



**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-DENIS DE PILE**

**Révision 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 surface communale de l'AOC perdant son usage ou sa vocation agricole dans le cadre du projet de PLU est de 27,7 ha soit 2,89 % de la surface AOC communale à usage ou vocation agricole.

La zone A compte un secteur de taille et de capacité d'accueil limité Ax. Dans le cadre du développement d'un élevage canin, le porteur de projet souhaite construire des locaux pour développer une pension canine.

En ce qui concerne le règlement du STECAL Ax, l'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à :

- 450 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'élevage canin,
- 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour la pension canine.
- la hauteur d'une construction ne pourra pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Le PLU comprend déjà des STECAL existants en zone N. Toutefois, la procédure de révision en crée plusieurs, certains étant actuellement en zone à urbaniser ou urbaine dans le PLU en vigueur.

- STECAL n°1 : zone Ne, STECAL visant à gérer le cimetière existant et ses abords
- STECAL n°2 : zone Ne, STECAL visant à permettre la construction d'un nouveau cimetière
- STECAL n°3 : zone Ne, correspond à la gare de St-Denis-de-Pile
- STECAL n°4 : zone Nj, correspond à un jardin potager existant. Le site est dédié à la création d'un jardin partagé
- STECAL n°5 : zone Nt, correspond aux abords d'une ancienne gravière, mise en eau
- STECAL n°6 : zone Nx, correspond à un site existant (garage automobile)
- STECAL n°7 : zone Nx, site existant avec de l'activité économique, notamment un centre de contrôle technique
- STECAL n°8 : zone Nx, site existant
- STECAL n°9 : zone Nx, site existant lié à une entreprise de travaux vinicoles.

## DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF prend acte des précisions apportées par l'INAO concernant le dépassement du seuil des 2 % de la surface AOC pour ce projet de révision du PLU. Toutefois, l'organisme indique ne pas avoir d'objection dans la mesure où le projet a une incidence limitée sur les AOC.

La commission retient ainsi que les parcelles considérées sont enclavées ou ont perdu leur usage viticole. La CDPENAF émet en conséquence un avis conforme favorable au titre de l'article L.112-1-1 du CRPM.

En ce qui concerne les STECAL, la CDPENAF s'interroge sur l'intérêt de créer un secteur Nj qui serait destiné à la création d'un jardin partagé. La commission n'émet pas d'observation sur les autres STECAL proposés.

En ce qui concerne l'encadrement des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants en zones A et N, la CDPENAF 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).*

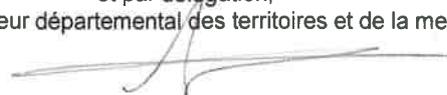
En ce qui concerne l'identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, la CDPENAF s'étonne de l'absence totale de bâtiments identifiés en zone A. Elle relève en outre que le règlement écrit de la zone N permet cette procédure mais que le règlement graphique n'identifie pas de bâtiment en zone naturelle.

Aucun changement de destination ne pourra de fait être accordé en l'état du document.

## RÉSULTATS DU VOTE

13 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI D'OBSERVATIONS au titre des articles L.151-12 et L.151-13 du Code de l'urbanisme,  
et pour l'AVIS CONFORME FAVORABLE au titre de l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime,  
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

