobiliser 17,89 hectares en extension.

Le projet de PLUi de la communauté de communes du Bazadais est soumis à avis de l'Autorité environnementale au titre du I. de l'article R. 104-11 du Code de l'urbanisme. L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au pétitionnaire, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives. La procédure est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

1 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2019-8584_scot_sud_gironde_ae_mrae_signe-1.pdf

II. Contenu du dossier, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont été réalisés à l'échelle de la communauté de communes du Bazadais et de la communauté de communes du Sud-Gironde, dans une optique, d'après le dossier, de mutualisation et de compréhension des interactions entre les deux territoires. Le projet de PLUi du Sud Gironde a fait l'objet d'un avis² de la MRAe le 26 janvier 2022.

Les données sont détaillées par communauté de communes et permettent de saisir les enjeux propres à chaque territoire. La collectivité présente également des diagnostics agricoles et sylvicoles approfondis, faisant l'objet de rapports spécifiques.

Le diagnostic a été effectué à partir de données arrêtées en 2013. Une mise à jour des données les plus importantes a été effectuée en 2018, afin de confirmer les tendances observées.

Le rapport mentionne que le territoire sera impacté par la ligne à grande vitesse Grand Projet Ferroviaire du Sud-Ouest (LGV GPSO) qui permettra de relier Bordeaux à Toulouse et Dax. Ce projet est susceptible d'impacter neuf communes³. Pour mémoire, il a fait l'objet d'un avis⁴ de l'Autorité environnementale en date du 22 janvier 2014.

A. Diagnostic et état initial de l'environnement

1. Démographie et logements

L'analyse des tendances démographiques du territoire a été effectuée sur la base de données arrêtées en 2018. Elle caractérise le territoire comme étant relativement familial (33 % de familles avec enfants) et vieillissant (31 % de plus de 60 ans).

La croissance du territoire (+0,8 % par an sur la période 1999-2018) est portée par le solde migratoire (+1,1 %), le rapport relevant que 60 % des arrivants proviennent des autres communes de Gironde, et 20 % de la métropole bordelaise. La croissance démographique tend à renforcer Bazas et ses communes voisines.

Le territoire compte 8 578 logements en 2018, avec un rythme de construction de 103 logements par an sur la période 1999-2018. Le parc est dominé par des maisons individuelles (81,7 %), avec une prédominance de grands logements (4 pièces et plus). Le parc est en outre caractérisé comme vieillissant, 55 % des logements ayant été construits avant 1970.

Le rapport fait état des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), qui ont permis la rénovation d'une partie du parc depuis 2004. Les données, présentées à l'échelle des deux communautés de communes ne permettent cependant pas de saisir l'impact de ces opérations. Il est toutefois signalé qu'un enjeu fort du territoire porte sur la vacance, qui représente 9,4 % des logements en 2018. La vacance dépasse même les 10 % dans les principales polarités du territoire (Bazas, Captieux, Grignols) du fait d'un bâti ancien qui ne correspond plus aux attentes des ménages selon le dossier. En lien avec la grande taille des logements et le vieillissement de la population, le rapport mentionne également un phénomène important de sous-occupation des logements constaté sur le territoire⁵.

Le dossier indique également la présence d'un parc locatif significatif (locataires du secteur privé (28 % de locataires du secteur privé et 4 % du parc social), et l'importance des résidences secondaires (6,7 %).

La MRAe recommande présenter de façon plus détaillée, à l'échelle de la communauté de communes du bazadais, les effets des OPAH sur la rénovation du parc de logements.

2. Déplacements

Le rapport constate la prédominance de la voiture individuelle pour les trajets du quotidien et les déplacements domicile-travail (85 %). Il ne présente pas d'analyse des conséquences sur le territoire intercommunal de l'ouverture de l'autoroute A65. Il relève également le caractère limité de l'offre de transports en commun, seules 6 communes étant desservies par une ligne (Bazas, Bernos-Beaulac, Captieux, Grignols, Cudos, et Lavazan).

2 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2021_11816_e_plui_sudgironde_avis_ae_collegial_vf.pdf

3 Les communes en question sont Bernos-Beaulac, Captieux, Cudos, Escaudes, Giscos, Goualade, Lern-et-Musset, Marions, et Saint-Michel-de-Castelnau.

4 https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/009399-01_avis-delibere_ae_cle1f1718.pdf

5 La sous-occupation se définit comme le nombre de pièces par habitants dans le logement. La collectivité a retenu comme seuil de sous-occupation forte 4 pièces pour une personne, 5 pièces pour 2 personnes, et 6 pièces et plus pour 3 personnes.

La MRAe recommande d'analyser les conséquences de l'ouverture de l'A65 sur le territoire intercommunal. Elle recommande également de compléter le dossier avec un état des voies cyclables et des chemins piétonniers.

Il est en outre signalé que le territoire ne dispose ni d'une gare ferroviaire ni d'aire de covoiturage, seul Langon, sur la communauté de communes voisine, disposant de ces équipements. Avec le projet de LGV GPSO, les perspectives d'évolution du report modal entre la communauté de communes et l'agglomération bordelaise doivent être précisées. Il conviendrait également de préciser les incidences du projet de création d'une halte à Escaudes pour ce qui concerne les nouveaux flux générés.

La MRAe recommande de présenter plus en détail le projet de LGV GPSO, notamment ses impacts sur l'organisation territoriale du bazadais, ses impacts sur l'environnement (continuités écologiques, exposition des populations aux nuisances) et ses impacts en matière d'offre en transports collectifs (perspectives de desserte sur le territoire ou à proximité), en particulier le projet de « service régional à grande vitesse » (SRGV).

3. Activités, équipements

Le rapport présente les spécificités économiques du territoire, qui connaît d'après le rapport une dynamique de création d'emplois favorable (+3,8 % de 2019 à 2020), ainsi qu'un taux de concentration des emplois relativement élevé (86 %)⁶.

L'offre et le maillage commercial sont jugés satisfaisants, le rapport alertant cependant sur le risque de dévitalisation des cœurs de bourgs.

Le rapport évoque un enjeu autour de la recomposition des activités industrielles du territoire, qui sont susceptibles de générer des besoins fonciers pour accompagner le développement de filières de pointe, tandis que des bâtiments anciens peuvent constituer une opportunité de densification et de revalorisation de certains bourgs.

L'agriculture, qui fait l'objet d'une analyse détaillée, est représentée principalement par l'élevage et les grandes cultures. Les terres agricoles sont concentrées dans le nord du territoire. Les principaux enjeux mis en exergue portent sur les difficultés des exploitants pour trouver du foncier disponible. Le diagnostic agricole conclut en effet à une perte très significative de surface agricole utile, passée de 14 606 ha en 1970 à 6 983 en 2010. L'accessibilité des parcelles pour les engins agricoles constitue une autre problématique identifiée.

La communauté de communes compte deux zones d'activités, à Bazas et Bernos-Beaulac, et une zone en projet à Captieux. L'offre de foncier économique fait l'objet d'une analyse détaillée, s'attachant à identifier les surfaces disponibles. Le rapport fait état de 13 hectares de foncier économique disponible en 2021 en tenant compte de projets en cours sur des espaces actuellement non construits.

Le rapport mentionne enfin le potentiel d'accueil touristique de la communauté de communes, qui compte 1 353 lits, dont 1 053 en campings. Des données sur la fréquentation touristique sont également présentées.

La MRAe recommande de préciser les incidences des variations saisonnières de la population sur les déplacements, les consommations d'eau et l'assainissement des eaux usées.

En termes d'équipements, le rapport relève le bon maillage du territoire des établissements scolaires et de l'offre de soins. Le renforcement de l'offre de santé dans le sud-est du territoire est cependant relevé comme un enjeu pour des populations plus isolées et plus précaires. Compte-tenu du vieillissement de la population, une demande croissante de places en structure d'accueil pour personnes âgées est anticipée, le territoire comptant déjà cinq établissements de ce type.

4. Analyse de la consommation d'espaces et des capacités de densification

Le dossier comporte un bilan de la consommation d'espace sur la période 2010-2020, qui conclut à la consommation de 115 hectares en extension, dont 83 % pour l'habitat (95 ha), et 17 % pour les activités économiques (20 ha).

Les surfaces consommées concernent des espaces agricoles (46 %) et forestières (42 %), les espaces naturels représentant 12 %. Si Bazas représente 30,9 hectares des consommations, la dispersion des consommations d'espace, illustrée par une carte présentée à la page 99 du rapport traduit une tendance au mitage de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

⁶ Le taux de concentration des emplois signifie que pour 100 actifs résidents, le territoire offre 86 emplois.

Une analyse des capacités de densification de l'habitat a été effectuée à partir de l'enveloppe urbaine de 2020, selon une méthodologie clairement expliquée. L'enjeu de préservation de la nature en ville est pris en compte à travers la règle consistant à exclure du potentiel de densification les terrains libres de plus de deux hectares d'un seul tenant. Cette analyse révèle un potentiel de densification de 64 hectares sur l'ensemble des communes, ramené à 45 hectares après application d'un coefficient de rétention foncière de 30 %. Le potentiel de création de logements associé est détaillé par communes⁷, et calculé à partir des densités moyennes prévues par le SCoT. Ce calcul conclut à un potentiel de 535 nouveaux logements à horizon 2035, auquel il faut ajouter huit secteurs de projets spécifiques en zone urbaine représentant 58 logements. Cette analyse, purement comptable, ne prend pas en compte les incidences potentielles de cette densification de chaque commune sur l'armature territoriale.

La MRAe recommande d'analyser les incidences de la densification des communes du territoire sur l'armature urbaine, afin d'anticiper notamment les éventuelles distorsions par rapport à l'armature souhaitée.

Les densités moyennes tirées du SCoT pour le calcul du potentiel de création de logements en densification concernent des projets en extension, et correspondent à des opérations de logement individuel.

La MRAe recommande de réévaluer à la hausse les densités projetées en tenant compte du tissu urbain environnant, ce qui pourrait permettre des opérations de logements collectifs.

Pour ce qui concerne le développement économique, le rapport présente une analyse du foncier disponible illustrée par des cartes, et témoignant d'une démarche de prise en compte d'enjeux écologiques ayant conduit à écarter certains terrains. L'analyse conclut à la disponibilité de 12,3 hectares sous portage public, et 12 hectares sous portage privé.

La MRAe recommande de préciser les critères environnementaux pris en compte afin de justifier le choix du foncier potentiel disponible à vocation économique.

5. Milieux naturels et continuités écologiques

Le rapport présente les enjeux du territoire en termes de biodiversité, à partir de l'analyse de différentes trames de milieux (aquatiques et humides, forestiers, landes, prairiaux). L'analyse s'appuie sur les périmètres d'inventaire et de protection (sites Natura 2000, zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) et intègre les zones humides repérées par les SAGE⁸.

Le rapport souligne la présence sur le territoire intercommunal de plusieurs groupes d'espèces protégées, notamment des espèces dépendantes d'une mosaïque de milieux aquatiques, humides et forestiers : Cistude d'Europe, Loutre et Vison d'Europe. L'intérêt du milieu bocager pour les chauves-souris et l'avifaune est également souligné.

L'analyse est menée à l'échelle des deux communautés de communes, ce qui permet de percevoir à plus grande échelle le réseau de continuités écologiques constituées par les cours d'eau et les massifs forestiers. S'agissant de ces boisements, le rapport mentionne qu'ils sont constitués majoritairement de pins maritimes, avec des boisements anciens relictuels ayant un intérêt patrimonial. Les éléments de fragmentation des continuités écologiques sont en outre évoqués, le réseau routier constituant le principal élément de rupture.

La MRAe recommande d'approfondir l'analyse des menaces induites par les fragmentations des continuités écologiques dues en particulier au réseau routier.

