



MODIFICATION N°1 PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

REPONSE A L'AVIS DE LA MRAE

Communauté de communes Sud-Gironde (33)

Novembre 2024

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Recommandation n°1 : Incidences sur la consommation d'espaces

La MRAe recommande d'estimer, parmi les bâtiments autorisés à changer de destination, le nombre de constructions effectivement mobilisables pour de l'habitat, de les prioriser, de les intégrer dans le besoin en logements neufs du projet de développement intercommunal et de réduire en conséquence les zones à urbaniser en extension urbaine.

La Communauté de Communes du Sud Gironde va réaliser un travail de priorisation des changements de destination sur la base des critères évoqués dans les avis CDPENAF et DDTM. De plus, le nombre de logements supplémentaires prévus dans chaque commune sera justifié au regard de leur place dans l'armature urbaine.

Il convient cependant de rappeler que l'identification des changements de destination dans la cadre d'un PLUi n'est qu'un préalable à toute transformation. Chaque déclaration préalable de travaux (DP) ou demande de permis de construire sera étudiée au cas par cas et soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF), en zone A, et à l'avis de la Commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), en zone N (art. L. 151-11 du CU).

Afin d'être en phase avec la réalité territoriale, la CdC se réserve la possibilité d'appliquer un coefficient de rétention (au même titre sur l'analyse du potentiel de densification) sur l'ensemble des changements de destinations identifiés sur le territoire.

Il convient également de rappeler que lors de l'élaboration du PLUi du Sud-Gironde, la capacité d'accueil théorique fixée dans le cadre du PADD s'est heurtée aux nombreux enjeux environnementaux du territoire ce qui permet aujourd'hui de prendre en compte davantage de changements de destination.

Recommandation n°2 : Incidences sur la consommation d'espaces

La MRAe recommande donc de justifier le besoin de création de STECAL, compte tenu notamment du nombre de secteurs déjà identifiés.

Le besoin de création de STECAL sera justifié. Toutefois, il est à rappeler que la CdC du Sud Gironde est un territoire rural, où tous les besoins ne peuvent pas toujours être satisfaits en centre-bourg. Il s'agit d'un territoire vivant, avec des projets qui se développent au fil du temps et qu'il convient, lorsqu'ils sont justifiés, et que leur impact environnemental reste limité, d'accompagner en les intégrant au document d'urbanisme.

Recommandation n°3 : Incidences sur la ressource en eau

La MRAe réitère les observations formulées dans son avis du 26 janvier 2022. Elle estime en effet que les éléments de diagnostic relatifs à la ressource en eau sont lacunaires. Elle demande des éléments plus précis permettant de projeter, à échéance du PLUi, la capacité du territoire à répondre aux besoins en eau des habitants et des activités selon les secteurs de chaque syndicat. Dans cette perspective, les programmes de travaux engagés pour réduire le taux de perte du réseau doivent être précisés. Des actions favorisant la réduction de la consommation en eau et des éléments complémentaires sur les prospections de nouvelles sources d'approvisionnement sont également attendus.

Les éléments de diagnostic relatifs à la ressource en eau seront complétés, pour démontrer la capacité à répondre aux besoins des logements prévus dans le PLUi et dans la modification N°1 : quantités prélevées, capacités résiduelles, programmes de travaux, actions de réduction des pertes sur réseaux et projets de nouveaux forages.

Recommandation n°4 : Incidences sur la ressource en eau

La MRAe recommande de compléter le dossier pour clarifier les incidences de la modification n°1 sur les besoins en eau, en rapportant ce besoin à la ressource disponible et en tenant compte des effets du changement climatique sur sa disponibilité.

L'évaluation environnementale sera complétée sur les incidences de la modification n°1 du PLUi sur la ressource en eau : adéquation besoins et ressources disponibles.

Recommandation n°5 : Incidences sur la ressource en eau

En l'état du dossier présenté, la MRAe considère que les conditions d'approvisionnement en eau ne sont pas garanties pour l'ensemble des secteurs de développement envisagés sur le territoire. Elle recommande de conditionner une ouverture à l'urbanisation dans la limite des autorisations de prélèvement dont disposent les communes ainsi qu'à la mise en œuvre effective de travaux d'amélioration des réseaux d'adduction d'eau potable.

Les éléments de diagnostic relatifs à la ressource en eau seront complétés, pour démontrer la capacité à répondre aux besoins des logements prévus dans le PLUi et dans la modification N°1

Recommandation n°6 : Incidences sur la ressource en eau

La MRAe recommande de caractériser l'aptitude à l'infiltration des terrains concernés par les changements de destination, en zone A et N, et de s'assurer de la disponibilité d'exutoires adaptés à proximité.

L'évaluation environnementale n'a pas pour objet de caractériser l'aptitude à l'infiltration des terrains et de s'assurer de la disponibilité d'exutoires adaptés à proximité.

Toutefois, il peut être rappelé que le règlement intérieur de la régie du SPANC de la CdC du Sud Gironde précise :

- Le traitement des eaux usées des habitations non raccordées à un réseau d'assainissement collectif est obligatoire (article L. 1331-1 du code de la Santé Publique) ;
- Tout propriétaire d'un immeuble, existant ou à construire, non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, est tenu de l'équiper d'une installation d'assainissement non collectif destinée à collecter et à traiter les eaux usées domestiques rejetées, à l'exclusion des eaux pluviales et autres ;
- La conception et l'implantation de toute installation doivent être conformes aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif, définies par les textes en vigueur, complétées le cas échéant par la réglementation locale, et destinées à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement ;
- L'occupant d'un immeuble équipé d'une installation d'assainissement non collectif est responsable du bon fonctionnement des ouvrages, afin de préserver la qualité des eaux souterraines et superficielles et la salubrité publique ;
- L'installation d'Assainissement Non Collectif est entretenue régulièrement par le propriétaire de l'immeuble d'habitation et vidangée périodiquement par des personnes agréées par le Préfet du département, selon des modalités fixées par la loi « définissant les modalités d'agrément des personnes réalisant les vidanges et prenant en charge le transport et l'élimination des matières extraites des installations d'assainissement non collectifs.

Recommandation n°7 : Incidences sur les milieux naturels

La MRAe recommande de réaliser une évaluation précise des incidences des STECAL et des changements de destination sur la préservation de la faune, de la flore, des zones humides et sur les fonctionnalités écologiques de la trame verte et bleue du territoire.

L'évaluation environnementale décline bien les principales caractéristiques environnementales et les enjeux relatifs à l'ensemble des sites concernés par la procédure de modification n°1 du PLUi. Cela se traduit par une analyse cartographique sur la thématique biodiversité et trame verte et bleue définies dans le PLUi avec l'ensemble des périmètres réglementaires d'inventaire ou de protection du paysage et de la biodiversité connus : zones humides (SDAGE, SAGE), Natura 2000, ZNIEFF, etc.

Comme le précise l'article R122-20 du CE, l'évaluation environnementale doit rendre compte des effets potentiels sur l'environnement du plan au regard des enjeux identifiés sur le territoire concerné. L'évaluation environnementale doit porter sur la globalité du projet et de ses impacts. L'évaluation environnementale doit également être proportionnée à l'importance et à la nature des travaux, ouvrages ou interventions. Néanmoins des compléments seront apportés sur les secteurs mentionnés dans l'avis de l'autorité environnementale.

Recommandation n°8 : Incidences sur les paysages

La MRAe considère que l'analyse des incidences sur les paysages mérite d'être approfondie en tenant compte de l'ensemble des évolutions apportées au PLUi, et en identifiant les secteurs présentant des enjeux cumulés (à titre d'exemple, 48 des nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination sont prévus sur Castets-et-Castillon, et 24 sur Bieujac).

Les demandes de changement de destination restent à la discrétion des propriétaires, tous ne seront pas mobilisés sur ce pas de temps.

De plus, tout changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF), en zone A, et à l'avis de la Commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), en zone N (art. L. 151-11 du CU).

