

## **Note en réponse à l'avis du Conseil National de la Protection de la Nature (CNPN) du 26/05/2026**

**Référence Onagre du projet : 2026-02-39x-00422**

**Référence de la demande : n° 2026-00422-011-001**

**Dénomination du projet : Lotissement Nexity**

**Lieu des opérations : - Département : Gironde - Commune : 33114 Le Barp**

**Bénéficiaire : Nexity Foncier Conseil**

Pour rappel, les conclusions / Avis du CNPN sont les suivantes :

*In fine* le CNPN constate :

- Une justification acceptable de la RIIPM, sur la base de textes réglementaires ;
- Une « absence de solution géographique alternative » acceptable dans un contexte d'échange de zones mises hors urbanisation à échelle méso-locale, mais demande que **les zones fermées à l'urbanisation sur la commune de Salles soient officialisées à minima par une ORE, voire un classement** qui assure leur pérennité ;
- Une bonne évaluation des enjeux globalement, même si on note une faiblesse sur la connectivité avec les boisements au sud et sur la qualité fonctionnelle des milieux pour les chiroptères ;
- Un effort notable d'évitement amont qui permet de retirer des impacts la quasi-totalité des secteurs à enjeux ;
- La relative faiblesse des inventaires terrestres sur insectes, flore post-estivale et surtout sur chiroptères et reptiles. **L'inventaire de ces groupes doit être complété pour la fin d'automne** (recherche de gîtes automnaux ou sites de swarming, pose de plaques) ;
- **L'omission de l'impact possible de la compensation au titre du défrichement**, qui doit impérativement être vérifié ;
- Une absence de précisions pour la mesure d'accompagnement quant au traitement des souches ;
- Une absence totale d'analyse des effets cumulés ;
- **Le manque de précisions sur la compensation : il n'y a aucune durée d'engagée, pas de gestionnaire des sites indiqué, pas de sécurisation notamment en MC3 ;**

**- Les contradictions sur la gestion de la bande OLD : les mesures indiquées sont en contradiction avec les préconisations de l'arrêté préfectoral OLD de Gironde de 2025.**

Aussi, compte tenu de tous ces éléments, le CNPN donne un **avis favorable sous conditions, et souhaite que des éclaircissements et garanties soient apportées à la DREAL sur les points mentionnés ci-dessus.**

**Les conditions à lever en priorité pour que cet avis soit réputé favorable sont :**

- L'absence d'impact de la compensation au titre du défrichement sur les espèces protégées des milieux landicoles (Fauvette pitchou en particulier) ;
- La sécurisation dans le temps des zones fermées à l'urbanisation ;
- Des inventaires complémentaires en automne pour affiner les mesures R et C ;
- La transmission de fiches précises concernant la pollution lumineuse, la gestion des OLD ;
- La réalisation au printemps-été 2026 d'un inventaire sur les sites compensatoires pour intégrer les plans de gestion à l'arrêté préfectoral ;
- Des preuves de la pérennité des mesures compensatoires ;
- L'envoi d'un mémoire en réponse comportant tous ces points au CNPN, qui pourra estimer si ces conditions sont levées ou non.

En réponse à cette conclusion et de l'ensemble des éléments déjà développé dans notre dossier de demande de dérogation au titre des Espèces Protégées, nous allons développer ici les points suivants :

1. Renforcement des éléments de justification de la Raison Impérative d'Intérêt Public Majeur ;
2. Compréhension et explication du choix de la compensation au titre du défrichement ;
3. Sécurisation dans le temps des zones fermées à l'urbanisation sur la commune de Salles pour ouvrir les terrains objet de l'opération sur la commune du Barp
4. Inventaire automnal pour affiner les mesures R et C
5. Transmission de fiches sur la pollution lumineuse et le Label RICE et la gestion des OLD
6. Réalisation au printemps-été 2026 d'un inventaire sur les sites compensatoires pour intégrer les plans de gestion à l'arrêté préfectoral
7. Pérennité des mesures compensatoires.

## **1. JUSTIFICATION DE LA RAISON IMPERATIVE D'INTERET PUBLIC MAJEUR (RIIPM)**

### **Préambule :**

#### **Qualification formelle RIIPM**

Conformément à la jurisprudence constante et à la doctrine administrative, une raison impérative d'intérêt public majeur est caractérisée lorsqu'un projet répond à un intérêt public essentiel, présente un caractère indispensable et ne peut être satisfait par aucune solution alternative dans des conditions équivalentes.

**En l'espèce, le projet répond à ces trois critères de manière cumulative.**

#### **Caractère impératif**

Le caractère impératif du projet résulte de l'imminence du risque de fermeture de classes, identifiée au regard de l'évolution récente des effectifs scolaires.

**En l'absence d'un apport significatif de population familiale dans un délai court, cette évolution conduira de manière quasi certaine à une dégradation du service public de l'éducation, dont les effets seraient durables et difficilement réversibles.**

#### **Intérêt public majeur**

Le maintien du service public de l'éducation constitue un intérêt public fondamental, participant à l'égal accès à l'instruction, à la cohésion sociale et à l'attractivité territoriale. **La préservation de ce service, dans un contexte de fragilisation avérée, confère au projet un caractère d'intérêt public majeur.**

#### **Lien direct projet → effet**

Le projet présente un lien direct, certain et quantifiable avec l'objectif poursuivi, en permettant l'accueil effectif de ménages avec enfants, générant un apport estimé à environ 70 élèves.

**Cet apport correspond à un volume suffisant pour infléchir significativement la trajectoire des effectifs scolaires.**

#### **Absence d'alternative**

Aucune alternative ne permet d'atteindre un effet équivalent, tant en volume qu'en temporalité.

**Les opérations de densification ou de mobilisation du parc existant, déjà mises en œuvre au cours des dernières années, n'ont pas permis d'enrayer la baisse des**

**effectifs. Elles apparaissent structurellement insuffisantes pour générer un apport démographique comparable à celui du projet.**

### **Proportionnalité**

Le projet présente un caractère strictement proportionné au regard de l'objectif poursuivi. **Son dimensionnement est en adéquation avec le besoin identifié de stabilisation des effectifs scolaires, sans excéder ce qui est nécessaire pour atteindre cet objectif.**

### **Balance environnementale (ERC)**

Les impacts environnementaux du projet ont été évités et réduits au maximum dans le cadre de la séquence ERC.

**L'impact résiduel, limité et encadré, apparaît proportionné au regard de l'intérêt public majeur poursuivi, consistant dans le maintien d'un service public essentiel.**

**Le gain pour le service public est supérieur à l'atteinte résiduelle**

## **A. OBJET DE LA NOTE**

La présente note vise à démontrer que le projet « L'Orée des Sables » répond à une raison impérieuse d'intérêt public majeur (RIIPM), au regard des enjeux démographiques et du maintien des équipements publics, en particulier scolaires, sur la commune du Barp.

Elle s'appuie sur l'analyse des dynamiques démographiques locales, de l'évolution des effectifs scolaires et du profil des ménages appelés à s'installer sur la commune. Elle intègre également la connaissance que nous avons des 46 acquéreurs des terrains à bâtir qui ont réservé et qui sont en attente du démarrage du chantier pour concrétiser leur projet de vie. Nous avons questionné les familles sur la raison de leur choix de réserver un terrain et construire leur maison.

Ils ont plébiscité la commune pour :

- Son emplacement géographique,
- Ses prix abordables,
- La présence de l'ensemble des équipements publics pour la scolarisation de leurs enfants de la maternelle jusqu'au BACCALAUREAT.
- La possibilité de construire la maison qui correspond à leurs attentes (libre choix de constructions et de constructeurs).

Le projet répond à un enjeu structurel de maintien des équipements publics, notamment scolaire dans un contexte de baisse continue des effectifs depuis des années.

## **B. CONTEXTE TERRITORIAL**

La commune du Barp s'inscrit dans l'aire d'attraction de Bordeaux, territoire caractérisé par une dynamique démographique soutenue (+200 000 habitants en 10 ans), reposant sur un

solde migratoire fortement positif à l'échelle départementale. Cette croissance génère une pression résidentielle accrue sur les espaces périphériques, en particulier pour les ménages souhaitant accéder à la propriété.

### **Une aire métropolitaine en forte croissance**

- Population de l'aire d'attraction de Bordeaux :
  - **1,21 million en 2011 → 1,41 million en 2022**
  - soit **+200 000 habitants en 10 ans (Source INSEE)**.