Les incidences environnementales du projet GPSO, qui ont été précisées dans l'étude d'impact du projet, ne semblent par ailleurs pas avoir été prises en compte. Dans son avis du 22 janvier 2014, l'Autorité environnementale soulignait les enjeux associés aux impacts du projet sur les milieux aquatiques (franchissement des cours d'eau), sur les sites Natura 2000 et plus généralement sur la biodiversité et l'interruption des continuités écologiques.

La MRAe recommande de s'appuyer sur l'étude d'impact du projet GPSO pour préciser ses incidences sur son territoire.

6. Gestion de l'eau

La précision du rapport pour ce qui concerne les enjeux relatifs à la gestion de l'eau est satisfaisante, permettant d'apprécier les vulnérabilités du territoire en la matière.

⁷ Rapport de présentation, p. 106.

⁸ Deux SAGE sont concernés : les SAGE Vallée de la Garonne, et le SAGE du Ciron.

Le rapport présente les enjeux hydrologiques du territoire, couvert notamment par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2022-2027, le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Nappes profondes de la Gironde, ainsi que les SAGE de la Vallée de la Garonne et du Ciron.

Il souligne la forte sollicitation des masses d'eau justifiant le classement de l'ensemble du territoire en zone de répartition des eaux (ZRE). Le rapport signale ainsi que la nappe qui alimente le territoire est déficitaire du fait des prélèvements trop importants. S'agissant des cours d'eau, le rapport signale que le Beuve est soumis à des pressions liées à l'irrigation, et que le territoire connaît de façon générale une aggravation des étiages.

Pour ce qui concerne la qualité des eaux, le rapport signale les pressions induites par l'agriculture dans le nord-ouest du territoire. Il précise cependant que les ripisylves des cours d'eau permettent d'épurer l'eau, et de les maintenir globalement dans un état moyen à bon.

Le rapport présente les modalités d'alimentation du territoire en eau potable, la ressource principale (97 %) étant les nappes profondes préservées des pollutions agricoles. Il signale la vulnérabilité de l'approvisionnement en eau à Captieux, du fait d'une absence d'interconnexion avec d'autres réseaux. Les communes de Grignols et de Lern-et-Musset ne disposent pas de capacités suffisantes pour accueillir de nouveaux habitants, les prélèvements étant supérieurs aux volumes autorisés⁹. Ce secteur se caractérise également par un mauvais rendement du réseau de distribution. Le rapport précise toutefois que le gestionnaire du réseau a déjà entrepris des actions de modernisation.

Le rapport présente le réseau d'assainissement collectif de l'intercommunalité, en mettant en avant que toutes les stations d'épuration du territoire disposent, sur la base de données de 2020, de capacités résiduelles pour accueillir de nouveaux habitants. S'agissant de l'assainissement individuel, le rapport signale un taux de conformité de 60 % environ sur les deux communautés de communes, en l'expliquant principalement par la vétusté des installations. Les secteurs les plus vulnérables à ces pollutions par effluents sont identifiés. Ils se situent le long du Beuve.

Concernant les eaux pluviales, le rapport relate un défaut de connaissance relativement au réseau existant. Il souligne la nécessité de prêter attention aux phénomènes de ruissellement susceptibles de générer des pollutions du milieu naturel, et d'aggraver le risque d'inondation.

7. Risques, nuisances

Le rapport décrit, à partir d'extraits des plans de prévention *ad hoc*, les risques auxquels est exposé le territoire. Les principaux risques concernent le risque inondation, par débordement de cours d'eau, rupture de barrage et débordement de nappes. Il est également fait mention du risque d'incendie feu de forêt lié à la forêt des Landes. Les risques de mouvement de terrain (retrait-gonflement des argiles, érosion des berges-éboulements) sont également signalés, principalement autour des cours d'eau.

Les enjeux en matière de risques technologiques sont principalement liés aux infrastructures de transport, l'A 62 et la RN 524 constituant des axes servant au transport de matières dangereuses. Ces routes génèrent également des nuisances sonores justifiant la délimitation de zones d'inconstructibilité respectivement de 100 mètres et de 75 mètres de la part et d'autre de l'axe de la voie..

La MRAe estime que le dossier doit présenter plus en détail le projet de ligne ferroviaire du sud-ouest, en précisant les secteurs susceptibles d'être impactés par les nuisances sonores.

8. Changement climatique

Le rapport signale que la collectivité a intégré le syndicat inter-territorial du Pays Haut Entre Deux Mers (SIPHEM) lauréat d'un appel à projet « Territoires à énergie positive » en 2015. Les objectifs du SIPHEM en matière de transition énergétique sont présentés. Le rapport présente par ailleurs la production actuelle du territoire en matière d'énergies renouvelables, ainsi que leur potentiel de développement. Les principaux gisements concernent l'exploitation de la filière bois-énergie, la facilitation d'installations photovoltaïques sur les constructions, et le développement de la méthanisation et de la géothermie.

La collectivité s'est attachée à tenir compte des travaux en cours pour l'élaboration du plan climat air énergie territorial (PCAET) Sud-Gironde.

L'enjeu de préservation de la qualité de l'air est rappelé, notamment en réduisant les émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements. Le dossier ne fait pas pour autant ressortir les atouts du territoire et les freins pour réduire ces émissions.

⁹ Rapport de présentation, état initial de l'environnement, p. 100.

La MRAe recommande de préciser les forces et les faiblesses du réseau de mobilités douces du territoire. Elle recommande également de prendre en compte l'évolution potentielle du report modal lié au projet GPSO.

Il serait en outre judicieux de préciser l'état d'avancement du projet de Territoire à énergie positive, en faisant ressortir la contribution du territoire à l'atteinte de ses objectifs.

Enfin, les incidences du changement climatique sur la gestion de la ressource en eau, et notamment sur l'aggravation des étiages, pourraient être approfondies.

B. Justification du projet

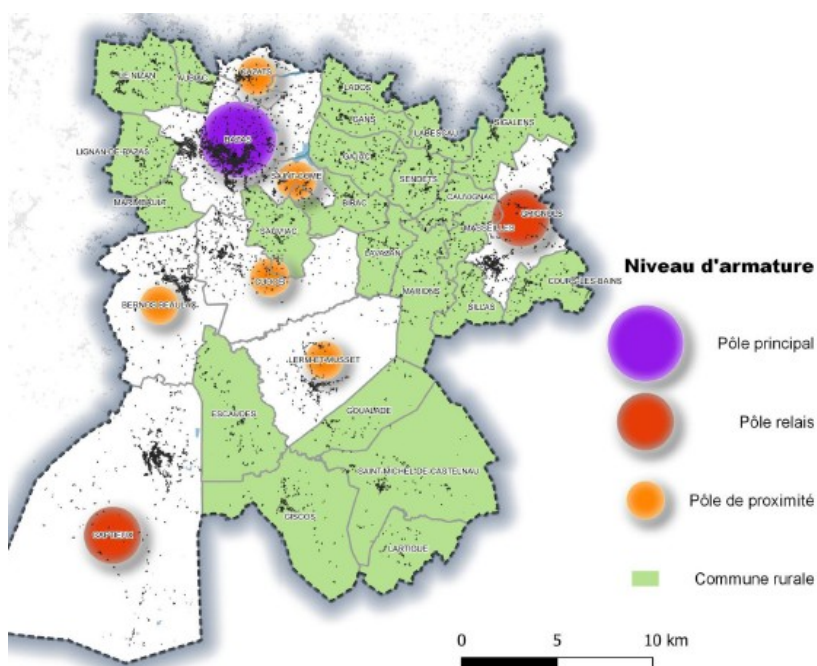
1. Scénarios de développement envisagés

Le projet porte sur l'accueil de 1 100 habitants à horizon de 10 ans, et 1 700 à horizon de 15 ans, soit un taux de croissance annuel moyen de 1 %. Pour atteindre cet objectif, la collectivité estime nécessaire de produire 1 400 logements, dont 40 % doivent être construits en densification, et 60 % en extension.

Le projet vise à conforter l'armature territoriale autour de Bazas, qui doit concentrer 45 % des créations de logements (634) et des pôles relais (Captieux et Grignols) destinés à accueillir chacun 12 % de l'offre nouvelle¹⁰. Les pôles de proximité autour de Bazas représentent 16 % des logements à créer, et les communes rurales 15 %.

La méthodologie ayant présidé au choix du projet démographique et économique ne semble pas avoir intégré de critères environnementaux.

La MRAe recommande de démontrer que le projet de PLUi arrêté correspond au choix de moindre incidence environnementale, par rapport à des solutions de substitution raisonnables qui doivent être détaillées.



Armature territoriale de la CC du Bazadais (source : PADD, p. 8)

Cette répartition est cohérente avec l'objectif de ré-équilibre affirmé dans le dossier, la décennie précédente ayant été marquée par un développement des pôles de proximité plus rapide que celui de Bazas. Ce scénario est également cohérent avec le SCoT Sud Gironde, ce qui est mis en avant dans le dossier.

La collectivité ne semble pas pour l'heure prendre en compte les incidences sur l'armature territoriale du projet de création d'une halte ferroviaire à Escaudes, dans le cadre du projet de la ligne à grande vitesse GPSO.

¹⁰ Pour mémoire, le PLU de Bazas ayant fait l'objet d'un avis de la MRAe daté du 22 février 2017 envisageait l'accueil de 1400 habitants à horizon 2033, soit un taux de croissance annuel de 1,3 %. Il prévoyait la mobilisation de 47 hectares pour l'habitat, et 58 hectares pour le développement économique. La MRAe avait considéré que ces objectifs de développement étaient surestimés au regard des tendances observées sur le territoire communal, et avait demandé leur réexamen.

La MRAe recommande de démontrer la pertinence de la répartition des logements envisagée en prenant en compte les incidences de l'arrivée de la LGV GPSO et de la halte ferroviaire à Escaudes.

La collectivité prévoit de remettre sur le marché 103 logements vacants à horizon 2035, ce qui représente près de 13 % des logements vacants recensés en 2018, et permettrait de ramener le taux de vacance à environ 7 %. En revanche, l'objectif de production de logements du PLUi ne semble pas tenir compte des changements de destination autorisés (78 bâtiments).

La MRAe recommande d'intégrer les changements de destination dans l'objectif de production de logements. Ces logements doivent permettre de revoir à la baisse le nombre de logements à réaliser en extension.

En matière de développement économique, le rapport précise que le PLUi décline la stratégie de développement économique 2018-2027 arrêtée par la collectivité en 2018, qui repose sur la consolidation du tissu économique existant (notamment la valorisation de la filière viande bovine), la recherche de gisements fonciers pour le renouvellement des zones artisanales, industrielles et commerciales du territoire et le développement du tourisme.

La collectivité prévoit la création de 1 500 emplois, en s'appuyant sur les principaux pôles du territoire (Bazas, Grignols, Captieux) et sur la proximité des axes structurants que sont l'A 65 et la RN 524. Les leviers d'action envisagés concernent la requalification des zones d'activités existantes et la mise à disposition d'une nouvelle offre foncière.

La stratégie de la collectivité en matière de commerce vise à permettre l'implantation de petits commerces dans les pôles, afin de maintenir la vitalité des bourgs. En cohérence avec cet objectif, des linéaires commerciaux sont identifiés dans le centre de Bazas et de Captieux. Les grandes surfaces commerciales (+400 m²) sont implantées en périphérie de Bazas.

Au sens du SCoT Sud-Gironde, Grignols constitue un pôle commercial de niveau 3, au même titre que Captieux. Pour autant, il semble que la protection des linéaires commerciaux à Grignols n'a pas été envisagée sans justification dans le dossier.