L'article L151-11 du code de l'urbanisme précise 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.

De façon générale, l'identification de changement de destination participe à la sauvegarde et à la mise en valeur des patrimoines paysagers, architecturaux et culturels du territoire.

Afin de répondre à l'avis de la CDPENAF et de la DDTM, il sera procédé à une priorisation des projets de changements de destinations sur la base d'une analyse multicritères, dont l'incidence sur les paysages. Il est à noter toutefois que cette incidence peut être difficile à apprécier en amont de la connaissance du projet spécifique de travaux sur le bâtiment

Recommandation n°9 : Incidences sur les paysages

Elle recommande de reconsidérer le nombre et la dispersion sur le territoire des STECAL et des bâtiments autorisés à changer de destination dans l'optique de ne pas aggraver les menaces identifiées en matière de dégradation des paysages.

Les demandes de changement de destination restent à la discrétion des propriétaires, tous ne seront pas mobilisés sur ce pas de temps.

De plus, tout changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF), en zone A, et à l'avis de la Commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), en zone N (art. L. 151-11 du CU).

L'article L151-11 du code de l'urbanisme précise 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.

De façon générale, l'identification de changement de destination participe à la sauvegarde et à la mise en valeur des patrimoines paysagers, architecturaux et culturels du territoire.

Toutefois afin de répondre à l'avis de la CDPENAF et de la DDTM, il sera procédé à une priorisation des projets de changements de destinations sur la base d'une analyse multicritères, dont l'incidence sur les paysages. Il est à noter toutefois que cette incidence peut être difficile à apprécier en amont de la connaissance du projet spécifique de travaux sur le bâtiment.

Le besoin de création de STECAL sera également justifié. Toutefois, il est à rappeler que la CdC du Sud Gironde est un territoire rural, où tous les besoins ne peuvent pas toujours être

satisfaits en centre-bourg. Il s'agit d'un territoire vivant, avec des projets qui se développent au fil du temps et qu'il convient, lorsqu'ils sont justifiés, et que leur impact environnemental reste limité, d'accompagner en les intégrant au document d'urbanisme.

Recommandation n°9 : Prise en compte des risques et des nuisances

La MRAe considère que la prise en compte du risque incendie de forêt est insuffisante, et recommande à la collectivité de mettre en œuvre une démarche préalable d'évitement consistant à réinterroger l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux STECAL, ou le changement de destination de bâtiments existants, lorsque ceux-ci sont au contact ou participent au mitage du massif forestier.

La CdC du Sud Gironde va reconsidérer certains STECAL et certains changements de destination au regard du risque incendie.

La Communauté de communes étudie actuellement la façon dont les pièces réglementaires du PLUi pourraient être ajustées afin d'intégrer les observations de la DDTM à ce sujet.

Recommandation n°10 : Prise en compte des risques et des nuisances

La MRAe recommande de prendre en compte les incidences relatives à l'étalement urbain, aux déplacements et aux conflits d'usage avec les activités agricoles et celles liées aux sous-destinations envisagées comme critères de sélection des bâtiments susceptibles de changer de destination.

La Communauté de Communes du Sud Gironde va réaliser un travail de priorisation des changements de destination sur la base d'une analyse multicritères dont l'incidence sur l'activité agricole.

De plus, il est à rappeler que l'identification de changements de destination participe à la diversification agricole, permettant ainsi de ramener de la résilience des exploitations, vis-à-vis des aléas économiques, techniques ou même climatiques.

Recommandation n°12 : Prise en compte des risques et des nuisances

La MRAe considère que le projet de modification du PLUi ne fait pas la démonstration d'une prise en compte suffisante des nuisances sonores liées aux infrastructures routières, et recommande de démontrer qu'une démarche « Éviter, réduire, compenser » a été mise en œuvre sur les secteurs potentiellement exposés à des nuisances sonores.

Afin de répondre à l'avis de la CDPENAF et de la DDTM, il sera procédé à une priorisation des projets de changements de destinations sur la base d'une analyse multicritères.



CDC SUD GIRONDE
21 rue des Acacias
CS 30036 - Mazères
33213 LANGON CEDEX

A l'attention de Mme L. Lamy de La Chapelle

**Pôle
Valorisation des
Territoires**

Bordeaux, le 5 août 2024

Objet :

Avis
Modification n°1 du PLUI

Communauté de Communes
du Sud Gironde

Dossier suivi par :

Bruno COULON
Responsable Fonctionnel
Urbanisme
05 56 79 64 12
territoires
@gironde.chambagri.fr

Référence
BC/24/107

Madame,

Par envoi en date du 24 Juillet courant, vous nous avez adressé, pour avis, la procédure de modification n°1 du PLUI de votre Communauté de Communes. Nous vous en remercions.

Ces modifications ont trait à un certain nombre d'éléments.

Notre attention a particulièrement été attirée par l'augmentation importante des constructions susceptibles de changer de destination.

Ces dernières passent de 79 à 185 soit 134 % d'augmentation et, sur certaines communes, conduisent à des possibilités importantes de créer des nouveaux logements dépassant le nombre de constructions nouvelles autorisées par le SCOT.

Nous sommes surpris que ces identifications n'aient pas fait l'objet d'une sélection au regard de l'activité agricole avoisinante que ces changements de destination ne peuvent pas compromettre.

Comme il est rappelé, chacun de ces changements de destination va devoir faire l'objet d'avis conformes soit de la CDPENAF, soit de la CDNPS. En cas d'avis défavorable, les propriétaires comprendront difficilement que la possibilité de valoriser leur bien n'existe pas comme le suggère le PLUi.

Ces demandes auraient dû faire l'objet d'une concertation avec les acteurs de la profession agricole et viticole.

Siège Social
17 cours Xavier Arnoz
CS 71305
33082 BORDEAUX CEDEX
05 56 79 64 00

République Française
Etablissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 183 300 052 00036
APE 9411Z
gironde.chambagri-agriculture.fr

Au-delà de ces remarques, nous nous réjouissons des clarifications des règles de la zone N en particulier où nous constatons un grand nombre de demandes en vue de créer des constructions nouvelles à usage agricole.

La création de nouveaux STECAL très personnalisés dans leur dénomination nous interpelle. N'y a-t-il pas moyen de maintenir ces dispositions en adaptant un secteur déjà existant ?

Nous nous interrogeons également sur la pertinence de créer de nouveaux STECAL à travers une procédure de modification.

Malgré la problématique de la multiplication des changements de destination, nous émettons un avis favorable à la procédure de modification proposée.

Vous souhaitant bonne réception de cet avis,
Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Directeur Général
Thierry MAZET
par délégation, Sophie SALIMI,
Directrice du Pôle Ressources et Qualité



Direction générale adjointe chargée de la transition écologique et de l'aménagement
Direction de l'habitat et de l'urbanisme



MONSIEUR JERÔME GUILLEM
PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES DU SUD GIRONDE
21 RUE DES ACACIAS
CS 30036 MAZERES
33213 LANGON CEDEX

Réf à rappeler : DGATEA-DHU-SAPUPH-SyG-L n° 2024-572
Affaire suivie par Sylvie GARRIGOU
Tél. 05.56.99.33.33 – Poste 253.69
dgat-dhu@gironde.fr

Bordeaux, le 3 OCT. 2024

Objet : PLUi du SUD GIRONDE - Avis sur le projet de modification

V/Réf. : courrier du 23 juillet 2024

PJ : Annexe n°1 : carte des ENS et ZPENS

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur d'accuser réception de votre courrier du 23 juillet dernier sollicitant l'avis du Département sur le projet de modification du PLUi de la Communauté de Communes.

L'avis du Département sur votre projet de modification est **FAVORABLE assorti de RESERVES** à la fois d'ordre général mais aussi propres à chacune des zones ou éléments du règlement faisant l'objet de modifications.