Cela traduit une **croissance démographique très dynamique liée à l'attractivité de Bordeaux**

### **Une pression résidentielle avérée en Gironde**

- La Gironde gagne environ :
  - **+20 000 habitants par an (2013–2019) (Source AURBA)**
- Croissance annuelle moyenne :
  - **+1,2 %/an (Source Département de la Gironde)**.

Ce niveau de croissance est **parmi les plus élevés de France**.

La commune du Barp s'inscrit dans l'aire d'attraction de Bordeaux, territoire en forte croissance démographique (+200 000 habitants en 10 ans), reposant sur un solde migratoire positif particulièrement élevé en Gironde (+20 000 habitants/an). Cette dynamique génère une pression résidentielle importante sur les communes périphériques.

### **La démographie de la commune du Barp :**

Toutefois, à l'échelle communale, cette dynamique se traduit par un déséquilibre démographique progressif.

En effet, la part des jeunes de moins de 14 ans recule significativement (23,8 % en 2016 contre 21,9 % en 2022), tandis que celle des populations âgées augmente (les plus de 60 ans passant de 16 % à 18,6 %).

Ce phénomène traduit un affaiblissement du renouvellement des populations familiales, avec une baisse du nombre d'enfants résidant sur la commune.

- Part des **0-14 ans** :
  - 2016 : **23,8 %**
  - 2022 : **21,9 %**

Une baisse de près de **2% des jeunes de moins de 14 ans** (Source INSEE).

- 60-74 ans :
  - 2016 : **11,7 %**
  - 2022 : **13,6 %**
- 75 ans et + :
  - 2016 : **4,3 %**
  - 2022 : **5,0 %**

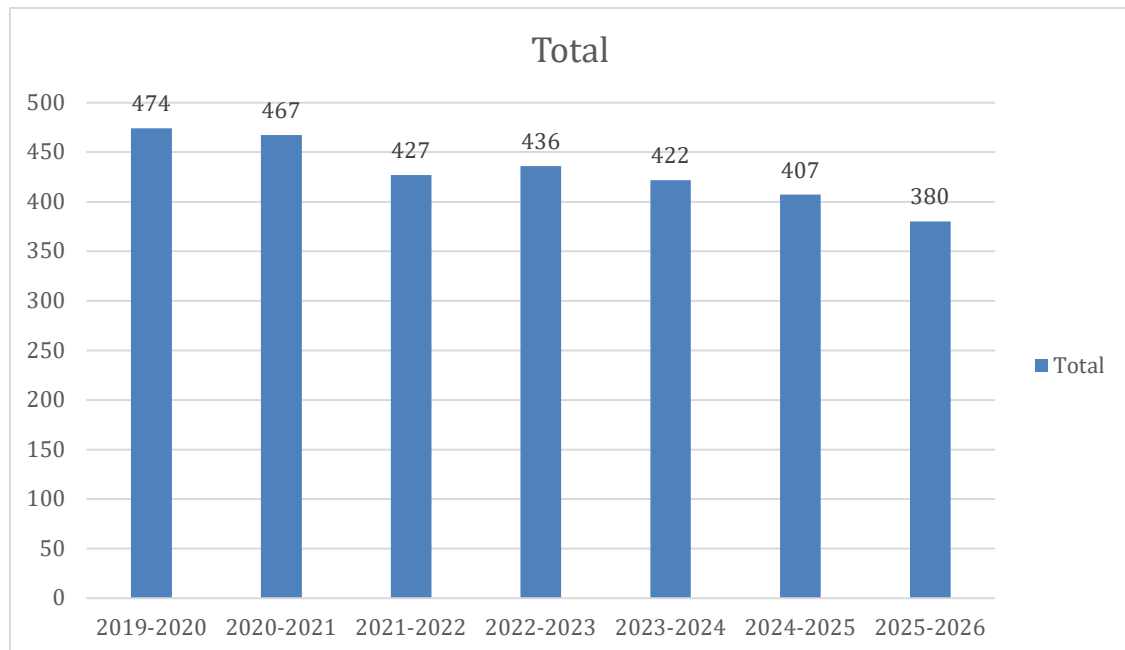
La population des seniors est en nette **progression. Les plus de 60 ans sont passé de 16 à 18,6% dans le même intervalle de temps (6 ans).**

### C. ANALYSE DETAILLEE DES EFFECTIFS SCOLAIRES

Cette évolution démographique a une traduction directe sur les effectifs scolaires.

Entre 2019 et 2026, les effectifs des écoles primaires ont diminué de près de 20 %, passant de 474 à 380 élèves, soit une perte de près de 100 enfants en 6 ans. Cette baisse correspond, sur la base des seuils usuels de l'Éducation nationale (25 élèves par classe), à un potentiel de 3 à 4 classes menacées.

En l'absence d'un apport significatif de nouvelles familles, cette tendance est appelée à se poursuivre.



(Source : Mairie du Barp)

## Le risque de fermeture de classes :

Sur la base des seuils usuels de l'Education nationale (25 élèves par classe), la perte d'une centaine d'élèves correspond à environ 4 classes.

La dynamique observée s'inscrit dans une chaîne causale clairement identifiée :

**Diminution des populations en âge de procréer → Baisse de la natalité → Réduction du nombre d'enfants → Baisse des effectifs scolaires → Risque de fermeture de classes.**

### D. PROFIL DES MENAGES DU PROJET

L'analyse du fichier acquéreurs porte sur les 46 premiers acquéreurs. Il met en évidence une population constituée majoritairement de couples jeunes, en primo-accession, avec enfants ou en projet familial.

Voici les principales données de ces acquéreurs :

- Essentiellement pour des résidences principales (98%)
- Ils sont actuellement très majoritairement locataire : 85% de primo accédant.
- Ils sont résident essentiellement en Gironde (96%) :
  - 46% de Bordeaux Métropole
  - 20% déjà sur le Val de l'Eyre
  - 15% du Bassin d'Arcachon
  - 15% d'une autre commune de Gironde (Cestas et Saint Jean d'Illac notamment)
  - 4% hors Gironde

Notre projet constitue une véritable solution de logements pour de nombreux ménages du territoire qui ne trouvent pas de solution.

22 jeunes couples n'ont pas encore d'enfants. Le projet d'acquisition et la construction de leur maison semble être un processus familial de construction.

#### Profil d'âge des compositions familiales des acquéreurs :

| Age       | Nombre | %      |
|-----------|--------|--------|
| <14 ans   | 29     | 38,7%  |
| 14-30 ans | 18     | 24,0%  |
| 30-44 ans | 22     | 29,3%  |
| 45-59 ans | 6      | 8,0%   |
| >60 ans   | 0      | 0,0%   |
| Total     | 75     | 100,0% |

Ces nouveaux ménages vont apporter une nouvelle jeunesse sur la commune.

## **Modélisation des apports scolaires**

**Sur la base des caractéristiques observées, et en extrapolant à l'échelle des 155 logements du projet, il est estimé que l'opération permettra l'accueil d'environ 70 enfants en âge scolaire primaire.**

**L'apport estimé de 70 élèves correspond à l'équivalent de près de 3 classes complètes, ce qui constitue un levier déterminant pour enrayer la baisse des effectifs et éviter des fermetures de classes.**

**Cet effet est d'autant plus structurant qu'il concerne majoritairement des enfants jeunes, garantissant un impact durable dans le temps.**

## **Le calendrier d'arrivée des familles**

Les premières livraisons prévues en 2028 correspondent à une phase critique pour la commune. Le projet va agir donc comme un amortisseur démographique.

### **E. INTERET PUBLIC MAJEUR**

Au regard de ces éléments, le projet répond pleinement à une raison impérative d'intérêt public majeur, dès lors qu'il permet de préserver un service public essentiel, en l'occurrence le service public de l'éducation, dans un contexte de fragilisation avérée.

Il constitue une réponse proportionnée, directe et indispensable à un enjeu structurel identifié, en assurant le renouvellement démographique nécessaire au maintien des effectifs scolaires.

En l'absence d'alternative permettant d'atteindre un résultat équivalent, le projet apparaît comme nécessaire à l'équilibre territorial et à la continuité du service public.

### **F. ABSENCE D'ALTERNATIVES**

Aucune alternative ne permet de générer un flux équivalent de jeunes ménages. Les solutions alternatives, notamment la densification et la mobilisation du parc existant, ne permettent ni d'atteindre un volume d'accueil équivalent, ni de répondre dans des délais compatibles avec les échéances de décision de l'Éducation nationale.

