



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 7 mai 2019

### Commune de SAINT SAVIN

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

#### Avis simple sur le règlement des zones A et N au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers s'est réunie le 7 mai 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 FEDIEU Dominique, Conseiller départemental du Sud-Médoc, représentant le président du Conseil départemental de Gironde,
- Monsieur CAMEDESCASSE Allain, 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 DE ROQUEFEUIL Pierre, représentant le président des Jeunes agriculteurs de Gironde,
- Monsieur LORENTE Lionel, représentant le président de la Coordination rurale de Gironde,
- Monsieur JEANTET Ghislain, représentant le président des Propriétés privées rurales de Gironde,
- Monsieur MONDON Alain, représentant le président de la Société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le Sud-ouest (SEPANSO) Gironde,
- Monsieur GRELIER Alexandre, représentant la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde,

Étaient excusés :

- Monsieur DELGUEL Jean-Claude, maire de Moullets et Villemartin, représentant les maires de Gironde (pouvoir transmis à M. CAMEDESCASSE),
- Monsieur VARENNE Thibault, représentant le président de la Fédération départementale de la chasse de Gironde (pouvoir transmis à M. SERVAT),
- Madame JEAN Christine, représentant le directeur de la Ligue de protection des oiseaux Aquitaine (pouvoir transmis à M. MONDON),
- 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,
- Monsieur RIELLAND Guillaume, représentant le président du Syndicat des sylviculteurs du Sud-ouest (SYSSO),

Assistaient également à la réunion :

- 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 COURAU Laurent, 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) : 14 (si vote de l'INAO), 13 le cas échéant  
Quorum : le quorum est atteint

## PRÉAMBULE

Compte-tenu du fait que le projet de modification du PLU 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 Communauté de Communes Latitude Nord Gironde pour émettre un avis sur la modification n°2 du PLU de la commune de SAINT SAVIN.

La modification du PLU comporte les points suivants :

- Identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N,
- Adaptation du règlement écrit aux évolutions réglementaires,
- Modification relative à la servitude de mixité sociale de Marjoleau,
- Intégration d'une nouvelle servitude d'utilité publique.

Conformément à l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, le règlement doit préciser 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 rapport de présentation mentionne l'identification de 24 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. 22 bâtiments sont réellement identifiés sur le plan de zonage et présentés sous forme de fiches.

On peut noter que le règlement est modifié pour préciser que le changement de destination est admis dès lors qu'il ne compromet pas l'exploitation agricole, forestière ou la qualité paysagère du site. L'article L151-11 du Code de l'urbanisme mentionne toutefois l'activité plutôt que l'exploitation.

## DÉBAT ET CONCLUSION

Conformément à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, le règlement peut désigner dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La CDPENAF s'interroge cependant sur le nombre de bâtiments recensés sur la commune pour permettre cette procédure. Elle note que les 22 bâtiments sont ainsi repérés sans que les choix soient justifiés. 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 pourrait avoir un impact significatif sur l'activité agricole environnante.

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. Il est enfin rappelé que le changement de destination consiste à transformer, avec ou sans travaux une construction existante en l'une des cinq destinations visées à l'article R151-27 du Code de l'urbanisme :

1. Exploitation agricole et forestière
2. Habitation
3. Commerce et activités de service
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Le changement de destination ne doit pas conduire à des adaptations majeures (transformation complète) d'un bâtiment ; il doit se faire dans l'enveloppe de la construction existante et sans nécessiter d'intervention importante sur le gros œuvre (structure porteuse...). Il ne peut s'agir d'une démolition/reconstruction. Si des transformations importantes sont nécessaires, le projet est alors considéré comme une construction nouvelle. Ainsi, par exemple, un hangar agricole à structure métallique ne peut pas être transformé en habitation par simple changement de destination.

La commission précise enfin qu'en application de l'article L151-11, 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).

En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la CDPENAF retient que les dispositions proposées pour l'édification des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants reprennent celles qu'elle recommande.

L'article 2 du règlement des zones A et N devrait cependant préciser que le changement de destination est admis dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole, plutôt que l'exploitation agricole.

#### RÉSULTATS DU VOTE

14 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.

Pour la Préfète, Présidente de la CDPENAF,  
et par délégation,  
le Directeur départemental des territoires et de la mer adjoint  
Hervé SERVAT



