

Note explicative sur les STECAL

En principe, les zones naturelles ou agricoles ont une constructibilité très limitée. Les Secteurs de taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) constituent des exceptions à cette constructibilité très limitée et doivent, à ce titre, être exceptionnels, limités en surface et dûment justifiés.

Aussi, le STECAL doit correspondre à une enveloppe délimitée au plus près de la surface foncière nécessaire à l'implantation de la construction souhaitée.

Le positionnement d'un STECAL au sein d'un espace identifié ci-dessous ne sera pas retenu :

- Au sein d'un espace boisé ou en lisière de boisements, sauf si vous positionnez votre périmètre d'implantation à plus de 100 m au moins de tout boisement (>5000 m²)
- Au sein d'un site NATURA2000 ou d'une Zone de Prémption de d'Espaces Naturels Sensibles (ZPENS) (voir plans des informations- pièces 4.8.1 au PLUi)
- Au sein d'un réservoir de biodiversité majeur ou complémentaire ou d'une zone humide (voir plan des prescriptions - pièces 3.2.2 au PLUi)
- En zone inondable (voir plans des prescriptions risques- pièces 3.2.3 au PLUi)

Pour les projets visant de nouvelles implantations, notamment liés à des hébergements touristiques, il conviendra d'avoir rencontré au préalable la responsable de l'office de tourisme et des loisirs intercommunautaires (Mme Minet 05 56 63 68 00). Il s'agira de vous aider à bien positionner votre projet dans le contexte local.

1. Votre projet devra répondre favorablement à l'intégralité des critères suivants :

- Raccordement aux réseaux primaires, notamment eau potable et voirie
- Intégration de matériels et d'équipements permettant de récupérer et recycler l'eau
- Traitement des eaux usées
- Défense contre l'incendie déjà présente et projetée : hydrant, aire d'aspiration, bache incendie, accessibilité....

2. Compléter la fiche de demande de STECAL ci-après, en intégrant les éléments des §2.1 et §2.2 afin d'étudier l'intégration de votre projet dans le PLUi

2.1. Présentation de votre projet (à intégrer dans la partie "l'Objet/finalité global du projet ") :

Cas n°1) Les projets à vocation non touristique : un descriptif du besoin exprimé et de sa justification (au maximum 10 lignes accompagné d'éventuels plans ou illustrations)

Cas n°2) Les projets à vocation touristique :

- Expliquer le projet et détailler l'offre ;
- Démontrer la viabilité/faisabilité économique du projet : business plan /plan de financement à fournir ;
- Expliquer le positionnement de « l'offre » du projet par rapport aux besoins du territoire en hébergements touristiques ;
- Analyser le positionnement du projet par rapport à la concurrence déjà existante sur la commune/la CDC et les éventuelles complémentarités (produit, proximité...)

2.2. Réalisation d'une expertise écologique du terrain d'assiette du projet pour tout STECAL se situant à plus de 30 m du logement ou du bâtiment principal existant et/ou dont la surface totale cumulée est >150 m². Cette étude, réalisée par un écologue, porte sur la sensibilité environnementale de votre site pour déterminer les espèces (faune/flore) en présence et l'incidence du projet. Cette étude vous est fortement recommandée, et demeure à la seule charge du demandeur. Elle sera ajoutée à notre dossier de modification du PLUi (voir l'annexe n°1 pour le contenu, les rendus, une proposition de prestataires).

Fiche descriptive synthétique de votre projet à produire pour une demande de STECAL

Toute information manquante ou incomplète est susceptible d'entraîner le rejet de la demande.

- Demandeur :
 - nom du demandeur
 - nom du propriétaire du terrain visé par la demande
- Localisation :
 - commune d'implantation
 - adresse
 - Références cadastrales de toutes les parcelles incluses dans le projet de STECAL (section + numéro)
- Une ou plusieurs photo(s) du site où sera implanté le projet accompagneront cette demande. La dénomination de la photo respectera la forme : "*nom commune_* + "*STECAL_* + "*nom demandeur_* + *numéro photo*" + format "*JPEG*" : exemple : BAZAS_STECAL_DUPONT_1.JPEG
- l'Objet/finalité globale du projet.
- Descriptif du projet et des besoins de construction :
 - Surface totale constructible envisagée
 - Nombre de constructions souhaitées + détails des surfaces respectives
 - Plan masse simplifié du projet envisagé : l'enveloppe contenant les constructions à réaliser (STECAL) et la distribution des constructions au sein de ce dernier
 - Descriptif synthétique des futures constructions (destination/vocation/+capacité d'accueil (si public) ou lits si hébergements) + illustration du produit proposé
- Mesures sur l'insertion du projet dans son environnement paysager : détails sur l'aspect extérieur et les matériaux employés...) des futures constructions + plantations éventuelles qui seront réalisées ;
- Détail des sensibilités écologiques révélées par l'expertise écologique du site ;
- Garanties sur la préservation des espaces naturels/agricoles environnants : distances de recul par rapport aux boisements/zone naturelle/cours d'eau...