➤ *Remarques générales*

Les modifications apportées au PLUi portent sur des sujets variés et concernent plus de 26 communes tout en restant mesurées. Elles portent à la fois sur les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL), les changements de destinations, les emplacements réservés, le règlement écrit, les OAP, les annexes et permettent notamment de mieux prendre en compte le risque d'inondation et le risque d'effondrement de carrières souterraines.

Concernant l'agriculture, les modifications envisagées visent à permettre l'évolution et la diversification des exploitations agricoles et viticoles par le développement d'activités touristiques au travers de la création de STECAL.

1000 1000 1000

Elles permettent d'autre part de favoriser les changements de destination (106 dont 48 sur la commune de Castets de Castillon), alors que leur nombre était déjà significatif dans le document initialement arrêté (79). **Une vigilance devra être apportée afin de limiter les conflits d'usage au contact des activités agricoles et forestières et vis-à-vis du risque de développement du mitage.**

Une attention particulière devra être apportée lors de l'aménagement des STECAL vis-à-vis de la ressource en eau, de l'assainissement et du risque incendie, au sein, ou au contact des espaces forestiers ainsi que sur le respect des ZPENS et ENS (cf. cartographie jointe). Il est souhaitable de contacter les autorités organisatrices de l'eau potable et de l'assainissement collectif, les SPANC et le gestionnaire GEMAPI sur les zones modifiées afin de recueillir leurs avis.

Des zones tampons au contact des espaces naturels, agricoles et forestiers devront en outre être créées, afin de ne pas générer de conflits d'usage. L'intégration paysagère des projets devra également être recherchée.

➤ *Remarques relatives au STECAL dédié à la pépinière départementale, commune d'Hostens*

Le projet de modification prend en compte la création d'un nouveau STECAL dédié à la réalisation de la pépinière départementale « de l'Arbre et des Paysages » et faisant suite aux incendies de l'été 2022.

Le choix du site d'implantation repose sur la volonté de convertir une friche industrielle et vise à limiter au maximum l'artificialisation du milieu, d'autant que le projet est basé sur des partenariats de recherche avec des organismes tels que l'Office National des Forêts, le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique, ou encore l'Institut National de Recherche pour l'Agriculture, l'Alimentation et l'Environnement.

J'attire votre attention sur le fait que les informations qui figurent dans la notice de présentation de la modification du PLUi pages 40, 41 et 42 proviennent de documents de travail visant à pré-évaluer les emprises du projet de pépinière au seul stade de la programmation et seront réinterrogés en phase de conception. En conséquence, il est demandé que l'ensemble des visuels et extraits de support soient supprimés de la notice.

D'autre part, il apparaît opportun d'associer le Bureau du Paysage et du Patrimoine Naturel à la rédaction de la fiche descriptive du STECAL dédiée à ce projet qui sera jointe à l'annexe 1.6. du rapport de présentation du PLUi.

Ensuite, il est demandé de rajouter dans le règlement graphique modifié de la commune d'Hostens, le STECAL de la pépinière sur les planches graphiques n°3.2.7. « Patrimoine », 3.2.8. « Trame Verte et Bleue », 3.2.9. « Plan des risques », 3.2.10 « Emplacements réservés » et 3.2.11 « Plan des risques Informatif ».

Avis formulé : FAVORABLE sous réserve de la prise en compte des observations détaillées ci-dessus.

➤ *Remarques relatives aux STECAL « terrains familiaux » destinés aux gens du voyage*

Le projet de PLUi prévoit deux STECAL sur les communes du Pian Garonne et de Bieujac en vue de répondre aux obligations du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, pour des familles en voie de sédentarisation.

Avis formulé : FAVORABLE sous réserve de la validation des emplacements et des projets par le Comité de pilotage pour le développement des terrains familiaux du Sud Gironde sur la base des projets sociaux élaborés pour répondre aux besoins des ménages concernés et des enjeux d'intégration de ces équipements dans le territoire intercommunal.

➤ *Remarques relatives aux STECAL dédiés à l'hébergement touristique en zone forestière*

Le projet prévoit la création ou l'extension de STECAL destinés à accueillir de l'hébergement touristique en zone forestière particulièrement exposés au risque incendie sur les communes de :

- COIMERES dédié au camping à la ferme et à une activité équestre au contact de la forêt dont le projet est à clarifier,
- HOSTENS visant à développer l'hébergement insolite et à implanter des mobil-home sur 2 secteurs en zone forestière autour du poney club "les écuries du lac",
- LANGON destiné à l'hébergement touristique au contact de la forêt,
- St LEGER DE BALSON destiné à la création d'un gîte, au sein du massif forestier,
- UZESTE à vocation d'hébergement touristique en bord de la piste cyclable au sein de la forêt.

Avis formulé : DEFAVORABLE pour les STECAL dédiés aux hébergements touristiques en zone forestière (en création ou en extension) étant donné que ces zones sont particulièrement exposées au risque incendie.

➤ *Remarques relatives à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°4, commune de LANGON*

L'OAP n°4 de Langon, modifiée afin de permettre la réalisation d'un EHPAD, est susceptible d'avoir un impact sur les continuités écologiques.

Avis formulé : FAVORABLE sous réserve de la prise en compte des continuités écologiques.

➤ *Remarques relatives à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°4 commune de TOULENNE*

La Modification a pour effet de renforcer les mesures en faveur de l'insertion paysagère des nouvelles constructions de l'OAP n°4 à vocation d'habitat. Toutefois la notion de « bande tampon végétale » évoquée au §C pourrait être formulée plus précisément.

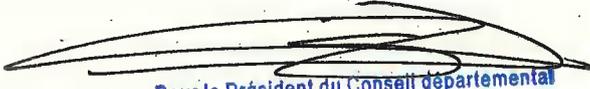
D'autre part, il est rappelé que le secteur se trouve à proximité de la zone rouge du PPRI. En conséquence, il est suggéré de prévoir des dispositions constructives telles que la rehausse des bâtiments ou la présence de batardeaux.

Il est conseillé de tenir compte de la règle du SAGE Garonne relative au « pluvial » afin de limiter au maximum l'imperméabilisation du secteur (stationnements et voies en revêtements perméables, toitures végétalisées, gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales via des noues végétalisées...) et d'encourager les économies d'eau et le recours aux eaux non conventionnelles pour les usages autres que domestiques.

Avis formulé : FAVORABLE sous réserve du respect des observations ci-dessus indiquées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de toute ma considération.

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation,


Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation,
le Directeur Général des Services

Stéphane CORBIN

CARTOGRAPHIE DES ZPENS ET ENS

Le territoire est concerné par les ZPENS suivantes :

