



**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 1^{er} octobre 2025

**COMMUNE DE SAUMOS
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. Jean-Yves CARLIER, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Gironde, représentant monsieur le préfet de la Gironde.

Étaient présents :

- 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. FREVILLE Jérôme, représentant le président de la chambre d'agriculture de Gironde,
- M. DE ROQUEFEUIL Pierre, représentant le président des jeunes agriculteurs de Gironde,
- M. BERGEON Thierry, représentant l'association GAEC & SOCIÉTÉS,
- M. SEGUY Jean-Francis, représentant le président de la Fédération départementale de la chasse de Gironde,
- M. GRELIER Alexandre, représentant la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde.

Étaient excusés :

- M. LE BOT Stéphane, conseiller départemental du canton Nord-Médoc, représentant le président du Conseil départemental de la Gironde (pouvoir transmis à M. MOUTIER),
- M. DUCOUT Pierre, président de la communauté de communes Jalle Eau Bourde, représentant les établissements publics mentionnés à l'article L.143-16 du Code de l'urbanisme (pouvoir transmis à M. CARLIER),
- M. BARDEAU Yohan, représentant le président de la Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles – FDSEA – (pouvoir transmis à M. BERGEON),
- M. PAPADATO Patrick, représentant la présidente de Bordeaux métropole,
- Mme TEIXEIRA Aurélie, maire de Lustrac-Médoc, représentant l'association des maires de Gironde,
- Mme CARRERE Gabriella, représentant le président du syndicat des sylviculteurs du sud-ouest.

Assistaient également à la réunion :

- Mme DOMAYA Mégane, représentant le directeur départemental de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Aquitaine Atlantique, invitée à titre d'experte,
- Mme GRISSEY Florence, représentant le conseil départemental de Gironde, à titre d'experte,
- Mme ARQUEY Marie-Hélène, 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,
- Mme RAYNAL Audrey, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- M. BONNET Charles, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- M. ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (3 pouvoirs compris) : 11

Quorum : le quorum est atteint.

SYNTHÈSE DU PROJET

La commune saisit la commission pour qu'elle se prononce sur le projet de PLU prescrit le 27/10/2015 et arrêté le 16/07/2025.

DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF indique que, considérant que la commune est incluse dans le périmètre d'un SCoT approuvé, elle est amenée à émettre un avis sur ce projet de révision de PLU au seul titre des articles L.151-13 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.

Elle n'a pas d'observation sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ou encore sur l'encadrement des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants en zone A et N.

La commission émet en conséquence un avis favorable au titre des articles L.151-13 et L.151-12 du CU.

Cependant, la commission tient à préciser qu'elle prend acte d'une liste de 18 bâtiments identifiés pour pouvoir faire l'objet d'un changement de destination.

Elle rappelle ci-après les éléments de doctrine dont elle s'est dotée dans l'instruction des actes d'urbanisme qui lui sont soumis pour avis conforme concernant les bâtiments identifiés en zone A ; les bâtiments en zone N faisant quant à eux l'objet d'un avis de la CDNPS.

La commission est amenée à prononcer un avis conforme au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, sur les projets de changement de destination des bâtiments qui sont identifiés en zone agricole d'un PLU en vigueur.

Il est 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 R.151-27 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.*

La commission est particulièrement attentive à ce que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les demandes seront étudiées par la CDPENAF au cas par cas en fonction de la localisation du projet et des critères d'impact.

La CDPENAF rappelle qu'une zone agricole n'a pas pour vocation d'accueillir en nombre de nouvelles populations.

Pour répondre aux exigences de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, le changement de destination ne peut être envisagé que pour les bâtiments qui auront été préalablement désignés au PLU.

Dans certains documents d'urbanisme, la CDPENAF note la présence d'une liste importante de bâtiments destinés au changement de destination, sans que le choix de ces bâtiments n'ait été suffisamment justifié. Outre le repérage sur le plan de zonage, la commission attend de la collectivité compétente 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.

En ce qui concerne les projets, 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.

Lorsqu'un projet de transformation d'un bâtiment d'exploitation agricole conduit à autoriser une habitation ou un hébergement touristique isolé au sein d'un espace viticole, le dossier soumis à l'avis de la CDPENAF devra exposer les mesures de protection mises en œuvre par le pétitionnaire avec la nécessaire prise en compte du traitement de cette interface habitation / parcelle cultivée. Dans ces conditions, le porteur d'un projet devra s'assurer que tous les moyens sont prévus pour que soient limités les conflits d'usage et que ce changement de destination ne compromette pas l'activité viticole.

La CDPENAF prend en compte dans son analyse d'impact sur les activités agricoles, les mesures gouvernementales qui ont été prises concernant les zones de non traitement (ZNT) à respecter par les agriculteurs et les autres utilisateurs de produits phytopharmaceutiques, avec le respect de distances minimales entre ces zones de traitement et les zones occupées par des tiers.

La commission prend aussi en compte la charte du bien vivre ensemble en Gironde signée en mai 2022 visant notamment à répondre aux enjeux de santé publique liés à l'utilisation de produits phytosanitaires en agriculture à proximité des zones d'habitation et des lieux accueillant des travailleurs présents de façon régulière et selon leurs productions ; La distance de sécurité riverains est de 10 mètres pour une culture haute, comptée entre le bâtiment et la limite de la parcelle. À ce titre, la CDPENAF rappelle que la réglementation considère que l'implantation d'une haie végétale n'est pas une mesure suffisante pour limiter l'impact sur l'activité viticole. Ce dispositif n'est pas reconnu comme moyen permettant de déroger aux distances de sécurité.

RÉSULTATS DU VOTE

11 voix pour l'AVIS FAVORABLE au titre des articles L.151-13 et L.151-12 du Code de l'urbanisme,
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



Jean-Yves CARLIER