En effet, sans projet majeur de construction dans les 5 dernières années, les effectifs scolaires n'ont fait que chuter sur la base de ces 2 leviers.

Le projet s'inscrit pleinement dans les objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l'étalement urbain.

Il favorise une urbanisation encadrée et cohérente.

Le porteur de projet a examiné les alternatives suivantes :

**✓ *Densification du bâti existant***

Insuffisante pour générer un apport significatif et rapide de familles. La majorité de la commune est composée d'un tissu pavillonnaire relativement récent. La plupart des découpages fonciers de densification ont déjà été réalisés sur les 10 dernières années en l'absence de nouveau PLU depuis plus de 10 ans.

**✓ *Mobilisation de friches ou dents creuses***

Absence de disponibilités foncières suffisantes dans le volume nécessaire. Le site de projet « L'Orée des Sables » est une des dernières dents creuses d'envergure qui a fait l'objet d'une dérogation pour ouverture à l'urbanisation par les services de l'Etat dans le cadre du PLUI du Val de l'Eyre.

**✓ *Autres secteurs constructibles du PLU***

Non viables techniquement ou non immédiatement mobilisables. De plus, les derniers sites disponibles du centre villes font l'objet de projet de logements collectifs R+2 sur des petites typologies de logements (T2 et T3) non compatibles avec l'accueil de familles.

**✓ *Attirer des familles via des programmes publics***

Délais incompatibles avec le calendrier de fermeture de classes annoncé par l'Éducation Nationale. La commune n'est pas propriétaire de terrains immédiatement constructible pour générer une telle opération.

Le présent projet constitue **la seule solution réaliste, immédiate et suffisante** pour maintenir les effectifs scolaires.

## **G. CONCLUSION GENERALE SUR LA JUSTIFICATION RIIPM**

### **G .1 Nature de l'intérêt public**

Le projet contribue directement à :

- La **continuité du service public de l'éducation**
- Le **maintien des capacités d'accueil scolaire**
- L'équilibre **démographique communal**

Il s'agit d'un service **public fondamental**

## **G.2 Caractère majeur**

L'intérêt est qualifié de majeur car :

- Risque immédiat de fermeture de classes
- Impact durable sur :
  - Attractivité du territoire
  - Cohésion sociale (Mixité de l'opération avec 40% de logements sociaux).
  - Maintien équipements publics

## **G.3 Lien direct projet / effet**

Contrairement à d'autres opérations, le projet produit :

- Un flux d'enfants objectif
- Un impact mesurable (classes)

## **G.4 Absence d'alternative**

- Pas de production récente suffisante
- Densification seule inefficace : tissu urbain trop récent et déjà densifié depuis 10 ans.
- Réhabilitation insuffisante et peu de logements vacants.

Aucune autre solution ne permet un apport démographique équivalent

## **G.5 Proportionnalité**

- Projet dimensionné (155 logements)
- Réponse adaptée au besoin identifié
- Impact ciblé

## **G.6 INSCRIPTION DANS LES POLITIQUES PUBLIQUES**

Le projet contribue à :

- Maîtriser de l'urbanisation
- Limiter de l'étalement diffus
- Maintenir un service public fondamental, en assurant le renouvellement démographique nécessaire à la pérennité des effectifs scolaires

- Prévenir directement et immédiatement la fermeture de classes identifiée comme probable à court terme
- Optimiser les équipements existants

## CONCLUSION

Au regard de l'ensemble des éléments, le projet répond pleinement aux critères de la **raison impérative d'intérêt public majeur** car il permet :

- De prévenir la fermeture de classes
- D'apporter des familles en âge de scolariser leurs enfants
- D'assurer la continuité et le maintien du service public scolaire
- De rétablir et améliorer l'équilibre démographique
- De répondre à un besoin structurel et immédiat
- De répondre aux besoins de la commune documentés par les élus
- De s'inscrire pleinement dans les objectifs du PADD et de l'action publique

Au regard de ces éléments, le projet ne se limite pas à une opération d'aménagement mais constitue une réponse indispensable au maintien d'un service public fondamental. Il présente, de ce fait, un caractère d'intérêt public majeur.

| Critère                           | Démonstration  | Conclusion                   |
|-----------------------------------|--|------------------------------|
| <b>Intérêt public fondamental</b> | Maintien du service public de l'Education dans un contexte de baisse des effectifs scolaires | Critère rempli               |
| <b>Caractère majeur</b>           | Perte d'environ 20% des effectifs scolaires et risque de fermeture de 3 à 4 classes          | Risque avéré et significatif |
| <b>Caractère impératif</b>        | Absence d'intervention = fermeture probable de classes à court terme                         | Nécessité d'action immédiate |
| <b>Lien direct projet/effet</b>   | Apport d'environ 70 élèves, soit près de 3 classes   | Impact direct et mesurable   |
| <b>Absence d'alternative</b>      | Densification et parc existant insuffisants et trop lents                                    | Aucune solution équivalente  |
| <b>Proportionnalité</b>           | Projet dimensionné (155 logements) adapté au besoin scolaire                                 | Projet calibré               |

**Au regard du caractère indispensable du projet et de l'absence d'alternative, l'intérêt public majeur lié au maintien du service public de l'éducation l'emporte sur les impacts résiduels, limités et encadrés par les mesures ERC.**

**Au regard de l'absence d'alternative permettant d'atteindre un effet équivalent, et du caractère indispensable du projet pour prévenir la fermeture de classes, l'intérêt public majeur attaché au maintien du service public de l'éducation doit être regardé comme supérieur aux impacts résiduels du projet, lesquels demeurent limités et encadrés par les mesures d'évitement, de réduction et de compensation.**

**Le projet constitue une réponse indispensable, directe et proportionnée à un enjeu d'intérêt général majeur, en assurant le maintien d'un service public essentiel dans un contexte de fragilisation avérée. Ainsi, la dérogation sollicitée est légitime, proportionnée et justifiée.**

## **2. COMPREHENSION ET EXPLICATION DU CHOIX DE LA COMPENSATION AU TITRE DU DEFRIQUEMENT**

Pour rappel, nous avons déposé un premier dossier de demande d'autorisation de défrichage en date du 07/10/2024, sous le numéro 24-111, après réception de l'avis sur le cas par cas de la DREAL du 27/06/2024 de ne pas soumettre le dossier à une étude d'impact. Cette demande était réputée complète en date du 07/10/2024. Une demande de reconnaissance de l'état des bois a été réalisée par le Service Unité Forêt de la DDTM en la présence d'Angélique Maindron. Cette visite à été fixée au 25/11/2024 et le PV a rédigée et signé le 17/12/2024.

La DDTM nous a demandé la preuve de dépôt de notre dossier DDEP pour rédiger l'arrêté d'autorisation de défrichage. Ainsi, n'étant pas prêt à la date butoir de fin d'instruction du dossier nous avons retiré notre demande en date du 27/01/2025.

Nous avons redéposé une nouvelle demande d'autorisation complète le 22/05/2025, sous le numéro 25-053, après avoir déposé notre dossier DDEP le même jour. Cet arrêté ci-dessous a été signé le 12/06/2025.

Nous avons intégré les surfaces d'OLD (bandes de 50m au Sud du lotissement) dans la demande d'autorisation de défrichage pour aller au-delà de la réglementation actuelle et respecter le Porter à Connaissance des Services de la DDTM du 5 avril 2024, qui n'a finalement pas vu le jour sous cette forme.



