



PRÉFÈTE 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 7 mai 2019

### **Communauté de Communes du PAYS FOYEN**

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

#### **Avis conforme au titre du L112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime Avis simple au titre des articles L151-12 et L151-13 du Code de l'urbanisme**

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers s'est réunie le 7 mai 2019 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 Madame la Préfète de Gironde.

Étaient présents :

- Monsieur FEDIEU Dominique, Conseiller départemental du Sud-Médoc, représentant le président du Conseil départemental de Gironde,
- Monsieur CAMEDESCASSE Alain, président de l'association des communes et collectivités forestières de Gironde,
- Monsieur BOCCACCI Sébastien, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- Monsieur SOLANS Thomas, 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 DE ROQUEFEUIL Pierre, représentant le président des Jeunes agriculteurs de Gironde,
- Monsieur LORENTE Lionel, représentant le président de la Coordination rurale de Gironde,
- Monsieur JEANTET Ghislain, représentant le président des Propriétés privées rurales 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 la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde,

Étaient excusés :

- Monsieur DELGUEL Jean-Claude, maire de Moullets et Villemartin, représentant les maires de Gironde (pouvoir transmis à M. CAMEDESCASSE),
- Monsieur VARENNE Thibault, représentant le président de la Fédération départementale de la chasse de Gironde (pouvoir transmis à M. SERVAT),
- Madame JEAN Christine, représentant le directeur de la Ligue de protection des oiseaux Aquitaine (pouvoir transmis à M. MONDON),
- 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 RIELLAND Guillaume, représentant le président du Syndicat des sylviculteurs du Sud-ouest (SYSSO),

Assistaient également à la réunion :

- Madame GRISSER Florence, représentant le Conseil départemental de Gironde, invitée à titre d'expert,
- Madame CAMSUZOU SOUBIE Laura, représentant l'Association des Maires de Gironde, invitée à titre d'expert,
- Monsieur COURAU Laurent, représentant la Chambre d'agriculture de Gironde, invité à titre d'expert,
- Madame DUBOURNAIS Sabrina, représentant le Conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB), invitée à titre d'expert,
- Monsieur ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.



Nombre de votants (3 pouvoirs compris) : 14 (si vote de l'INAO), 13 le cas échéant  
Quorum : le quorum est atteint

## PRÉAMBULE

Compte-tenu du fait que le projet de PLUi est 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 est invité à participer aux débats avec voix délibérative.

## 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 le projet de plan local d'urbanisme intercommunal, conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme.

Le territoire est inclus dans le périmètre du SCoT du Libournais approuvé le 6 octobre 2016. La CDPENAF n'a en conséquence pas à émettre d'avis sur les projets d'ouverture à l'urbanisation (article L142-5). L'avis n'est rendu obligatoire que sur le règlement des zones A et N au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, et sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13.

En outre, l'INAO fait savoir que le document entre dans le cadre de l'analyse de la réduction substantielle. En conséquence, la CDPENAF doit émettre un avis conforme au titre du L112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Le projet de PLUi du Pays Foyen intègre cinq nouvelles communes, dont deux appartiennent à l'aire géographique de l'AOC « Entre-deux-Mers » de 761 hectares (les deux seules des vingt communes du territoire couvert par le PLUi). Ces deux communes, Auriolles et Listrac-de-Durèze, ne disposent pas de document d'urbanisme à ce jour et sont soumises au RNU.

Les nouvelles zones urbaines de ces deux communes appartiennent aux aires parcellaires délimitées en AOC pour 15,92 ha. L'identification en zone urbaine représente donc 2,09 % de l'aire parcellaire délimitée en AOC, soit plus de 2 %.

### À AURIOLLES :

Le dossier de PLUi précise que la définition des espaces urbains de la commune a dû s'appuyer naturellement sur les entités urbaines existantes et qui mettent en avant un chapelet d'urbanisation le long de la RD126. Le caractère agricole et viticole étant par ailleurs particulièrement important sur cette commune, le zonage permet de prendre en considération les enveloppes agglomérées existantes (dents creuses) ou de les desserrer pour conserver l'esprit de ce village.

