

# Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



Révision du PLUi prescrite par Délibération du Conseil Communautaire du 26 octobre 2017  
Projet de PLUi arrêté par Délibération du Conseil Communautaire du 11 Mars 2019  
Dossier soumis à Enquête publique du 25 Juin 2019 au 02 Août 2019  
PLU approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du 28 Novembre 2019  
1<sup>ère</sup> Modification du PLU prescrite par Délibération du Conseil Communautaire du 15 février 2022

## 6.0 Avis des Personnes Publiques Associées



SARL METROPOLIS, atelier d'urbanisme  
10 rue du 19 Mars 1962  
33 130 BEGLES



## PAYS FOYEN MODIFICATION DU PLUI

PAGNIN Isabelle <isabelle.pagnin@culture.gouv.fr>

Jeu 27/10/2022 11:03

À : Urbanisme <Urbanisme@paysfoyen.fr>

Bonjour suite à votre demande : AVIS FAVORABLE AU PROJET DE MODIFICATION APPORTEES AU PLUI DU PAYS FOYEN.

MME HANNINEN ABF



**MINISTÈRE  
DE LA CULTURE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Isabelle PAGNIN**

Secrétariat Périgord Noir

DRAC Nouvelle-Aquitaine – UDAP Dordogne

2, rue de la Cité CS 31202 24019 PERIGUEUX – 05 53 06 20 66

courriel : [isabelle.pagnin@culture.gouv.fr](mailto:isabelle.pagnin@culture.gouv.fr)

Dépôt de fichiers volumineux : <http://zephyrin.ext.culture.fr>

Cartographie des espaces protégés en Dordogne : <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>

La DRAC : <http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes>

### Coronavirus : il existe des gestes simples pour vous protéger et protéger votre entourage



Se laver les mains  
très régulièrement



Tousser ou éternuer dans  
son coude ou dans un mouchoir



Utiliser des mouchoirs  
à usage unique



Saluer sans se serrer la main,  
éviter les embrassades

Merci de nous aider à préserver l'environnement en n'imprimant ce courriel et les documents joints que si nécessaire.

# SYNDICAT DE COHERENCE TERRITORIALE DU BERGERACOIS

Membres en exercice : 15  
Membres présents : 8  
Votants : 8

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

### Délibération n° B2022-03

L'an Deux Mille vingt-deux, le mardi 20 septembre à 9H00,

Les membres du BUREAU du Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois, convoqués le 31/08/2022, se sont réunis à la Communauté d'Agglomération Bergeracoise, Salle « ITB », sous la présidence de Monsieur Pascal DELTEIL, Président du Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois.

**ETAIENT PRESENTS** : Messieurs Pascal DELTEIL, Jérôme BETAÏLLE, Didier CAPURON, Michel DELFIEUX, Pierre-Manuel BERAUD, Alain CASTANG, René VISENTINI, Jean-Pierre FAURE.

**ABSENTS EXCUSES** : Madame Marie-Pierre PONS, Messieurs Jean-Marc GOUIN, Christian BORDENAVE, Alain LEGAL, Olivier DUPUY.

### AVIS SUR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLUi DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS FOYEN

Suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Pays Foyen, et après plusieurs mois de mise en pratique du document d'urbanisme, des corrections s'avèrent nécessaires pour améliorer l'usage du document et son caractère opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisation. La procédure de modification simplifiée n° 1 du PLUi est ainsi engagée pour apporter des ajustements rédactionnels ou règlementaires.

Dans ce cadre, la Communauté de Communes a transmis au SyCoTeB, en sa qualité de Personne Publique Associée, le dossier présentation du projet pour avis et observations.

Le règlement écrit est modifié en plusieurs endroits et pour plusieurs motifs :

- correction d'erreur matérielle ;
- clarification des règles édictées ;
- assouplissement de certaines règles précédemment édictées ;
- instauration du permis de diviser.

Les modifications de surfaces de zones ne sont pas de nature à changer de manière sensible les grands équilibres règlementaires établis dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de 2019.

#### Décision :

Après examen du projet de modification simplifiée n°1 du PLUi de la Communauté de Communes du Pays Foyen, qui modifie le règlement écrit en plusieurs endroits et pour plusieurs motifs, le bureau syndical, à l'unanimité des membres présents, émet un avis favorable à ce projet.

