

CDPENAF du 21 juillet 2020 - Observations SEPANSO

Nous demandons que les critères de l'activité agricole de chaque demandeur soient vérifiés, la carte AMEXA n'étant pas un critère valable et des exemples montois le prouvent.

Les projets présentés ne semblent pas indispensables pour l'agriculteur, sauf qu'il bénéficiera d'un bâtiment presque gratuit en échange du tarif de rachat de l'énergie conformément au bail signé avec l'énergéticien.

La SEPANSO note que le développement des énergies renouvelables se fait quasi systématiquement aux dépens de la biodiversité et de la nature, et parfois des agriculteurs.

Les sites d'implantation sont conditionnés par la distance la plus courte pour le raccordement électrique

Les normes ERC ne sont pas prises en compte

Aucune étude pour le raccordement électrique n'a été étudiée. Si celle-ci existe, elle n'est pas jointe au dossier, alors que nous aurions besoin d'une étude d'incidence sur la faune et la flore

Commune de LOUER

Pourquoi la plantation de peupliers a-t-elle été abandonnée ? certainement suite à la proposition de l'opérateur

L'énergéticien WPD ne peut installer et exploiter une ferme photovoltaïque en zone agricole de par les règlements en vigueur

Ce dossier est seulement une dérive ou dérogation d'un projet photovoltaïque en zone agricole

Le dossier de permis de construire présentera une insécurité juridique

Le pétitionnaire doit être l'exploitant agricole

- Agriphotovoltaïsme : des projets, présentés en zone agricoles, sont déposés par des sociétés privées qui réalisent des bénéfices en produisant de l'électricité. Cette situation est anormale dans la mesure où seul un agriculteur peut déposer un permis de construire pour réaliser une construction en zone agricole

La multiplication d'installations photovoltaïques en zone agricole correspond ispo facto à une artificialisation des sols. Nous verrons que pour l'un des dossiers, il est projeté une nouvelle construction supposée remplacer des bâtiments anciens ; pourtant il ne semble pas question de déconstruire ou démolir les bâtiments anciens pour les remplacer par ce bâtiment neuf, ce qui conforte bien notre analyse sur l'artificialisation. En conséquence une construction doit répondre de manière satisfaisante à la séquence Éviter, Réduire, Compenser. Qui est ou sera à charge du contrôle et du suivi des éventuelles mesures de compensation ?

La SEPANSO attire une nouvelle fois l'attention sur la demande de permis de construire : elle ne peut émaner que d'un agriculteur et ne peut pas faire d'une transmission de propriété

lorsque les travaux ont été réalisés, sinon il y aurait clairement une violation implicite du règlement d'urbanisme, avec toutes les conséquences de droit que cela peut impliquer. Enfin la SEPANSO observe que si des études sont réalisées par la Chambre d'agriculture des Landes pour un opérateur privé (par exemple le dossier de Benquet pour NEOEN), il y a un mélange des genres tel que lors des votes en CDPENAF les représentants de la Chambre se trouvent à la fois juge et partie. La SEPANSO rappelle qu'elle a choisi de ne pas réaliser d'études afin de ne pas se trouver dans cette situation.

Le code de l'urbanisme stipule que dans les zones agricoles par nature inconstructibles, seules peuvent être autorisées, par exception, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. Pour cela il faut vérifier :

- L'activité agricole du demandeur
- Les caractéristiques de l'exploitation
- La description du projet et son lien avec l'activité agricole ou forestière
- La localisation territoriale du projet

Le pétitionnaire pour la construction de bâtiments d'exploitations agricole doit démontrer

- L'existence d'une exploitation agricole sur le site du projet
- La nécessité de la construction pour les besoins de l'activité agricole
- La nécessité de la construction sur la parcelle choisie
- La cohérence du type de bâtiment envisagé

Concernant l'activité agricole elle doit être significative et durable donc le pétitionnaire doit :

- Être exploitant agricole à titre exclusif ou principal
- Être porteur d'un projet s'inscrivant dans la durée (plus de 5 ans)
- Être inscrit à la MSA AMEXA

Le Permis de Construire est une autorisation administrative qui est liée à la parcelle construite. Il en découle que l'exploitant agricole propriétaire ou bailleur du terrain, seul habilité à construire sur des parcelles agricoles doit être le titulaire du Permis de Construire.

La Fédération SEPANSO Landes insiste sur ce point juridique à définir afin que cette passerelle pour les opérateurs ne devienne pas une ouverture à d'autres passe-droits.

Certains projets, comme celui de LOUER, fait état du bail emphytéotique. La nature du bail emphytéotique consiste en un transfert de la propriété de la parcelle (l'immeuble) en son état AU JOUR DE LA PUBLICATION DU BAIL au fichier immobilier. Avant cette publication, la réglementation de la parcelle est opposable et contraignante à l'égard du propriétaire. Après la publication du Bail, cette même réglementation est opposable sans autre formalité, à l'emphytéote, preneur à bail de longue durée, dans ce cas l'opérateur. Le bail emphytéotique ne modifie pas la destination de la parcelle et le preneur est tenue au classement de la parcelle, mais l'existence du bail emphytéotique « transfère l'ensemble des charges d'urbanisme au preneur uniquement ». C'est la parcelle qui emporte les contraintes et non pas la qualité du propriétaire ! Seul le titulaire de la propriété de la parcelle, fût-ce sous le régime d'un bail emphytéotique, est comptable des contraintes d'urbanisme de la parcelle et de ses bâtis s'y trouvant à l'instant de la publication du bail emphytéotique. Il est seul à pouvoir requérir un PC, car le propriétaire foncier en a concédé la propriété jusqu'au terme du bail et ne peut s'immiscer dans les droits ainsi concédés au preneur !!!

