

PRÉFET DE LA GIRONDE

Direction départementale  
des territoires et de la mer  
de la Gironde

**Commission Départementale de la Préservation  
des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers**

réunion du 6 décembre 2017

**Commune de SAINT PARDON DE CONQUES  
Révision de la Carte Communale**

**Avis sur Carte Communale au titre de l'article L163-4 du Code de l'urbanisme  
Avis sur dérogation à la règle d'urbanisation limitée au titre de l'article L142-5 du Code de l'urbanisme**

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers s'est réunie le 6 décembre 2017 à la Cité administrative de Bordeaux, sous la présidence de Monsieur Hervé SERVAT, Directeur départemental des territoires et de la mer adjoint de Gironde, représentant Monsieur le Préfet de Gironde.

Étaient présents :

- Monsieur FEDIEU Dominique, Conseiller départemental du Sud-Médoc, représentant le président du Conseil départemental de Gironde,
- 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 CAMEDESCASSE Allain, président de l'association des communes et collectivités forestières de Gironde,
- Monsieur GILLON Joël, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- Monsieur BARDEAU Yohan, représentant le président de la Chambre d'agriculture de Gironde,
- Monsieur TURANI-I-BELLOTO Pascal, représentant le président de la Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA) de Gironde,
- Monsieur BOUCHON Bernard, président de la Coordination rurale de Gironde,
- Monsieur MONDON Alain, représentant le président de la Société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le Sud-ouest (SEPANSO) Gironde,
- Monsieur GRELIER Alexandre, représentant le directeur de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde.

Étaient excusés :

- Monsieur COURJAUD Arnaud, représentant le président des Jeunes agriculteurs de Gironde (pouvoir transmis à M. TURANI-I-BELLOTO),
- Monsieur COURBE Philippe, maire de Bernos-Beaulac, représentant les maires de Gironde,
- Monsieur RIELLAND Guillaume, représentant le président du Syndicat des sylviculteurs du Sud-ouest (SYSSO),
- Maître DETRIEUX Delphine, représentant le président de la Chambre départementale des Notaires.

Assistaient également à la réunion :

- Monsieur LACHAT Michel, directeur départemental de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Aquitaine Atlantique, invité à titre d'expert,
- Madame GRISSER Florence, représentant le Conseil départemental de Gironde, invitée à titre d'expert,
- Madame DUBOURNAIS Sabrina, représentant la Chambre d'Agriculture de Gironde, invitée à titre d'expert,
- Monsieur VIVIERE Jean-Louis, représentant le C.I.V.B, invité à titre d'expert,
- Monsieur BOCCACCI Sébastien, chef de l'unité Paysage et Aménagement Durable à la DDTM de Gironde,
- Monsieur ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (1 pouvoir compris) : 11 (si vote de l'INAO), 10 le cas échéant  
Quorum : le quorum est atteint

## Préambule

Compte-tenu du fait que le projet de carte communale de Saint Pardon de Conques n'est pas susceptible d'avoir pour conséquence une réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'un SIQO (Signe d'Identification de la Qualité ou de l'Origine), conformément à l'article L112-1-1 du CRPM, le représentant de l'INAO n'est pas invité à participer aux débats avec voix délibérative.

## Synthèse du rapport d'instruction présenté aux membres de la commission

La CDPENAF est sollicitée par la Communauté de Communes Sud Gironde pour émettre un avis sur la révision de la carte communale de Saint Pardon de Conques, qui a été prescrite par délibération du Conseil municipal le 14 avril 2017, et inscrite par délibération du conseil communautaire le 12 juin 2017.

Cette révision est motivée par la municipalité pour permettre le projet de construction de chalets touristiques dans la zone du golf « Graves et Sauternais » en bordure sud du lac de Seguin, tel que présenté par la société Golftec. Les chalets destinés à un usage de location saisonnière se répartissent en 5 T2 d'environ 35 m<sup>2</sup> et 4 T3 d'environ 60 m<sup>2</sup>.

La procédure concerne le déclassement de parcelles actuellement en zone N, en zone UL réservée à l'implantation d'installations liées au golf, à son développement et au tourisme.

Le périmètre de cette zone restitue exactement l'emprise du projet. Sa superficie est de 0,96 ha. L'emprise au sol totale du projet est de 842,5 m<sup>2</sup> et la surface de plancher projet est de 422,5 m<sup>2</sup>, ce qui représente respectivement 8 % et 4 % de la superficie totale de la zone.

Le dossier présenté stipule que les espaces à forts enjeux ont été évités et que les éléments du plan projet (raccordements, validation de l'assainissement par le SPANC, aménagements sur pilotis, cheminements doux, parti paysager, etc.) sont de nature à garantir l'intégration environnementale du secteur de projet. La modification du secteur de projet n'est en outre pas de nature à induire des incidences notables sur l'environnement, sur le réseau Natura 2000 et aucune mesure de compensation spécifique supplémentaire par rapport à celles énoncées ci-dessus n'apparaît nécessaire.

La commune de Saint Pardon de Conques n'est pas couverte par un SCoT approuvé ; de ce fait, dans le cadre du processus de révision de la carte communale, l'ouverture à l'urbanisation ne peut être décidée qu'après avoir fait l'objet d'une dérogation délivrée par le préfet au principe d'urbanisation limité, au titre des articles L142-4 et L142-5 du Code de l'urbanisme.

## Débat et conclusion

La CDPENAF ne formule pas d'observation supplémentaire sur ce dossier qui présente concrètement le projet ayant motivé la révision de la carte communale, avec notamment les mesures spécifiques prévues pour garantir son intégration environnementale.

La commission émet donc un avis favorable sur la révision de la carte communale et sur la dérogation à la règle d'urbanisation limitée. Elle considère en effet que l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Le présent avis sera transmis au préfet de département qui décidera d'accorder ou pas l'ouverture à l'urbanisation du secteur concerné au titre de l'article L142-5 du Code de l'urbanisme.

## Résultats du vote

10 voix pour l'AVIS FAVORABLE au titre des articles L163-4 et L142-5,  
0 voix contre,  
0 abstention.

Pour le Préfet, Président de la CDPENAF,  
et par délégation,  
le Directeur départemental des territoires et de la mer adjoint  
Hervé SERVAT