*Certifié exécutoire compte tenu  
du dépôt en Sous-préfecture, le 21/09/2022  
et de la publication, le 22/09/2022*

Le Président du Syndicat de Cohérence  
Territoriale du Bergeracois,

Pascal DELTEIL



FAIT ET DELIBERE EN SEANCE  
LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS.  
EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,  
Ce 20 septembre 2022

Le Président du Syndicat de Cohérence  
Territoriale du Bergeracois,

Pascal DELTEIL

RF  
BERGERAC  
Contrôle de légalité  
Date de réception de l'AR: 21/09/2022  
024-200027134-20220920-B\_2022\_03-DE

Coulounieix-Chamiers, le 26 septembre 2022

**Monsieur le Président**  
**Communauté de Communes du Pays Foyen**  
**2 avenue Georges Clémenceau**  
**33 220 PINEUILH**

V/réf : dossier suivi par le service urbanisme de la communauté de communes Pays Foyen.

N/réf : NCV/SL

Dossier suivi par Sandra LAVAUD

Email : sandra.lavaud@dordogne.chambagri.fr

Objet : modification n°1 du PLUi du Pays Foyen

Copie à :

- Mr Serge SOLEILHAVOUP : DDT - SCAT
- Mr Julien BONDUE : DDT - SADD
- Mme Virginie MAHIEUX : DDT - SETAF
- Mme Geneviève PRADES : DDT – SETAF
- Mme Blandine FEVRIER : DDT – SETAF
- Mme Anne CHUNIAUD : DDT-ST

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis pour avis le projet de modification n°1 du PLUi du Pays Foyen en date du 3 août 2022 et nous vous en remercions.

Cette modification n°1 a pour objets des ajustements rédactionnels et règlementaires.

Après étude de ce dossier par le Département Dynamiques Environnementales et Foncières et selon des critères techniques d'analyse, nous formulons les observations suivantes :

➤ **Concernant les corrections et amélioration de la rédaction du principe de bande tampon en zones A et N :**

Il est proposé de rectifier ce principe de zone tampon comme suit : « Lorsqu'il est procédé à une extension d'espaces cultivés au contact d'une zone urbaine, un espace tampon paysager doit être réalisé, basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettront de réduire les conflits d'usage ».

D'une part nous nous interrogeons sur la nécessité de ce paragraphe demandant la plantation d'une zone tampon en zone A et N puisque celle-ci est à aménager sur les zones urbaines ou à urbaniser. Cette notion de zone tampon devrait donc apparaître uniquement dans le règlement des zones constructible et non dans le règlement des zones A et N. D'autre part, il sera important de préciser que cette bande tampon sera réalisée aux frais de l'aménageur et/ou des futurs habitants (de la zone constructible) et non aux frais des exploitants agricoles. Enfin, la formulation « Lorsqu'il est procédé à une extension

d'espaces cultivés au contact d'une zone urbaine... », exclut donc l'obligation d'une création de zone tampon dans la situation inverse (à savoir quand il est procédé une extension de zone urbaine au contact d'espaces cultivés), ce qui n'est pas cohérent. Nous demandons donc la reformulation de ce début de phrase par : « Lorsque la zone urbaine jouxte une zone agricole (A)... », comme cela était initialement rédigé.

➤ **Concernant la clarification des règles de gestion des constructions existantes à usage d'habitation en zone A et N :**

○ Pour la zone A :

- Concernant le paragraphe « 1.2.2 - Pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, forestière et d'habitation (si strictement nécessaire à l'activité agricole), les implantations devront être réalisées dans un rayon de 50 mètres maximum autour d'un ensemble bâti + parc. ». Imposer une distance peut être compréhensible afin de limiter le mitage du territoire, cependant, dans certaines situations (par exemple : topographie), celle-ci peut se révéler trop restrictive et compromettre la pérennité et le développement des exploitations agricoles. Nous demandons donc à ce que soit ajouté en fin de phrase « ... sauf contraintes techniques particulières ».
- Concernant le paragraphe « 1.2.4 - Le changement de destination d'une construction, identifiée sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, est autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole existante et de pouvoir être raccordé de manière suffisante aux réseaux existants. ». Nous demandons le remplacement du terme « exploitation agricole » par « activité agricole » afin que soient pris en compte les aspects de l'activité agricole dans leur globalité (plans d'épandage, bâtiments d'élevage, zones de non traitement...).
- Concernant le paragraphe « 1.2.5 - Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel. ». Nous demandons l'ajout suivant « ... et de ne pas compromettre l'activité agricole ».
- Concernant le paragraphe 1.2.7 *autorisant les extensions à hauteur de :*
  - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
  - Ou 60m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire

Afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, nous demandons à ce que les extensions soient limitées à :

- 20 % de surface de plancher supplémentaire
- Ou 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire
- Concernant le paragraphe 1.2.7 concernant les annexes, nous demandons à ce que des modifications soient apportées afin de limiter :
  - Une emprise totale des annexes de 50 m<sup>2</sup> sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal.
  - Que les annexes soient implantées à une distance maximale de 20m autour de l'habitation principale, à l'exception des piscines qui pourront être implantées à une distance maximale de 25 m.
- Concernant le paragraphe 1.2.8 portant sur les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, nous demandons l'ajout suivant « *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole. Les travaux*