Dans le présent de LOUER, l'emphytéote qu'est l'opérateur, ne peut obtenir le Permis de Construire, il n'est pas agriculteur !!!!

Au terme du bail ... le propriétaire se voit restitué les droits qu'il avait concédé à bail emphytéotique, en leur état sans que le preneur ne puisse en solliciter quelque indemnité au titre d'une éventuelle amélioration du fond. En conséquence, le propriétaire foncier, au terme du bail, devient propriétaire de tout immeuble bâtis sur sa parcelle, immeuble par destination, ... etc ...

Pour la Fédération SEPANSO Landes, il est important avant de statuer ces projets, que le cadre juridique soit bien défini et que la règle soit la même pour tous.

Zéro artificialisation nette des sols

La disparition des zones naturelles et des terres agricoles se poursuit inexorablement. La perte d'un grand département tous les dix ans, voire moins, est toujours d'actualité, sachant que 58% des constructions se font par artificialisation. Pour y mettre un terme, pas de mesure révolutionnaire mais un meilleur contrôle de l'aménagement du territoire et des opérations d'urbanisme. "*Nous fixons l'objectif de zéro artificialisation net des sols*", a annoncé Nicolas Hulot. Dans cette optique, une trajectoire a été fixée en concertation avec les collectivités locales. Lors de la révision de leur document d'urbanisme, celles-ci devront fixer un objectif cohérent avec l'objectif national. Le respect de cet objectif impliquera de désartificialiser des friches. D'où le lancement d'un groupe de travail sur le modèle économique permettant le recyclage du foncier, alors que le coût de telles opérations est pour l'instant prohibitif. L'ADEME a attiré l'attention sur les surfaces artificialisées en friches : industrielles, commerciales ...

S'agissant d'un dossier qui est susceptible de modifier considérablement divers paysages de notre département, la SEPANSO estime que ce dossier ne peut pas être uniquement traité par la CDPENAF. La SEPANSO souhaite que toutes les parties intéressées soient consultées et qu'au terme de ces consultations techniques, l'État organise une consultation publique pour recueillir l'avis de l'ensemble des citoyens.

La SEPANSO, pour un sujet aussi important, estime que des orientations générales aussi importantes ne peuvent pas être prise par visio-conférence ou par courriels. Les dossiers transmis, comme cela a pu être fait observer à propos du projet de production d'œufs, ne sont pas suffisamment exhaustifs pour qu'un avis puisse être exprimé en toute connaissance de cause.

L'insécurité juridique paraît avérée.

La SEPANSO émet un avis très défavorable

Commune de BRASSEMPOUY PC 040 054 20 C0002

Avis défavorable dossier très incomplet

Commune de FARGUES PC 040 099 20 S0003 et S0004

La nécessité de l'exploitation agricole n'est pas prouvée dans ce dossier et de plus le contentieux de 2019 est toujours en cours

L'implantation de ces bâtiments à proximité d'une zone pavillonnaire ou le vent entrainera des odeurs nauséabondes pour les riverains

Nous avons une question pour les représentants de l'Etat : est-ce que vous accepteriez des bâtiments similaires à proximité de chez vous ??

Commune de GAMARDE - PC 040 104 20 00001 (CC) – parcelle OA n°0066 et 0223

La SEPANSO émet un avis défavorable

Est-ce que les services de l'État ont étudiés le matériel a ranger dans ce projet comme expliqué dans la demande, car une visite sur place n'a pas permis de voir beaucoup de matériels nécessitant cette demande.

Commune de HEUGAS SCI LE CHANON

Avis défavorable sur ce changement d'affectation

Le CERFA mentionne que ce projet est pour une occupation personnelle mais il y a déjà une habitation

Le CERFA mentionne que ce projet est pour réception de la famille ou d'amis, en traduction pour une location

La SEPANSO émet un avis défavorable

Commune de LABASTIDE D'ARMAGNAC PC 040 131 20 00008

AVIS FAVORABLE sous réserve que le pétitionnaire de ce permis de construire soit bien l'agriculteur.

Commune de LAHOSSE PC 040 141 20 T 0005

Avis défavorable si le permis de construire est déposé au nom de l'énergéticien

Nous demandons lors du permis de construire que le bail entre l'agriculteur et l'énergéticien soit joint

Commune de MONTSOUE PC 040 196 20 00003 et 00002

La SEPANSO émet un avis favorable sur ces deux demandes

Mais on aurait aimé savoir qui réalisera la couverture photovoltaïque !

Commune de PISSOS - PC 040 227 20 C0014 à PISSOS (RNU) – parcelle OD n°00237 et 0238

Avis défavorable

Commune de ST.CRICQ DU GAVE - PC 040 254 20 00003 (CC) – parcelle ZB n°0042

Abstention ?

Commune de TRENSACQ - PC 040 319 20 C0003(CC) – parcelle OE n°0085

Dossier incomplet – DEMANDER L'AJOURNEMENT