Par ailleurs, un STECAL à destination d'habitat est identifié au sein de la commune : un hameau traditionnel à cheval sur la commune de Cazaugitat. Il s'agit de permettre la construction d'une habitation sur une parcelle non agricole et située hors site à enjeux écologiques et paysagers particuliers. Il s'agit du seul hameau de la commune présentant des constructions contemporaines où l'intégration d'une nouvelle construction n'impactera pas la qualité urbaine du site.

### À LISTRAC DE DURÈZE :

La commune est structurée autour de deux entités urbaines principales : le bourg constitué d'habitations récentes et le hameau du « Grand Monguillet » répondant aux critères de compacité, continuité et densité du SCoT et constitué d'une quinzaine de constructions. L'objectif est de favoriser l'accueil de nouvelles populations en confortement du bourg. La capacité d'accueil mobilisable ne couvre pas d'espaces agricoles utilisés.

Un STECAL à destination d'habitat est défini sur ce hameau permettant la construction d'un à deux nouveaux logements en confortement de cette entité urbaine, la plus dense de la commune.

Le foncier mobilisable correspond à un comblement de dents creuses entre des bâtis existants, n'impactant donc ni l'activité agricole, ni les paysages ni les espaces à enjeux environnementaux.

Au titre de l'article L151-13, le PLUi identifie 9 secteurs Ah sur 6 communes différentes, répondant bien au caractère exceptionnel.

À Auriolles : le hameau traditionnel, à cheval sur la commune de Cazaugitat, mentionné ci-dessus.

À Caplong : La seule évolution par rapport au PLUi précédent est le reclassement en STECAL à destination d'habitat du hameau de Breuil présentant l'une des plus fortes densités des ensembles bâtis de la commune. L'objectif est de permettre la construction d'environ 2 logements. Une partie du site est plantée et utilisée en vigne, mais son exploitation est contrainte par sa faible surface et la proximité des bâtiments et habitations existants.

À Les Lèves-et-Thoumeyragues : Un STECAL à destination d'habitat est identifié au hameau « Marjotte » permettant la construction d'un logement hors surface agricole utilisée et sans impact notable sur l'environnement et le paysage.

À Listrac-de-Durèze : Le STECAL sur le hameau du « Grand Monguillet », mentionné ci-dessus.

À Pineuilh : À l'est du cœur de ville, le PLUi définit un STECAL à destination d'habitat afin de permettre le comblement de quelques dents creuses (environ 4 logements). Bien que répondant aux critères du SCoT en termes de compacité, continuité et densité, ce site ne bénéficie pas, contrairement aux zones urbaines, de l'assainissement collectif. Il s'agit donc d'y limiter l'accueil de nouvelles populations.

À Saint-Avit-Saint-Nazaire : Le PLUi définit 2 STECAL à destination d'habitat au lieu-dit « Les Places » et à « Saint-Nazaire ». Dans le premier cas, il s'agit de permettre la construction d'une habitation en densification d'une dent creuse. Dans le deuxième cas, il s'agit de permettre la construction d'une habitation à l'entrée du hameau qui a connu une urbanisation récente. Dans les deux cas, l'urbanisation ne concerne pas de surface agricole utilisée ni de site à enjeux paysagers ou environnementaux particuliers. La carte d'aptitude des sols ne présente aucune difficulté à l'assainissement non collectif.



Le PLUi identifie également deux secteurs Nh sur la commune de Saint-André-et-Appelles, répondant bien au caractère exceptionnel. Il définit un STECAL à destination d'habitat à l'ouest de la commune au lieu-dit « Les Barbereaux » pour permettre la construction d'une habitation, hors surface agricole utilisée, hors enjeux paysagers et environnementaux. La carte d'aptitude des sols ne présente aucune difficulté à l'assainissement non collectif.

Aucun secteur Ah ou Nh n'est prévu sur la commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt, située dans le département de la Dordogne.