*de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. ».*

- Concernant le paragraphe 1.2.10 portant sur le zonage Ap, nous demandons également l'ajout suivant : « Dans le secteur Ap, seules sont autorisées les constructions et installations d'intérêt public ou à usage collectif sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole »
- o Pour la zone N :
  - Concernant le paragraphe 1.2.2 portant sur les changements de destination, nous demandons l'ajout suivant « ... sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole ».
  - Concernant le paragraphe 1.2.4 portant sur les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, forestière et d'habitation avec une limite d'implantation dans un rayon de 50 m maximum autour de l'ensemble bâti + parc, nous demandons, comme pour la zone A, l'ajout suivant « ... sauf contraintes techniques particulières ».
  - Concernant le paragraphe 1.2.6 portant sur les extensions et les annexes, nous demandons les mêmes modifications que celles demandées pour le paragraphe 1.2.7 de la zone A.
  - Concernant le paragraphe 1.2.7 portant sur les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, nous demandons l'ajout suivant « Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. ».
  - Concernant le paragraphe 1.2.9 portant sur le zonage Ne, nous demandons la modification suivante : « Dans le **secteur Ne**, les constructions d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaire à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants ne compromette pas l'activité agricole et sylvicoles ainsi que l'équilibre des espaces naturels environnants. ».
  - Concernant tous les autres sous-secteurs N (Nh, Nk, NL, Ngv et Nt), nous demandons à ce que soit ajouté « ... Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole ».

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,  
nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.

**Le Président,**



**J. Ph. GRANGER**



Bordeaux, le 8 août 2022

Monsieur le Président  
Communauté de Communes  
du Pays Foyen  
Pôle Technique  
ZAE de l'Arbalestrier  
5, Rue Gustave Eiffel  
33220 PINEUILH

**Objet :** Projet de modification du PLUi du Pays Foyen

*Dossier suivi par :* Evanguelia Montarnier- 05 56 999 118  
[evanguelia.montarnier@cm-bordeaux.fr](mailto:evanguelia.montarnier@cm-bordeaux.fr)

Monsieur le Président,

Le projet de modification du PLUi du Pays Foyen porte essentiellement sur des modifications de détails ;

- Sur le règlement ayant pour but de corriger une erreur matérielle sur la zone 1AU, de corriger et améliorer la rédaction du principe de bande tampon en zones A et N, de clarifier les prescriptions paysagères pour les zones à urbaniser (1AU), d'assouplir des règles d'édifications des clôtures en zones UE, UX & UY, d'assouplir les règles d'implantations des constructions de moins de 15m<sup>2</sup> en zone UA, de gérer les constructions à usage d'habitation en zones UX et UY, de clarifier les règles de rejet des eaux usées en l'absence d'assainissement collectif, de déroger à l'implantation des annexes à vocation d'habitation et des piscines par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que des limites séparatives en zone A et N, d'offrir la possibilité de changer de destination à des constructions en zones A et N ;
- Sur le zonage, de corriger la classification d'une parcelle qui passe de A à N à Port Sainte-Foy et Ponchapt, d'améliorer l'intégration et l'encadrement de projets touristiques à Pineuilh et Saint-Avit Saint-Nazaire et d'adapter le périmètre d'un secteur Ap à Pineuilh.

Ces corrections ne modifient pas de façon notable les superficies des différentes zones. Son examen n'appelle pas de remarque particulière.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Aussi, j'ai le plaisir d'émettre un avis FAVORABLE sur ce projet de modification du PLUi du Pays Foyen.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes sincères salutations.

La Présidente,



Nathalie LAPORTE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



**PRÉFÈTE  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



par le Président  
Le

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service Accompagnement Territorial**

N/Réf. : ddtm/sat-RR/CG-ualhg/2022

Libourne, le **16 SEP. 2022**

Affaire suivie par :

**Richard RAILLARD**

Unité Aménagement du Libournais et Haute Gironde

Tél : 05 54 69 21 93 ou 06 80 90 84 11

Mél : [richard.raillard@gironde.gouv.fr](mailto:richard.raillard@gironde.gouv.fr)

La Cheffe d'Unité

à

Monsieur Le Président

Communauté de Communes du Pays Foyen

**Objet : Avis sur la modification n° 1 du PLU intercommunal.**

Par courriel reçu dans mes services le 2 août 2022, vous sollicitez l'avis de nos services sur le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) intercommunal.

En se lançant dans cette démarche de modification du PLU, les objectifs sont d'améliorer l'usage du document et son caractère opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisation et de permettre le changement de destination de huit constructions dans les zones agricoles ou naturelles.

