



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 3 octobre 2018

Commune de CARIGNAN DE BORDEAUX

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Avis sur le règlement des zones A et N au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme **Avis sur les changements de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme** **Avis sur les STECAL au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme**

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers s'est réunie le 3 octobre 2018 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 FEDIEU Dominique, Conseiller départemental du Sud-Médoc, représentant le président du Conseil départemental de Gironde,
- 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 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 TURANI-I-BELLOTO Pascal, représentant le président de la Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA) de Gironde,
- Madame LAULAN Annie, présidente 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 le directeur de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde,

Étaient excusés :

- Monsieur BARDEAU Yohan, représentant le président de la Chambre d'agriculture de Gironde (pouvoir transmis à M. SERVAT),
- 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. BOCCACCI),
- Madame JEAN Christine, représentant le directeur de la Ligue de protection des oiseaux Aquitaine (pouvoir transmis à M. MONDON),
- Monsieur DELGUEL Jean-Claude, maire de Moullets et Villemartin, représentant les maires de Gironde,
- Monsieur RIELLAND Guillaume, représentant le président du Syndicat des sylviculteurs du Sud-ouest (SYSSO),
- Maître ROUSSEAUD Grégory, représentant le président de la Chambre départementale des Notaires,

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,
- 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 pour émettre un avis sur le Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de CARIGNAN DE BORDEAUX.

Considérant que la commune est comprise dans le périmètre d'un SCoT approuvé, la commission n'est amenée à émettre un avis que sur le règlement des zones A et N au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, et sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13.

La CDPENAF s'est déjà prononcée sur un premier projet de révision du PLU. Le 4 octobre 2017, la commission avait émis ;

- un avis défavorable sur les secteurs Aot et Aots au titre de l'article L151-13 (STECAL),
- un avis favorable sous réserve de prise en compte des observations formulées au titre de l'article L151-12 sur le règlement des zones A et N,
- un avis défavorable sur les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (art. L151-11), numérotés 7 et de 12 à 15 dans le dossier, qui nécessitent pour leur évolution plus qu'un simple changement de destination et sont susceptibles de conduire à un mitage au sein des espaces agricoles et à une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers injustifiée.

Pour répondre à l'avis défavorable de la CDPENAF sur la création des secteurs Aot et Aots (STECAL), le présent projet de révision du PLU motive davantage le projet œnotouristique porté par le propriétaire du Château Carignan, notamment au travers du rapport de présentation et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le présent PLU maintient globalement le périmètre des secteurs tels que présentés à la commission en octobre 2017. Le secteur Aot est agrandi dans sa partie nord (4,2 ha au lieu de 4,0 précédemment), et le secteur Aots est inchangé (1,1 ha).

On peut retenir qu'en secteur Aots, le stationnement aérien sera implanté dans la zone la moins boisée du site. Le règlement indique aussi que 50 % des places de stationnement exigées devront être réalisés en sous-sol. Le règlement vient en outre limiter les constructions et installations admises : l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale de la parcelle en secteur Aot, là où le projet de PLU précédent prévoyait 25 %.

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

L'incohérence des articles 2 et 7 du règlement des zones A et N a été prise en compte.

On peut cependant relever les éventuels risques d'interprétation de la règle suivante : « les constructions projetées ne doivent pas excéder 20 % de la surface de plancher existante ». Il pourrait être mentionné « extensions » plutôt que « constructions » projetées.

En outre, le règlement est modifié pour davantage encadrer les constructions et installations admises en secteur Aot et Aots.

11 bâtiments sont identifiés graphiquement pour permettre un possible changement de destination : 9 en zone A, 1 en zone N et 1 en secteur Aot.

16 bâtiments avaient été repérés dans le projet de PLU précédent. 5 de ces bâtiments sont dans le présent projet de PLU retirés de la liste, répondant ainsi à l'avis défavorable de la CDPENAF formulé en octobre 2017.

Le règlement des zones A et N ne précise pas les nouvelles destinations admises. L'hébergement hôtelier d'intérêt œnotouristique est prévu pour le bâtiment en secteur Aot.

Débat et conclusion

La CDPENAF prend acte des évolutions apportées au document qui démontrent la volonté de la municipalité de répondre aux différents avis, notamment celui de la commission. Elle note en ce sens la prise en compte de l'organisation du stationnement au sein du secteur Aots, pour partie en souterrain, permettant ainsi de limiter l'impact sur un massif boisé existant.

Le dossier a été étoffé pour justifier le projet œnotouristique qui est un projet d'ampleur. Il demeure malgré tout une problématique concernant les unités résidentielles, disséminées au sein du vignoble dont le maintien du lien avec l'activité agricole n'est toujours pas assuré. Ces 6 bâtiments rénovés, situés hors du périmètre du STECAL Aot, sont identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Globalement, l'impact de ce projet sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestier apparaît modéré. La commission souhaite néanmoins, au travers des documents ad hoc, que toutes les garanties nécessaires soient données pour que l'ensemble reste bien unique et à vocation œnotouristique sous peine de compromettre l'activité viticole environnante.

La commission souhaite en outre que soient précisées les nécessaires modalités de gestion de l'assainissement propres aux STECAL créés.

Ainsi, la commission émet un avis favorable sous réserves au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme.

La commission note le retrait dans la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, de 5 des bâtiments initialement identifiés. Elle demeure cependant perplexe sur certains d'entre eux, notamment ceux numérotés 9 et 10. Elle réitère son observation relative au manque de description des bâtiments identifiés, et de précisions sur les critères qui ont guidé ces choix.

La commission ne peut donc qu'émettre un avis favorable avec observations et sous réserve de retirer les bâtiments 9 et 10 de la liste.

En application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, la CDPENAF tient également à rappeler qu'elle sera amenée à prononcer un avis conforme sur les projets de changement de destination des bâtiments qui seront identifiés 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.

En ce qui concerne le règlement des zones A et N, conformément à l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, la commission retient les observations portées ci-dessus en synthèse du rapport d'instruction.

Résultats du vote

11 voix pour l'AVIS FAVORABLE SOUS RÉSERVES au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme,
2 voix contre (M. MONDON représentant la SEPANSO, disposant du pouvoir de Mme JEAN représentant la LPO),
0 abstention.

Et

13 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI D'OBSERVATIONS ET SOUS RÉSERVES au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme,
0 voix contre,
0 abstention.

Et

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