La MRAe recommande de justifier que le linéaire commercial de Grignols n'a pas été identifié, en particulier dans la perspective du maintien de la vitalité du bourg, de la complémentarité de l'offre avec les pôles commerciaux les plus proches, l'optimisation des mobilités du quotidien, et l'existence d'un tissu urbain.

Le projet touristique de la collectivité implique l'identification au règlement graphique de secteurs dédiés à la création d'hébergement touristiques. Il consiste également à favoriser la diversification économique des exploitations agricoles (agro-tourisme) et à protéger les éléments de patrimoine du territoire.

La MRAe recommande à la collectivité d'évaluer l'augmentation de la fréquentation touristique induite par le PLUi, dans la perspective d'anticiper les incidences sur les déplacements, l'approvisionnement en eau potable et l'assainissement.

2. Consommation d'espaces

Le projet de PLUi prévoit de consommer 63,77 hectares de 2020 à 2035, soit 45,88 hectares pour le logement, et 17,89 hectares pour le développement économique. Le rapport met en avant le fait que cela représente une baisse de la consommation de 63 % par rapport aux 115 hectares consommés sur la période 2010-2020. Il souligne également le fait que le PLUi se situe en-deçà des enveloppes de consommations prévisionnelles du SCoT (57,5 ha pour l'habitat, 25,4 pour les activités économiques).

Ces consommations ne tiennent cependant pas compte des 76 secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) en zones naturelle et agricole, qui représentent 100 hectares ; et des emplacements réservés, qui représentent 16 hectares (hors emplacements réservés pour la LGV).

La MRAe recommande de démontrer l'atteinte de l'objectif du SRADDET Nouvelle-Aquitaine en tenant compte en particulier des consommations d'espace liés aux STECAL et aux emplacements réservés. L'objectif du SRADDET porte sur une réduction des consommations d'espace de 50 % par rapport à la période 2009-2015. Les objectifs du PLUi étant définis sur la période 2020-2035, la MRAe recommande également de soustraire des objectifs de production de logements ceux qui ont été construits sur la période 2020-2023.

S'agissant des consommations prévues au-delà de 2031, la MRAe appelle l'attention de la collectivité sur le fait qu'il conviendra de les inscrire dans une trajectoire d'atteinte du « zéro artificialisation nette » (ZAN). Dans cette perspective, elle considère que le PLU, qui projette ses objectifs à 2035, doit envisager les possibilités de renaturation et de désimperméabilisation, en cohérence avec la nomenclature des surfaces artificialisées et non artificialisées définie par le décret n° 2022-763 du 29 avril 2022.

Le PADD évoque à cet égard le repérage de secteurs pouvant servir d'espaces de compensations possibles sur des espaces artificialisés ou dégradés, susceptibles de conforter la trame verte et bleue et d'enrichir la biodiversité du territoire. La MRAe recommande toutefois à la collectivité d'expliquer comment cette orientation du PADD a été traduite réglementairement dans le PLUi.

C. Prise en compte de l'environnement par le projet

1. Préservation des milieux, trame verte et bleue

Les milieux naturels et agricoles identifiés dans l'état initial de l'environnement sont protégés en premier lieu par le zonage, à travers la définition des zones naturelles (N) et agricole (A)¹¹. Dans une cartographie à part du plan de zonage, des prescriptions particulières s'y ajoutent en identifiant des protections au titre des zones humides, des réservoirs et corridors de biodiversité, ou des espaces boisés classés. Les dispositions générales du règlement définissent les mesures de protections particulières à ces espaces, affirmant un principe général d'inconstructibilité. Les sites Natura 2000 sont protégés en tant que corridors et réservoirs de biodiversité.

Le rapport ne mentionne que la protection, au titre de l'article L. 151-23, des zones humides protégées par le SDAE et les SAGE.

La MRAe recommande de protéger réglementairement également les zones humides repérées dans le cadre des inventaires écologiques réalisés pour identifier les secteurs de projets de moindre incidence environnementale.

Le rapport explique la méthodologie de sélection des secteurs de projets en mettant en avant son caractère itératif. Une première sélection des secteurs mobilisables a été effectuée sur la base d'une analyse cartographique, dans une démarche d'évitement et de réduction des incidences. Des inventaires de terrain faunistiques et floristiques ont ensuite été réalisés sur les secteurs retenus.

Au terme de cette démarche, 15 secteurs de projets ont été supprimés en raison d'enjeux environnementaux. S'agissant des secteurs de projets retenus, le rapport environnemental présente en détails leurs enjeux, les mesures d'évitement mises en œuvre dans le PLUi et les incidences résiduelles après application de la séquence d'évitement-réduction (redéfinition du périmètre du projet, conservation des éléments présentant un intérêt écologique (arbres, haies)). Sur les 24 secteurs de projet retenus, cinq présentent des incidences résiduelles jugées modérées à fortes après mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction.

La MRAe souligne la conformité de cette méthodologie aux attendus de la démarche d'évitement-réduction. Cependant, elle observe que figurent parmi les secteurs supprimés des secteurs avec des incidences jugées faibles, et faibles à modérées.

La MRAe recommande que la démarche de priorisation des secteurs de projet soit présentée plus en détail, afin de démontrer que les secteurs présentant le moins d'enjeux ont bien été retenus. Pour ce qui concerne les STECAL, il conviendrait de préciser si les enjeux en matière de biodiversité ont été identifiés uniquement sur la base d'analyses cartographiques, ou si des inventaires ont également été effectués.

Le rapport comporte enfin une analyse des incidences du PLUi sur les sites Natura 2000 du territoire, telle que requise par l'article R. 414-23 du Code de l'environnement. Il rappelle les mesures de protection mises en œuvre par le PLUi et il identifie les intersections entre les secteurs de projets et les sites Natura 2000. Quatre STECAL sont situés à proximité du site Natura 2000 *Vallée du Chiron*, pour une surface totale de trois hectares. Après mise en œuvre des mesures de réduction qui sont présentées dans le rapport, les incidences résiduelles sont jugées faibles.

2. Gestion de l'eau

Le rapport met en avant les dispositions du PLUi permettant de limiter ses incidences sur la ressource en eau potable, notamment la concentration des secteurs de projets autour des zones déjà desservies par le réseau d'adduction, et les mesures d'économie d'eau portées par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique ad hoc.

Cependant, le rapport ne quantifie pas la hausse des besoins en eau potable associée à la mise en œuvre du projet de PLUi alors que le diagnostic avait relevé quelques éléments de vulnérabilité de l'approvisionnement en eau sur le territoire.

11 La zone naturelle N correspond aux espaces boisés, aux milieux ouverts non cultivés, aux milieux humides. La zone agricole A regroupe des parcelles exploitées ou exploitables. Un zonage agricole protégée (Ap) protège des secteurs présentant des qualités paysagères remarquables, avec un règlement qui diffère très peu du règlement de la zone A.

La MRAe recommande à la collectivité de produire une estimation chiffrée de l'augmentation des besoins en eau, en tenant compte des besoins liés au logement et aux activités économiques (tourisme compris). Le caractère suffisant de la ressource en eau pour réaliser le projet doit être démontré, en envisageant le cas échéant un phasage de l'urbanisation en lien avec les travaux de mise à niveau du réseau. Ce principe de phasage est évoqué dans le rapport de présentation, mais celui-ci ne permet pas d'attester de sa mise en œuvre.

S'agissant de l'assainissement, le rapport fait état d'une capacité résiduelle de 15 000 équivalents habitants à l'échelle du territoire, soit une capacité suffisante pour l'accueil des 1 700 habitants supplémentaires projetés à horizon 2035. Le rapport met de plus en avant le fait que les secteurs de projets ont été définis en priorité dans des zones desservies par le réseau d'assainissement collectif.

S'agissant des secteurs de projet en assainissement non collectif, le rapport de présentation évoque la nécessité de privilégier les terrains ayant la meilleure aptitude des sols, ainsi que la mise en œuvre de stations semi-collectives. Le rapport ne permet toutefois pas de comprendre si le critère de l'aptitude des sols a été pris en compte dans la détermination des STECAL et des bâtiments susceptibles de changer de destination. L'analyse des incidences concernant les STECAL mentionne seulement les critères de la biodiversité, du paysage et des risques.

La MRAe recommande de préciser si le critère de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif a été pris en compte dans l'identification des STECAL et des bâtiments susceptibles de changer de destination ; certains secteurs de projets pouvant alors en conséquence être reconsidérés.

S'agissant de la gestion des eaux pluviales, le rapport met en avant les mesures qui visent à une prise en compte de cet enjeu, notamment l'évitement des zones humides, et la définition de taux de surfaces non imperméabilisées (30 % en zone à urbaniser à vocation résidentielle, 20 % pour les zones à urbaniser à vocation économique) et l'incitation à la récupération des eaux de pluies.

La MRAe relève en outre avec intérêt que le PLUi est doté d'une OAP thématique relative à la gestion de l'eau. Les orientations données dans cette OAP semblent de nature à améliorer la qualité des projets en matière de gestion de la ressource en eau. Certaines orientations paraissent toutefois reporter au stade des projets des mesures relevant de la démarche d'évitement-réduction du PLUi. Il s'agit par exemple de l'orientation relative à l'ajustement du développement urbain par rapport à la disponibilité de la ressource en eau, ou à l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif.

3. Risques

Le rapport environnemental témoigne d'une démarche d'évitement des risques identifiés sur le territoire. Il signale notamment qu'aucune zone à urbaniser n'intersecte un secteur inondable au sens des plans de préventions du risque inondation (PPRI) et de l'atlas des zones inondables qui couvrent le territoire. Les zones inondables sont reportées sur une carte du règlement graphique.

Le rapport mentionne les dispositions du PLUi visant à ne pas aggraver l'exposition des populations aux autres risques : règles de sur-élévation des constructions définies dans l'OAP Eau pour ce qui concerne l'aléa retrait gonflement des argiles, retraits imposés par rapport aux boisements pour le risque incendie feu de forêt, zones tampons de 100 mètres autour des ICPE pour ce qui concerne le risque technologique.

Une étude au titre de l'article L. 111-8 est annexée au PLUi visant à justifier les dispositions dérogatoires du PLUi relativement au principe d'inconstructibilité de part et d'autre de l'autoroute A65 et de la RN524, classées routes à grande circulation. Les sites concernés sont deux secteurs à vocation économique et un secteur à vocation d'habitation à Captieux. S'agissant du site à vocation d'habitat, la dérogation porte sur la réduction de la zone d'inconstructibilité de 75 à 45 mètres par rapport à l'axe de la RN 524, la limite de parcelle étant en outre située à 25 mètres de cet axe. Le rapport précise que la vitesse sera limitée à 50 km/h aux abords du site préalablement à l'aménagement de cette parcelle, sur laquelle de 35 à 45 logements doivent être construits. L'OAP sectorielle prévoit en outre l'aménagement d'une bande paysagère et de stationnements entre la route et les logements. Le choix de cette zone de projet ne semble pas constituer d'une recherche de moindre incidence sur les nuisances sonores.

La MRAe recommande de démontrer que le choix des sites de développement urbain constituent le choix de moindre impact concernant les nuisances sonores ; la dérogation à la réduction de la zone d'inconstructibilité constituant une solution en l'absence d'alternative avérée. Elle recommande de démontrer que le projet de PLUi n'augmente pas, par le choix des secteurs de projets, l'exposition aux nuisances sonores liées au projet de ligne à grande vitesse GPSO.

4. Adaptation du territoire au changement climatique

Le rapport environnemental met en avant le fait que le PLUi concentre le développement de l'urbanisation sur les zones déjà urbanisées, et desservies par le réseau de transport en commun. Une carte vient étayer cette assertion. Le rapport conclut ainsi que le PLUi concourt à l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre. En revanche, les OAP évoquent la création de voies de circulation caractérisées par leur importance (principale, secondaire, locale).