Le dossier expose méthodologiquement les problématiques et modifications apportées au document. Un avant-projet nous avait été proposé à lecture, sur lequel plusieurs remarques avaient été formulées par courrier du 20 juin 2022.

Dans le dossier aujourd'hui présenté, la quasi-totalité des réponses ont été apportées, néanmoins quelques points restent à rectifier ou compléter.

### **1 - Adaptations et améliorations du règlement écrit du PLU**

Sur ce point, la présente notice explicative a répondu à l'ensemble des remarques présentées dans notre premier avis.

La lecture du règlement modifié appelle toutefois une petite remarque sur une erreur d'écriture passée inaperçue en première lecture :

Le deuxième alinéa de l'article 1.1.1 stipule qu'en zone agricole sont interdites toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole, sauf celles autorisées à l'alinéa 1.2.1. Une lecture restrictive entraînerait le refus de toutes les constructions listées aux points 1.2.2 à 1.2.10.

Une écriture mieux adaptée pourrait être : « en zone agricole sont interdites toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole, hormis celles répondant aux conditions listées à l'article 1.2 »

## 2 - Adaptations et améliorations du zonage du PLU

La création des deux secteurs Nt à vocation d'activités touristiques doit être considérée comme la création de deux secteurs supplémentaires de taille et de capacité limitées et à ce titre, la consultation de la CDPENAF sera nécessaire.

La notice n'explique toujours pas la nécessité d'un zonage Nt- d'une telle superficie, alors que seuls des sanitaires de moins de 50 m<sup>2</sup> seront éventuellement autorisés. L'implantation de ce type de bâtiment serait préférable à toute proximité des constructions existantes plutôt qu'en plein champ. Le secteur Nt- devrait être limité à sa moitié sud.

Concernant le point relatif à la diminution de la zone agricole protégée, au regard des arguments ayant prévalu à l'instauration de la protection initiale, des arguments exposés dans la notice complétée et du caractère mineur de la diminution de la zone Ap, il apparaît que la protection souhaitée des paysages locaux, notamment de la vallée de la Dordogne, reste entière.

## 3 - Ajout de la possibilité de changements de destinations en zones agricole et naturelle

Lors de notre premier avis, nous avons signalé que pour fiabiliser juridiquement la procédure, il serait utile d'apporter certains éléments de compréhension et de contexte pour chaque bâtiment nouveau identifié : zonage dans le PLU, suffisance ou prise en compte de la défense incendie, superficie (approximative) de chaque bâtiment et connaître le nombre de logements autorisés.

Ces informations, notamment les superficies et nombre de logements autorisés n'ont pas été apportées. Certains bâtiments de grand volume sont susceptibles d'abriter plusieurs logements, augmentant ainsi le risque et la pression sur les réseaux.

Par ailleurs, la liste des bâtiments pouvant changer de destination n'a pas été mise à jour dans le règlement (page 173). La destination vers laquelle sera autorisé chaque changement de destination devra être incluse dans ce tableau.

Valérie BOUSQUET



Copie : Madame Le Devedec - Responsable urbanisme - Pôle technique

**RE: urbanisme@paysfoyen.fr vous a envoyé Modification PLUi Pays Foyen par WeTransfer**

sraddet <sraddet@nouvelle-aquitaine.fr>

Lun 26/09/2022 11:45

À : Urbanisme <Urbanisme@paysfoyen.fr>

Bonjour,

J'accuse réception, pour la Région Nouvelle-Aquitaine, du dossier de modification, et vous en remercie.  
Je vous informe que le Conseil régional ne rendra pas d'avis sur ce dossier.

Restant à disposition,  
Bien cordialement,

### **Valentin TRIPIER**

Chargé de mission SRADDET – Unité planification et stratégie d'aménagement durable

Direction de l'intelligence territoriale et de la prospective

DATAR (Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Attractivité Régionale)

Téléphone : 05.56.56.01.38 – 06.04.40.68.71

Site internet institutionnel : [nouvelle-aquitaine.fr](http://nouvelle-aquitaine.fr)

Plateforme Sraddet : <https://participez.nouvelle-aquitaine.fr/processes/SRADDET>

De : WeTransfer [mailto:noreply@wetransfer.com]

Envoyé : lundi 26 septembre 2022 11:36

À : sraddet <sraddet@nouvelle-aquitaine.fr>

Objet : urbanisme@paysfoyen.fr vous a envoyé Modification PLUi Pays Foyen par WeTransfer

-  
-  
-  
-  
-

 [Click 'Download images' to view images](#)

[urbanisme@paysfoyen.fr](mailto:urbanisme@paysfoyen.fr)  
vous a envoyé Modification PLUi Pays  
Foyen

1 élément, 230 Mo au total • Expire le 3 octobre 2022

**Modification PLUi Pays Foyen** Mesdames, Messieurs,

Suite à un problème technique, veuillez trouver ci-joint les documents relatifs à la modification du PLUi du Pays Foyen ,pour avis.





INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ



Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : Valérie POTHET

Tel : 05 56 01 73 44

Mail : [v.pothet@inao.gouv.fr](mailto:v.pothet@inao.gouv.fr)

[INAO-BORDEAUX@inao.gouv.fr](mailto:INAO-BORDEAUX@inao.gouv.fr)

**M. le Président**

**Communauté de communes du Pays Foyen  
2, avenue Georges Clémenceau**

**33 220 PINEUILH**

Objet : Modification du PLUi du Pays Foyen

Bègles, le 22 septembre 2022

Monsieur le Président,

Par mail en date du 2 août 2022, vous avez bien voulu transmettre à l'INAO pour avis le projet de modification N°1 engagé par délibération du 15 février 2022 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2019.

L'ensemble des communes appartiennent aux aires géographiques de diverses appellations d'origine contrôlées (AOC) viticoles, ainsi qu'à des territoires de production de nombreuses indications géographiques protégées (IGP). En annexe du courrier figure le détail de l'appartenance des communes aux aires géographiques en AOC et IGP.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Les modifications concernent :

- Des adaptations et améliorations du règlement écrit du PLUi sans incidence sur les espaces agricoles à vocation de production sous signes d'identification de la qualité et de l'origine,

- Des adaptations et améliorations du zonage du PLUi :

L'intégration de la parcelle AL 111 dans le hameau de la Rouquette à Port Sainte-Foy-et-Ponchapt en zone naturelle est sans incidence car cette parcelle se situe hors AOC.

La correction afin d'identifier l'activité d'hébergement touristique existante dans le secteur de la Carreterie sur la commune de Pineuilh en zone Nt permet une clarification du zonage au niveau du règlement graphique pour cette structure.

-L'ajout d'un secteur Nt sur la parcelle D 388 pour répondre à une activité touristique réduite sur la commune de Saint Avit Saint Nazaire afin de permettre la réalisation d'équipements sanitaires a une incidence limitée sur l'aire parcellaire délimitée en AOC (environ 2000 m<sup>2</sup>) sans effet de mitage car la parcelle est située en bordure de l'aire délimitée en AOC.

- L'identification de huit constructions susceptibles de changement de destination : certains des bâtiments identifiés se situent à proximité d'espaces viticoles cultivés en AOC. Les services de l'INAO resteront attentifs, lors de l'examen éventuel du changement de destination de ces bâtiments nécessitant un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) à l'absence d'impact de ces projets sur l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

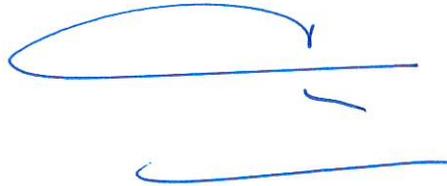
**INAO - Délégation Territoriale Aquitaine Poitou-Charentes**

SITE DE BORDEAUX  
"PORTE DE BEGLES"  
Bâtiment A, 3<sup>ème</sup> étage  
1, quai Wilson  
33 130 BEGLES  
TEL : 05 56 01 73 44  
[www.inao.gouv.fr](http://www.inao.gouv.fr)

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci a peu d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma haute considération.

Le Délégué Territorial  
Laurent FIDELE



PJ : AOC et IGP par communes  
Copie : DDTM33

**INAO - Délégation Territoriale Aquitaine Poitou-Charentes**

SITE DE BORDEAUX  
"PORTE DE BEGLES"  
Bâtiment A, 3<sup>ème</sup> étage  
1, quai Wilson  
33 130 BEGLES  
TEL : 05 56 01 73 44  
[www.inao.gouv.fr](http://www.inao.gouv.fr)