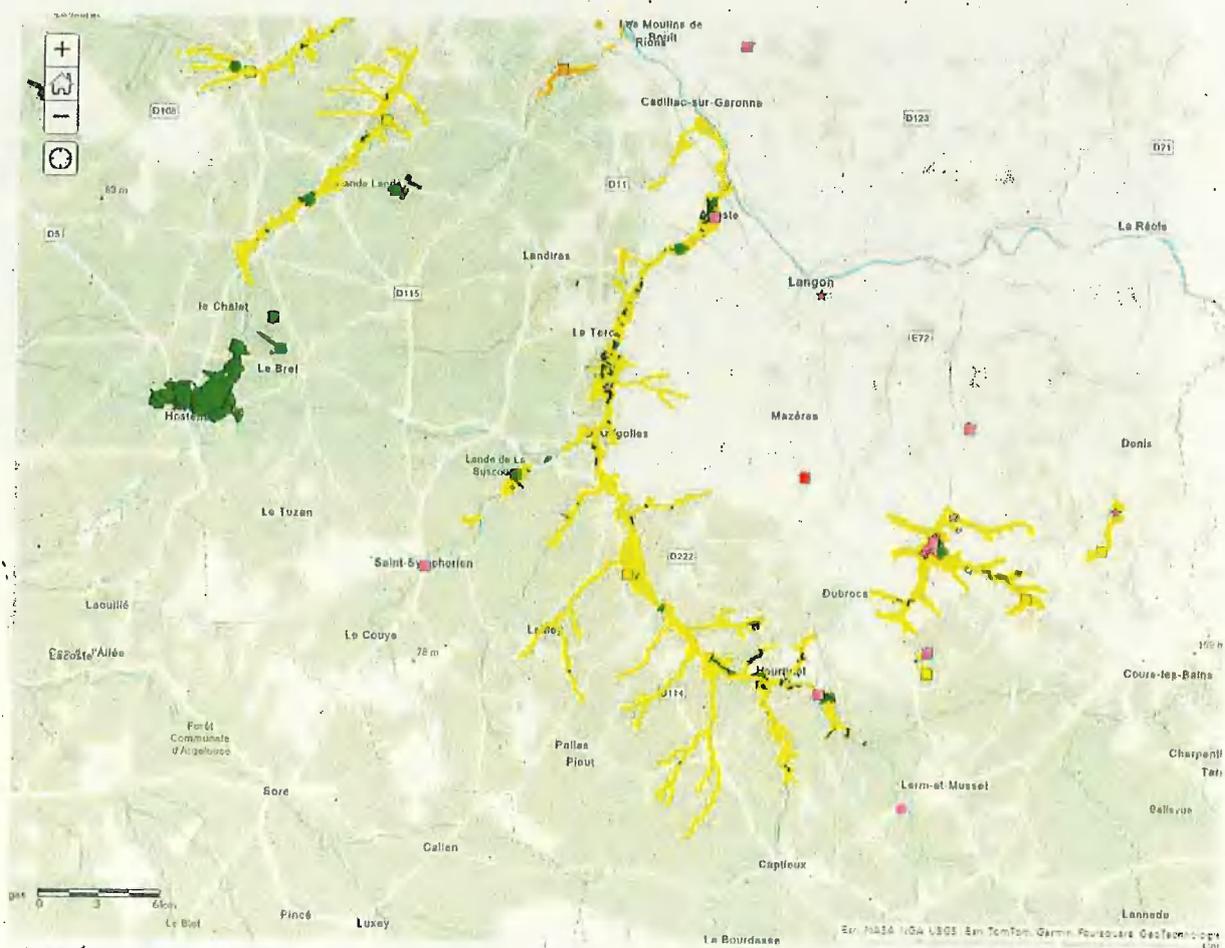
- ZPENS vallée du Ciron

Les ENS suivants :

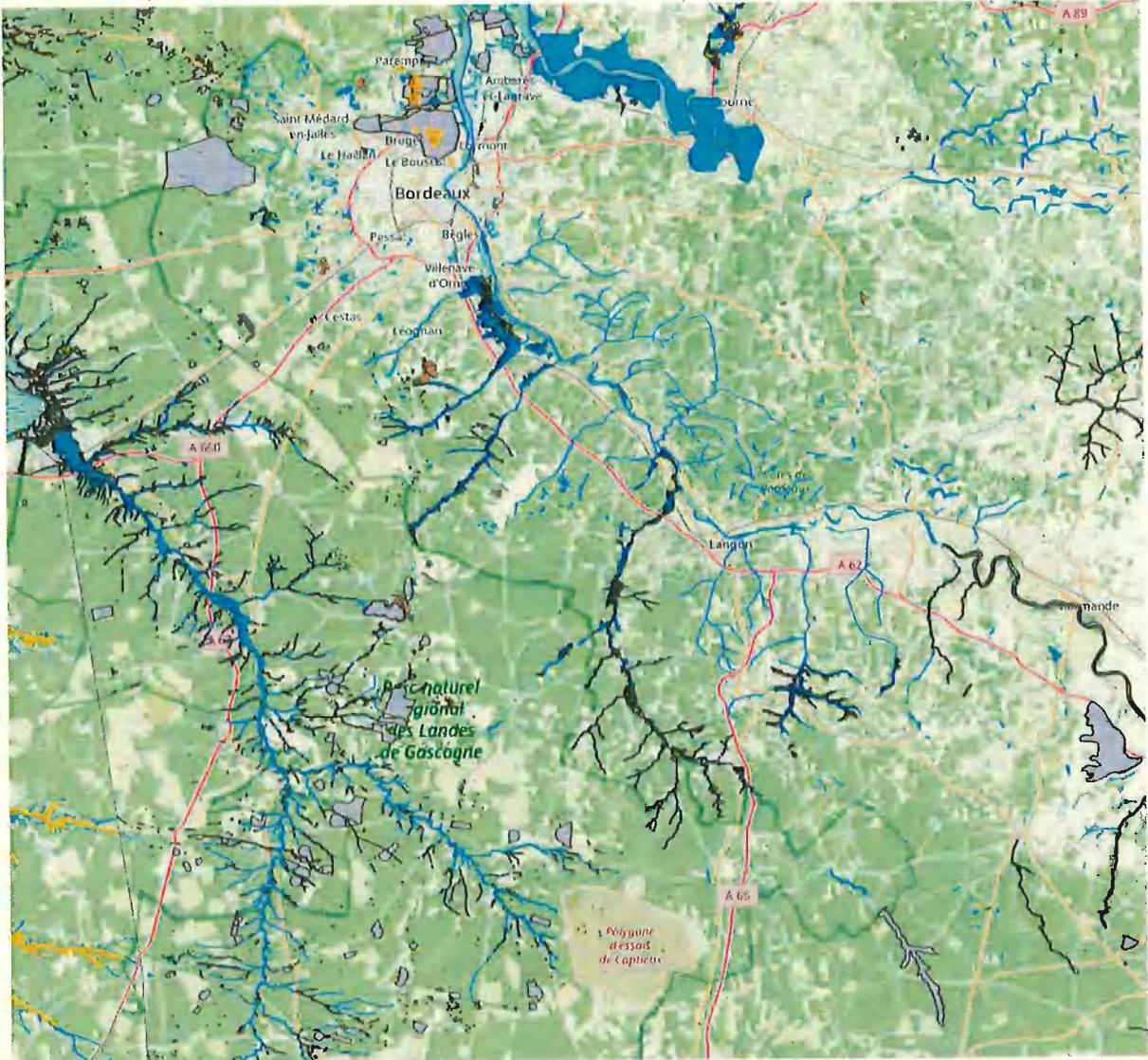
- ENS Lac de la Prade
- ENS Zone humide des jardins de la Hure
- ENS Carroy
- ENS Vallée du Ciron

Guide pratique ZPENS à l'attention des Elus :

[Zones de préemption des espaces naturels sensibles, où sont-elles ? | Gironde.FR](https://www.gironde.fr/actualites/les-zones-de-preemption-des-espaces-naturels-sensibles-ou-sont-elles-?lang=fr)



Cartographie des ZPENS (jaune) et ENS (vert et rose), source portail SIG du Département de la Gironde



Cartographie des zones humides, source Géoportail de la Biodiversité



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 2 octobre 2024

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU SUD-GIRONDE

Modification n°1 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 Benoît HERLEMONT, directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde par intérim, représentant monsieur le préfet 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 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,
- Monsieur MOURGUES Ghislain, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- Monsieur SEGUY Jean-Francis, représentant le président de la fédération départementale de la chasse de Gironde,
- Maître ROUSSEAUD Grégory, représentant le président de la chambre départementale des notaires,
- Monsieur POINT Patrick, représentant le président de la société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le sud-ouest (SEPANSO) pour la Gironde,
- Monsieur GRELIER 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. DUCOUT),
- Monsieur PAPADATO Patrick, représentant le président de Bordeaux métropole (pouvoir transmis à M. LE BOT),
- Monsieur BARDEAU Yohan, représentant le président de la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles – FDSEA (pouvoir transmis à M. HERLEMONT),
- Monsieur BERGEON Thierry, représentant l'association GAEC & SOCIÉTÉS (pouvoir transmis à M. MOURGUES),
- Monsieur PEINTRE Jean-Claude, président de l'association des communes et collectivités forestières de Gironde,
- Monsieur SOLANS Thomas, représentant le président de la chambre d'agriculture de Gironde,
- Monsieur DE SAINT LÉGER Xavier, représentant le président de la chambre d'agriculture de Gironde,
- Madame CARRERE Gabriella, représentant le président du syndicat des sylviculteurs du sud-ouest,
- Madame CAMSUZOU-SOUBIE Laura, représentant l'association des maires de Gironde, invitée à titre d'experte,
- Monsieur COULON Bruno, 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.