La MRAe recommande que les OAP soient enrichies d'orientations visant à garantir l'insertion des projets dans la trame des chemins cyclables et piétonniers du territoire afin de favoriser le report modal au détriment de l'usage de la voiture individuelle.

Le rapport identifie les sources d'énergie pouvant diversifier le mix énergétique du territoire (photovoltaïque, méthanisation, éolien). Le besoin foncier pour atteindre les objectifs du PCAET en cours d'élaboration, s'agissant du photovoltaïque, sont estimés à 40 hectares. Cependant, le projet de PLUi n'identifie pas les emplacements préférentiels pour l'implantation de ces parcs.

La MRAe recommande d'identifier réglementairement les secteurs susceptibles d'accueillir des projets d'énergies renouvelables en privilégiant les sites déjà artificialisés.

L'OAP thématique énergie détaille des principes visant à rationaliser l'implantation des installations d'énergie renouvelable sur le territoire, et à réduire leurs incidences environnementales : accessibilité aux réseaux routiers et aux points de raccordement, priorisation de sites déjà anthropisés, réversibilité de l'usage des sites. L'implantation des parcs photovoltaïques est interdite réglementairement dans les secteurs constituant des corridors et des réservoirs de biodiversité. En zones agricoles et naturelles, les installations photovoltaïques sont autorisées à condition d'être implantées en toitures. Le règlement prévoit enfin un bonus de constructibilité de 30 % pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique.

III. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet de PLUi de la communauté de communes du Bazadais vise à assurer le développement de son territoire à l'horizon 2035, en renforçant l'attractivité économique et en répondant aux enjeux climatiques et environnementaux.

Il prévoit l'accueil de 1 100 habitants supplémentaires, et la mobilisation de 63,77 hectares, pour construire 1 400 logements et permettre la création de 1 500 emplois. Le projet de développement de l'urbanisation s'attache à conforter les principaux pôles urbains du territoire, en favorisant la mixité fonctionnelle afin d'entretenir leur attractivité.

Le projet de PLUi repose sur un diagnostic complet des enjeux environnementaux du territoire, et témoigne d'une recherche d'évitement et de réduction des incidences, notamment pour ce qui concerne le choix des secteurs de projets. En revanche, la MRAe considère que le projet de ligne ferroviaire à grande vitesse GPSO aurait dû faire l'objet d'une prise en compte plus approfondie dans l'évaluation environnementale du PLUi, en s'appuyant sur l'étude d'impact du projet.

Le dossier ne démontre pas l'atteinte des objectifs du SRADDET Nouvelle-Aquitaine et de la loi climat et résilience en matière de réduction de la consommation d'espace. Les consommations liées aux STECAL et aux emplacements réservés devraient d'ailleurs également être pris en compte. Pour atteindre les objectifs de réduction de la consommation d'espace et dans la trajectoire du ZAN à partir de 2031, des secteurs de projets et des densités pourraient alors être reconsidérés pour contribuer à améliorer la sobriété foncière du territoire.

La MRAe a par ailleurs émis d'autres observations plus détaillées dans le corps de l'avis.

À Bordeaux, le 5 juillet 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Didier Bureau

8. Avis du Parc Naturel Régional (PNR) des LANDES DE GASCOGNE



A Belin-Béliet, le 4 juillet 2023

L> J. eni

Vu	
Le Président	
La DSG	☒

A l'attention de Madame Nicole Coustet
Présidente
Communauté de Communes Bazadais
Lieu-dit Coucut
Route de Lerm
33 430 Bazas

N/Réf. : VD/CR/KD/BR-FB-JPR-JS-CN – 0250/2023

Dossier suivi par : Kévin DANIEAU

Objet : Avis – Projet PLUI Bazadais

Pièce jointe : guide signalétique du Parc – guide de l'éclairage public

LR/AR : 1A 2062970157 7

Copies :

- aux mairies de Captieux, Escaudes, Giscos, Goulade, Lartigue, Saint Michel de Castelnaud.
- DDTM
- Pôle Sud Gironde

Madame la Présidente,

Conformément aux dispositions des articles L. 153-16 et L. 132-7 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis, par courrier en date du 6 avril 2023 enregistré dans mes services le 7 du même mois, le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de communes Bazadais arrêté par le conseil communautaire du 28 février 2023.

Un projet de Plan local d'urbanisme Intercommunal arrêté fait l'objet, de la part du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, d'un avis consultatif émis dans un objectif de compatibilité du document d'urbanisme avec la Charte (2014-2026) telle que prévue par les codes de l'urbanisme et de l'environnement, dans un contexte où il y a le Schéma de cohérence territorial Sud Gironde en vigueur sur le secteur.

L'analyse du PLUi arrêté se fait selon le procédé suivant par le PNR :

- Enoncé des priorités politiques et des objectifs opérationnels de la Charte qui comprennent des dispositions opposables aux documents d'urbanisme ;
- Reprise des propos introductifs des objectifs opérationnels ;
- Rappel des dispositions applicables au niveau de chaque objectif opérationnel ;
- Identification des dispositions du PLUi répondant à ces dispositions ;
- Observations du PNR sur ces dispositions et propositions pour s'inscrire pleinement dans les axes stratégiques de la Charte ;
- Conclusion sur la compatibilité du projet de PLUi avec les objectifs opérationnels de la Charte.

Parc naturel régional des Landes de Gascogne • 33, route de Bayonne 33830 Belin-Béliet
Tél : 05.57.71.99.99 • info@parc-landes-de-gascogne.fr • www.parc-landes-de-gascogne.fr

En vertu de la lecture du document, opérée comme indiqué ci-dessus au cours d'abord d'un examen des services du Parc puis de la Commission urbanisme-paysage en séance du 19 juin 2023, je souhaite vous faire part de l'avis du Parc naturel régional sur le PLUi arrêté :

Avis favorable avec observations

La volonté d'élaborer un PLUi s'inscrit pleinement dans la Charte du Parc (mesure 35) qui promeut le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal comme outil stratégique pour le développement durable du territoire, porteur d'un projet visionnaire et actif en matière de maîtrise de l'espace.

En préalable, nous tenons à saluer l'évolution du document et la prise en considération de certaines observations formulées lors de la réunion des personnes publiques associées sur le projet de PLUi avant arrêt.

Les observations du Parc Naturel Régional portent sur différents points du projet de PLUi :

- Globalement, l'évaluation environnementale intègre plutôt bien les enjeux environnementaux. La charte du Parc via l'objectif opérationnel 4.2 énonce « la préservation des sites remarquables pour leur potentiel paysager et environnementale (airiaux, lagunes, prairies...) en les classant en zone N, A ou en zones spécifiques ».

Les prairies font l'objet d'un zonage naturel et, dans certain cas, d'un sur-zonage « trame verte ». Néanmoins, certaines sont identifiées en zones AU et en secteur d'OAP notamment à Captieux. Toutefois, cette typologie de milieu est plus représentée sur le territoire de la communauté de communes que sur celui du Parc et la localisation de ces secteurs ouverts à l'urbanisation ne remettent, a priori, pas en cause le bon fonctionnement du réseau prairial.

Concernant l'identification de la trame verte et bleue, nous prenons bien compte que celle-ci se veut en conformité avec la TVB du SCoT élaborée antérieurement à celle du Parc. Bien que basée sur une approche méthodologique différente, l'identification des éléments constitutifs de la TVB (réservoirs de biodiversité majeurs et complémentaires) est similaire dans sa globalité à celle du Parc, à l'exception de certaines zones de continuités écologiques de type discontinu ("pas japonais") identifiées par le Parc.

Nous notons toutefois, que certaines recommandations spécifiques à la libre circulation de la faune apparaissant dans le règlement écrit pour les corridors écologiques terrestres devraient être reprises dans les réservoirs de biodiversité qui constituent également des zones où les espèces doivent pouvoir se déplacer sans entrave. A ce titre, la disposition générale du règlement relative aux corridors écologiques terrestres stipule que l'ensemble des clôtures doit être perméable à la petite faune à l'exception des clôtures agricoles et des piscines. Les corridors écologiques sont par définition les lieux privilégiés pour le déplacement de la faune. Par conséquent, nous vous recommandons de modifier l'exception des clôtures agricoles au profit des « enclos d'élevage ».

A noter l'absence de prise en compte dans l'état initial de l'environnement des atlas de la biodiversité communale qui permettrait d'enrichir les enjeux à connaissance.

- Au sein de la présentation du règlement, les essences locales décrites se confondent entre milieux naturels et espèces. Etant donné la présence d'une liste d'essences locales au sein du carnet de recommandations des OAP et d'une annexe au sein du règlement relative aux essences locales à planter, nous vous recommandons de supprimer la présentation des milieux naturels du règlement. En complément, il serait opportun d'étendre l'annexe des essences locales à planter à l'ensemble des zones, notamment U. Concernant la liste des essences indiquées au sein de l'annexe, le chapitre 2.4 relatif aux espèces pouvant constituer des haies arbustives doit préciser qu'il s'agit d'espèces ornementales non envahissantes, adaptées au contexte et à utiliser en complément d'essences locales. Celle-ci doit être en cohérence avec la liste figurant au sein du carnet de recommandation du dossier OAP. Ces essences étant aussi bien adaptées en situation de haie que d'ornementation dans un jardin, il ne nous semble pas utile de spécifier leur utilisation pour des haies arbustives.
- Les plans de prescription font figurer un emplacement réservé relatif au projet de Ligne à Grande Vitesse (LGV) reliant Bordeaux à Toulouse et à l'Espagne. En cohérence avec la mesure 62 et 63 de la charte, cette observation vise à énoncer que le projet prend place sur des secteurs à enjeu environnemental (notamment vis-à-vis des continuités écologiques identifiées) et à enjeu patrimonial (paysager et habitat traditionnel) figurant au plan de Parc et par déclinaison à une échelle locale. Le Parc sera attentif aux mesures mises en œuvre pour éviter, réduire ou compenser les impacts du projet au regard des enjeux.
- Le projet de PLUi identifie plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) aux plans de zonage et au sein du rapport de présentation (justification des choix). Au regard du nombre de STECAL et de la vocation de ces secteurs, nous vous recommandons de présenter la nature et le programme de chaque projet.
- La disposition générale 4.2.2.5 du règlement précise des orientations en vue d'intégrer qualitativement les enseignes, façades et devantures commerciales ce que nous saluons. En complément, il convient de se référer au guide de la signalétique du Parc que vous trouverez en pièce jointe. Celui-ci identifie via des prescriptions et des recommandations les conditions à mettre en œuvre pour favoriser une bonne intégration architecturale et paysagère de ces dispositifs. Pour les communes membres du Parc, les enseignes sont soumises à autorisation préalable.
- La disposition générale 4.2.2.6 identifie par niveau de sensibilité paysagère les caractéristiques architecturales. Il convient de préciser en préalable de la disposition que ces niveaux de sensibilité sont représentés sur les planches graphiques. Nous regrettons que ces niveaux soient appliqués uniquement au secteur U ce qui engendre une faible application et adéquation avec les caractéristiques des communes du Parc.
- Le PADD souligne l'ambition de structurer l'offre touristique du Bazadais autour d'une mise en valeur durable de ses atouts patrimoniaux. Cette vision, en cohérence avec la Charte du Parc et son objectif de développement de l'écotourisme, peut-être plus fortement déclinée en faisant référence :
 - En complément de la démarche professionnalisante et qualifiante, à l'accompagnement des entreprises touristiques dans leur transition écologique et sociale en partenariat avec le Parc naturel régional,
 - En précisant que le développement des activités de loisirs s'appuyant sur les ressources locales doit être impérativement maîtrisé.