**Arrêté n° 25-053  
portant autorisation de défrichement de bois situés  
sur le territoire de la commune de Barp (33)**

**Le Préfet de la Gironde**

- VU** le Code Forestier, notamment ses articles L 134-6, L. 341-1 à L. 341-10 et R. 341-1 à R. 341-9, D. 341-7-1, D. 341-7-2, L. 214-13, L. 214-14, R. 214-30, R. 214-31
- VU** l'arrêté préfectoral du 7 Octobre 2003 définissant le seuil départemental de surface minimale du massif boisé au-delà duquel une autorisation de défrichement est nécessaire,
- VU** le décret n° 2004-374 du 29 Avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des Préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements,
- VU** le dossier de demande d'autorisation de défrichement enregistré sous le n° 25-053 (Sylvanat : 33-33275) reçu le 22/05/2025, déclaré complet le 22/05/2025 présenté par FONCIER CONSEIL - SOCIETE EN NOM COLLECTIF dont l'adresse est : 19 RUE DE VIENNE – 75008 PARIS et tendant à obtenir l'autorisation de défricher 6.0100 hectares de bois situés sur le territoire de la commune de Barp (33), en vue de l'aménagement du lotissement Le Sableret.
- VU** l'arrêté préfectoral du 27 juin 2024 portant décision d'examen au cas par cas n°2024-15915 ne soumettant pas le projet à soumission d'étude d'impact,
- VU** le procès verbal de reconnaissance de bois réalisé le 25 novembre 2024,

**CONSIDÉRANT** qu'il résulte de l'instruction que la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination des sols ne sont nécessaires pour aucun des motifs mentionnés à l'article L 341-5 du Code Forestier,

**CONSIDÉRANT** le rôle économique (et/ou écologique et/ou social) des bois et forêts, objets du défrichement, situés dans le Massif des Landes de Gascogne justifiant de fixer le coefficient multiplicateur de la surface à boiser en compensation de la surface défrichée à une valeur de 2,

**ARRÊTE**

**Arrêté n° 25-053  
portant autorisation de défrichement de bois situés  
sur le territoire de la commune de Barp (33)**

**Le Préfet de la Gironde**

- VU** le Code Forestier, notamment ses articles L 134-6, L. 341-1 à L. 341-10 et R. 341-1 à R. 341-9, D. 341-7-1, D. 341-7-2, L. 214-13, L. 214-14, R. 214-30, R. 214-31
- VU** l'arrêté préfectoral du 7 Octobre 2003 définissant le seuil départemental de surface minimale du massif boisé au-delà duquel une autorisation de défrichement est nécessaire,
- VU** le décret n° 2004-374 du 29 Avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des Préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements,
- VU** le dossier de demande d'autorisation de défrichement enregistré sous le n° 25-053 (Sylvanat : 33-33275) reçu le 22/05/2025, déclaré complet le 22/05/2025 présenté par FONCIER CONSEIL - SOCIETE EN NOM COLLECTIF dont l'adresse est : 19 RUE DE VIENNE – 75008 PARIS et tendant à obtenir l'autorisation de défricher 6.0100 hectares de bois situés sur le territoire de la commune de Barp (33), en vue de l'aménagement du lotissement Le Sableret.
- VU** l'arrêté préfectoral du 27 juin 2024 portant décision d'examen au cas par cas n°2024-15915 ne soumettant pas le projet à soumission d'étude d'impact,
- VU** le procès verbal de reconnaissance de bois réalisé le 25 novembre 2024,

**CONSIDÉRANT** qu'il résulte de l'instruction que la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination des sols ne sont nécessaires pour aucun des motifs mentionnés à l'article L 341-5 du Code Forestier,

**CONSIDÉRANT** le rôle économique (et/ou écologique et/ou social) des bois et forêts, objets du défrichement, situés dans le Massif des Landes de Gascogne justifiant de fixer le coefficient multiplicateur de la surface à boiser en compensation de la surface défrichée à une valeur de 2,

**ARRÊTE**

### **Article 3 : Versement au fonds stratégique de la forêt et du bois**

Le bénéficiaire de l'autorisation peut s'acquitter de la réalisation des travaux de (re)boisement mentionnés à l'article 2 par le versement au fonds stratégique de la forêt et du bois d'une indemnité d'un montant de **44474 €**, correspondant au calcul suivant :

indemnité = surface défrichée x coefficient multiplicateur x (coût de mise à disposition du foncier + coût moyen d'un boisement (résineux, feuillus...)) avec :

coefficient multiplicateur = **2**

coût de mise à disposition du foncier = **2500 €/ha**

coût moyen du boisement = **1200 €/ha (résineux)**

### **Article 4 : Obligations légales de débroussaillage**

La parcelle objet du défrichement est soumise aux Obligations Légales de Débroussaillage : le terrain est à débroussailler et à maintenir en état débroussaillé dans un rayon de 50 mètres autour des futures constructions, ainsi qu'autour des voies d'accès sur une largeur de 10 mètres.

### **Article 5 : Mise en œuvre des compensations**

Le bénéficiaire de l'autorisation dispose d'une durée maximale d'un an à compter de la notification de la présente décision pour transmettre à la D.D.T.M. de la Gironde :

- en cas de choix de (re)boisement de terrains au titre de l'article 2, l'acte d'engagement établi selon le modèle joint à la décision préfectorale, accompagné des pièces justifiant du commencement de travaux (devis approuvé, bons de commande, notification de marchés publics...),
- en cas de choix de versement de l'indemnité prévue à l'article 4, la déclaration de versement au fonds stratégique de la forêt et du bois annexée à la décision préfectorale.

**A défaut de transmission de l'acte d'engagement ou de la déclaration de versement au Fonds Stratégique de la Forêt et du Bois dans un délai d'un an à compter de la présente décision, l'indemnité est mise en recouvrement dans les conditions prévues pour les créances de l'État étrangères à l'impôt et au domaine, en application de l'article L 341-9 du Code Forestier.**

### **Article 6 : Durée de validité**

La durée de validité de cette autorisation est de 5 ans à compter de sa délivrance.

### **Article 7 : Publicité**

La présente autorisation sera affichée par les soins du demandeur sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, ainsi qu'à la mairie de la commune de Barp (33) quinze jours au moins avant le commencement des opérations de défrichement. L'affichage sera maintenu :

- sur le terrain pendant toute la durée des opérations de défrichement,
- à la mairie pendant deux mois au moins.

Le demandeur déposera à la mairie de Barp (33) le plan cadastral des parcelles à défricher, qui pourra y être consulté durant toute la durée des opérations de défrichement.

**Article 8 :** La Secrétaire Générale de la préfecture et le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié au Maire de la commune de Barp (33).

Bordeaux,  
Le Prefet  
12 JUN 2025  
3 / 9  
  
Jean GUYOT

Par ailleurs, il nous est demandé de compenser le boisement de 6,01ha avec un Coefficient de 2, soit 12,02 ha à minima de surface à replanter. C'est dans ce contexte que nous avons fait appel au GPF MEDOC, un Groupement Forestier représenté par Madame Marie FONTENEAU AMOUROUX ([m.fonteneau@gironde.chambagri.fr](mailto:m.fonteneau@gironde.chambagri.fr)).

Les parcelles proposées sont situées sur la commune de LISTRAC MEDOC avec 2 propriétaires forestiers différents, la convention porte sur un engagement de 30 ans et comprend un itinéraire technique validée par la DDTM Unité Forêt, qui comprend

notamment la plantation des arbres (1250 plants/ha) et l'entretien et le débroussaillage sur les 5 premières années.

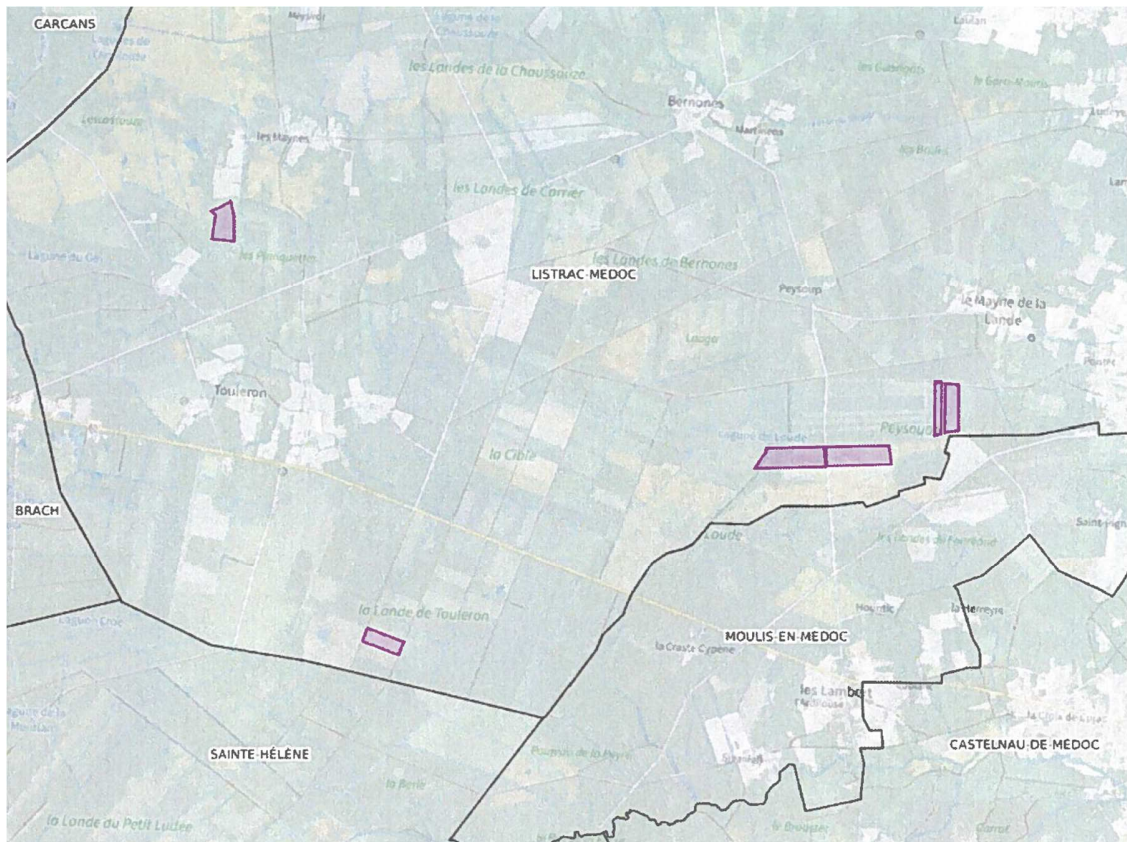
Description de l'itinéraire technique :