Assistaient également à la réunion :

- Madame GRISSER Florence, représentant le conseil départemental de Gironde, invitée à titre d'experte,
- Monsieur ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (4 pouvoirs compris) : 12

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 Sud-Gironde pour émettre un avis sur le projet de modification n°1 du PLUi.

Par délibération du 24 juin 2024, la collectivité décide de prescrire une procédure de modification du PLUi pour répondre aux objectifs suivants, à la demande du sous-préfet notifiée par courrier le 17 mars 2023. Il s'agit de :

- Mettre en conformité l'OAP 1 au Pian-sur-Garonne avec l'avis de la CDPENAF ;
- Améliorer le traitement des zones tampons entre les secteurs à urbaniser et les espaces naturels agricoles et forestiers ;
- S'assurer de l'adéquation des ouvertures à l'urbanisation avec la ressource en eau disponible ;
- Améliorer le volet risque et notamment :
 - . risque inondation par débordement et par remontée de nappe ;
 - . risque mouvement de terrain ;
 - . risque feux de forêt.

Le président propose en outre au conseil communautaire de mettre à profit cette procédure de modification pour :

- Améliorer la prise en compte du développement économique, touristique et œnotouristique sur le territoire ;
- Prévoir la localisation de projets d'intérêt collectif ;
- Identifier de nouvelles constructions susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination ;
- Identifier de nouveaux éléments de patrimoine naturel ou bâti ;
- Corriger les incohérences relevées dans le PLUi correspondant à des erreurs matérielles et adapter le document en fonction des retours d'expérience des premiers dossiers instruits (exemple : règle qui ne permet pas aujourd'hui l'aménagement de vérandas et de pergolas).

Objets de la procédure de modification n°1

- Modification concernant les changements de destination :
 - . 1 changement de destination déplacé ;
 - . 106 changements de destination ajoutés.
- Modifications des emplacements réservés :
 - . 1 emplacement réservé déplacé ;
 - . 10 emplacements réservés ajoutés ;
 - . 1 emplacement réservé supprimé ;
 - . 6 objets d'emplacements réservés complétés.
- Modifications de zonage :
 - . 13 nouveaux STECAL ;
 - . 1 STECAL modifié.
- Modifications des OAP :
 - . 6 modifications d'OAP.
- Modifications du règlement écrit.
- Corrections d'erreurs matérielles.

Considérant que le territoire est compris dans le périmètre d'un SCoT approuvé, l'avis de la commission est rendu obligatoire sur les secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL), au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, et sur le règlement autorisant les extensions et annexes aux habitations en zones A et N, au titre de l'article L.151-12.

Pour mémoire, la CDPENAF a émis le 6 avril 2022, un avis sur le projet d'élaboration du PLUi suite à un 1^{er} avis émis le 6 octobre 2021. La commission a ainsi émis un avis conforme favorable assorti de réserves au titre de l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime et un avis favorable assorti de réserves au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. La collectivité sollicitait l'avis de la commission à l'appui d'une note technique dans l'objectif de pouvoir poursuivre l'élaboration du PLUi.

DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF prend acte des précisions apportées en séance par le représentant de l'INAO qui informe que l'avis précédent sur le document a nécessité un avis conforme de la commission au titre de l'article L.112-1-1 du CRPM. Considérant que le projet soumis à l'avis de la commission génère une nouvelle fois une consommation supérieure à 2 %, la CDPENAF est ainsi amenée à se prononcer au titre de l'article L.112-1-1 du CRPM sur le périmètre des communes de Coimères et de Langon.

En ce qui concerne les évolutions apportées dans le cadre de la présente procédure, concernant la définition de nouveaux STECAL, la CDPENAF émet, secteur par secteur, les observations et avis suivants :

- à Bommes : la commission retient les observations du CIVB qui précise que le projet du château Lafaurie Peyraguey est suivi par l'organisme et qu'il y a un réel enjeu. La CDPENAF émet sur la création de ce STECAL, un avis favorable.

- à Coimères : la commission regrette le manque de clarté dans les attentes et les objectifs de ce projet de camping à la ferme / ferme pédagogique, de surcroît positionné aux abords de parcelles boisées. La CDPENAF émet sur la création de ce STECAL, un avis conforme **défavorable**.
- à Hostens : la commission n'émet aucune observation sur la création du STECAL « pépinière départementale de l'Arbre et des Paysages » et émet un avis favorable. En ce qui concerne les 2 autres STECAL créés sur la commune, la commission estime que les justifications apportées sur la diversification du poney club « Les écuries du Lac » sont insuffisantes. La CDPENAF émet sur la création de ces 2 STECAL, un avis **défavorable**.
- à Langon : la commission regrette le manque de précision sur le secteur "tourisme / loisirs" qui serait destiné à recevoir 2 résidences démontables type tiny-house sur un ensemble parcellaire d'environ 3 500 m². Elle s'interroge aussi sur les risques de conflits d'usage avec les parcelles plantées, et sur le risque incendie avec les parcelles boisées. La CDPENAF émet sur la création de ce STECAL, un avis conforme **défavorable**.
- à Préchac : la commission retient que le projet permettra le développement d'une activité existante. La CDPENAF n'est à ce titre pas opposée à la création de ce secteur, dont l'emprise répond a priori aux seuls besoins exprimés. Elle émet sur la création de ce STECAL, un avis favorable.
- à Saint-Léger de Balson : la commission estime que le projet, situé au sein d'un espace boisé, accentue le risque incendie. La CDPENAF émet sur la création de ce STECAL, un avis **défavorable**.
- à Saint-Pardon de Conques : la commission relève l'insuffisance des informations apportées pour justifier l'implantation d'une supérette en zone agricole. Elle regrette le manque de précisions sur les surfaces commerciales actuellement libres sur le territoire communal ou encore les disponibilités de terrains en zone urbaine qui éviterait la consommation de plus de 2 100 m² de terres agricoles. Néanmoins, la CDPENAF émet sur la création de ce STECAL, un avis favorable assorti toutefois de la présente **observation** sur le choix de ce terrain.
- à Sauternes : en ce qui concerne le 1^{er} secteur pour le château Guiraud, la commission retient que le projet est suivi par le CIVB et que la définition de ce secteur répond à une observation formulée par la CDPENAF sur le projet en tant que tel. En ce qui concerne le 2^e secteur pour le pôle œnotouristique, la commission s'interroge sur le besoin d'une telle surface mais retient néanmoins qu'il est également suivi par le CIVB. La CDPENAF émet sur la création de ces 2 STECAL, un avis favorable.
- à Semens : la commission s'interroge sur les choix qui ont conduit à retenir ces parcelles en vignes pour la réalisation de ce projet. Elle prend néanmoins acte du besoin de ce type de structure. La CDPENAF émet sur la création de ce STECAL, un avis favorable assorti toutefois de la présente **observation** sur le choix de ce terrain.
- à Uzeste : la commission estime que les informations apportées, pour justifier la création d'une aire d'accueil touristique au sein d'un espace boisé, sont insuffisantes. La CDPENAF émet sur la création de ce STECAL, un avis **défavorable**.
- à Verdelaïs : la commission n'a pas d'observation sur la régularisation d'une erreur matérielle, elle émet un avis favorable.
- à Pian-sur-Garonne et Bieujac : la commission n'a pas d'observation sur la création des 2 secteurs "gens du voyage", et émet un avis favorable.

