



PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

Direction départementale  
des territoires et de la mer  
de la Gironde

## Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

réunion du 2 octobre 2019

### Commune de SAINT SULPICE ET CAMEYRAC

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

#### **Avis conforme au titre du L112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime Avis simple au titre des articles L151-12 et L151-13 du Code de l'urbanisme**

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est réunie le 2 octobre 2019 à la cité administrative de Bordeaux, sous la présidence de monsieur Hervé SERVAT, directeur départemental des territoires et de la mer adjoint de Gironde, représentant madame la préfète de Gironde.

Étaient présents :

- Monsieur DELGUEL Jean-Claude, maire de Moullets et Villemartin, représentant les maires de Gironde,
- Monsieur ESCUDERO Henri, représentant le président de l'association des communes et collectivités forestières de Gironde,
- Monsieur BOCCACCI Sébastien, 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 TURANI-I-BELLOTO Pascal, représentant le président de la Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA) de Gironde,
- Monsieur WERNO Jérôme, représentant le président de la Fédération départementale des Chasseurs,
- Monsieur GRELIER Alexandre, représentant la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde,

Étaient excusés :

- 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 (pouvoir transmis à Monsieur DELGUEL),
- Monsieur COURJAUD Arnaud, représentant le président des Jeunes agriculteurs de Gironde (pouvoir transmis à M. TURANI)
- Monsieur MONDON Alain, représentant le président de la Société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le Sud-ouest (SEPANSO) Gironde (pouvoir transmis à M. BOCCACCI),
- Monsieur FEDIEU Dominique, Conseiller départemental du Sud-Médoc, représentant le président du Conseil départemental de Gironde,
- Monsieur BOUCHON Bernard, représentant le président de la Confédération paysanne de Gironde,
- Madame LAULAN Annie, présidente des Propriétés privées rurales de Gironde,
- Madame CARRERE Gabriella, représentant le président du Syndicat des sylviculteurs du Sud-ouest (SYSSO),

Assistaient également à la réunion :

- Madame DUMAS Hélène, représentant le directeur départemental de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Aquitaine Atlantique, invitée à titre d'expert,
- Monsieur FOUGERAS Philippe, représentant l'Office national des forêts (ONF), invité à titre d'expert,
- Madame GRISSER Florence, représentant le Conseil départemental de Gironde, invitée à titre d'expert,
- Madame CAMSUZOU SOUBIE Laura, représentant l'Association des Maires de Gironde, invitée à titre d'expert,
- 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'expert,
- Monsieur ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (3 pouvoirs compris) : 11 (si vote de l'INAO), 10 le cas échéant  
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.

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

La CDPENAF est saisie par la commune de Saint Sulpice et Cameyrac pour émettre un avis sur le projet de PLU arrêté au titre de l'article L153-16 du code de l'urbanisme.

Considérant que la commune est comprise dans le périmètre du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014, l'avis de la commission est rendu obligatoire pour :

- le règlement autorisant les extensions et annexes aux habitations en zones A et N, au titre de l'article L151-12,
- les secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL), au titre de l'article L151-13.

Pour mémoire, la municipalité avait sollicité un avis de la CDPENAF sur la création d'un hôtel au niveau du golf et l'aménagement de logements locatifs sociaux au niveau du lieu-dit « Le Leu ». La CDPENAF a émis le 6 juin 2018 un avis favorable assorti d'observations au titre des articles L151-13 et L151-12.

Le dossier de PLU indique que la commune est couverte par quatre AOC viticoles : Entre-deux-Mers, Bordeaux, Bordeaux supérieur et Crémant de Bordeaux qui couvrent la même surface, à savoir 793,96 hectares, soit un peu plus de la moitié de la surface communale.

Le rapport de présentation indique qu'en comparant les AOC au PLU, on observe que des zones urbaines ou à urbaniser se superposent, que ce soit sur des hameaux comme Petit-Bois ou la Barrade, mais aussi sur des zones d'urbanisation bien plus anciennes comme Cameyrac et le bourg de Saint-Sulpice.

Les surfaces libres pouvant être urbanisées dans le PLU représentent 39,85 ha (vocation habitat et activités confondues). 17,42 ha sont situés à l'intérieur du périmètre des AOC. Cela représente 2,19 % des 793,96 ha protégés par les appellations.

Une partie des AOC étant déjà urbanisée, un périmètre resserré des AOC a été défini en retirant les zones déjà bâties ou ne pouvant pas retourner vers l'agriculture. La superficie de l'AOC passe ainsi de 793,96 ha à 688,67 ha.

Les espaces libres restant dans cette AOC retravaillée n'est plus que de 13,73 ha. Il s'agit là de terrains ayant aujourd'hui une vocation agricole ou qui peuvent retrouver une vocation agricole. La part de ces espaces libres représente 1,99 % de la superficie de l'AOC. Dans ce cadre le PLU s'inscrit pleinement dans les objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles productifs en limitant l'impact sur les espaces AOC à moins de 2 %.

