



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 SALLEBŒUF

Révision du Plan Local d'Urbanisme

#### Avis simple sur le règlement des zones A et N et sur les STECAL (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 Héliane, 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 Salleboeuf 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 n'est rendu obligatoire que 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.

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.

Le règlement admet en zones A et N la possibilité de changement de destination. Le plan de zonage identifie 4 bâtiments (3 en zone A et 1 en zone N) pouvant faire l'objet de cette procédure. On peut cependant regretter l'absence d'information sur les bâtiments concernés.

Le PLU n'identifie aucun STECAL en zone A. Par contre, 3 secteurs ont été créés au sein des zones naturelles (N1, N2 et N3) :

- Le secteur N1 (classé en N au PLU de 2011) : secteur destiné à l'accueil résidentiel de personnes âgées au sein de l'EHPAD Château Vacquey. Le projet consiste en une extension de 42 lits portant la capacité totale de l'établissement à 92 lits. Sous réserve de ne pas dépasser 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée, venant en supplément de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, est notamment autorisée la construction de nouveaux bâtiments ainsi que des extensions des constructions existantes, liées à l'accueil résidentiel de personnes âgées.
- Le secteur N2 (classé en N au PLU de 2011) : secteur couvrant l'établissement « Les Secrets Château Pey La Tour » à vocation d'hébergement hôtelier et de restauration. Sous réserve de ne pas dépasser 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée, venant en supplément de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, est notamment autorisée la construction de nouveaux bâtiments ainsi que des extensions des constructions existantes, liées à l'activité hôtelière et de restauration.
- Le secteur N3 (classé en N au PLU de 2011) : secteur couvrant l'établissement « L'auberge de la Forêt », à vocation d'hébergement hôtelier et de restauration. Création d'un hôtel de 20 chambres (620 m<sup>2</sup>) et de 53 places de parking. Sous réserve de ne pas dépasser 650 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée, venant en supplément de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, est notamment autorisée la construction de nouveaux bâtiments ainsi que des extensions des constructions existantes, liées à l'activité hôtelière et de restauration.

## DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF prend acte des trois STECAL créés au sein de zones naturelles. Elle retient que le secteur N2 se situe au contact de parcelles en vigne. Elle note pour ce secteur les orientations d'accueil de la structure plus importantes qu'elles ne le sont aujourd'hui. La commission porte ainsi l'attention sur la nécessité de prévoir des espaces de transition dans l'hypothèse de projets de construction à proximité des vignes.

En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la commission note l'encadrement des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants conformément à l'article L151-12. Elle regrette cependant l'absence de justification suffisante sur les bâtiments recensés pour permettre un changement de destination. 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).

## RÉSULTATS DU VOTE

11 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI D'OBSERVATIONS au titre des articles L151-12 et 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