Au titre de l'article L151-12, le règlement admet les constructions et installations nécessaires à la gestion d'une aire d'accueil des gens du voyage dans les secteurs Ngv. Trois secteurs sont définis sur la commune de Saint-Avit-Saint-Nazaire, pour partie sur des espaces boisés classés (EBC), et doivent alors être justifiés comme STECAL.

Le secteur NL autorise les constructions de tailles limitées. Celui-ci devrait alors être déclaré comme STECAL. 3 secteurs sont identifiés à Port Sainte-Foy-et-Ponchapt, 1 à Pellegrue, 2 à Saint-Philippe-du-Signal, et 2 à Saint-Avit-Saint-Nazaire

Un secteur Nt (à Saint-Quentin-de-Caplong) autorise les constructions et installations nécessaires à l'hébergement hôtelier et touristique et d'équipements touristiques, de restauration. Celui-ci devrait également être déclaré comme STECAL. On peut noter l'incohérence sur les constructions admises ou pas dans le secteur concerné entre la vocation annoncée en préambule de la zone N du règlement et son article 1.2.11.

Le règlement de la zone A précise que la surface d'extension maximale de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi. Cette valeur devrait figurer dans les limites visées précédemment, limitées à hauteur de 30 % de surface de plancher supplémentaire, ou 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

Les secteurs mentionnés ci-dessus comme étant STECAL devront encadrer les possibilités de construire. L'article L151-13 du Code de l'urbanisme prévoit en effet que le règlement peut à titre exceptionnel délimiter, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des STECAL. Il doit alors préciser « 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 ».

Enfin, le dossier de PLUi comprend une pièce « 1.4 Annexe patrimoine et changement de destination » qui liste les 29 bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination. On peut regretter le manque de précision sur les critères qui ont conduit à retenir ces bâtiments.

- 1 à AURIOLLES (n° 1), en zone N
- 5 à CAPLONG (2 à 6), en zone A
- 2 à LES LEVES-ET-THOUMEYRAGUES (7 à 8), en zone A
- 1 à LIGUEUX (9), en zone A
- 2 à LISTRAC-DE-DUREZE (10 et 11), en zone A et Ah
- 1 à MASSUGAS (12), en zone N
- 3 à PINEUILH (13 à 15), en zone A
- 1 à RIOCAUD (16), en zone A
- 2 à LA ROQUILLE (17 et 18), en zone A et N
- 3 à SAINT-AVIT-DE-SOULEGE (19 en zone N, et 20, 21 en zone A)
- 3 à SAINT-AVIT-SAINT-NAZAIRE (22 à 24), en zone A
- 5 à SAINT-QUENTIN-DE-CAPLONG (25 à 29), en zone A

## DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF note que le potentiel de production de logements neufs est estimé à 865 logements alors qu'il en est prévu 816 dans le PADD. La commission retient que ce chiffre est très en deçà des objectifs du SCoT qui annonce une production brute de plus de 1 200 logements en prenant en compte les densités prévues à l'échelle de l'intercommunalité (lesquelles sont annoncées dans le rapport de présentation).

La commission note également que la collectivité ne prévoit pas de vastes ouvertures à l'urbanisation sur le territoire mais que celles-ci conduisent cependant à une superficie urbanisable totale relativement importante. Elle regrette que les possibilités de réhabilitation de logements vacants (notamment sur la commune de Sainte-Foy la-Grande où ils représentent 29 % des logements) ne soient pas prises en compte.

La commission retient ainsi, en termes de réduction substantielle de surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée (AOP), que les surfaces urbanisables consomment 20 hectares de plus que les objectifs fixés par le SCoT à nombre de logements équivalents, alors même que les zones 2AU n'ont pas été prises en compte. Cela induit une consommation de surfaces de vignes en AOP à Auriolles au-delà du seuil des 2 % qui n'apparaît pas aujourd'hui justifiée.

La CDPENAF émet en ce sens un avis conforme défavorable sur ce projet de PLUi au titre de l'article L112-1-1 du CRPM.