- La doctrine photovoltaïque du Parc demande à ce que ces projets soient planifiés au titre de "zones d'activités à destination de production d'énergie renouvelable" correspondant à une zone à urbaniser (U). Depuis, l'évolution des règles d'urbanisme a été de contraindre les conditions d'artificialisation des sols. Aussi, le Parc peut faire évoluer la doctrine photovoltaïque en ne zonant pas les projets photovoltaïques en U mais avec un zonage spécifique dans la zone N ou A. Le Parc peut reconnaître que ces projets ne sont pas assimilables à de la consommation foncière urbaine aux conditions suivantes :
 - qu'un zonage spécifique N ou A "photovoltaïque" soit créée, identifiant clairement ces projets : ce zonage permettra de justifier l'installation d'un projet économique industriel en zone N ou A et pas en zone U parce que moins impactant qu'une activité économique plus classique (moins imperméabilisant et moins polluant).
 - que le rapport de présentation du PLUi indique le nombre d'hectares aujourd'hui réalisé en photovoltaïque et, qu'en référence à la mesure 60 du Parc, il rappelle que la limite des 60 ha par commune ne peut être dépassée que si l'intercommunalité réalise un schéma intercommunal limitant les surfaces photovoltaïques à 1 % des surface forestières (donc dans le PLUi-H).
 - que le rapport de présentation indique la quantité de production d'énergies renouvelables sur la commune afin de que cette dernière puisse être comptabilisée et comparer aux objectifs de production du PCAET.

Le PADD et l'OAP thématique énergie indique « *une temporalité de mise en œuvre de 15 ans, soit jusqu'en 2035, il est fixé un besoin en surface photovoltaïque nette évaluée à 40 ha.* ». L'OAP précise « Limiter la surface des emprises des parcs au sol en zone naturelle < 20 ha, pouvant être portée à 40 ha lorsqu'au moins 10 % de la surface mobilisée correspond à un foncier anthropisé ou dégradé. »

Cette double disposition est en adéquation avec deux conditions évoquées ci-dessus. En complément, il convient d'indiquer qu'un zonage spécifique N ou A sera défini lorsqu'un projet se présentera après que le PLUi ait été adopté. En complément, nous vous recommandons d'établir un suivi des futurs projets photovoltaïques à l'échelle du PLUi afin de vous assurer du respect de la limite des 40 ha à 15 ans.

- Concernant « les paysages nocturnes » dans le cahier des recommandations nous vous proposons la rédaction suivante en lieu et place :

« La nature doit aussi trouver son équilibre la nuit. Or la pollution lumineuse émise par les éclairages ne permet plus de percevoir le ciel étoilé, perturbe la biodiversité ainsi que notre santé. Un choix judicieux concernant la localisation et les caractéristiques de l'éclairage doit être appliqué, lors de projets de rénovation de l'éclairage ou d'installation de nouveau matériel, en alliant la nécessité d'économies d'énergies. Afin de réduire les impacts de la pollution lumineuse, il convient de veiller à ce que l'éclairage soit d'une intensité adaptée (éviter le suréclairage et flux lumineux orientés strictement vers les espaces de circulation) et d'une température de couleur de l'ampoule la plus basse possible (éviter les couleurs froides les plus impactantes sur la faune et la santé humaine).

En pièce jointe, le guide de recommandations de l'éclairage public que nous vous proposons de référencer dans l'OAP ou de l'annexer au PLUi.

L'analyse de ces observations, dans la suite de la procédure du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, pourra permettre de faire évoluer le document avant son approbation. La mission urbanisme-paysage est à votre disposition dans cette perspective.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, mes salutations distinguées.

Vincent DEDIEU

Signé par : Vincent DEDIEU
Date : 05/07/2023
Qualité : PRÉSIDENT

Président du Parc
Maire d'Origne

9. Avis Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) vallée de la Garonne

AVIS TECHNIQUE SUR LE PROJET DE PLUi DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BAZADAIS

PORTEUR DU PLUi : COMMUNAUTES DE COMMUNES DU BAZADAIS

DATE DE L'AVIS : 06/07/2023

Avec les soutiens technique et/ou financier de :



SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
1. LE PROJET DE PLUI DU BAZADAIS.....	4
2. ANALYSE DU PROJET DE PLUI AU REGARD DES OBJECTIFS ET DES DISPOSITIONS DU SAGE.....	5
2.1. ANALYSE GENERALE DU PROJET SUR LES ENJEUX LIES A L'EAU DU SAGE.....	5
2.1.1. L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE.....	5
2.1.2. ASSAINISSEMENT	5
2.1.3. LES INONDATIONS	5
2.1.4. PAYSAGE ET VALORISATION DES COURS D'EAU	7
2.1.5. LES ZONES HUMIDES	7
2.1.6. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET SA REUTILISATION	7
3. AVIS DE LA CLE DU SAGE	8

PREAMBULE

L'article 212-5-2 du Code de l'Environnement prévoit qu'après l'approbation du SAGE, le règlement et ses documents graphiques deviennent opposables à toute personne publique et privée pour l'exécution de toute installation, ouvrage, travaux ou activités (IOTA) mentionnés à l'article L.214-2. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) visées à l'article L.511-1 du CE sont également concernées.

Le SAGE Vallée de la Garonne a été approuvé le 21 juillet 2020. Ainsi, depuis cette date, le Plan D'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) s'oppose aux documents d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Ce sont principalement les Schémas de Cohérence Territoriale qui sont tenus d'assurer la compatibilité avec « *les objectifs de protection définis dans SAGE* » L. 131-1 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, en l'absence de SCoT ce sont les Plans Locaux d'Urbanisme (i) et les cartes communales qui doivent assurer directement la compatibilité avec le SAGE (L.131-6 du CU). Toutes les décisions administratives prises dans le domaine de l'eau doivent être conformes au règlement du SAGE.

Le document *1.3 justification des choix retenus* page 46 présente une « compatibilité » du projet de PLUi avec le SAGE Vallée de la Garonne. Cela dit, l'analyse ne concerne que les règles 1 et 2 du SAGE. Tel qu'indiqué précédemment, l'article L.131-1 du CU stipule que la compatibilité doit être assurée avec les objectifs de protection définis dans le SAGE. Ces objectifs sont dans le PAGD et non seulement dans les règles.

Le SCoT Sud Gironde a été approuvé le 18 février 2020 (avant le SAGE Garonne) et n'a donc pas assuré la compatibilité avec le SAGE Vallée de la Garonne. Ainsi, une analyse de la compatibilité entre le SAGE Vallée de la Garonne (PAGD + Règlement) et le projet de PLUi est à prévoir.

Le territoire de la Cdc du Bazadais est concerné par la commission géographique 6 du SAGE (cf. figure 1). Sur les 31 communes de la Communauté de Communes, 21 sont complètement ou partiellement sur le périmètre du SAGE (cf. figure 2) et non 30 comme indiqué dans l'EIE page 86.

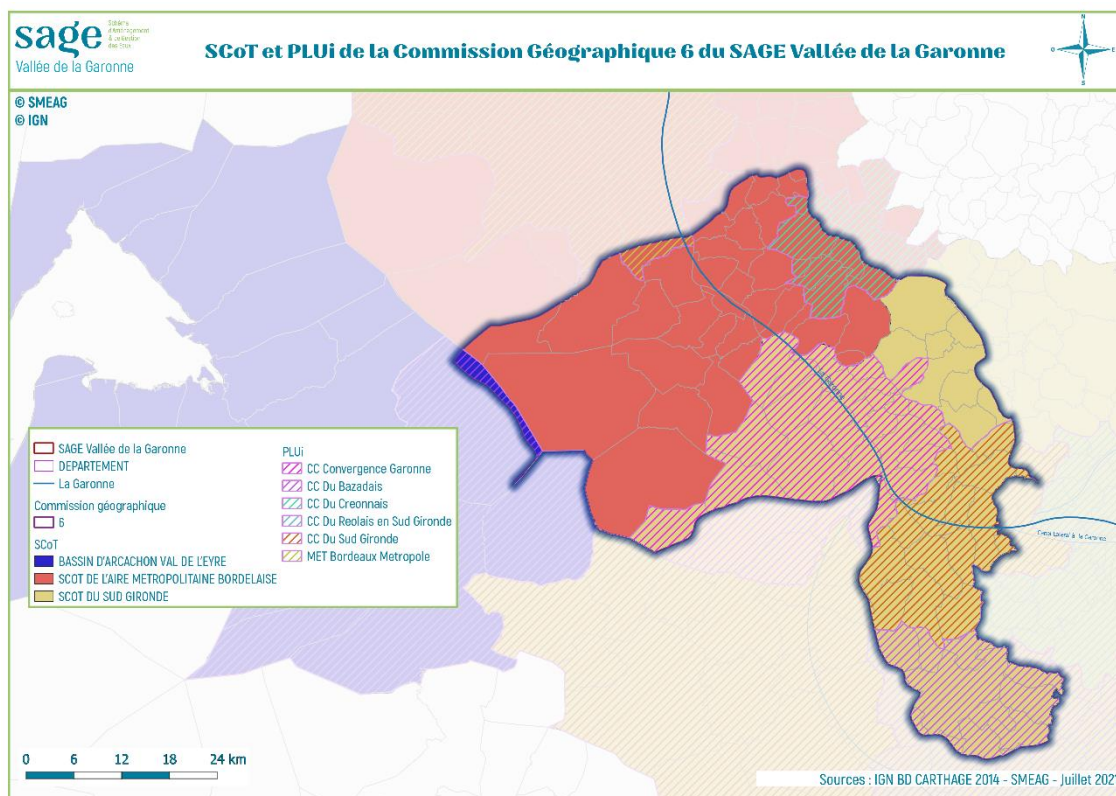


Figure 1 : SCoT et PLUi de la Commission Géographique 6 du SAGE

Source : SMEAG

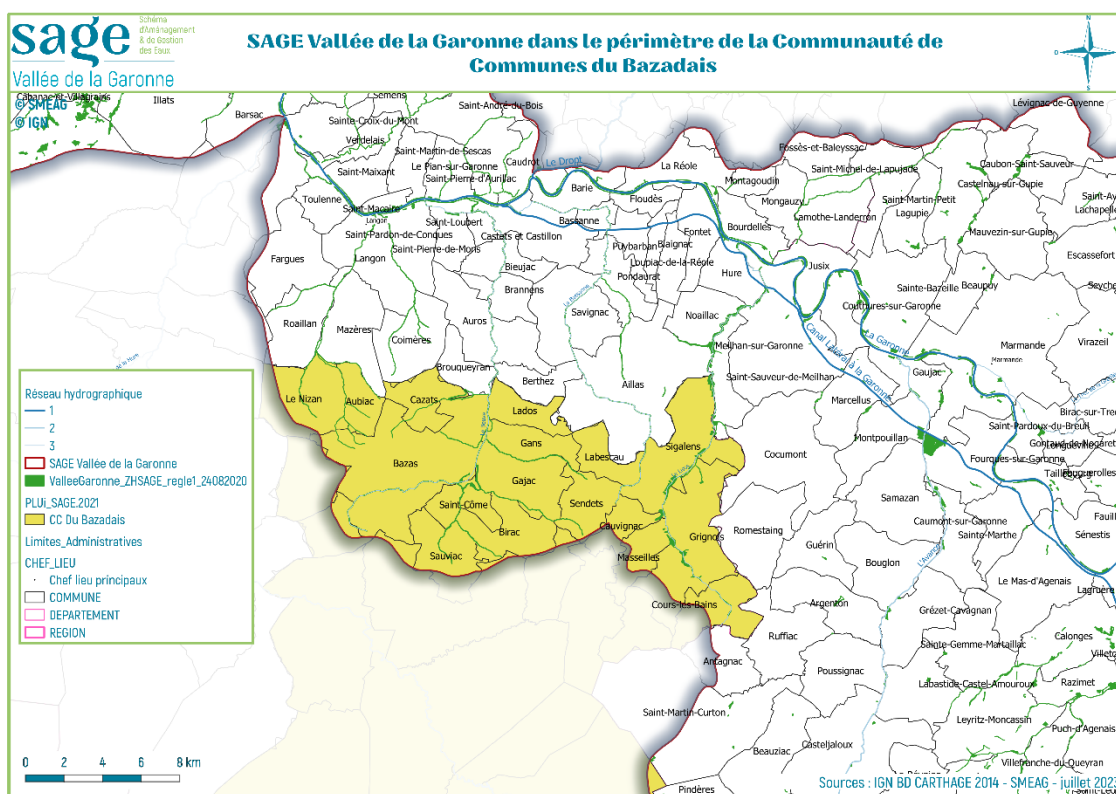


Figure 2 : CC du Bazadais dans le SAGE Vallée de la Garonne
Source : SMEAG

1. LE PROJET DE PLUI DU BAZADAIS

Par délibération du 29 janvier 2015, le Conseil Communautaire du Bazadais a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Le 28 février 2023, le Conseil Communautaire a arrêté le projet de PLUi.

