

SAS GOLFTEC,
Monsieur Thierry DANG
1962 route de Bruhon
33210 SAINT PARDON DE CONQUES,

Monsieur le Commissaire Enquêteur
21 rue des acacias
33210 Mazères

Bordeaux, le 2 décembre 2024

LRAR n° 1A 209 801 7899 5

Objet : Demande de modification du règlement du PLU.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous écris en ma qualité de gérant de la société ANMAR, elle-même gérante de la SAS GOLFTEC, enregistrée au RCS de Bordeaux sous le n° B 345 380 281, domiciliée 1962 route de Bruhon 33210 SAINT PARDON DE CONQUES.

La SAS GOLFTEC exploite un parcours de golf, un bar-restaurant et un hôtel sur le territoire de la commune de Saint-Pardon-de-Conques (33210) sur les parcelles cadastrées section OD n°0503 et OD n°0504.

En 2019, Madame Jacqueline COUERBE, alors gérante de la SAS GOLFTEC a fait ériger sans autorisation, un abri sur la parcelle cadastrée section OD n°0503.



Le Maire de la commune de Saint-Pardon-de-Conques a alors dressé un procès-verbal de constat d'infraction le 26 novembre 2019 à l'encontre de la SAS GOLFTEC, alors représentée par sa gérante.

Un permis de construire de régularisation a été déposé le 28 août 2019 mais refusé le 8 octobre 2019 par le maire de la commune, au visa des dispositions de la carte communale alors applicable.

Le PLU(i) CDC SUD GIRONDE, initié en 2017 et approuvé le 20 décembre 2022 est entré en vigueur le 23 janvier 2023, substituant alors l'ancienne carte communale.

Le 20 décembre 2022, la société ANNMAR (dont je suis le gérant) s'est portée acquéreur de 100% des parts de la SAS GOLFTEC.

Le 22 décembre 2023, j'ai été convoqué, en ma qualité de gérant de la société ANNMAR, elle-même gérante de la SAS GOLFTEC, par les services de la gendarmerie de LANGON, aux fins de remise d'une convocation en justice devant le tribunal correctionnel de Bordeaux à l'audience du 3 juillet 2024.

Il a été reproché à la SAS GOLFTEC, d'avoir commis, entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2019, les infractions d'exécution de travaux non autorisés par un permis de construire et de violation des dispositions du PLU applicable sur le territoire de la commune de Saint Pardon de Conques.

J'ai pris alors conscience que Madame Jacqueline COUERBE ne m'avait pas informé :

- de la construction d'un abri, sans autorisation, en zone naturelle de l'ancienne carte communale ;
- de l'établissement d'un procès-verbal de constat d'infraction dressé le 26 novembre 2019 par Monsieur le Maire de la commune de Saint Pardon de Conques.

J'ai donc été convoqué à l'audience correctionnelle du 3 juillet 2024.

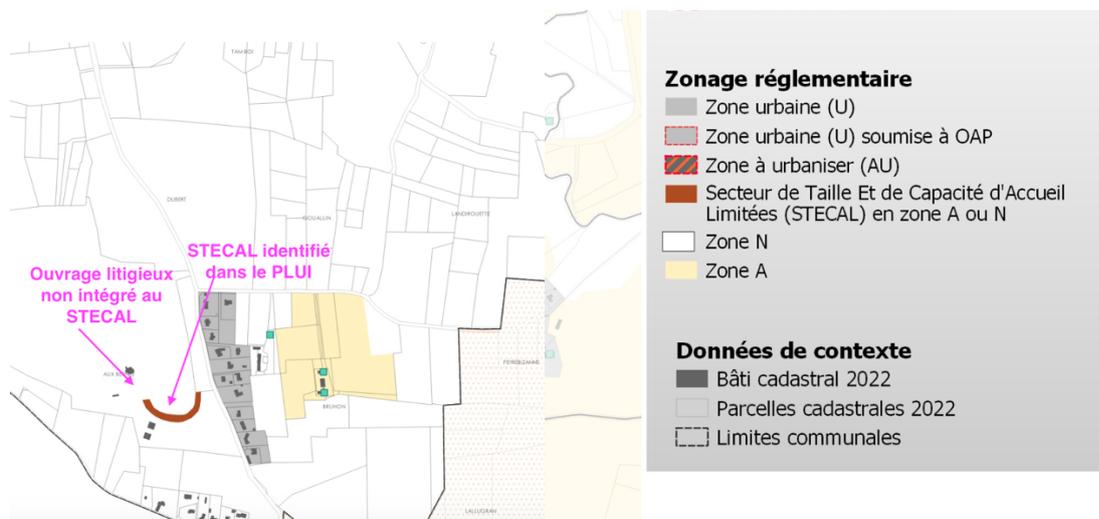
Une mesure de régularisation ayant été évoquée par Monsieur le Maire de la commune, le tribunal a renvoyé ce dossier au 1^{er} juillet 2025, dans l'attente de la modification du PLU (i) (voir PJ).