DEPARTEMENT	COMMUNE	AOC	IGP
DORDOGNE	PORT-SAINTE-FOY-ET-PONCHAPT	Montravel Haut-Montravel Côtes de Montravel Bergerac Côtes de Bergerac	Agneau du Périgord Atlantique Canard à foie gras du Sud-Ouest Fraise du Périgord Jambon de Bayonne Périgord Porc du Sud-Ouest Chapon, Poulet et Poularde du Périgord Pruneau d'Agen Veau du Limousin
GIRONDE	AURIOLLES LISTRAC-DE-DUREZE	Entre-deux-Mers Bordeaux supérieur Bordeaux Crémant de Bordeaux	Agneau de Pauillac Atlantique Bœuf de Bazas Canard à foie gras du Sud-Ouest Jambon de Bayonne Porc du Sud-Ouest Pruneau d'Agen Volailles de Gascogne
GIRONDE	CAPLONG EYNESE LES LEVES-ET-THOUMEYRAGUES LIGUEUX MARGUERON PINEUILH RIOCAUD LA ROQUILLE SAINT-ANDRE-ET-APPELLES SAINT-AVIT-DE-SOULEGE SAINT-AVIT-SAINT-NAZAIRE SAINTE-FOY-LA-GRANDE SAINT-PHILIPPE-DU-SEIGNAL SAINT-QUENTIN-DE-CAPLONG	Côtes de Bordeaux Sainte-Foy Côtes de Bordeaux Bordeaux supérieur Bordeaux Crémant de Bordeaux	Agneau de Pauillac Atlantique Bœuf de Bazas Canard à foie gras du Sud-Ouest Chapon, Poulet et Poularde du Périgord Jambon de Bayonne Porc du Sud-Ouest Pruneau d'Agen Volailles de Gascogne
GIRONDE	LANDERROUAT MASSUGAS PELLEGRUE	Côtes de Bordeaux Sainte-Foy Côtes de Bordeaux Bordeaux supérieur Bordeaux Crémant de Bordeaux	Agneau de Pauillac Atlantique Bœuf de Bazas Canard à foie gras du Sud-Ouest Jambon de Bayonne Porc du Sud-Ouest Pruneau d'Agen Volailles de Gascogne





**PRÉFÈTE  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Commission départementale de la préservation  
des espaces naturels agricoles et forestiers**

réunion du 7 septembre 2022

**Communauté de Communes du PAYS FOYEN**  
modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal

La CDPENAF de la Gironde s'est réunie à la cité administrative de Bordeaux sous la présidence de monsieur HERLEMONT Benoît, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Gironde, représentant madame la préfète de la Gironde.

Étaient présents :

- Monsieur LE BOT Stéphane, conseiller départemental du canton Nord-Médoc, représentant le président du conseil départemental de la Gironde,
- Monsieur MORIN Jean-Claude, maire de Coimères, représentant l'association des maires 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,
- Madame LARRAUX Nathalie, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde,
- Monsieur BARDEAU Yohan, représentant le président de la fédération nationale des syndicats d'exploitants agricoles de la Gironde,
- Monsieur DE ROQUEFEUIL Pierre, représentant le président des jeunes agriculteurs de Gironde,
- Monsieur MUSSEAU Luc, représentant le président de la confédération paysanne de Gironde,
- Monsieur LORENTE Lionel, président de la coordination rurale de Gironde,
- Madame LAULAN Annie, présidente de la propriété privée rurale de Gironde,
- Monsieur SEGUY Jean-François, représentant le président de la fédération départementale de la chasse de Gironde,
- Monsieur POINT Patrick, représentant le président de la société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le sud-ouest – SEPANSO – Gironde,
- Monsieur GRELLIER Alexandre, représentant la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde.

Étaient excusés :

- Madame TEIXEIRA Aurélie, maire de Listrac-Médoc, représentant l'association des maires de Gironde (pouvoir transmis à M. LE BOT),
- Monsieur BERGEON Thierry, représentant l'association GAEC & SOCIÉTÉS (pouvoir transmis à M. BARDEAU),
- Monsieur SOLANS Thomas, représentant le président de la chambre d'agriculture de la Gironde (pouvoir transmis à M. DE ROQUEFEUIL),
- Monsieur PAPADATO Patrick, représentant le président de Bordeaux métropole,
- Madame CARRERE Gabriella, représentant le président du syndicat des sylviculteurs du sud-ouest,
- Madame DUMAS Hélène, représentant le directeur départemental de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Aquitaine Atlantique, invitée à titre d'expert,
- Madame CAMSUZOU SOUBIE Laura, représentant l'association des maires de Gironde, invitée à titre d'experte.

Assistaient également à la réunion :

- Madame GRISSER Florence, représentant le conseil départemental de Gironde, invitée à titre d'experte,
- Monsieur COULON Bruno, représentant la chambre d'agriculture de la Gironde, invité à titre d'expert,
- Madame DUBOURNAIS Sabrina, représentant le conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB), invitée à titre d'experte,
- Monsieur ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (3 pouvoirs compris) : 16

Quorum : le quorum est atteint.



## SYNTHÈSE DU RAPPORT D'INSTRUCTION PRÉSENTÉ AUX MEMBRES DE LA COMMISSION

La CDPENAF est saisie par la communauté de communes du Pays Foyen pour émettre un avis sur la modification de son PLUi. La procédure est engagée pour apporter des ajustements rédactionnels ou réglementaires au règlement écrit, notamment pour les zones A et N. Elle porte également sur des adaptations et améliorations du zonage.

