



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires et de la mer

**Commission départementale de la préservation
des espaces naturels agricoles et forestiers**

réunion du 3 juillet 2024

COMMUNE DE LUGON-ET-L'ILE-DU-CARNEY

Révision du plan local d'urbanisme

La CDPENAF de la Gironde s'est réunie à la cité administrative de Bordeaux sous la présidence de monsieur Benoît HERLEMONT, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Gironde, représentant monsieur le préfet de la Gironde.

Étaient présents :

- Monsieur LE BOT Stéphane, conseiller départemental du canton Nord-Médoc, représentant le président du conseil départemental de la Gironde,
- Monsieur MOURGUES Ghislain, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- Monsieur Xavier DE SAINT LEGER, représentant le président de la chambre d'agriculture de Gironde,
- Monsieur GEORGES Hervé, représentant le président de la confédération paysanne de Gironde,
- Monsieur JEANTET Ghislain, représentant la présidente de la propriété privée rurale de Gironde,
- Madame CARRERE Gabriella, représentant le président du syndicat des sylviculteurs du sud-ouest,
- Monsieur SEGUY Jean-François, représentant le président de la fédération départementale de la chasse de Gironde,
- Maître ROUSSEAUD Grégory, représentant le président de la chambre départementale des notaires,
- Monsieur POINT Patrick, représentant le président de la société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le sud-ouest (SEPANSO) pour la Gironde,
- Monsieur GRELIER Alexandre, représentant la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde,

Étaient excusés :

- Madame TEIXEIRA Aurélie, maire de Listrac-Médoc, représentant l'association des maires de Gironde (pouvoir transmis à M. LE BOT),
- Monsieur DE ROQUEFEUIL Pierre, représentant le président des jeunes agriculteurs de Gironde (pouvoir transmis à M. SEGUY),
- Monsieur BERNES Lucas, représentant le directeur de la ligue de protection des oiseaux Aquitaine (pouvoir transmis à M. POINT),
- Monsieur BARDEAU Yohan, représentant le président de la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles – FDSEA),
- Monsieur BERGEON Thierry, représentant l'association GAEC & SOCIÉTÉS,
- 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 PEINTRE Jean-Claude, président de l'association des communes et collectivités forestières de Gironde,
- Madame CAMSUZOU-SOUBIE Laura, représentant l'association des maires de Gironde, invitée à titre d'experte.

Assistaient également à la réunion :

- Madame GRISSER Florence, représentant le conseil départemental de Gironde, invitée à titre d'experte,
- Monsieur COULON Bruno, représentant la chambre d'agriculture de Gironde, invité à titre d'expert,
- Madame ARQUEY Marie-Hélène, représentant la chambre d'agriculture de Gironde, à titre d'experte,
- 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) : 15

Quorum : le quorum est atteint.

SYNTHÈSE DU RAPPORT D'INSTRUCTION PRÉSENTÉ AUX MEMBRES DE LA COMMISSION

La CDPENAF est saisie par la commune de Lugon-et-l'Île-du-Carney pour émettre un avis sur son projet de révision du plan local d'urbanisme, arrêté le 3 juin 2024.

Considérant que le territoire est compris dans le périmètre d'un SCoT approuvé, l'avis de la commission n'est rendu obligatoire que sur les secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, et sur le règlement autorisant les extensions et annexes aux habitations en zones A et N, au titre de l'article L.151-12.

En application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, un seul STECAL est présent sur le territoire.

En application de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme, le règlement 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.

En zones A et N, est notamment soumise à conditions particulières, la gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et dans le cadre des prescriptions suivantes :

- Les extensions (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) sont limitées à 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire.
- Les annexes, qui devront avoir une emprise maximale de 50 m² et être situées à moins de 25 m de l'habitation existante. Les piscines ne sont pas comprises dans l'emprise au sol mais doivent respecter ces distances

En secteur Ap et Nbd, les constructions nouvelles sont interdites ; seule l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU est admise dans les conditions indiquées plus haut.

En secteur Ap, pour les bâtiments agricoles existants, une extension est autorisée dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante .

En zone N, sont autorisés les bâtiments neufs nécessaires à l'exploitation agricole à l'exclusion du logement, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 80 m², pour des besoins ponctuels et spécifiques (exemples : maraîchage, etc.) et une hauteur de 3,00 m à l'égout maximum.

En zone N et en secteur Nbd, pour les bâtiments agricoles existants, une extension est autorisée dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante .

DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF prend acte des bâtiments identifiés dans ce PLU pour un possible changement de destination. Elle retient plus particulièrement les bâtiments repérés G à J, dans l'unique lieu-dit de Blasan, qui seraient affectés in fine en logement ou gîte, ce qui apparaît cohérent pris dans son ensemble.

Elle précise cependant que si chaque bâtiment repéré fait l'objet d'un projet, l'impact de l'accueil de population en dehors de zones urbaines risque d'être important et peut compromettre l'activité agricole environnante. Ceci devra être analysé finement lors des demandes de changement de destination à venir.

La commission précise enfin qu'en application de l'article L.151-11 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

15 voix pour l'AVIS FAVORABLE au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme, assorti des observations précédentes,
0 voix contre,
0 abstention.

Pour le préfet, président de la CDPENAF,
et par délégation,
le directeur départemental adjoint des territoires et de la mer



Benoît HERLEMONT