En conclusion, au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, la CDPENAF émet un avis favorable sur les STECAL créés dans le cadre de la présente procédure de modification n°1 du PLU, excepté toutefois ;

- des STECAL sur les communes de Coimères, Hostens (Les Écuries du Lac), Langon, Saint-Léger de Balson et Uzeste (aire d'accueil touristique) pour lesquels la CDPENAF émet un avis défavorable ;
- des STECAL sur les communes de Saint-Pardon de Conques et Semens pour lesquels la CDPENAF émet un avis favorable assorti d'une observation sur le choix des terrains pour la réalisation des projets concernés.

Au titre de l'article de l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime considérant l'atteinte substantielle aux conditions de productions d'une AOP, la CDPENAF émet un avis conforme défavorable sur les STECAL des communes de Coimères et de Langon.

En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la CDPENAF n'a pas d'observation sur l'encadrement des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants, et émet un avis favorable.

En ce qui concerne l'identification en zone agricole ou forestière de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, la CDPENAF s'interroge sur le nombre important (106 qui viennent s'ajouter aux 79 déjà identifiés) et la faiblesse des justifications qui ont conduit à retenir ces bâtiments pour un possible changement de destination.

La CDPENAF précise que son avis n'est pas requis sur l'identification de bâtiments au stade d'une procédure visant un document de planification. Un avis, conforme, sera en revanche obligatoire sur les actes qui prendront en compte le changement de destination de tout ou partie des bâtiments identifiés en zone A, les bâtiments en zone N feront quant à eux l'objet d'un avis conforme de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). L'identification d'un bâtiment au PLUi ne garantit donc pas à ce stade, que le projet sera automatiquement réalisable.

La commission ajoute qu'elle sera particulièrement attentive à ce que les changements de destination ne compromettent 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 enfin qu'une zone agricole n'a pas pour vocation d'accueillir en nombre de nouvelles populations et que 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.

RÉSULTATS DU VOTE

Avis conforme au titre de l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime
& Avis simple au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme ;

12 voix pour les AVIS FAVORABLES, FAVORABLES ASSORTIS D'OBSERVATIONS et DÉFAVORABLES émis secteur par secteur et visés ci-dessus.

Excepté pour le STECAL « pépinière départementale de l'Arbre et des Paysages » à Hostens :

11 voix pour l'AVIS FAVORABLE (le représentant du Conseil départemental ne prend pas part au vote),

0 voix contre,

0 abstention.

Excepté pour le STECAL "tourisme / loisirs" sur un terrain d'environ 3 500 m² à Langon :

8 voix pour l'AVIS DÉFAVORABLE,

0 voix contre,

4 abstentions.

Excepté pour le STECAL "économie" sur un terrain d'environ 2 100 m² à Saint-Pardon de Conques :

11 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI D'OBSERVATION,

1 voix contre,

0 abstention.

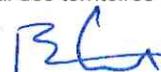
Au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme ;

12 voix pour l'AVIS FAVORABLE,

0 voix contre,

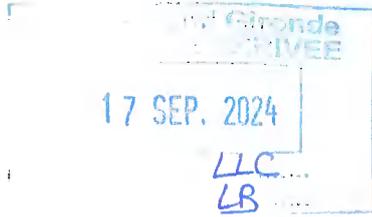
0 abstention.

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



Benoît HERLEMONT

Bordeaux, le 10 septembre 2024



Monsieur le Président de la Communauté
de Communes du Sud-Gironde
Parc d'Activités du Pays de Langon
21 rue des Acacias
CS30036
33210 LANGON CEDEX

Objet : Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Dossier suivi par : Evanguelia Montarnier- 05 56 999 118
evanguelia.montarnier@cma-nouvelleaquitaine.fr

Monsieur le Président,

Le projet de modification n°1 du PLUi de la Communauté de Communes du Sud-Gironde a pour objectif de procéder à des :

- Ajouts et modifications de changements de destination (1 changement de destination déplacé, 106 changements de destination ajoutés)
- Modifications de zonage (13 nouveaux STECAL créés, 1 STECAL modifié)
- Modifications des OAP (6 modifications)
- Modifications de la liste des emplacements réservés (1 ER déplacé, 10 ER ajoutés, 1 ER supprimé, 6 objets d'ER complétés)
- Modification du règlement écrit
- Complément des annexes (nouveau règlement général de voirie de la commune de Toulonne, le règlement écrit du PPRI Val de Garonne, Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs de la Commune de Villandraut)
- Corrections d'erreurs matérielles.

Cette modification n'entraîne pas de modifications des orientations définies par le PADD, de réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité de sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Cette modification n'entraîne pas de modification de zonage, n'entraîne pas de majoration de plus de 70 % ni de diminution des possibilités de construction et ne réduit pas de zone urbaine ou à urbaniser.

Le projet de modification du PLUi, n'appelle pas de remarques particulières, aussi, j'ai le plaisir d'émettre un **Avis Favorable** à ce projet de modification n°1 du PLUi de la Communauté de Communes du Sud-Gironde.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sincères salutations.

Nathalie LAPORTE,

Présidente de la Chambre de Métiers
et de l'Artisanat Région Nouvelle Aquitaine
Gironde



NOUVELLE-AQUITAINE

GIRONDE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté • Égalité • Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE NOUVELLE-AQUITAINE
GIRONDE



Centre National de la Propriété Forestière
Nouvelle-Aquitaine

001797

Monsieur le Président
Communauté de communes du Sud Gironde
Parc d'activité du Pays de Langon
21 rue de acacias
33 210 Mazères

N/Réf : SL/LOD/TMT 10/2024

Objet : Modification n°1 PLUI Sud Gironde

Bordeaux, le 21 octobre 2024

Monsieur le Président,

Suite à votre mail du 2 octobre 2024, concernant la procédure de modification n°1 du PLUI de la communauté de communes du Sud Gironde, nous formulons un avis dans le cadre de l'article R.153-6 du Code de l'Urbanisme.

Nous n'avons pas de remarque particulière dans la mesure où, d'après les éléments transmis, les modifications n'impactent pas les espaces forestiers de manière significative.

Nous nous permettons toutefois de rappeler que les parcelles boisées qui seraient classées en zone urbanisable sont soumises à autorisation de défrichement au titre de l'article L.341-1 et suivants du Code Forestier.

Au vu de ces éléments, nous émettons un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée,

Le Directeur,


Stéphane LATOUR



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Accompagnement Territorial
Unité Aménagement du Sud Gironde**

N/Réf. : ddtm/SAT/MSG/2024-005

Libourne, le 18 octobre 2024

Affaire suivie par :

Muriel SAGE-GENIBEL

Tél : 06 26 94 77 49

Mél : muriel.sage-genibel@gironde.gouv.fr

L'Adjointe Chef du Service Accompagnement
des Territoires

à

Monsieur le Président de la Communauté de
Communes du Sud Gironde

Objet : Avis de l'État sur projet de modification n°1 du PLUi du Sud Gironde

Monsieur le Président,

Par délibération du 24 juin 2024, la communauté de communes a engagé la modification n°1 de son PLUi, approuvé le 20 décembre 2022. Par courrier reçu en préfecture le 25 juillet 2024, vous nous avez transmis le dossier de modification pour avis sous un délai de trois mois.

Cette procédure poursuit les objectifs suivants :

- identifier des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination
- modifier et créer des emplacements réservés
- créer et modifier des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)
- modifier des OAP
- renforcer les justifications
- modifier les dispositions du règlement écrit
- corriger des erreurs matérielles

Ces objectifs se sont traduits par la modification des OAP, des règlements graphiques, des dispositions du règlement écrit et de son annexe

Le présent avis est rédigé après consultation de l'UDAP de la Gironde.