|   |  |
|---|--|
| <b>DESCRIPTION DU PEUPEMENT</b>   |  |
| Parcelles en impasse sylvicole - impactées tempête 99   |  |
| <b>ITINERAIRE TECHNIQUE</b>   |  |
| <b>Reboisement artificiel par plantation de pin maritime comprenant:</b>  |  |
| ◦ Débroussaillage de pénétration par passage de rouleau débroussailleur landais si nécessaire   |  |
| ◦ Vente et exploitation par le propriétaire pour son propre compte et sous sa responsabilité des arbres présents sur la parcelle  |  |
| ◦ Assainissement - Création, si nécessaire, de fossés pour une longueur moyenne maximale de 100 mètres par hectare  |  |
| ◦ Déchiquetage des souches si nécessaire  |  |
| ◦ Débroussaillage par passage croisé du rouleau débroussailleur landais   |  |
| ◦ Labour à moitié et émiettage du labour  |  |
| ◦ Fertilisation par apport de 45 unités de P2O5 par ha (fourniture /épandage)   |  |
| ◦ Plantation de pin maritime à la densité de 1250 plants/ha (fourniture et mise en place ) - dernière génération  |  |
| ◦ Entretiens au nombre de 2 pouvant être débroussaillage au rouleau débroussailleur landais voire dégagement sur la ligne si besoin.<br>et toutes sujétions nécessaires à la réussite du boisement. |  |

Les parcelles sur lesquelles nous intervenons sont et respecteront forestières sur les 30 prochaines années à minima. Elles ont été validées et sont donc éligibles comme terrain de compensation par la DDTM Unité Forêt. Il s'agit de parcelles qui ont subi la tempête de 1999 et qui n'ont pas été replantées depuis, soit près de 30 ans.

Ces parcelles ont une vocation forestière et leur régénération va permettre à ces différents sites d'évoluer sur différentes strates et hauteurs arbustives au grès des années et ainsi profiter à la diversité de la faune locale au grès de ses différentes évolutions.

Plan de situation des terrains de compensation :



### **3. SECURISATION DANS LE TEMPS DES ZONES FERMEES A L'URBANISATION SUR LA COMMUNE DE SALLES**

Les services de la DDTM (Aurore Le Bonnac – la secrétaire Générale de la Préfecture de la Gironde) ont accordé le 15 juin 2023 l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Sableret pour 6,4ha en compensation de 6,6ha fermée à l'urbanisation sur la commune de Salles par suite d'une demande du Président de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre et Maire de Salles, Bruno BUREAU du 15 novembre 2021.



Belin-Beliet, le 15 novembre 2021

**Madame la Préfète de la Gironde**  
DDTM de la Gironde  
Service Urbanisme Aménagement  
Transports  
Cité Administrative - rue Jules Ferry  
33090 - Bordeaux Cedex

Affaire suivie par Christophe RICHARD  
SIU CC VAL DE L'EYRE  
Tel : 05 57 12 14 36  
[crichard@valdeleyre.fr](mailto:crichard@valdeleyre.fr)

Objet : Demande de dérogation au titre des articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme (Règle d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT applicable dans les conditions de l'article L142-4 du C.U.)

P.J. : 1 dossier papier + 1 format numérique

Madame la Préfète,

Par délibération du 17 décembre 2015, la Communauté de Communes du Val de l'Eyre a engagé une procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H).

En l'absence de SCOT applicable sur le territoire du Val de l'Eyre, les nouvelles ouvertures à l'urbanisation sont interdites sauf dérogation accordée par l'autorité préfectorale en vertu de l'article L142-5 du Code de l'Urbanisme.

Nous sommes conscients d'une nécessaire constructibilité limitée et la présente demande de dérogation respecte parfaitement le principe de la zéro artificialisation nette. En effet, elle porte sur une ouverture à l'urbanisation de 6.5 ha sur la commune du Barp, plus que compensée par la réduction de trois espaces constructibles de 6.6 ha sur la commune de Salles.

Ce nécessaire rééquilibrage repose sur une vision partagée d'un futur PLUi-H qui ne soit pas la somme des PLU communaux. Un rééquilibrage d'autant plus respectueux de l'environnement et du principe de centralité qu'il supprime des espaces dans deux quartiers éloignés au profit d'une zone de centre-bourg.

Cette sollicitation du Val de l'Eyre arrive après que la commune du Barp ait déjà engagé tous les leviers opérationnels possibles pour la densification de son centre-bourg, permettant à moyen et long terme de créer des logements.

Mais l'urgence est prégnante pour la commune du Barp qui ne dispose plus d'espace à urbaniser et qui voit ses effectifs scolaires diminuer chaque année, avec son corollaire de fermeture de classes primaires, alors que de lourds investissements scolaires ont été entrepris sur ces 20 dernières années, sans oublier l'arrivée prochaine d'un futur lycée et d'un nouveau collège.

Je vous prie d'agréer, Madame la Préfète, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,

Bruno BUREAU



 **COMMERCE.fr** consommer local, la meilleure façon de soutenir le monde !

20, route de Suzon - 33830 BELIN BELIET - Tél: 05 56 88 85 88 - Fax: 05 56 88 85 85

[www.valdeleyre.fr](http://www.valdeleyre.fr) - E-mail : [cdc@valdeleyre.fr](mailto:cdc@valdeleyre.fr)

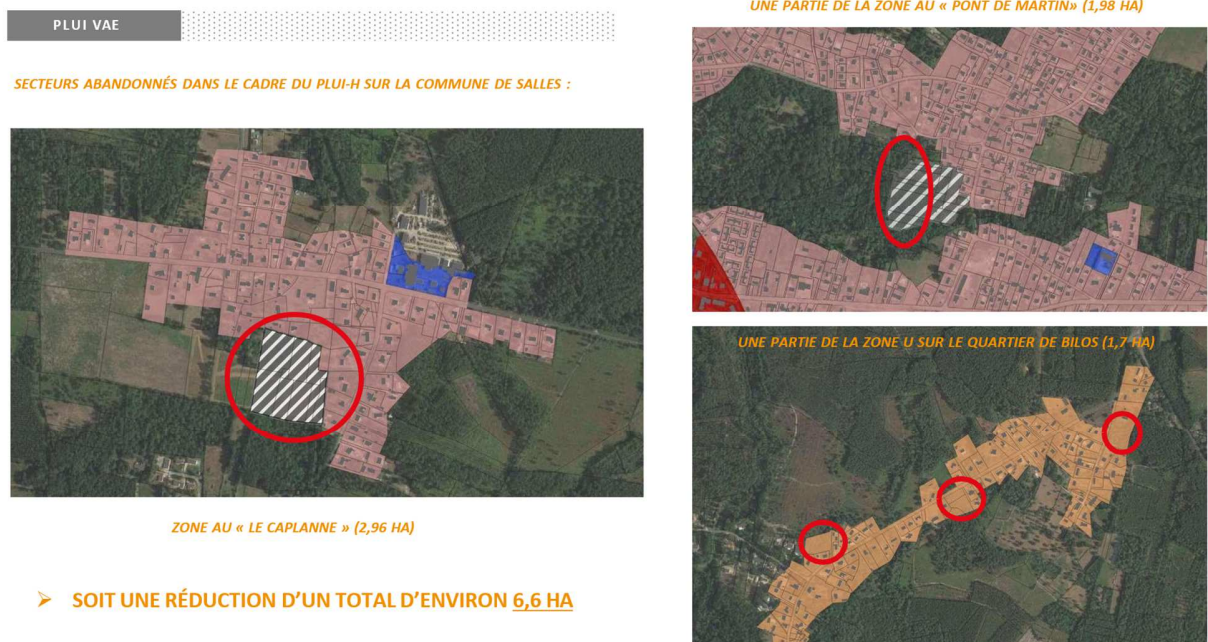
Cette démarche exemplaire de rééquilibrage du territoire a été saluée par les services de l'Etat.