La modification prévoit aussi :

- l'ajout d'un nouveau secteur Nt- pour permettre une activité réduite d'accueil touristique à Saint-Avit Saint-Nazaire. Le règlement écrit est aussi modifié pour n'y autoriser que les installations d'intérêt collectif (de type sanitaire) nécessaires à l'accueil touristique. L'emprise au sol maximale sera de 2,5 % sur l'unique parcelle concernée d'une surface de 0,20 ha ;
- l'ajout d'un secteur Nt pour la gestion d'un site d'hébergement touristique existant à Pineuilh qui n'a pas été pris en compte lors de la révision du PLUi en 2019 ;
- l'ajout de 8 nouveaux bâtiments identifiés graphiquement sur le plan de zonage pour pouvoir changer de destination. 7 d'entre eux seraient destinés à de l'habitation, le dernier étant prévu pour de l'hébergement touristique.

Pour rappel, en application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, *le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

En application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, *le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

*1° Des constructions ;*

*2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*

*3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

*Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

*Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.*

## DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF précise qu'elle est une commission départementale, et qu'elle n'est donc compétente que pour les communes du département concerné. Elle n'émet en ce sens pas d'avis sur la modification apportée sur le changement de zonage à Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt.

La commission n'émet pas de remarque sur les autres secteurs situés sur les communes de Pineuilh et de Saint-Avit Saint-Nazaire.

En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la CDPENAF s'interroge sur l'application de l'article 1.2.2 dans l'hypothèse d'une création d'exploitation agricole. Cet article devrait être complété ou modifié considérant que la règle prévue vise une implantation par rapport à du bâti existant.

Sur la rédaction de l'article 1.2.4, la CDPENAF fait remarque que l'article L151-11 du code de l'urbanisme mentionne que les bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'article 1.2.4 devrait être modifié en ce sens.

Par ailleurs et bien qu'elle ne soit pas amenée à se prononcer au stade du document de planification sur l'identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, la CDPENAF prend acte de la liste des 8 bâtiments identifiés qui viennent s'ajouter aux 30 bâtiments qui figurent déjà au PLU en vigueur. Elle s'interroge toutefois sur le bâtiment numéroté 33 qui, s'il s'agit d'une ruine, ne devrait pas pouvoir bénéficier d'une telle procédure.

La commission précise qu'elle sera amenée à émettre un avis conforme au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme sur les actes d'urbanisme relatifs aux projets, situés en zone agricole, qui comprendront ledit changement de destination. Elle indique qu'elle sera particulièrement attentive à ce que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments situés en zone N seront quant à eux soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Un 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.

Il est enfin 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 R151-27 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.

#### RÉSULTATS DU VOTE

16 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI D'OBSERVATIONS au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme,  
0 voix contre,  
0 abstention.

Et,

16 voix pour l'AVIS FAVORABLE au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme,  
0 voix contre,  
0 abstention.

Pour la préfète, présidente de la CDPENAF,  
et par délégation,  
le directeur départemental adjoint des territoires et de la mer



Benoît HERLEMONT



**Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
(MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, après examen au cas par cas,  
relatif à la modification n°1 du plan local d'urbanisme  
intercommunal de la communauté de communes du Pays Foyen  
(33)**

N° MRAe 2022DKNA191

dossier KPP-2022-12989

**Décision après examen au cas par cas  
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable »

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 2 juin 2021, du 23 novembre 2021 et du 16 juin 2022 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu la décision du 1er septembre 2022 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 122-18 du Code de l'environnement et R. 104-28 du Code de l'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposée par la communauté de communes du Pays Foyen, reçue le 28 septembre 2022, par laquelle celle-ci demande à la Mission Régionale d'Autorité environnementale s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale à l'occasion du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal du Pays Foyen(33) ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 4 août 2022 ;

**Considérant** que la communauté de communes du Pays Foyen, 16 517 habitants en 2015 selon l'INSEE sur une superficie de 22 000 hectares, souhaite procéder à la première modification de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 29 novembre 2019 et ayant fait l'objet d'un avis<sup>1</sup> de la MRAE en date du 12 juin 2019 ;

**Considérant** que la modification consiste à :

- clarifier les prescriptions des zones tampons paysagères entre les zones agricoles, naturelles, urbaines et à urbaniser ;
- assouplir les règles d'implantation des constructions inférieures à 15 m<sup>2</sup> en zone urbaine de centre bourg UA afin de permettre ces constructions en fond de parcelles ;
- permettre la division parcelle en créant un secteur de taille de logement (STL) dans des secteurs de la zone urbaine UA correspondant au centre-bourg de Sainte-Foy-La-Grande ;
- clarifier les règles de rejet des eaux usées en l'absence d'assainissement collectif ;
- modifier le règlement écrit (règles d'implantation des constructions, clôtures, gestion des habitations en zones UX et UY) ;
- modifier le zonage du PLUi pour permettre une activité d'accueil touristique à Saint-Avit-Saint-Nazaire et permettre l'extension d'une activité agricole existante sur la commune de Pineuilh ;
- ajouter des constructions pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle ;
- corriger des erreurs matérielles pour faciliter en particulier l'instruction des autorisations d'urbanisme ;

