



**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 5 mars 2025

**COMMUNE DE SAINT-SAUVEUR  
Élaboration du Plan local d'urbanisme**

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

Étaient présents :

- M. LE BOT Stéphane, conseiller départemental du canton Nord-Médoc, représentant le président du Conseil départemental de la Gironde,
- M. MOUTIER Philippe, maire de Gironde-sur-Dropt, représentant l'association des maires de Gironde,
- M. MOURGUES Ghislain, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- M. BARDEAU Yohan, représentant le président de la Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA),
- M. DERRETT Christopher, représentant le président de la Coordination rurale de Gironde,
- M. SEGUY Jean-Francis, représentant le président de la Fédération départementale de la chasse de Gironde,
- M. 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,
- Mme FOUERE Marie-Armelle, représentant la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde.

Étaient excusés :

- Le président de la chambre d'agriculture de Gironde (pouvoir transmis à M. MOURGUES),
- M. DE ROQUEFEUIL Pierre, représentant le président des jeunes agriculteurs de Gironde (pouvoir transmis à M. ESCAFRE),
- M. BERGEON Thierry, représentant l'association GAEC & SOCIÉTÉS (pouvoir transmis à M. BARDEAU),
- Mme CARRERE Gabriella, représentant le président du syndicat des sylviculteurs du sud-ouest (pouvoir transmis à M. LE BOT),
- Le président de la confédération paysanne de Gironde,
- Mme CAMSUZOU-SOUBIE Laura, représentant l'association des maires de Gironde, à titre d'experte.

Assistaient également à la réunion :

- M. LACHAT Michel, directeur départemental de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Aquitaine Atlantique, invité à titre d'expert,
- Mme VANQUAETHEM Mathilde, représentant la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Aquitaine Atlantique, à titre d'experte,
- Mme GRISSER Florence, représentant le conseil départemental de Gironde, à titre d'experte,
- M. COULON Bruno, représentant la chambre d'agriculture de Gironde, à titre d'expert,
- Mme CHANUDET Violette, représentant la chambre d'agriculture de Gironde, à titre d'experte,
- Mme DUBOURNAIS Sabrina, représentant le conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB), à titre d'experte,
- M. ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (4 pouvoirs compris) : 13

Quorum : le quorum est atteint.

## SYNTHÈSE DU PROJET

La zone A comprend un secteur Aot, secteur d'hébergement touristique en zone agricole, en lien avec l'activité œnotouristique.  
La zone N comprend un secteur Np correspondant aux espaces naturels majeurs à protéger, et un secteur NL correspondant au centre de loisirs de la Garosse.

Le PLU délimite deux micro-secteurs Aot de 350 m<sup>2</sup> chacun, au lieu-dit Leujean, au sud du hameau de Fournas, le long de la voie communale n°14, sur deux cabanes viticoles à réaménager en hébergement insolite au milieu des vignes.

Les vocation et objectif du secteur NL sont de permettre une évolutivité mesurée du site pour l'accueil de nouvelles installations de sport et loisir. Un projet de centre de loisirs sans hébergement (CLSH) est en cours d'étude sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Pauillac. Le scénario retenu est celui d'une restructuration des bâtiments existants (864 m<sup>2</sup>) avec extension de 1 500 m<sup>2</sup>.

## DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF relève qu'aucun secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) n'a été déclaré comme tel dans ce projet de PLU. Or, les secteurs NL et Aot, qui admettent des constructions, sont des secteurs qui doivent être encadrés en application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

En ce qui concerne précisément le secteur Aot, la CDPENAF est défavorable à l'aménagement de cabanes au milieu de vignes, à priori non desservies aujourd'hui par les réseaux, et pouvant faire l'objet d'une extension pour une emprise au sol totale pouvant atteindre 100 m<sup>2</sup>.

En ce qui concerne l'encadrement des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants en zones A et N, la CDPENAF retient l'encadrement insuffisant de ces constructions y compris des piscines. Elle s'interroge également sur les surfaces à considérer : seule extension ou existant+extension ; emprise au sol d'une part / surface de plancher d'autre part.

La commission rappelle les éléments de doctrine dont elle s'est dotée.

*Conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme, le règlement des zones A et N du PLU doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Les dispositions recommandées par la CDPENAF de la Gironde, qui visent notamment à éviter la transformation d'annexes en logements, sont les suivantes :*

- extension limitée à 30 % de l'existant à la date d'approbation du PLU (de préférence avec ajout d'une limite en valeur absolue adaptée au contexte mais qui ne devrait pas dépasser 250 m<sup>2</sup> de superficie de l'extension),*
- annexe dans la limite de 50 m<sup>2</sup> pour garage et abri de jardin, 80 m<sup>2</sup> pour les piscines,*
- recommandations de distance maximum d'une annexe par rapport à la construction existante (selon les cas une valeur maximum pourrait être définie, 20 m par exemple),*
- limite, par unité foncière, du nombre d'annexe liée à l'habitation existante (le cas échéant, la CDPENAF peut être amenée à proposer un nombre maximum).*

La CDPENAF relève enfin qu'aucun bâtiment n'est identifié graphiquement en zone A et N pour un possible changement de destination. Cette procédure ne sera donc pas permise en l'état du document.

En conclusion, et considérant les motifs sus-mentionnés, la commission émet un avis défavorable sur le règlement des zones A et N, ainsi que sur la délimitation de STECAL.

## RÉSULTATS DU VOTE

13 voix pour l'AVIS DÉFAVORABLE au titre des articles L.151-12 et L.151-13 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



Mathieu ESCAFRE