Les 31 communes qui composent la CdC du Bazadais représentent 15 722 habitants en 2018, 30% de la population est concentrée sur la commune de Bazas.

Quatre axes majeurs ont été définis dans le PADD, à savoir :

- Axe 1 Favoriser l'accueil de population tout en confortant l'identité du territoire bazadais
- Axe 2 Renforcer l'attractivité de l'économie et les savoir-faire locaux
- Axe 3 Adopter un mode de développement urbain respectueux du cadre de vie
- Axe 4 Répondre aux enjeux climatiques, énergétiques et environnementaux

2. ANALYSE DU PROJET DE PLUI AU REGARD DES OBJECTIFS ET DES DISPOSITIONS DU SAGE

2.1. ANALYSE GENERALE DU PROJET SUR LES ENJEUX LIES A L'EAU DU SAGE

2.1.1. L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le document EIE page 100 stipule : « *La marge de manœuvre pour l'accueil de nouveaux habitants est donc difficile pour les collectivités concernées. Ces communes peuvent soit chercher à augmenter le volume autorisé via un nouvel arrêté préfectoral, soit chercher de nouvelles ressources. De nombreux syndicats sur le territoire ont initié des études pour rechercher des forages de substitution et diminuer l'impact des prélèvements sur l'éocène. Les autres communes disposent d'une marge de manœuvre en théorie suffisante pour accueillir de nouveaux habitants* ».

Dans le contexte de changement climatique, la ressource en eau doit être encore plus préservée et éviter les gaspillages. En effet, d'après le Plan d'Adaptation au Changement Climatique de l'Agence de l'Eau Adour-Garonne, le déficit en eau à l'horizon 2050 pourrait atteindre de 1000 à 1200 Mm³. Une des premières mesures à mettre en avant pour assurer une AEP sur le territoire est la sobriété.

Bien que l'OAP thématique EAU (page 18) précise une volonté du territoire à « *améliorer le rendement des réseaux de production et de distribution* », les données présentées dans l'EIE page 101 font émerger l'urgence à agir sur ce thème.

2.1.2. ASSAINISSEMENT

Le taux de conformité est en moyenne de 60% sur les installations contrôlées. La marge de progression est conséquente et nécessite une volonté forte des élus.

Par ailleurs, hormis la volonté écrite dans le PADD (page 33) « *Il est donc indispensable de promouvoir les dispositifs favorisant les économies d'eau et parallèlement de favoriser un usage « noble » pour l'alimentation et de rechercher des solutions alternatives ou de substitution pour satisfaire les autres usages, notamment non sanitaires* », aucune possibilité réglementaire n'est donnée à la réutilisation des eaux usées traitées ou pluviales.

Des expérimentations de réutilisation des eaux pluviales ou usées traitées ou pourraient être encouragées tout en s'assurant du suivi et contrôle des mesures sanitaires en vigueur concernant cette ressource.

2.1.3. LES INONDATIONS

En 2022, la Commission Locale de l'Eau a produit une cartographie informative sur les Zones d'Expansion des Crues sur le périmètre du SAGE. Cette donnée vient préciser les ZEC potentielles en croisant différentes informations (occupation du sol, activités, ICPE, IOTA, densité...). L'objectif est de faciliter l'identification des ZEC afin de mieux les préserver et les restaurer (figure 3).

Cette donnée peut être partagée à la CC du Bazadais après signature d'une convention de données.

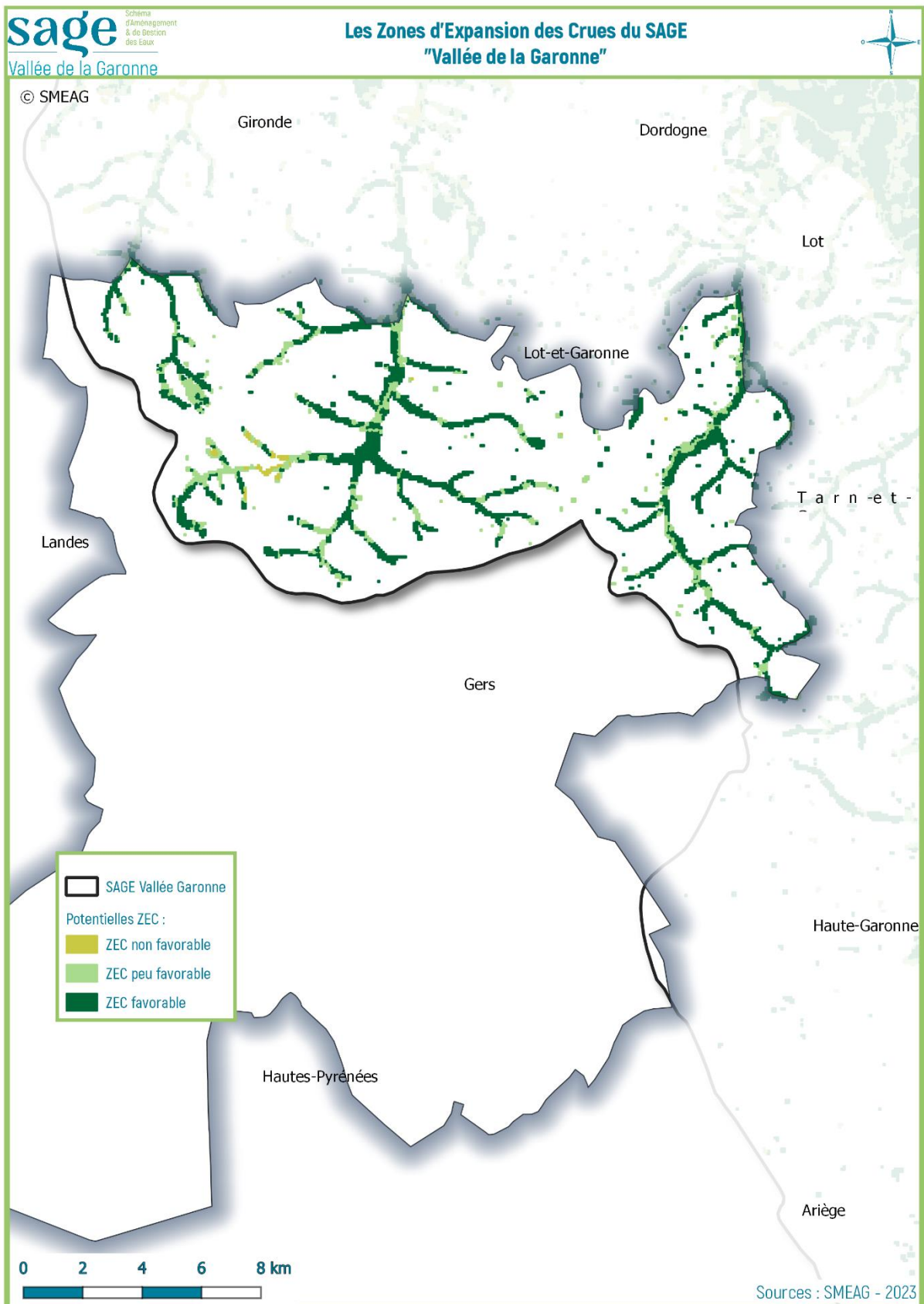


Figure 3 : ZEC potentielles du SAGE Vallée de la Garonne
Source : SMEAG

2.1.4. PAYSAGE ET VALORISATION DES COURS D'EAU

La « Charte Garonne et confluences » de la CLE prévoit un ensemble de mesures de gestion de la Garonne et ses affluents qui vont dans le sens de la volonté des élus de la Communauté de Communes du Bazadais. Il serait donc pertinent de travailler en collaboration avec l'équipe d'animation du SAGE afin d'assurer la cohérence entre les actions prévues pour valoriser les ressources naturelles dont les cours d'eau du territoire et les recommandations de la charte.

Pour plus d'informations :

- <https://www.sage-garonne.fr/thematiques/charte-garonne/>
- https://smeagfr.sharepoint.com/:b/g/EY-d1b3oADJOuHxldgmQgcB_UA42T_VcEKhcqmeuFeYFw?e=YcHkEh

2.1.5. LES ZONES HUMIDES

La préservation des zones humides est un des enjeux majeurs du SAGE Vallée de la Garonne, c'est pour cette raison que la Commission Locale de l'Eau (CLE) a défini plusieurs dispositions et une règle visant à mieux intégrer et conserver les zones humides dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement (dispositions III.6 et III.7 et règle 1).

Pour rappel, l'objectif de la règle 1 est de préserver les zones humides identifiées dans le SAGE en interdisant certains projets qui pourraient mettre en péril des zones humides identifiées dans le cadre du SAGE, hors cadre dérogatoire. La cartographie précise identifiant les zones humides du SAGE est disponible sur :

<http://smeag.ataraxie.fr/www/?context=zh>

La création d'un zonage spécifique aux zones humides (Nzh) semble nécessaire afin de mieux les identifier et les préserver. Ce zonage doit être accompagné de règles interdisant tous travaux ou activités mettant en péril la zone humide et/ou son bassin d'alimentation.

La CLE recommande d'introduire un renvoi à la règle 1 du SAGE dans le Règlement du PLUi afin que les aménageurs et constructeurs soient informés le plus en amont possible pour appliquer la règle aux projets.

2.1.6. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET SA REUTILISATION

La CLE insiste sur la nécessité d'encourager et de donner la possibilité de réutiliser les eaux pluviales pour des usages non domestiques ou sanitaires. La diminution de la ressource en eau prévue par les multiples scénarios scientifiques y compris Garonne 2050, s'accordent à dire, qu'il aura une baisse des débits naturels des cours d'eau prévue entre -20 et -40 % voire -50 % en période d'étiage. De ce fait, la réutilisation des eaux pluviales et l'infiltration des eaux à la parcelle devrait davantage être au cœur du projet de PLUi.

D'après le dernier rapport du GIEC publié en 2021, chaque degré de réchauffement climatique supplémentaire correspond à une hausse de 7% d'intensité des précipitations. Le réchauffement actuel nous conduit d'ores et déjà vers une augmentation des températures atmosphériques de +2,8°C.

L'EIE page 106 précise que « *les communes du territoire, majoritairement rurales et peu imperméabilisées, comptabilisent très peu d'incidents liés aux eaux pluviales. N'ayant pas la nécessité de se référer au réseau d'eau pluviale, aucune structure technique n'est dédiée à la gestion des eaux pluviales. De plus, il n'existe pas de trace du réseau d'eau pluviale qui a pu être mis en place précédemment, ni de plan des réseaux, ni de schéma directeur. Ainsi, le réseau d'eau pluviale n'est plus porté à la connaissance des collectivités actuelles. Il est donc rarement entretenu et s'encrasse. Il existe un vrai déficit de connaissance dans ce domaine sur le territoire* ».