**Considérant** que le règlement écrit du PLUi rend obligatoire la réalisation d'un espace tampon paysager de dix mètres entre une zone urbaine ou à urbaniser et une zone naturelle ou agricole ; que cette clarification permettra de réduire les conflits d'usages entre ces différents espaces ;

**Considérant** que la création du STL permettra d'autoriser, dans le centre-bourg de Sainte-Foy-la-Grande, la production d'un second logement de plus de 25 m<sup>2</sup> sur les terrains constitués d'une habitation ; que cette modification favorise la densification urbaine ; que la capacité résiduelle de la station d'épuration de Pineuilh et des ouvrages d'alimentation en eau potable sont suffisants selon le dossier ; qu'en conséquence de ces droits à construire de logements supplémentaires, il convient de réinterroger les ouvertures à l'urbanisation en extension urbaine afin de réduire la consommation d'espace conformément aux objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine et de la loi climat et résilience ;

**Considérant** que la réalisation d'un projet d'accueil touristique à Saint-Avit-Saint-Nazaire nécessite de reclasser une parcelle agricole A d'une surface de 1 968 m<sup>2</sup> en secteur Nt à vocation d'hébergement hôtelier et touristique et d'équipements touristiques afin de permettre la réalisation d'un équipement sanitaire ; que, selon le dossier, cette parcelle, enherbée et entretenue, est située en continuité d'un hameau existant et en dehors des zones à dominante humide et de tout corridor écologique dans la trame verte et bleue du PLUi ;

**Considérant** qu'une exploitation agricole sur la commune de Pineuilh souhaite étendre un bâtiment existant ; que cette extension nécessite de réduire le secteur agricole protégé Ap attenant sur 1 560 m<sup>2</sup> ; que le secteur Ap est constitué, dans le PLUi en vigueur, des espaces emblématiques de l'identité paysagère agricole du territoire ; que ce secteur Ap à déclasser en zone agricole A est actuellement occupé par des vignes d'une exploitation d'un château viticole existant ; que, selon le dossier, ce déclassement ne remet pas en cause le panorama viticole environnant ;

**Considérant** que la modification projetée permettrait d'ajouter huit constructions pouvant changer de destination pour un usage d'habitations ; que, selon le dossier, le choix des bâtiments pouvant changer de destination répond à l'exigence de la présence de l'ensemble des réseaux et à l'exigence de ne pas porter atteinte aux exploitations agricoles existantes ; que, selon le dossier, aucune construction pouvant changer de destination ne remet en cause les éléments de la trame verte et bleue intercommunale ; que les filières d'assainissement de ces bâtiments, de type non collectif, sont précisées par les schémas directeurs d'assainissement communaux ; qu'il convient de prendre en compte la contribution de ce parc bâti en la déduisant des besoins en logements neufs en extension urbaine du PLUi en vigueur et de préciser l'analyse et les modalités de prévention des incidences de sa mobilisation, notamment en matière de déplacements induits ;

**Concluant**, qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal du Pays Foyen n'est pas susceptible d'avoir des

<sup>1</sup> [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2019\\_8014\\_pluih\\_r\\_paysfoyen\\_avis\\_mrae\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2019_8014_pluih_r_paysfoyen_avis_mrae_signe.pdf)

incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

## Décide :

### Article 1<sup>er</sup> :

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal du Pays Foyen (33) présenté par la communauté de communes du Pays Foyen **n'est pas soumis à évaluation environnementale**.

### Article 2 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal du Pays Foyen (33) est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications.

### Article 3 :

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr> En outre, en application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Fait à Bordeaux, le 26 septembre 2022

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine  
Le président de la MRAe

**Signé**

Hugues AYPHASSORHO

### Voies et délais de recours

#### **1 - décision soumettant à la réalisation d'une évaluation environnementale :**

**Le recours administratif** préalable est **obligatoire** sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux.

Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision sur le site internet de l'autorité environnementale et adressé à **Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale**

**Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun.**

#### **2 - décision dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale :**

**Les décisions dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale étant considérées comme des actes préparatoires ne faisant pas grief, elles ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un recours.**

**Toutefois, elles pourront être contestées à l'appui d'un recours contentieux dirigé contre la décision d'approbation du plan, schéma ou programme.**