L'INAO fait cependant savoir que le POS étant caduc, le projet doit être soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (le seuil des 2 % est atteint à  $793 \times 0,02 = 15,86$  ha). En effet, le mode de calcul proposé par le bureau d'étude n'est pas celui convenu avec la DGPE au niveau national. Il convient de prendre en compte l'ensemble des zones U, AU et artificialisantes délimitées en AOC.

En conséquence, la CDPENAF est amenée à émettre un avis conforme au titre de la réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée (AOP) en application de l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime (CRPM).

Concernant la réserve de la CDPENAF émise le 6 juin 2018 sur la zone 1AUa de Le Leu, la collectivité classe le secteur en zone agricole.

Conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme, le règlement précise bien pour les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants, la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

L'emprise des piscines devra toutefois être encadrées.

Le rapport de présentation précise uniquement que sont identifiées sur le plan de zonage 22 constructions qui bénéficieront d'une possibilité préalable par le PLU de changement de destination. On peut noter le manque d'information sur les bâtiments concernés.

Le PLU n'identifie aucun STECAL en zone A. En zone N, il est défini un secteur Ng, naturel réservé aux activités de golf, inconstructible. Aucune construction n'est autorisée à l'exception des équipements d'intérêt collectif.

Par contre, le secteur Ngl d'une superficie de 3,8 hectares est un STECAL où sont autorisées les constructions et installations liées aux sports et loisirs pratiqués dans la zone de la « Résidence Club de Cameyrac », y compris hôtel, gîtes, restaurant et parking pour les utilisateurs de loisirs, objet de la zone, dès lors qu'il ne s'agit pas de leur résidence principale. Le règlement autorise également les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone. S'agissant d'un STECAL, le règlement doit définir spécifiquement les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions :

- l'implantation des constructions et leur hauteur respecteront le règlement de la zone N,
- l'emprise au sol est limitée à 10 % de l'unité foncière du projet classé en Ngl, dans la limite de 2 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

*fait*

## DÉBAT ET CONCLUSION

L'INAO indique qu'elle ne partage pas le mode de calcul employé par le bureau d'études pour le calcul de l'atteinte aux productions en appellation d'origine contrôlée (AOC). Néanmoins, l'INAO informe la CDPENAF que le document n'impacte a priori pas des espaces plantés. La commission émet en ce sens un avis conforme favorable au titre de l'article L111-1-1 du CRPM considérant l'absence de consommation d'espaces en production.

En ce qui concerne les STECAL, la commission retient que les réserves émises en 2018 ont été prises en compte avec l'encadrement des possibilités de construire dans le secteur Ngl.

? En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la CDPENAF note l'évolution positive du document. Elle réitère cependant la nécessité d'encadrer l'emprise des piscines. Elle regrette également l'absence de justification suffisante sur les bâtiments recensés pour permettre un changement de destination. À ce titre, la CDPENAF s'interroge sur le nombre de bâtiments recensés sur la commune pour permettre cette procédure. Au final, si chaque bâtiment repéré fait l'objet d'un projet, l'impact sur l'accueil de population en dehors des zones urbaines risque d'être important et cela peut compromettre l'activité agricole environnante. faire

Outre le repérage sur le plan de zonage, la commission attend des collectivités compétentes en matière d'urbanisme toutes précisions sur les critères qui conduisent à retenir ces bâtiments (type et matériaux de la construction, environnement, ...). La vocation nouvelle de ces bâtiments doit être strictement définie de façon à limiter l'impact potentiel sur les espaces environnants. Chaque bâtiment repéré devrait être accompagné d'une description précisant les motifs d'évolution, le soin qui sera pris afin d'éviter le conflit d'usage, la limitation de la consommation des espaces NAF (nouveau chemin d'accès, rajout de terrasse trop volumineuse...), etc.

La commission précise enfin qu'en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, elle sera amenée à prononcer un avis conforme sur les projets de changement de destination des bâtiments qui seront identifiés en zone A au PLU en vigueur et qu'elle sera particulièrement attentive à ce que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments repérés en zone N feront quant à eux l'objet d'un avis conforme de la commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS).

→ donc, où est le pb.

#### RÉSULTATS DU VOTE

11 voix pour l'AVIS CONFORME FAVORABLE au titre de l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime,  
0 voix contre,  
0 abstention.

Et,

11 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI D'OBSERVATIONS au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme,  
0 voix contre,  
0 abstention.

Et,

11 voix pour l'AVIS FAVORABLE au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme,  
0 voix contre,  
0 abstention.

Pour la préfète, présidente de la CDPENAF,  
et par délégation,  
le directeur départemental des territoires et de la mer adjoint  
Hervé SERVAT



pas de population  
touristique,