Les éléments composant cette demande de STECAL pourront être repris pour constituer et présenter le dossier de modification de PLUI à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

ANNEXE n°1 : L'expertise écologique du site du projet

Pour chaque procédure d'évolution du PLUi que mène la collectivité, elle doit conduire une démarche d'évaluation environnementale. Celle-ci vise d'une part à vérifier qu'elle a bien pris en compte les enjeux environnementaux et que les projets intégrés sont compatibles et adaptés à la sensibilité des milieux naturels et des espèces y vivant, dans lesquels ils s'inscrivent et n'aboutit pas à leur altération, voire à leur destruction.

C'est pour cela qu'il est demandé à chaque porteur de projet de réaliser les investigations écologiques nécessaires à l'analyse des incidences environnementales de son propre projet. Cette étude est nécessaire pour enrichir l'évaluation environnementale de la procédure de modification du PLUi.

En l'absence de cette expertise produite par le porteur de projet lui-même, la collectivité ne s'y substituera pas.

La réalisation d'une telle étude ne préjuge pas de l'intégration ou de la validation *in fine* du STECAL demandé dans le futur dossier approuvé de modification du PLUi.

1. Objet de la mission

Le porteur de projet devra réaliser les inventaires de terrain nécessaires à la caractérisation des habitats, de la flore, de la faune et des fonctionnalités écologiques du site de son STECAL et de ses abords immédiats. La mission comprend également la production d'une cartographie des enjeux écologiques à partir des observations de terrain et des données disponibles. Ces rendus devront pouvoir être directement intégrés au rapport d'évaluation environnementale produit par la collectivité dans le cadre de la procédure d'évolution de son document d'urbanisme pour intégrer de nouveaux STECAL.

À ce stade, l'analyse pédologique des sols n'est pas nécessaire, elle reste optionnelle.

2. Prestations attendues

Le porteur de projet devra recourir à un prestataire spécialiste reconnu pour ses compétences dans l'expertise écologique et environnementale des milieux naturels, faune et flore (voir la proposition d'une liste des bureaux d'études intervenants à ce titre en Gironde ci-après).

Ce dernier devra, a minima :

- Identifier et cartographier les habitats naturels et semi-naturels présents sur le site.
- Réaliser au moins :
 - un inventaire floristique pertinent selon le contexte du site,
 - un inventaire faunistique adapté aux groupes présents ou potentiellement présents.
- Apprécier les fonctionnalités écologiques du site, notamment les zones de reproduction, d'alimentation, de repos, de déplacement et de refuge.
- Localiser les secteurs à enjeux écologiques et les hiérarchiser.
- Produire une cartographie de synthèse des enjeux écologiques

3. Méthodologie attendue

Les inventaires devront être réalisés selon une méthodologie adaptée aux périodes favorables d'observation des différents groupes biologiques, avec une pression de prospection suffisante pour permettre une caractérisation fiable des enjeux. Le prestataire précisera le nombre de passages, les dates prévues, les groupes taxonomiques étudiés, les limites de la prospection et les critères retenus pour qualifier les enjeux écologiques.

4. Cartographie des enjeux

La cartographie devra présenter de façon lisible et géoréférencée sur le site d'implantation du projet :

- Les habitats cartographiés.
- Les secteurs de flore à enjeu.
- Les zones de présence ou d'activité faunistique notable.
- Les continuités ou ruptures de fonctionnalité écologique.
- Les zones à enjeu fort, moyen ou faible.
- Les secteurs à proscrire ou à préserver en priorité.

5. Livrables

Le porteur de projet, par l'intermédiaire de son prestataire, remettra :

- Un rapport d'inventaire synthétique (1 page).
- Une cartographie des habitats et enjeux écologiques (au format PDF).
- Les couches SIG ou fichiers cartographiques exploitables (au format ".SHP").
- Une liste des espèces observées, si pertinent (1 page).
- Une note méthodologique indiquant les dates, conditions et limites des inventaires (1 page).

Dans le cas d'identification d'enjeux forts à très forts, il sera demandé au porteur de projet d'appliquer la méthode Éviter-Réduire-Compenser, et de notamment modifier l'implantation et/ou les caractéristiques de son projet initial.

Liste non exhaustive des bureaux d'études naturalistes reconnus, exerçant en Gironde ayant en interne des écologues, capables de réaliser les expertises écologiques comme demandées ci-avant :

- Biosphère
- CERAG
- Elyomis
- GERE
- GERE
- Rivière environnement
- SIMETHIS
- Raphaël JUN
- ...