A notre sens, il serait possible de régulariser cet ouvrage de deux manières :

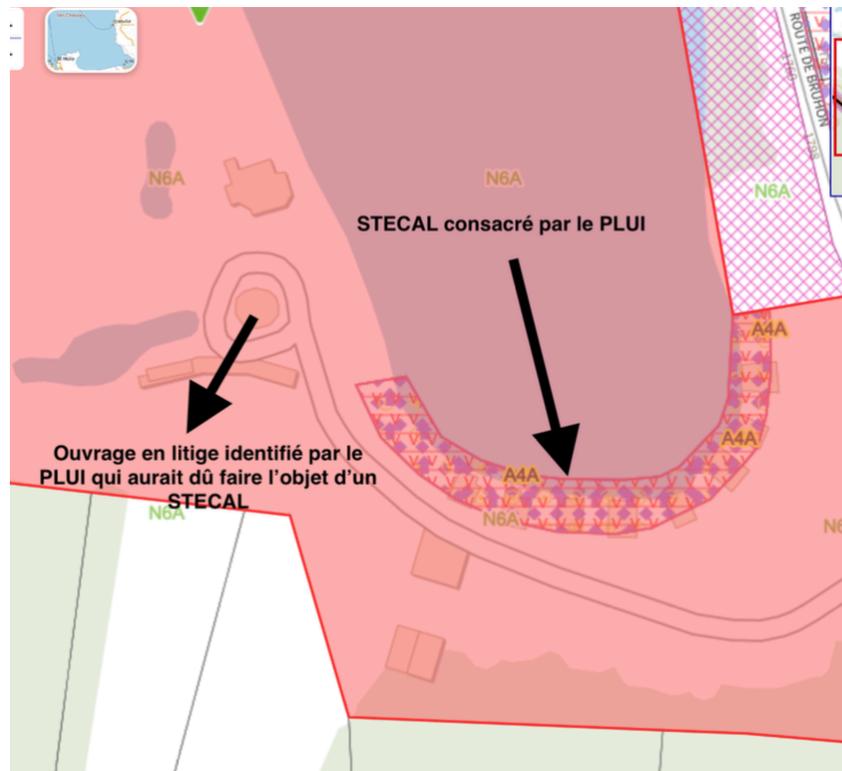
1. Par la création d'un STECAL « sport et loisir »

a. La proximité de l'abri avec un STECAL existant.

Un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée) dédié aux activités hôtelières a été identifié sur la parcelle cadastrée section OD n°0504 lors de l'élaboration du PLUI.



Cependant, l'abri litigieux, implanté à proximité immédiate de la résidence hôtelière déjà intégrée au STECAL, a été omis de cette classification (vraisemblablement par inadvertance).



L'abri aurait alors tout à fait pu être intégré dans le périmètre du STECAL lors de l'élaboration du PLUI, ce qui, n'a malheureusement pas été fait.

L'abri est resté « hors STECAL » et n'a pas pu être régularisé au vu de son positionnement en zone N.

b. Les critères de création d'un STECAL dédié aux activités sportives et de loisirs sont remplis

A ce jour, l'abri répond pleinement aux critères d'un STECAL définis par l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme.

Il présente en effet les caractéristiques suivantes :

- *Une taille modeste et une absence d'impact sur le site :*

Cet abri, non clos et entièrement démontable, ne crée aucune surface de plancher.

Son intégration dans l'environnement est neutre (entièrement en bois) et respecte le caractère naturel de la zone.

- *Une fonction technique et nécessaire à l'exploitation du golf :*

L'ouvrage constitue un équipement annexe indispensable à l'utilisation, l'entretien et à la gestion environnementale du golf.

Il est notamment utilisé pour le stockage d'outils de jardinage, des voiturettes et des équipements de maintenance.

- *Compatibilité avec le STECAL existant :*

L'abri est situé à proximité immédiate du STECAL déjà identifié pour les activités hôtelières du golf.

Une saisine de la commission départementale pourra garantir la conformité de la démarche avec les objectifs de préservation des espaces naturels.

Dans ce contexte, et de la cadre de la modification du PLU actuellement en cours, je vous demanderai de bien vouloir autoriser la création d'un STECAL sport et loisir afin de pouvoir régulariser cet abri indispensable à l'exploitation du golf.

2. Par la modification du règlement de zone N

Si la création d'un STECAL s'avérait impossible, nous vous proposons d'opérer une modification de l'article 1 du règlement de zone N du PLU(i).

Cet article intitulé « interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités » dispose aujourd'hui que sont autorisés :

Les équipements collectifs	Les constructions et installations nécessaires aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition d'être nécessaires à l'entretien, la découverte, et à la mise en valeur du patrimoine naturel et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
-----------------------------------	---

La notion d'équipements collectifs étant alors définie par les dispositions générales du PLUI (page 54 du règlement du PLUI) comme il suit :

Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
-----------------------------	--

Ainsi, constitue un équipement collectif, une construction destinée à l'exercice d'une activité sportive.

Dès lors, le règlement de zone N du PLUI autorise aujourd'hui, sous certaines conditions, la construction d'équipements sportifs (qui sont des équipements collectifs).

Pour pouvoir être autorisée, l'équipement collectif en question doit ensuite être nécessaire :

- à l'entretien,
- à la découverte,
- à la mise en œuvre du patrimoine naturel

Actuellement, la rédaction du règlement de zone N pourrait être interprétée comme ne couvrant pas explicitement ce type d'ouvrage.

Il est proposé de modifier le règlement en précisant explicitement que les équipements techniques annexes, nécessaires à l'entretien ou à la mise en valeur des activités sportives en zone naturelle, sont autorisés sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement existant.

Cette modification aurait pour effet de régulariser non seulement l'abri concerné, mais également de clarifier la possibilité de développer d'autres équipements similaires à l'avenir, en soutenant les activités sportives et de loisirs tout en respectant les objectifs de préservation environnementale.

En espérant que vous ne vous opposerez pas à cette demande, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations respectueuses.

Thierry DANG

Gérant de la SC ANMAR, elle-même gérante de la SAS GOLFTEC ;

Pj :

- correspondance Maire de Saint Pardon de Conques.
- Statuts de la SC ANMAR
- Statuts de la SAS GOLFTEC/