En préliminaire, il est rappelé que suite aux incendies de l'été 2022, des travaux sur la prise en compte du risque incendie de forêt ont été menés. Dans le cadre des états généraux de la forêt du massif des Landes de Gascogne, les modalités de prise en compte du risque d'incendie de forêt dans les documents d'urbanisme ont été identifiées comme un thème de travail. Le groupe de travail interdépartemental constitué a identifié les grands principes de prévention du risque incendie de forêt pour les documents d'urbanisme suivants:

- ne pas accroître les enjeux en zone d'aléa important
- réduire la vulnérabilité générale de l'interface forêt/urbanisation

Ces grands principes sont maintenant en cours de déclinaison opérationnelle pour aboutir à des prescriptions types transposables dans les documents d'urbanisme. L'avis sur le présent projet de modification a été rédigé en cohérence avec ces grands principes.

Sur la forme, la présentation du dossier, notamment le morcellement entre la notice explicative et l'évaluation environnementale ne permet pas d'avoir une lecture aisée de celui-ci et reste peu accessible à un large public.

Les identifications de bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination

Le projet de modification concerne l'identification de 106 nouveaux bâtiments en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination, le PLUi approuvé en décembre 2022 en avait identifiés 79.

Le dossier présente une analyse sur le volume global de logements produits et sa compatibilité avec le SCoT du Sud Gironde. Sur la production globale de logements, la compatibilité avec le document supérieur apparaît respectée, mais on peut noter que la ventilation des logements suivant l'armature de la communauté de communes n'est pas abordée. La compatibilité de la production de logements s'apprécie également par typologie de commune. Au regard du nombre conséquent de bâtiments identifiés, avec une concentration sur quelques communes, les équilibres pourraient être bouleversés. Le dossier devra être complété sur ce sujet.

La liste des bâtiments repérés indique que la « vocation » future des bâtiments est restreinte à l'habitat ou commerces et activités. Les dispositions du règlement écrit des zones A et N ne listent pas explicitement les destinations ouvertes au changement de destination et ne limitent qu'à la production d'un seul logement. Le règlement écrit et son annexe devront être complétés et mis en cohérence.

Plusieurs bâtiments sont repérés sur une même parcelle ou à proximité immédiate. L'identification de ces bâtiments pourrait conduire à venir constituer des hameaux d'habitat en zone A ou N et augmenter le mitage du territoire. Le dossier ne permet pas d'apprécier l'absence d'impact sur l'activité agricole ou la préservation des sites, cette démonstration semble reportée sur l'autorisation d'urbanisme. À cet égard, il est rappelé pour la bonne information du public, que lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, les projets sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS) en zone N et à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en zone A.

Les critères ayant conduit à la sélection des bâtiments ne sont pas clairement explicités. Au regard de certains repérages, on peut s'interroger sur la possibilité de faire muter la construction sans que les travaux soient assimilés à de la démolition-reconstruction. En outre, le SCoT du Sud Gironde comprend une prescription (P37) sur l'identification de ces bâtiments qui ne peut concerner que ceux présentant un intérêt architectural et patrimonial. Le dossier ne permet pas de vérifier ces éléments.

La notice indique que les échanges avec l'ensemble des gestionnaires des réseaux sont reportés dans la pièce évaluation environnementale. Dans le document, il est indiqué le passage de l'eau potable à proximité de la construction. Aucun élément n'apparaît sur les autres réseaux (électricité, accès voirie,...). L'évaluation environnementale indique explicitement que certains bâtiments repérés ne sont pas couverts par la défense incendie, sont situés dans des secteurs affectés par des nuisances sonores, dans le périmètre de protection rapproché de captage d'eau potable, dans des périmètres de protection d'installation classées pour l'environnement, en site boisé, à proximité d'une canalisation de gaz,...

Toutes les observations précédentes auraient dû conduire à ne pas identifier certains bâtiments, ou à apporter des justifications. Pour exemple, un bâtiment dans le périmètre d'une ICPE ne pourra muter qu'à la condition qu'il ne soit pas occupé par des tiers.

Par ailleurs, certaines constructions se situent dans ou en contact du massif boisé dans des communes à dominante forestière. Pour la prise en compte du risque incendie de forêt, afin de ne pas accroître les

enjeux en zone d'aléa important, il est demandé de ne pas identifier comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination les bâtiments à proximité ou dans le massif forestier dans les communes à dominante forestière.

La désignation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ne concerne que les zones A et N (art L. 151-11 du Code de l'urbanisme). Le changement de destination désigné au règlement graphique dans la zone 1AU économie de la commune de Fargues doit donc être supprimé. Ce changement de destination est autorisé dans les dispositions du règlement écrit de la zone qui devront par ailleurs être reformulées.

Il est demandé de réinterroger la liste au regard des observations ci-avant et de compléter l'annexe pour ceux qui resteront après la sélection.

Les emplacements réservés

Les modifications sur les emplacements réservés n'appellent pas d'observations particulières. Il est rappelé que de nombreux emplacements réservés du PLUi sont situés aux abords des monuments historiques, aussi l'association de l'Architecte des Bâtiments de France le plus en amont possible sur ces projets est demandée.

Les Secteurs de Taille Et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Le projet de modification crée 13 nouveaux STECAL pour une superficie d'environ 4 ha. Le dossier est muet sur l'impact de la création de ces STECAL sur la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers. Ces superficies pourraient venir interférer avec les autres projets d'évolution du PLUi engagés par la collectivité ou en cours de réflexion. Bien que l'emprise au sol soit réglementée, la nature des projets conduira dans la plupart des cas à un éclatement des constructions sur le site participant ainsi au mitage de votre territoire.

Certains STECAL sont situés dans des communes à dominante forestière dans le massif forestier ou en contact avec les boisements et concernent des projets touristiques avec des hébergements. Au regard du risque incendie feux de forêt, ces secteurs reçoivent un avis défavorable et doivent être retirés :

- commune de Coimères : projet de camping à la ferme, ferme pédagogique avec la construction de chalets
- commune d'Hostens : projet de 4 mobil homes et projet de 5 tipi/lodges
- commune de Saint Léger de Balson : réalisation d'un hébergement touristique type gîte
- commune de Uzeste : création d'une aire d'accueil pour camping car, caravanes et tentes

Les deux secteurs créés afin d'accueillir les terrains familiaux locatifs publics sont situés actuellement en zone A du PLUi. Le dossier propose de créer des secteurs N indicés. La réduction d'une zone A relève de la révision du document. Pour être conservés, ces secteurs devront être modifiés en A indicé. Par ailleurs, le secteur sur la commune de Pian sur Garonne est situé dans le périmètre délimité des abords du logis du Domaine de Bellecroix, édifice protégé au titre des monuments historiques. Nous attirons votre attention sur l'association le plus amont possible de l'architecte des bâtiments de France.

En ce qui concerne le secteur de Bieujac, la problématique de la défense incendie du secteur devra être réglée.

La création d'un secteur en zone A sur le territoire de la commune de Langon afin d'installer deux résidences démontables dans le cadre de l'agritourisme reçoit un avis défavorable. En effet, le site à proximité du ruisseau de Grusson, est en partie couvert par un corridor écologique. Par ailleurs, la forme de ce STECAL pose question, la partie ouest s'enfonce largement dans la vigne sans aménagement d'une zone tampon avec la vigne.

Sur le territoire de la commune de Saint Pardon de Conques, il est envisagé l'implantation d'une supérette au lieu dit « Les Proms » en accroche d'une partie urbanisée. Le projet situé dans un cône de

vue lointain de grande qualité, viendra fermer des perspectives paysagères de qualité. Si le service rendu à la population par un commerce est manifeste, toutefois le projet est situé en dehors du centre bourg et contrevient à l'orientation 2.1 du PADD « Recentrer le développement des commerces de proximité en centre ville ». La modification du PADD nécessiterait une procédure de révision du PLUi. Par conséquent, l'avis sur ce projet de STECAL est défavorable.

