



PRÉFET 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 6 mars 2019

Commune de SAINT SELVE

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Avis simple sur STECAL au titre de l'article L151-13 du Code de l'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 6 mars 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 Monsieur le Préfet de Gironde.

Étaient présents :

- 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 BOCCACCI Sébastien, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- Monsieur BARDEAU Yohan, 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 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. DUCOUT),
- Monsieur ESCUDERO Henri, représentant le président de l'association des communes et collectivités forestières de Gironde (pouvoir transmis à M. BOCCACCI),
- Monsieur COURJAUD Arnaud, représentant le président des Jeunes agriculteurs de Gironde (pouvoir transmis à M. TURANI-I-BELLOTO),
- Monsieur VARENNE Thibault, représentant le président de la Fédération départementale de la chasse de Gironde (pouvoir transmis à M. SERVAT),
- Monsieur FEDIEU Dominique, Conseiller départemental du Sud-Médoc, représentant le président du Conseil départemental de Gironde,
- Monsieur RIELLAND Guillaume, représentant le président du Syndicat des sylviculteurs du Sud-ouest (SYSSO),

Assistaient également à la réunion :

- Monsieur LACHAT Michel, directeur départemental de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Aquitaine Atlantique, invité à titre d'expert,
- Madame GRISSER Florence, représentant le Conseil départemental 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 (4 pouvoirs compris) : 13 (si vote de l'INAO), 12 le cas échéant
Quorum : le quorum est atteint

PRÉAMBULE

Compte-tenu du fait que le projet de révision 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 commune de Saint Selve 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 d'un SCoT approuvé, l'avis de la commission n'est rendu obligatoire que pour le règlement autorisant les extensions et annexes aux habitations en zone A et N, au titre de l'article L151-12.

Aucun secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) n'a été désigné comme tel dans le projet de PLU, la commission n'est pas amenée à se prononcer au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme. Le PLU prévoit cependant deux secteurs Nt au sud du territoire communal qui devraient être considérés comme tel puisque le règlement du secteur concerné autorise des constructions ou installations non autorisables hors STECAL. Il faut toutefois noter que ces STECAL Nt existerait dans le PLU opposable de 2005. Ces deux secteurs correspondent aux bâtiments du Château de Grenade. Le rapport de présentation indique que la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU n°1 en 2016 a été de permettre la réalisation d'un projet de Golf sur le site du château, avec un hôtel à l'emplacement du chapiteau existant.

Le PLU prévoit également un zonage Na correspondant à un centre de traitement des déchets exploité par la société TERRALYS depuis 2007. Le règlement du PLU admet pour ce secteur d'une superficie annoncée de 8,41 ha, la construction nouvelle à vocation industrielle avec une emprise au sol limitée à 30 % de l'emprise totale du secteur. Ce secteur Na devrait ainsi être désigné comme un STECAL, et justifié sur l'importante possibilité de construire.

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.

Dans ce projet de PLU, les règles de hauteur concernant les annexes en zone A devront être précisées. La hauteur maximale est prévue à l'article 10 pour les constructions en limite séparative mais pas pour une implantation autre. Cette règle est contradictoire avec celle prévue à l'article 7 qui admet les annexes de moins de 2,50 m dans la bande de 3 mètres à compter des limites séparatives.

L'emprise des piscines devra également être encadrée.

En zone N, l'article 2 prévoit en dehors des secteurs Np1, Ng, Nt et Na (donc en zone N et dans le secteur Np), que les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées dans les mêmes limites qu'en zone A.

L'article N2, pour le secteur Nt associé au « Domaine de Grenade », autorise la réalisation d'un programme touristique et hôtelier pour le réaménagement, l'agrandissement des bâtiments existants ou la construction de nouveaux bâtiments sur l'emprise du chapiteau existant. L'article N9 limite l'emprise au sol à celle du chapiteau existant. L'article 10 précise quant à lui que la hauteur totale des constructions et installations ne doit pas excéder R+2. Bien que ces dispositions existent déjà au PLU en vigueur, on peut noter l'emprise importante du chapiteau ; 1 000 m².

Enfin, les règlements écrits et graphiques ne prévoient pas la possibilité d'un changement de destination pour des bâtiments situés en zone agricole ou naturelle.

DÉBAT ET CONCLUSION

En application de l'article L151-12, la CDPENAF émet un avis favorable sur le règlement des zones A et N sous réserve de compléter et préciser les règles d'encadrement sur la hauteur des annexes ou encore l'emprise des piscines, comme mentionné dans le rapport d'instruction ci-dessus.

La CDPENAF considère les secteurs Nt et Na comme étant des STECAL même s'ils ne sont pas identifiés comme tel dans le projet de PLU révisé. À ce titre, elle jugerait pertinent que soient précisés les besoins de construction en termes d'emprise au regard des activités existantes, en particulier sur la zone Nt du « Domaine de Grenade » compte tenu de sa taille significative. Elle n'est toutefois pas opposée sur le fond à ce projet.

La commission estime aussi que les capacités de construire prévues pour le zonage Na du centre de traitement des déchets nécessitent d'être clarifiées. Cette importante possibilité de construire doit être justifiée afin de circonscrire les besoins à ce qui est réellement nécessaire à l'activité industrielle de traitement des déchets existante, mais qui n'est pas identifiée dans le règlement comme étant un équipement public.

La CDPENAF émet cependant un avis favorable assorti des observations susvisées sur les secteurs Nt et Na, au titre de l'article L151-13.

RÉSULTATS DU VOTE

12 voix pour l'AVIS FAVORABLE SOUS RÉSERVE au titre de l'article L151-12,
0 voix contre,
0 abstention.

Et,

12 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI D'OBSERVATIONS au titre de l'article L151-13,
1 voix contre,
0 abstention.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hervé Servat', written over the typed name.