Les zones fermées à l'urbanisation sont situées dans des hameaux périphériques de la commune de Salles et non en centre-bourg. Nous ne pouvons être en tant qu'opérateur porteur du projet d'aménagement sur Le Barp garant de la planification de la CC du Val de l'Eyre, dont fait partie la commune de Salles.

Nous ne sommes pas propriétaire des terrains ayant fait l'objet d'une fermeture à l'urbanisation à Salles et donc nous ne pouvons pas mettre en place une ORE sur ces fonciers.

Cependant, et en considérant l'évolution de l'urbanisation avec la Loi ZAN, nul doute que ces zones ne puissent plus ouvrir à l'urbanisation. En effet, ils devraient faire l'objet d'une validation des services de l'Etat qui ne donnerait pas leur accord sur ces terrains excentrés du centre-bourg.

### Position des terrains ayant fait l'objet de cette demande de fermeture à l'urbanisation à Salles :



#### 4. INVENTAIRE AUTOMNAL POUR AFFINER LES MESURES R ET C

Il s'agit d'un point délicat pour nous, compte tenu du calendrier de réalisation de notre opération et notamment pour l'aménagement des familles avec leurs enfants en faveur des écoles primaires et maternelles de la commune pour la rentrée 2028.

Initialement nous avons un calendrier de réalisation de l'opération qui prévoyait d'obtenir l'ensemble des autorisations permettant la réalisation du démarrage de cette opération à échéance de novembre 2025, avec une arrivée prévisionnelle des familles pour la rentrée 2027.

| naxi<br>information<br>des territoires<br>fonciers conseil |  | LE BARP<br>"Le Sableret" |                  | 2024 |      |         |      |                   |                         |   |          |         |                  |                          |       | 2025   |      |         |      |           |         |          |          |         |  |  |  |
|--|--|--------------------------|------------------|------|------|---------|------|-------------------|-------------------------|---|----------|---------|------------------|--------------------------|-------|--|------|---------|------|-----------|---------|----------|----------|---------|--|--|--|
|  |  |                          |                  | Mai  | Juin | Juillet | Août | Septembre         | Octobre                 | Novembre  | Décembre | Janvier | Février          | Mars                     | Avril | Mai  | Juin | Juillet | Août | Septembre | Octobre | Novembre | Décembre | Janvier |  |  |  |
| <b>AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES - ENVIRONNEMENTALES</b>   |  |                          |                  |      |      |         |      |                   |                         |   |          |         |                  |                          |       |  |      |         |      |           |         |          |          |         |  |  |  |
| CAS PAR CAS  | délaï - DREAL - J+35 sans pièces complémentaires | Dépôt 13/05/24           | Arrivée 27/05/24 |      |      |         |      |                   |                         |   |          |         |                  |                          |       |  |      |         |      |           |         |          |          |         |  |  |  |
|  | Modificatif                                      |                          |                  |      |      |         |      | Re-dépôt 01/10/24 | Arrivée 08/11/24        |   |          |         |                  |                          |       |  |      |         |      |           |         |          |          |         |  |  |  |
| DEFICHÈMENT DDTM<br>Pôle des Forêts                        | Dépôt/Instruction suite décision DDTM - sans EI  |                          |                  |      |      |         |      | Dépôt 07/10/24    | Visite terrain 22/11/24 | Retrait de la demande dans l'attente dépôt DDEP |          |         |                  | Redépôt complet 21/05/25 |       | Arrivée de l'arrêté de délimitation 14/08/25 |      |         |      |           |         |          |          |         |  |  |  |
|  | DEROGATION ESPECES PROTEGEES                     | DEPOT DREAL              |                  |      |      |         |      |                   |                         |   |          |         |                  |                          |       |  |      |         |      |           |         |          |          |         |  |  |  |
| PERMIS AMENAGER  | DEPOT PA - ACCORD PA                             |                          |                  |      |      |         |      |                   |                         |   |          |         |                  |                          |       |  |      |         |      |           |         |          |          |         |  |  |  |
|  | CONSTAT AFFICHAGE PA<br>NON RECOURS/NON RETRAITS |                          |                  |      |      |         |      | Dépôt 11/02/25    | Région 28/04/25         |   |          |         | Arrivée 17/06/25 |                          |       |  |      |         |      |           |         |          |          |         |  |  |  |
| DOSSIER LOI SUR L'EAU<br>DDTM police de l'eau              | Dépôt/Instruction                                |                          |                  |      |      |         |      |                   |                         |   |          |         |                  |                          |       |  |      |         |      |           |         |          |          |         |  |  |  |
| Phasage de l'opération                                     | ACQUISITION FONCIER                              |                          |                  |      |      |         |      |                   |                         |   |          |         |                  |                          |       |  |      |         |      |           |         |          |          |         |  |  |  |
|  | NETTOYAGE DU TERRAIN                             |                          |                  |      |      |         |      |                   |                         |   |          |         |                  |                          |       |  |      |         |      |           |         |          |          |         |  |  |  |
|  | LIBERATION DES EMPRISES                          |                          |                  |      |      |         |      |                   |                         |   |          |         |                  |                          |       |  |      |         |      |           |         |          |          |         |  |  |  |
|  | TRAVAUX DE VIABILISATION                         |                          |                  |      |      |         |      |                   |                         |   |          |         |                  |                          |       |  |      |         |      |           |         |          |          |         |  |  |  |
|  | DEBUT DES ACQUISITIONS                           |                          |                  |      |      |         |      |                   |                         |   |          |         |                  |                          |       |  |      |         |      |           |         |          |          |         |  |  |  |
|  | CHANTIERS DE CONSTRUCTION                        |                          |                  |      |      |         |      |                   |                         |   |          |         |                  |                          |       |  |      |         |      |           |         |          |          |         |  |  |  |
| ARRIVEE DES HABITANTS                                      |  |                          |                  |      |      |         |      |                   |                         |   |          |         |                  |                          |       |  |      |         |      |           |         |          |          |         |  |  |  |

Nous avons mal évalué le délai d'instruction de notre dossier DDEP. En effet, il a été déposé le 21/05/2025 et a fait l'objet d'une demande de complément le 14/08/2025. Cette demande de complément très fournie a fait l'objet d'un travail important avec le bureau d'étude environnement et a été complété début novembre 2025.

Ni dans cette demande de complétude, ni dans les échanges précédant notre dépôt de dossier, il ne nous a jamais été signifié que les inventaires que le bureau d'études avait mené sur le terrain pouvait être insuffisante. Si cela avait été le cas, nous aurions pu les réaliser à l'automne 2025.

Compte tenu du respect de la période de nidification, nous avons prévu un démarrage des travaux de nettoyage début septembre 2026.

**Cela induit une validation des devis concessionnaire (SUEZ pour l'assainissement notamment), avec un arrêté du dossier DDEP fin juin 2026.** Ce nouveau calendrier doit permettre aux familles de pouvoir inscrire leurs enfants pour la rentrée 2028 dans les écoles du Barp.

Il s'agit d'incidence forte qui entraînerait des conséquences néfastes sur les services publics scolaires de la commune (développés dans la partie 1 sur la RIIMP)

## 5. TRANSMISSION DE FICHES SUR LA POLLUTION LUMINEUSE (LABEL RICE) ET LA GESTION DES OLD

### Fiche sur la pollution lumineuse Label RICE (La fiche est fournie en annexe)

Cette fiche constitue un engagement technique ferme du pétitionnaire, opposable dans le cadre de la réalisation du projet et visant à garantir un éclairage nocturne raisonné, compatible avec les enjeux environnementaux locaux.

