



**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Affaire suivie par :  
**Julien Sequé**  
Tél : 05 47 30 53 80  
Mél : julien.seque.gouv.fr

Bordeaux, le **26 MAI 2025**

LE RESPONSABLE DU SERVICE  
ACCOMPAGNEMENT TERRITORIAL

à

MONSIEUR LE MAIRE  
21 AVENUE DE L'HÔTEL DE VILLE  
33450 SAINT SULPICE-ET-CAMEYRAC

**Objet :** PLU de Saint Sulpice-et-Cameyrac – modification simplifiée n°1

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L. 153-40 du Code l'urbanisme nous avons reçu en date du 15 mai 2025 le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de votre commune.

J'ai l'honneur de vous faire connaître ci-après l'avis de la DDTM.

Le PLU actuellement opposable a été approuvé le 27 février 2020. La procédure de modification simplifiée a été prescrite par arrêté municipal en date du 23 février 2022. Un avis de la DDTM a été rendu le 21 mai 2024. La commune a souhaité reprendre le contenu du dossier initial afin d'y intégrer la transformation de la zone 2AU du secteur « Pierre Planté » (4,03 ha) en zone 1AUa afin d'y construire du logement social conformément au PADD et aux objectifs SRU.

Outre cet objet, le projet de modification se donne pour objectif de :

- répondre aux observations du contrôle de légalité et notamment en ce qui concerne la gestion de la ressource en eau, la prise en compte du risque inondation par remontées de nappes ainsi qu'une meilleure intégration des servitudes d'utilité publique dans les annexes.
- apporter des évolutions dans le document en y intégrant le nouveau Périmètre Délimité des Abords (PDA) approuvé le 14 septembre 2020 et en apportant diverses retouches à son règlement graphique et écrit suite au retour d'expérience du service instructeur de la commune.

### **Observations sur le contenu du dossier :**

L'objet de cet avis est de répondre à l'objectif qui a été ajouté à la procédure à savoir le changement de zonage du secteur Pierre Planté de 2AU en 1AUa. Les observations pour les autres objectifs ayant été formulées dans l'avis de 2022.

La nouvelle évolution apportée au dossier de modification PLU correspond à ce qu'il est possible de réaliser dans le cadre d'une procédure de modification. En effet, l'article L. 153-31 et 38 du Code de l'urbanisme autorise l'ouverture à l'urbanisation une zone à urbaniser de moins de 6 ans par voie de modification du PLU. Cette procédure est bien justifiée par la délibération du Conseil Municipal en date du 10 avril 2024. En effet, les deux zones 1AU présentes dans le PLU approuvé (Peyjouan et Frégent) ont été bâties.

### structuration du dossier :

Le dossier contient bien tous les éléments attendus. Cependant on constate que tous les composants relevant de la thématique environnementale figurent dans un fichier à part destiné à la saisine de l'autorité environnementale dans le cadre de l'avis conforme.

Ces éléments devront obligatoirement être intégrés dans la notice de présentation dans le dossier approuvé.

### la justification du projet :

La commune de St Sulpice-et-Cameyrac est soumise aux obligations de la Loi SRU. Avec 12,7 % de logements sociaux en 2022, la commune doit s'engager dans une dynamique de rattrapage. Compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social notamment liées à la préservation de la ressource en eau potable, la commune a souhaité conclure un Contrat de Mixité Sociale pour la période 2023-2025.

Le PLU actuel ne permettant pas d'atteindre les objectifs de production fixés à la commune, la zone 2AU doit être ouverte à l'urbanisation.

En effet, les garanties qui conditionnent l'ouverture de la zone 2AU ont été apportées par le SIAEPA de Bonnetan. Celles-ci concernent notamment les moyens mis en œuvre pour le renouvellement des canalisations, les délais raccourcis en matière de réparation de fuites, un budget du syndicat en hausse, un programme de travaux à l'horizon 2035, l'implantation d'un nouveau réservoir et l'augmentation de la capacité de stockage sur la commune, etc...

Le passage en 1AUa est accompagné sur le plan de zonage, d'un emplacement réservé pour mixité sociale (L. 151-41-4° et R. 151-38-1° du Code de l'Urbanisme) qui traduit bien avec une proportion de 80 %, la volonté municipale de rattraper son retard en matière de LLS.

Sur le plan environnemental, la démarche Eviter-réduire-compenser a guidé la conception de l'OAP. En effet, les inventaires-terrain ont mis en lumière la présence d'une zone humide et d'espèces possédant une sensibilité écologique. La traduction réglementaire inscrite dans l'OAP se caractérise par un évitement de la zone humide, la protection des habitats pouvant héberger des espèces protégées (avifaune) et une mesure compensatoire concernant l'ensemencement du Lotier en direction de zones favorables à l'espèce au sein des espaces verts du site.

L'analyse des incidences environnementales et notamment les mesures d'évitement sont bien traitées.

Par ailleurs, je vous rappelle votre obligation depuis le 1er janvier 2020 de déposer votre document d'urbanisme sur le site Géoportail de l'urbanisme (GPU), qui est le site national pour l'accès dématérialisé aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique (articles L.133-1 et R.153-22 du Code de l'urbanisme).

Pour permettre son téléversement sur le portail, la numérisation du document doit répondre aux standards validés par le conseil national de l'information géographique (CNIG) pour la dématérialisation des documents d'urbanisme.

**En conclusion, j'émet un avis favorable à votre projet de modification de PLU et vous invite à prendre en compte, à l'issue de l'enquête publique et avant approbation, les quelques recommandations présentes dans l'avis.**

Veuillez agréer Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

**Frédéric KOZIMOR**

Chef du Service  
Accompagnement Territorial