La règle 2 du SAGE prévoit de limiter l'imperméabilisation des sols en interdisant les projets qui pourraient augmenter le risque inondation et qui n'assurent pas une gestion de l'eau pluviale pour une pluie de temps de retour minimum de 20 ans, c'est la finalité de la règle 2. Elle ne s'applique pas dans les territoires couverts par un Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP) tel que prévu par l'article L2224-8 du CGCT et validé par enquête publique et identifiant les zones non soumises à enjeu ruissellement, ce qui n'est pas le cas pour la CdC du Bazadais.

La CLE recommande d'introduire un renvoi à la règle 2 du SAGE dans le Règlement du PLUi afin que les aménageurs et constructeurs soient informés le plus en amont possible pour appliquer la règle aux projets, en l'absence de SDGEP sur le secteur. Ces projets risqueraient une non-conformité si cette règle du SAGE n'était pas appliquée. En effet, pour une prise en compte optimale de l'eau dans l'aménagement, il est essentiel de « penser » l'eau dès la conception des projets.

3. AVIS DE LA CLE DU SAGE

La CLE rappelle sa volonté d'accompagner la Communauté de Communes dans l'élaboration de son PLUi afin d'assurer la compatibilité du projet de territoire avec le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE Vallée de la Garonne et la conformité avec le Règlement du SAGE.

A la lecture des éléments à notre disposition, une analyse approfondie du SAGE avec le PLUi devrait être faite pour garantir la compatibilité. Au regard du contexte de changement climatique, de la baisse quantitative et qualitative des eaux, la gestion intégrée des eaux pluviales et la réutilisation des eaux de pluie et usées traitées gagneraient à être davantage au cœur du projet de territoire.

La réalisation d'un zonage spécifique aux zones humides est à réaliser afin d'assurer la préservation de ces milieux aux bénéfices multiples pour le territoire.

10. Avis du Syndicat Mixte du SUD Gironde

Monsieur le Président
Communauté de Communes du
Bazadais
Lieu-dit Coucut
33 430 Bazas

Affaire suivie par : Isabelle PASSICOS
isabelle.passicos@polesudgironde.fr
06.08.94.04.17

Objet : Avis sur le PLUi du Bazadais

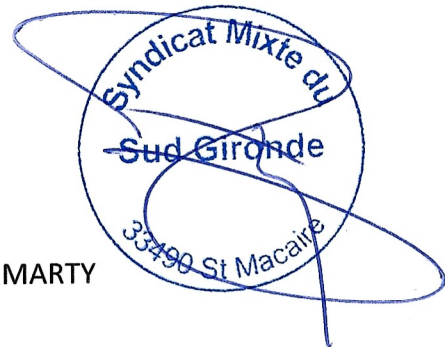
Monsieur le Président,

Le comité syndical réuni le lundi 19 juin 2023 a émis un avis sur votre projet de PLUi arrêté le 28 février 2023 et qui nous a été notifié le 8 avril 2023. Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la délibération exprimant cet avis.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Le Président,

Bruno MARTY



du Syndicat Mixte du Sud Gironde

N° 2023-42

L'an deux mille vingt-trois, le dix-neuf juin

Le comité syndical dûment convoqué le 22 mai n'a pas réuni le quorum, une deuxième séance s'est réunie en session ordinaire à Mazères sous la présidence de Monsieur Patrick LABAYLE, Vice-Président, le Président étant empêché.

Date de convocation : 12 juin 2023

Nombre de membres

en exercice : 55

présents : 29

pouvoirs : 1

votants : 30

21 Titulaires présents(es) Mesdames et Messieurs : ARMAGNAC Michel, ARNAUD Valérie, ATTIMONT David, BIRAC Frédéric, CLAVIER Dominique, CORRIOLS Philippe, DAIRE Christian, DELIGNE Philippe, DOREAU Mylène, DOUENCE Olivier, DREAU Bernard, DUFFAU Yannick, GARAT Michel, LABAYLE Patrick, LABROUCHE Michèle, LAULAN Didier, MATEILLE Bernard, PORTA Sylvie, PORTET Adeline, TRUFFART Mathieu, VIGNE Nicole.

8 Titulaires excusés et suppléés: BARBOT Fabienne, supplée par BERTS Marie-France, DOUENCE Eric supplée par LATAPY Christopher, GUAGNI LE MOING Pascale supplée par DECOSTER Patrick, JOINEAU Vincent supplée par RAYNAL Audrey, MARTY Bruno supplée par BOMBARD Robert, POTIER Remy supplée par GERBEAU Cédric, QUEYRENS Alain supplée par CAMINADE Claude, SOULÉ Jean Patrick supplée par DAURAT François.

Pouvoir donné : MORIN Jean-Claude à DOUENCE Olivier

5 Titulaires excusés : COUSTET Nicole, DUPIOL-TACH Françoise, GUILLEM Jérôme, SHERIFFS Colin, ZAGHET Francis.

Secrétaire de séance : DELIGNE Philippe

Avis sur le PLUi du Bazadais

Le Président expose,

La Communauté de communes du Bazadais a arrêté son projet de PLUi en date du 28 février 2023. Le Syndicat mixte a reçu le projet arrêté en date du 8 avril 2023. Le Syndicat mixte du Sud Gironde en tant que porteur du Scot et donc Personne Publique Associée doit donner un avis.

La commission Mise en Œuvre du SCot a donné un avis favorable à l'unanimité le 3 mai 2023.

Les membres du Comité Syndical après en avoir délibéré et à l'unanimité,

-EMETTENT un avis favorable sur le PLUi du Bazadais.

**Le Président,
M. Patrick LABAYLE**



Fait et délibéré le jour, mois et an que dessus
Pour copie conforme

**Le Secrétaire de séance,
M. Philippe DELIGNE**



11. Avis du Syndicat Intercommunal d'Alimentation d'Eau Potable et d'Assainissement (SIAEPA) BASSANE DROPT GARONNE

De	NATHALIE LEHOT <n.lehot@siaepa-bdg.fr>	Date	2023/08/07 09:33
Pour	urbanisme@cdcdubazadais.fr		
Cc	fabienne33840@gmail.com Gérard GAY Jean-Pierre VINCENT a.tauzin@free.fr		
Objet	Re: PLUI du Bazadais : avis PPA du Syndicat Intercommunal d'Alimentation d'Eau Potable et d'Assainissement Bassanne - Dropt - Garonne		

Bonjour Monsieur Tixier,

En réponse à votre mail ci-dessous, je souhaitais porter à votre connaissance les éléments suivants :

- un nouvel arrêté préfectoral datant du 26 décembre 2022 régit les autorisations de prélèvement du Syndicat Bassanne-Dropt-Garonne. Le nouveau volume maximum autorisé (910 000 m³ pour l'ensemble du territoire syndical) a été respecté en 2021 mais dépassé en 2022 (année particulièrement chaude). Le territoire du Syndicat est donc toujours en tension quant à la ressource en eau potable.
- le Syndicat s'attache à mettre en œuvre des actions visant à diminuer ses prélèvements mais également à sécuriser l'alimentation en eau potable des communes d'Aillas, de Berthez et de Lados. Un nouveau forage dans la nappe de l'oligocène devrait notamment être mis en service d'ici 2-3 ans.

En ce qui concerne les projets d'urbanisation portés au PLUi pour la commune de Lados, seule commune sur notre territoire syndical :

- la création de logements supplémentaires et le projet d'hébergement et d'accueil touristique (6 + 15) pourront être desservis par l'actuel réseau d'eau potable (parcelles déjà desservies ou disposant déjà d'un branchement à l'eau potable) ;
- le réseau d'eau potable existant est en capacité suffisante pour alimenter l'OAP prévue (3 à 5 logements). Je vous joins à nouveau à toutes fins utiles le mail déjà envoyé le 12.05.2021. Ce mail donnait également des éléments sur l'assainissement non collectif.

Le Syndicat Bassanne-Dropt-Garonne donnera donc un avis favorable au projet de PLUi pour ce qui concerne la commune de Lados.

Il convient dans tous les cas de privilégier, au travers du règlement notamment, tout ce qui peut contribuer à économiser l'eau potable :

- lorsque c'est possible, la défense incendie doit être assurée via le réseau d'irrigation ;
- le stockage et l'utilisation d'eau de pluie doivent être facilité (pour l'arrosage ou des utilisations non domestiques).

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.
Cordialement.

Nathalie LEHOT
Directrice
06.47.39.83.95

Syndicat Intercommunal d'Alimentation d'Eau Potable et d'Assainissement Bassanne - Dropt - Garonne

3 Bonin Sud
33190 LOUPIAC DE LA REOLE

Tél : 05.56.71.83.94
E-mail : siaepa.bdg@orange.fr

Le 05/07/2023 11:31 CEST, Pierre TIXIER <urbanisme@cdcdubazadais.fr> a écrit :

- un nouvel arrêté préfectoral datant du 26 décembre 2022 régit les autorisations de prélèvement du Syndicat Bassanne-Dropt-Garonne. Le nouveau volume maximum autorisé (910 000 m³ pour l'ensemble du territoire syndical) a été respecté en 2021 mais dépassé en 2022 (année particulièrement chaude). Le territoire du Syndicat est donc toujours en tension quant à la ressource en eau potable.
- le Syndicat s'attache à mettre en œuvre des actions visant à diminuer ses prélèvements mais également à sécuriser l'alimentation en eau potable des communes d'Aillas, de Berthez et de Lados. Un nouveau forage dans la nappe de l'oligocène devrait notamment être mis en service d'ici 2-3 ans.

En ce qui concerne les projets d'urbanisation portés au PLUi pour la commune de Lados, seule commune sur notre territoire syndical :

- la création de logements supplémentaires et le projet d'hébergement et d'accueil touristique (6 + 15) pourront être desservis par l'actuel réseau d'eau potable (parcelles déjà desservies ou disposant déjà d'un branchement à l'eau potable) ;
- le réseau d'eau potable existant est en capacité suffisante pour alimenter l'OAP prévue (3 à 5 logements). Je vous joins à nouveau à toutes fins utiles le mail déjà envoyé le 12.05.2021. Ce mail donnait également des éléments sur l'assainissement non collectif.

Le Syndicat Bassanne-Dropt-Garonne donnera donc un avis favorable au projet de PLUi pour ce qui concerne la commune de Lados.

Il convient dans tous les cas de privilégier, au travers du règlement notamment, tout ce qui peut contribuer à économiser l'eau potable :

- lorsque c'est possible, la défense incendie doit être assurée via le réseau d'irrigation ;
- le stockage et l'utilisation d'eau de pluie doivent être facilité (pour l'arrosage ou des utilisations non domestiques).

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.
Cordialement.

Nathalie LEHOT
Directrice
06.47.39.83.95

Syndicat Intercommunal d'Alimentation d'Eau Potable et d'Assainissement Bassanne - Dropt - Garonne

3 Bonin Sud
33190 LOUPIAC DE LA REOLE

Tél : 05.56.71.83.94
E-mail : siaepa.bdg@orange.fr

Le 05/07/2023 11:31 CEST, Pierre TIXIER <urbanisme@cdcdubazadais.fr> a écrit :

Bonjour,

Vous avez été sollicité pour donner votre avis sur notre PLUi en tant que Personne Publique Associée (PPA).

Nous attendons cet avis, car il nous apparaît très important pour continuer à maîtriser la constructibilité de notre territoire sur des secteurs mal ou peu desservis. En effet, nous allons avoir besoin de justifier de futurs refus concernant des demandes de déclassement de terrains agricoles ou naturels en terrains constructibles qui seront déposées lors de l'enquête publique qui se déroulera en septembre prochain.