Le label **Réserve Internationale de Ciel Étoilé (RICE)** impose :

- Une très faible émission lumineuse globale,
- Une maîtrise stricte de l'éclairage public et privé,
- La préservation d'une **obscurité nocturne quasi totale**.

Ce référentiel s'applique principalement :

- À des territoires naturels ou peu urbanisés,
- Avec une très faible densité bâtie.

### Applicabilité au projet

Le projet étant situé en **zone pavillonnaire**, il présente :

- Une densité bâtie incompatible avec une obscurité totale,
- Des exigences d'usage (sécurité, accessibilité, PMR),
- Une coexistence d'éclairages publics et privés.

En conséquence : **L'obtention stricte du label RICE n'est pas réaliste dans ce contexte urbain.**

### Orientation retenue

Plutôt qu'une recherche formelle du label, le projet s'inscrit dans une démarche "**compatible avec les principes RICE**", fondée sur :

- La **sobriété lumineuse**,
- La **réduction des nuisances pour la biodiversité**,
- La **limitation de l'émission vers le ciel**.

Cette approche est cohérente avec les recommandations en matière d'éclairage raisonné et de préservation de la biodiversité nocturne.

## **Fiche sur la gestion des OLD (La fiche est fournie en annexe)**

Les mesures de gestion des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) ont été revues afin d'assurer leur conformité avec l'arrêté préfectoral de Gironde en vigueur.

Les principes retenus sont :

- Maintien d'une mosaïque d'habitats,
- Limitation des coupes rases,
- Gestion différenciée compatible avec les enjeux écologiques,
- Réduction du risque incendie.

Une fiche technique sera fournie au notaire, annexée à chaque des actes d'acquisitions et également donnée au gestionnaire de l'ASL pour en assurer les engagements.

**Lors des signatures des réservations de la part des futurs habitants, il a été prévu une clause portant sur l'entretien des OLD à la charge de l'ASL et d'une garantie financière représentant la somme de 600€/ voix pour 132 voix, soit 79200€. Puis un appel de fonds annuel estimé à 100€/an/ voix soit 13200€ annuel.**

**Ces sommes sont prévues pour l'entretien et la gestion des OLD et des sites de compensation.**

### **6. REALISATION AU PRINTEMPS-ETE 2026 D'UN INVENTAIRE SUR LES SITES DE COMPENSATION POUR INTEGRER LES PLANS DE GESTION**

Dans le cadre du suivi de notre dossier, nous vous confirmons formellement notre engagement à répondre à la **réalisation au printemps-été 2026 d'un inventaire sur les sites de compensation pour intégration dans les plans de gestion.**

À cet effet, nous avons d'ores et déjà pris attache avec notre bureau d'études environnement spécialisé SCE ENVIRONNEMENT pour le missionner en vue de la réalisation de cet inventaire et du plan de gestion. Il interviendra sur la période printemps-été 2026, selon un calendrier adapté aux cycles biologiques des espèces ciblées afin de garantir la qualité et la représentativité des inventaires réalisés.

Ces investigations auront pour objectifs de :

- Caractériser l'état écologique des sites de compensation,
- Évaluer l'efficacité des mesures mises en œuvre,
- Et, le cas échéant, proposer des ajustements opérationnels des plans de gestion.

Les résultats de cette mission feront l'objet d'un rapport détaillé qui vous sera transmis à l'issue de la campagne d'inventaires, accompagné, si nécessaire, de propositions d'adaptation des mesures de gestion.

Nous veillerons à assurer un suivi rigoureux de cette mission et restons pleinement mobilisés pour garantir la bonne mise en œuvre des engagements pris.

## **7. PERENNITE DES MESURES COMPENSATOIRES**

### **Principes généraux**

Les mesures compensatoires seront mises en œuvre selon les principes suivants :

- Équivalence écologique,
- Proximité fonctionnelle,
- Pérennité dans le temps,
- Gestion active.

Nous avons recherché les terrains les plus pertinents à proximité de notre opération, comme l'ancienne décharge municipale à l'abandon.

### **Engagements fermes**

- Durée minimale : 30 ans,
- Désignation d'un gestionnaire écologique,
- Élaboration d'un plan de gestion détaillé,
- Mise en place d'indicateurs de suivi,
- Engagement financier de la mise en place de toutes les mesures de compensations et du suivi des 5 premières années,
- Engagement financier du suivi de la 6<sup>ème</sup> à la 30<sup>ème</sup> année de l'ASL inscrite dans les statuts de l'ASL. Un fonds de roulement de démarrage est prévu, avec une somme de 600€ par voix pour 72 voix soit 79 200€ au démarrage. Chaque acquéreur est informé de la gestion des sites de compensation pour une somme estimée à 100€ par an, soit 13 200€ annuel et 330 000 € sur la période.

### **Dispositif de suivi mis en place comprenant :**

- Un comité de suivi environnemental,
- Des bilans réguliers transmis à l'administration, tous les ans les 5 premières années puis tous les 5 ans ensuite
- Une capacité d'ajustement adaptatif des mesures.

### **Sécurisation**

Les mesures feront l'objet de dispositifs juridiques adaptés garantissant leur pérennité :

- Une convention de mise à disposition validée par les services de la DREAL Centre Val de Loire ;
- Une durée d'engagement de 30 ans des propriétaires ;
- Un engagement sur toute la durée de la mise à dispositif, sans possibilité de renoncement de la part des ayants droits et des propriétaires successifs.

### **Compensation forestière**

Les parcelles situées à Listrac-Médoc feront l'objet :

- D'une reconstitution forestière,
- D'un suivi sylvicole,
- D'une gestion favorable à la biodiversité.

Un état initial écologique sera réalisé afin de vérifier l'absence d'impact sur des espèces protégées.

# En résumé

Au regard de l'ensemble des éléments produits dans le présent mémoire en réponse, le projet « L'Orée des Sables » satisfait aux exigences posées par l'avis du Conseil National de la Protection de la Nature du 26 mai 2026.

Il est établi que :

- Le projet répond aux critères cumulatifs caractérisant une **raison impérative d'intérêt public majeur**, en assurant de manière directe, certaine et quantifiable le maintien du service public de l'éducation sur la commune du Barp, dans un contexte de baisse avérée des effectifs scolaires et de risque identifié de fermeture de classes ;
- Le lien de causalité entre le projet et l'effet recherché est **avéré**, l'opération permettant l'accueil d'une population familiale générant un apport significatif d'élèves ;
- Aucune solution alternative ne permet d'atteindre un résultat équivalent dans des conditions comparables, tant en volume qu'en temporalité.

Sur le plan environnemental, il est démontré que le projet respecte la séquence **Éviter – Réduire – Compenser**, conformément aux dispositions applicables :

- Les impacts ont été prioritairement **évités** par la conception du projet ;
- Les impacts résiduels ont été **réduits et encadrés** par des mesures adaptées ;
- Les atteintes subsistantes font l'objet de **mesures compensatoires proportionnées, fonctionnelles et pérennes**, assorties :
  - D'une durée d'engagement minimale de 30 ans,
  - D'un dispositif de gestion identifié,
  - De garanties financières dédiées,
  - Et d'un suivi écologique structuré.

Les prescriptions formulées par le CNPN font l'objet de **réponses précises et opérationnelles**, notamment en termes :

- D'inventaires **complémentaires**, programmés aux périodes écologiquement pertinentes ;
- De **caractérisation et de suivi des sites compensatoires**, avec engagement de transmission aux services de l'État ;
- De **pérennisation juridique et technique des mesures**, garantissant leur effectivité dans le temps ;
- De **mise en conformité des dispositifs de gestion**, notamment au regard des obligations légales de débroussaillage.

S'agissant de la pollution lumineuse, le projet :

- Ne relève pas d'une démarche de labellisation RICE, inadaptée au contexte pavillonnaire ;
- Mais met en œuvre un **dispositif d'éclairage maîtrisé**, conforme aux principes de sobriété et de limitation des impacts nocturnes, reposant notamment sur :
  - La suppression des émissions lumineuses vers le ciel,
  - La maîtrise des flux lumineux installés,
  - L'adaptation des températures de couleur,
  - L'extinction nocturne,
  - Et la gestion adaptative des installations. ]

Ces engagements sont formalisés dans des fiches techniques annexées, constituant des **engagements fermes, opposables et vérifiables**.