En ce qui concerne les STECAL, la CDPENAF note qu'il s'agit essentiellement de densification par comblement de « dents creuses » et émet globalement un avis favorable au titre de l'article L151-13 du CU.

La commission estime cependant que les secteurs Ah prévus sur les communes d'Auriolles et de Caplong engendrent une consommation d'espaces agricoles qui n'est pas justifiée. Elle émet en conséquence un avis défavorable sur les STECAL de ces deux communes.

En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la CDPENAF s'interroge sur la surface d'extension maximale des constructions existantes à usage d'habitation qui peut atteindre 250 m<sup>2</sup>. La rédaction proposée laisse d'importantes possibilités de construction que la commission ne souhaite pas. Elle rappelle en ce sens les dispositions recommandées par la CDPENAF de la Gironde, qui visent notamment à éviter la transformation d'annexes en logements :

- 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.

Elle relève également l'incohérence sur les constructions admises ou pas dans le secteur Nt entre la vocation annoncée en préambule de la zone N du règlement et son article 1.2.11.

Enfin, la CDPENAF prend acte de l'identification de 29 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Elle regrette cependant le manque de précision sur la nature et l'usage actuels de ces bâtiments ainsi que sur les choix qui ont conduit à les retenir. 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.

La commission précise qu'en application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, elle sera amenée à prononcer un avis conforme sur les projets de changement de destination des bâtiments qui seront identifiés en zone A au PLU en vigueur et qu'elle sera particulièrement attentive à ce que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments repérés en zone N feront quant à eux l'objet d'un avis conforme de la Commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS).

## RÉSULTATS DU VOTE

14 voix pour l'AVIS CONFORME DÉFAVORABLE au titre de l'article L112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime,  
0 voix contre,  
0 abstention.

Et,

Au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme,

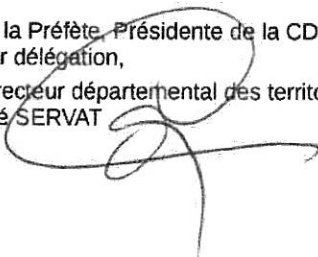
14 voix pour l'AVIS FAVORABLE sur les STECAL des Lèves-et-Thoumeyragues, Listrac-de-Durèze, Pineuilh, Saint-Avit-Saint-Nazaire et Saint-André-et-Appelles,  
0 voix contre,  
0 abstention.

14 voix pour l'AVIS DÉFAVORABLE sur les STECAL d'Auriolles et de Caplong,  
0 voix contre,  
0 abstention.

Et,

14 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.

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



## Procédure PLUi | PAYSFOYEN

---

**De:** Laurie ALLEGRET | CDC PAYSFOYEN  
**Envoyé:** mercredi 29 mai 2019 11:01  
**À:** Procédure PLUi | PAYSFOYEN  
**Objet:** TR: Avis CDPENAF sur le PLUi du Pays Foyen  
**Pièces jointes:** 20190507\_Avis\_Pays-Foyen\_PLUi.pdf

---

**De :** Secrétariat CDPENAF - DDTM 33/SUAT emis par ROUAULT Christian (Chargé de mission CDPENAF) - DDTM 33/SUAT/Paysage et Aménagement Durable [mailto:ddtm-cdpenaf@gironde.gouv.fr]

**Envoyé :** vendredi 24 mai 2019 09:51

**À :** CONTACT <contact@paysfoyen.fr>

**Cc :** DDTM 33/SAU/Projets d'Arcachon <ddtm-dog-stmba@gironde.gouv.fr>

**Objet :** Avis CDPENAF sur le PLUi du Pays Foyen

Bonjour,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint copie de l'avis de la CDPENAF émis lors de la réunion du 7 mai 2019 sur le dossier visé en objet

Cordialement,

--

pour le secrétariat de la CDPENAF

Christian ROUAULT

téléphone : 05 56 24 88 60

DDTM de la Gironde – Cité administrative – BP 90 – 33090 BORDEAUX cedex