Nous avons besoin que vous rédigiez un avis précisant comment le PLUi répond à vos enjeux de gestion de la ressource en eau potable ainsi que sur la desserte en assainissement. Il s'agit aussi de vous positionner par rapport aux capacités d'accueil définies à court, moyen et long terme dans le PLUi. C'est-à-dire si les capacités d'accueil à l'horizon de 10 et 15 ans (logements + activités économiques + touristiques) sont cohérentes avec la disponibilité de la ressource en eau (à court/moyen et long terme), mais également en concordance avec les projets de développement de vos réseaux.

Voici les points que nous vous suggérons de vérifier et de mentionner éventuellement dans votre avis :

- qu'il mériterait d'intégrer dans les justifications du projet ou dans l'évaluation environnementale, l'étude

12. Avis du Syndicat Intercommunal d'Alimentation d'Eau Potable et d'Assainissement (SIAEPA) du SUD BAZADAIS

De	daurian bernard <daurian_bernard@yahoo.fr>	Date	2023/07/18 10:48
Pour	secretariatgeneral@cdcdubazadais.fr		
Cc	urbanisme@cdcdubazadais.fr fabienne33840@gmail.com		
Objet	PLUI		

A l'attention de Nicole Coustet Présidente De la CDC du Bazadais

Bonjour Madame la Présidente.

Je vous confirme qu'au cours des différentes réunions de mise du point du PLUI du Bazadais avec le service chargé de son élaboration, nous avons pu constater que les autorisations de prélèvements des ressources en eau potable et les caractéristiques des réseaux qui alimentent les communes de la CDC du bazadais desservies par le Syndicat du Sud Bazadais (Cudos Bernos Sauviac Marimbault), sont compatibles avec les dispositions contenues dans le PLUI.

Le Syndicat n'a pas la compétence eaux pluviales, il s'assure seulement que les eaux usées sont bien séparées des eaux de pluie avant d'être rejetées dans les réseaux d'assainissement collectif. Les dispositions qui permettent à toutes les constructions l'installation d'équipements permettant la récupération le stockage et l'utilisation des eaux de pluie participent à l'effort pour économiser l'eau potable.

Sur la commune de Bernos, les forages de reconnaissance au miocène réalisés dans la zone A de l'OAP Secteur d'aménagement BER01 dans le but de diluer les eaux du stade pour en abaisser la teneur en sulfates n'ont pas donné les résultats escomptés, ils sont donc abandonnés ce qui libère leur zone d'implantation. Les eaux du stade seront à l'avenir diluées avec les eaux de la source prélevées près du centre de loisir qui jouxte le Ciron et qui alimentent le réseau eau potable du Syndicat.

Je me tiens à votre disposition pour tout complément d'information.

Bien cordialement.

Bernard Daurian Président di SIEA du Sud Bazadais

13. Avis de la Régie Syndicale de l'eau du SIVOM BAZADAIS



Régie syndicale de l'eau du SIVOM du bazadais
Adduction d'eau potable, irrigation et défense incendie
Tél : 05 56 25 12 11. regie.bazas@wanadoo.fr
7 avenue G.A. de TONTOULON, 33 430 BAZAS

CDC DU BAZADAIS
A l'attention de MME La Présidente
Lieu-dit « Coucut » -Route de Lerm
33430 BAZAS

BAZAS, le 12 juillet 2023,

Objet : Avis sur le PLUi en tant que Personne Publique Associée du SIVOM du Bazadais

Madame La Présidente,

J'ai pris connaissance du projet du PLUi et vous fait part de notre retour dans le cadre de la consultation en cours.

Tout d'abord, je souligne le travail fourni et la prise en compte de la problématique en eau sur notre territoire du Bazadais. Une de nos nappes que nous exploitons « l'Eocène » est déficitaire ; les autorisations de prélèvements ont été revu à la baisse dans l'arrêté °SEN 2022/08/05-100.

L'estimation des besoins supplémentaire en eau de 68 000 m³ a été réparti en 2 temps dans le PLUi :

- 41 000 m³ projet urbain à court terme,
- 27 000 m³ projet différé,

Ce découpage en deux temps permet d'être en adéquation entre les capacités d'accueil du PLUi avec la ressource en eau disponible sur notre syndicat de 10 communes.

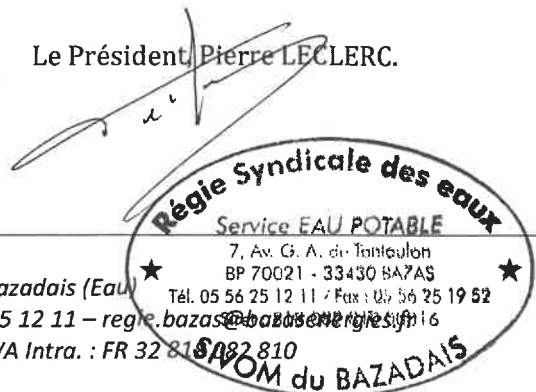
Les zones urbaines ainsi que les zones à urbaniser à court terme (1AU) sont bien desservies par le réseau d'eau potable actuel.

Les zones 2AU à urbaniser, correspondent bien à des zones qui doivent être différée car on y rencontre :

- des insuffisance dans la desserte (canalisation trop faible, des investissement devront être mené), c'est le cas à CAZATS 180mL de réseau devra être renouvelé par un diamètre plus important ;
- Des insuffisance de quantité, liée à nos autorisations de prélèvement actuelles.

Le SIVOM donne un avis favorable sur le PLUi du Bazadais, concernant son territoire de desserte. Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire, et vous prions d'agréer, Madame La Présidente, à nos sincères salutations.

Le Président, Pierre LECLERC.



Régie Syndicale des Eaux du Bazadais (Eau)
7 Avenue G.A. de Tontoulon 33 430 BAZAS - Tél. : 05 56 25 12 11 – regie.bazas@wanadoo.fr
SIRET : 81 808 281 000 016 - APE : 3600 Z - TVA Intra. : FR 32 816 082 810

14. Avis du Syndicat Mixte d'Aménagement Hydraulique des Bassins Versants du Beuve et de la Bassane (SMAHBB)



Auros, le 31/07/2023

Mme. La Présidente
Communauté de Communes du Bazadais
Lieu-dit Coucut
33430 BAZAS

Objet : Avis sur le projet de PLUi

Madame,

Nous vous remercions pour votre sollicitation.

Après lecture du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) pour la Communauté de Communes du Bazadais, le Syndicat Mixte d'Aménagement Hydraulique des Bassins Versants du Beuve et de la Bassanne (SMAHBB) émet un avis favorable. Globalement les enjeux environnementaux ont bien été pris en compte lors de l'élaboration de ce PLUi.

Cependant, quelques éléments semblent avoir été oubliés ou sont à revoir, ainsi le SMAHBB émet les réserves suivantes :

- **Zones humides** : les zones humides prises en compte sont uniquement les zones humides du SAGE, or l'inventaire des zones humides n'a pas encore été réalisé sur le territoire du SMAHBB et il ne s'agit que de pré-localisations. Les travaux menés par la chargée de mission Zones Humides du SMAHBB en 2022 concernant l'actualisation de la pré-localisation de ces zones humides ont démontré que de nombreuses zones humides potentielles complémentaires à celles identifiées dans le SAGE sont à prendre en compte sur le territoire. Attention donc à prévoir une évaluation systématique du caractère humide des terrains avant tout projet de construction ou d'aménagement futur, y compris en zone U.

Par ailleurs si une zone humide était identifiée sur une zone U, il faudrait appliquer la séquence Eviter Réduire Compenser. Le SMAHBB recommande d'éviter au maximum la construction sur les zones humides car ce sont des écosystèmes en grande raréfaction et très difficiles à reconstituer. En cas de construction à proximité d'une zone humide, le SMAHBB recommande l'implantation d'une zone tampon de végétation entre la zone humide et le projet (avec par exemple la mise en place d'une haie bocagère ou d'une lisière multi-strates).

- **Zonage « N »** : Globalement, le SMAHBB regrette que de nombreuses parcelles des sites Natura 2000 soient situées en zone Agricole classique et non protégées par un zonage Naturel. Certaines de ces parcelles abritent des Espèces et Habitats d'intérêt communautaire et présentent un fort enjeu de conservation. De même, certaines de ces parcelles sont situées en « réservoirs majeurs de biodiversité » ou sont des corridors identifiés dans la TVB. Il serait intéressant de les protéger par un zonage « N » qui n'empêche pas l'activité agricole.

- **STECAL** : Certains STECAL sont situés en bordure des sites Natura 2000 du Beuve ou du Brion, comme sur les communes de Gajac, Gans ou Le Nizan. Les projets prévus pourraient avoir un impact sur les sites

Natura 2000 (fréquentation, circulation de véhicules, chantier...). Le SMAHBB regrette qu'il n'y ait pas un descriptif plus précis de ces projets.

- **Ripisylves** : Globalement à proximité des cours d'eau et de leurs affluents, le SMAHBB préconise de prévoir une zone tampon et de préserver ou d'implanter des ripisylves permettant entre autres de protéger les cours d'eau de tout intrant en bordure de zone agricole ou de toute pollution en bordure de zone urbaine.

- **Evaluation environnementale** : Le SMAHBB regrette que deux projets sur Bazas et Saint-Côme présentent des incidences résiduelles modérées à fortes avec une perte d'habitats pour de nombreuses espèces protégées.

- **Diagnostic sylvicole** : le SMAHBB regrette que ce diagnostic ne fasse pas de mention du risque lié aux incendies et ne propose pas d'orientations dans la modification des types de boisement (plus de feuillus en mélange, moins de pins seuls) pour lutter contre le risque incendie.

- **Cahiers de recommandations** : le SMAHBB propose que la liste des essences locales recommandées soit revue car il y est par exemple mentionné dans les essences locales le Laurier sauce, qui est une espèce envahissante.

- **Réglementation écrite** : le SMAHBB propose que la réglementation sur les clôtures fasse mention d'une adaptation obligatoire au passage de la petite faune (par exemple grâce à des mailles assez larges ou par la mise en place d'une petite ouverture en bas de clôture).

Le SMAHBB se tient disponible pour répondre à vos éventuelles questions et pour vous apporter un soutien technique sur le volet environnemental si besoin.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de notre considération distinguée.

Le Président,
François GUILLOMON


SYNDICAT MIXTE
D'AMENAGEMENT HYDRAULIQUE
DES BASSINS VERSANTS DU
BEUVE et de LA BASSANNE
Mairie 33124 AUROS
Tel : 09 63 03 47 84
GEMAPI NATURA 2000

15. Avis du Syndicat Mixte d'Aménagement du Bassin Versant du Ciron



Bernos-Beaulac, le 03 mai 2023

à

CDC du Bazadais
Madame la Présidente
Lieu-dit Coucut
33 430 BAZAS

Affaire suivie par Morane GENET et Sébastien IROLA

Objet : Avis du Syndicat Mixte d'Aménagement du Bassin Versant du Ciron sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Bazadais.

Madame la Présidente,

Conformément aux dispositions des articles R 153-16, L153-17, L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, vous m'avez adressé pour avis le PLUi de la communauté de communes du Bazadais, arrêté le 28 février 2023 par votre Conseil Communautaire.

Les éléments transmis dans le courrier du 6 avril 2023 concernent l'ensemble des pièces du PLUi, à savoir les documents suivants :

- les pièces administratives ;
- le rapport de présentation ;
- le PADD ;
- le règlement ;
- les OAP ;
- les annexes.

A la lecture de ces éléments, le Syndicat du Ciron émet un avis favorable, sans réserve, pour le plan local d'urbanisme de la communauté de communes du Bazadais. L'équipe du Syndicat reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes cordiales salutations.

Olivier DOUENCE
Président