En conséquence, il ressort que le projet présente un caractère **indispensable, proportionné et encadré**, et qu'il apporte l'ensemble des garanties exigées pour la levée des conditions assortissant l'avis du CNPN.

L'intérêt public majeur poursuivi est, en l'espèce, **de nature à justifier la dérogation sollicitée**, au regard d'impacts résiduels limités et dûment compensés.

## **ANNEXE 1 : FICHE DE GESTION DES OBLIGATIONS LÉGALES DE DÉBROUSSAILLEMENT (OLD)**

**Projet : « L'Orée des Sables » - Commune du Barp**

### **Cadre réglementaire et objectifs**

La gestion des Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code forestier et de l'arrêté préfectoral en vigueur en Gironde (2025), visant à prévenir le risque incendie dans les zones exposées.

Conformément à ces dispositions, le débroussaillement constitue une obligation réglementaire ayant pour finalité prioritaire :

- La protection des personnes et des biens,
- La limitation de la propagation des incendies,
- La réduction de la combustibilité de la végétation.

Dans ce contexte, la gestion mise en œuvre dans le cadre du projet vise à assurer une stricte conformité réglementaire, tout en intégrant une approche qualitative permettant de maintenir une fonctionnalité écologique des milieux.

### **Périmètre d'application**

Les OLD s'appliquent :

- Sur une profondeur réglementaire de 50 mètres autour des constructions,
- Incluant les parties privatives et les espaces communs du lotissement,
- En particulier les franges boisées et les espaces naturels intégrés à l'opération.

Les espaces communs du lotissement feront l'objet d'une gestion centralisée par l'Association Syndicale Libre (ASL).

### **Principes de gestion retenus (conforme à l'arrêté 2025)**

La gestion des OLD repose sur les principes suivants, strictement conformes aux prescriptions préfectorales :

#### 1) Réduction de la charge combustible

- Diminution de la densité de végétation arbustive et herbacée
- Suppression des formations végétales continues inflammables

#### 2) Rupture des continuités horizontales

- Fragmentation des strates arbustives
- Suppression des fourrés continus
- Organisation de la végétation en îlots discontinus

### 3) Rupture des continuités verticales

- Suppression des liens entre végétation basse et houppiers
- Élagage des arbres (généralement jusqu'à 2 à 3 mètres minimum)

### 4) Gestion de la strate arborée

- Maintien d'une densité compatible avec la réglementation
- Distance suffisante entre houppiers évitant tout recouvrement ou contact
- Élimination des sujets morts, dépérissants ou dangereux

### 5) Gestion des rémanents

- Évacuation, broyage ou dispersion contrôlée
- Absence de stockage de bois ou de déchets végétaux en volume significatif

## **Modalités opérationnelles de gestion**

La gestion des OLD repose sur une intervention différenciée selon les strates végétales :

#### 1) Strate herbacée

- Fauche ou broyage périodique
- Maintien d'un couvert bas limitant la propagation du feu

#### 2) Strate arbustive

- Débroussaillage sélectif
- Maintien ponctuel d'individus isolés ou petits groupes non continus

#### 3) Strate arborée

- Éclaircie raisonnée
- Maintien d'un couvert non continu
- Élagage systématique des branches basses

## **Prise en compte des enjeux écologiques**

Bien que la finalité principale demeure la prévention du risque incendie, la gestion des OLD intègre des principes de compatibilité écologique :

- Maintien d'une mosaïque de milieux ouverts et semi-ouverts
- Conservation, lorsque cela est compatible avec la sécurité, d'arbres à cavités ou présentant un intérêt écologique
- Mise en œuvre d'une gestion différenciée adaptée aux enjeux locaux
- Programmation des travaux en dehors des périodes sensibles pour la faune (dans la mesure du possible)

Cette approche permet de concilier :

Impératif de sécurité incendie

Maintien d'un minimum de fonctionnalité écologique

## **Organisation et engagements de l'ASL**

### **Rôle de l'ASL**

L'Association Syndicale Libre (ASL), en tant que gestionnaire des espaces communs du lotissement, sera responsable de :

- La mise en œuvre effective des OLD sur les espaces communs,
- La planification des travaux d'entretien,
- Le recours à des prestataires qualifiés,
- Le suivi et le contrôle de conformité des interventions.

### **Engagements opérationnels de l'ASL**

L'ASL s'engage formellement à :

- Assurer le respect permanent des obligations réglementaires de débroussaillage
- Mettre en œuvre une intervention initiale conforme avant-première occupation
- Organiser un entretien régulier (au minimum annuel ou adapté à la dynamique végétale)
- Garantir la traçabilité des interventions (planning, interventions réalisées)
- Adapter les modalités de gestion en fonction de l'évolution de la végétation et des prescriptions réglementaires

### **Coordination avec les propriétaires**

L'ASL veillera également à :

- Informer les acquéreurs de leurs obligations en matière d'OLD
- Mettre en place, le cas échéant, une coordination des interventions privées
- Assurer une cohérence globale de la gestion à l'échelle du lotissement

### **Dispositif de suivi et contrôle**

Le dispositif comprend :

- Un suivi annuel de l'état des zones débroussaillées
- Une vérification de la conformité avec les prescriptions préfectorales
- Un ajustement des modalités si nécessaire

## **Conclusion**

Le dispositif proposé :

- Garantit une conformité stricte à l'arrêté préfectoral OLD de la Gironde (2025),
  - Assure une réduction effective du risque incendie,
  - Repose sur une organisation claire et opérationnelle via l'ASL,
  - Intègre une approche compatible avec les enjeux environnementaux.
- Il constitue ainsi un dispositif robuste, durable et pleinement adapté aux exigences des services de l'État.

## ANNEXE 2 : FICHE D'ENGAGEMENT TECHNIQUE – ÉCLAIRAGE NOCTURNE

### Engagements fermes du pétitionnaire

#### 1. Limitation des émissions lumineuses

- Luminaires à **ULR  $\leq 0$  %** (aucun flux direct vers le ciel)  
→ suppression de la pollution lumineuse ascendante **(Cf [Fiche\\_technique\\_L\\_TEKK\\_FR](#))**
- Orientation stricte des flux vers les zones utiles uniquement

#### 2. Maîtrise du flux lumineux

- Dimensionnement optimisé pour limiter la **densité surfacique de flux lumineux**
- Travail sur :
  - Les interdistances
  - Les puissances installées
  - L'uniformité plutôt que la sur-puissance

#### 3. Température de couleur adaptée

- Température de couleur  $\leq 3000$  K
- Recours à :
  - **LED ambre (~1700 K)** sur zones sensibles

Bénéfices :

- Réduction de l'impact sur la faune nocturne
- Amélioration du respect des rythmes biologiques.pdf) **(Cf [Stratégie\\_Biodiversite\\_Ragni](#))**

#### 4. Extinction nocturne

- Extinction de l'éclairage public :
  - **de 00h00 à 05h00**, en cohérence avec la politique communale

Mesure structurante de réduction :

- Du flux lumineux global
- De la perturbation des milieux nocturnes

## 5. Gestion adaptative de l'éclairage

Mise en place possible de :

- **Détection de présence**
- Abaissement de puissance en heures creuses

Objectif :

- Éclairer **uniquement en cas de besoin réel**
- Limiter fortement la lumière résiduelle

## 6. Prise en compte des enjeux écologiques

- Limitation des éclairages en périphérie des zones naturelles
- Respect des continuités écologiques nocturnes
- Réduction des contrastes lumineux

## 7. Cas spécifique des zones privées (macro-lot)

- Application des normes d'éclairage PMR uniquement où obligatoires
- Optimisation des installations privées pour éviter les sur-éclairagements
- Sensibilisation des maîtres d'ouvrage privés aux bonnes pratiques

## Conclusion

Le projet ne vise pas une labellisation RICE, inadaptée à un contexte pavillonnaire, mais s'inscrit dans une démarche opérationnelle et mesurable de réduction des nuisances lumineuses.

Grâce aux engagements détaillés ci-dessus, le projet garantit :

- Une **maîtrise stricte des émissions lumineuses**,
- Une **réduction significative des impacts environnementaux nocturnes**,
- Une **cohérence avec les principes du label RICE**, sans en revendiquer l'obtention formelle.