



**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 CAMBLANES ET MEYNAC

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. 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 GRISSER 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

Le PLU en vigueur a été révisé le 24/06/2013.

La commune saisit la commission pour qu'elle se prononce sur le projet de révision arrêté le 07/07/2025.

DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF précise qu'elle est amenée à émettre un avis conforme sur la réduction substantielle de la surface AOC dans le projet de PLU de Camblanes-et-Meynac, dont le calcul est défini dans l'instruction technique DGPE/SDPE/2024-300 du 27/05/2024.

Une réduction est dite substantielle si $R1 > 1\%$ ou $R2 > 2\%$:

. $R1$ = (somme des surfaces AOC/AOP perdant leur usage ou vocation agricole par le document d'urbanisme) / (superficie de l'aire géographique de l'AOC/AOP ayant un usage ou une vocation agricole, avant la modification du document d'urbanisme)

. $R2$ = (surfaces AOC/AOP perdant leur usage ou vocation agricole par le document d'urbanisme) / (superficie de l'aire de l'AOP/AOC intercommunal ayant un usage ou une vocation agricole, avant la modification du document d'urbanisme).

La CDPENAF retient que le $R2$, calculé à 6,4 %, dépasse le seuil de 2 % pour les appellations Côtes de Bordeaux, Premières côtes de Bordeaux et Côtes de Bordeaux Cadillac présentes sur la commune, ce qui constitue une réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOC telles que définies dans les instructions techniques DGPE/DGPE/2023-389 du 19/06/2023 et DGPE/SDPE/2024-300 du 27/05/2024.

La CDPENAF indique qu'elle n'est pas opposée au projet global d'aménagement de la commune avec ses projets d'ouvertures à l'urbanisation.

La commission prend néanmoins acte des précisions apportées en séance par le représentant de l'INAO sur la taille et la définition du secteur AU qui serait accessible par le chemin de Paguemau.

Elle relève en outre l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) réalisée pour ce secteur de 0,7 ha à vocation d'habitat, et estime que les principes affichés interrogent sur les possibles options d'aménagement futur sur des terres présentées comme étant majoritairement de prairies de fauche avec ancien verger et vignes.

La commission retient en conséquence que ce secteur AU devrait être réduit à sa seule partie limitrophe des parcelles construites, en excluant la parcelle cadastrée AD 416.

Ainsi, la CDPENAF émet un avis conforme favorable unanime au titre de l'article L.112-1-1 du CRPM sous réserve toutefois du reclassement de cette parcelle AD 416 en zone naturelle, agricole ou forestière.

En ce qui concerne la délimitation de STECAL dans les espaces naturels, agricoles ou forestiers de la commune, la CDPENAF n'a pas d'observation et émet un avis favorable au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

En ce qui concerne les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants admises par le règlement écrit des zones A et N, la commission indique le nécessaire encadrement des piscines.

La commission émet ainsi un avis favorable au titre de L.151-12 du Code de l'urbanisme assorti de cette observation.

La commission prend en outre acte de l'identification de bâtiments pouvant 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 seront 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

Au titre de l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime,

11 voix pour l'AVIS CONFORME FAVORABLE au titre de l'article L.112-1-1 du CRPM, SOUS RÉSERVE de l'exclusion de la parcelle AD 416 du secteur AU situé chemin de Paguemaou,

0 voix contre,

0 abstention.

Au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme,

10 voix pour l'AVIS FAVORABLE,

0 voix contre,

1 abstention.

Au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme,

10 voix pour l'AVIS FAVORABLE assorti d'une OBSERVATION,

0 voix contre,

1 abstention.

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



Jean-Yves CARLIER