La création d'un STECAL afin de permettre la réalisation de deux logements d'urgence sur le territoire de la commune de Semens est louable, mais le site retenu n'apparaît pas opportun. Ce secteur présente de grandes qualités paysagères et patrimoniales, il est situé sur une ligne de crête, offre des vues panoramiques remarquables. Les chalets viendraient fermer les perspectives visuelles sur le grand paysage et perturber les caractéristiques patrimoniales et paysagères des lieux. Les qualités paysagères indéniables du site ont trouvé un écho lors de l'élaboration du PLUi en repérant ce secteur au titre de l'article L.151-19 au règlement graphique comme « espaces paysagers remarquables ». Le projet entraînerait donc la réduction d'une protection édictée en raison de la qualité du site et du paysage et relève de la révision du PLUi. Par conséquent, ce projet de STECAL reçoit un avis défavorable.

Les modifications de zonages et ou trame

Il conviendra de supprimer l'identification du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans la zone 1AU de la commune de Fargues (cf paragraphe sur l'identification des bâtiments et paragraphe modification OAP).

Les modifications du règlement écrit

Les dispositions générales du règlement écrit sur le risque feux de forêt et l'implantation des constructions par rapport au massif forestier a été porté à 12 m en zone U au lieu de 7 m . Pour les zones à urbaniser, les dispositions restent inchangées sur la largeur de 12 m entre les bâtiments et les boisements. Cette configuration sur le traitement des lisières ne permet pas de réduire le risque (voir paragraphe « améliorer la prise en compte du risque »).

Il est indiqué en page 28 du règlement écrit que « le service instructeur pourra imposer au pétitionnaire de surélever sa construction ». Cette disposition, étant illégale, devra être retirée.

Des précisions sont apportées en introduisant les pergolas, vérandas et claustras. Ce vocabulaire peut recouvrir des dispositifs très différents. Une définition dans le lexique des dispositions générales permettrait une bonne compréhension par les pétitionnaires. En effet, une pergola peut, suivant les cas, relever d'un artifice architectural ou d'une construction créant de l'emprise au sol.

Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le projet présenté comporte la modification de 6 OAP.

La modification de l'OAP sur la commune de Fargues est motivée par l'identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone 1AU. Or, le repérage ne peut concerner que les zones A ou N.

En ce qui concerne la zone 1AU n°2 de Langon, la zone de transition entre la zone ouverte à l'urbanisation et les espaces agricoles doit à minima reprendre les prescriptions du SCoT (Prescription P 61) 20 m pouvant être réduit à 10 m si un écran végétal dense est planté. Cette observation concerne également l'OAP 1AU habitat de la commune de Pian-sur-Garonne. Le périmètre de cette OAP a par ailleurs été réduit conformément à l'avis de la CDPENAF .

La modification de l'OAP sur la commune de Roaillan a pour objet de permettre l'ouverture par une ou plusieurs opérations au motif que le foncier appartient à deux propriétaires. Cette possibilité offerte

sans maîtriser chaque phase ou imposer une répartition et une densité des logements à chaque opération ne permettra pas d'aménager la zone avec une vision d'ensemble.

Pour l'OAP modifiée sur le territoire de la commune de Saint Pierre de Mons, les raisons ayant conduit à ne pas autoriser de nouvelles constructions sur une partie de la zone 1AU ne sont pas rappelées dans le présent dossier. Il serait opportun de vérifier que cette prescription n'a pas été motivée pour préserver un cône de vue ou des éléments paysagers ou naturels.

Il est à noter que le dossier ne comporte pas de modification sur la largeur de l'interface entre l'urbanisation et le massif forestier (voir paragraphe « améliorer la prise en compte du risque »).

Les compléments de justification

Lors de l'approbation, le contrôle de légalité a demandé que, lors de la prochaine évolution du PLUi, les points suivants soient traités :

- x la réduction de la zone 1AU à vocation d'habitat sur la commune du Pian-sur-Garonne conformément aux prescriptions de l'avis conforme de la CDPENAF (voir paragraphe OAP)
- x compléments à apporter sur les zones tampons entre les secteurs à urbaniser et les espaces naturels agricoles et forestiers (voir paragraphe OAP)
- x confirmer la cohérence du projet de développement du territoire avec sa capacité en matière de ressource en eau, la pertinence d'un phasage à l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones restait posée.
- x Améliorer le volet risque et sa prise en compte dans le document d'urbanisme : inondation, feux de forêt et risque lié aux mouvements de terrains.

La ressource en eau

Les éléments présentés dans le dossier (page 31 à 42 et pages 225 à 227 de l'évaluation environnementale) ne permettent pas d'apprécier l'analyse qui a pu être menée avec les syndicats d'eau potable. Il était demandé en priorité de démontrer que la réalisation du projet actuel de la communauté de communes était soutenable au regard de la ressource en eau potable, de conditionner les ouvertures des zones à urbaniser si nécessaire. Le projet de modification ne propose pas de phaser l'ouverture des zones 1AU (en dehors de l'OAP sur la commune de Roillan pour des raisons de propriété foncière) et n'apporte pas d'élément précis sur la capacité d'alimenter les secteurs ouverts sans augmenter la pression sur la ressource en eau. Le dossier indique que les autorisations de prélèvements ont été dépassées malgré les révisions des autorisations de prélèvement.

Des réflexions et projets sont engagés par certains syndicats sur des interconnexions, sur des forages,...Le dossier ne précise ni les syndicats concernés, ni le degré de maturité des projets, ni le calendrier des actions engagées ou à mener.

Le dossier présenté ne démontre pas que le projet de développement porté par le PLUi et la modification n°1 sont en cohérence avec la capacité en matière de ressource en eau

Améliorer la prise en compte des risques

Le dossier a été amélioré sur la prise en compte du risque inondation ainsi que sur les mouvements de terrain. Par contre, il reste imparfait sur le volet incendie feux de forêt. Lors de l'approbation, il a été précisé que le traitement de l'interface urbanisation/massif forestier par une bande de 12 m inconstructible restait insuffisante. Le présent dossier n'a apporté aucune évolution sur la largeur de la bande inconstructible.

Dès à présent, Il s'agit d'intégrer les grands principes de prévention du risque incendie de forêt pour les communes à dominante forestière :

- ne pas accroître les enjeux en zone d'aléa important
 - ne pas créer d'enjeux isolés en forêt
 - éviter la croissance des zones de faible enjeux (enjeux isolés et hameaux) ne présentant pas les conditions de mise à l'abri et de lutte contre l'incendie suffisantes

- réduire la vulnérabilité générale de l'interface forêt/urbanisation
 - installer les nouveaux enjeux en continuité avec l'urbanisation existante
 - réduire le linéaire d'interface par la recherche de compacité des enveloppes urbaines
 - mener une réflexion particulière pour le traitement des lisières en recherchant la mise à distance du massif forestier par la création d'une bande de terrain d'au moins 50 m, non bâtie maintenue débroussaillée avec un couvert forestier inférieur à 10 %.

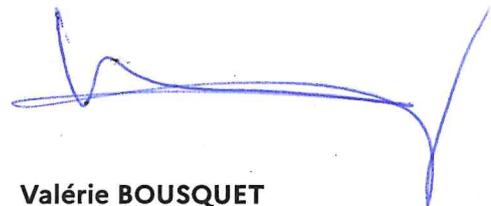
En conclusion,

Au regard des observations, des compléments à apporter au dossier, le projet de modification n°1 du PLUi du Sud Gironde appelle un **avis défavorable**.

Les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et pour vous aider à améliorer ce dossier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de toute ma considération.

L'Adjointe Chef du Service Accompagnement des Territoires



Valérie BOUSQUET

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de
Nouvelle-Aquitaine sur le projet de modification n°1 du plan local
d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de
communes du Sud-Gironde (33)**

n°MRAe 2024ANA90

Dossier PP-2024-16328

Porteur du Plan : Communauté de communes du Sud-Gironde
Date de saisine de l'Autorité environnementale : 26 juillet 2024
Date de l'avis de l'Agence régionale de santé : 17 septembre 2024

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Michel PUYRAZAT.

Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Le Sud-Gironde est un territoire à dominante rurale. La ville-centre, Langon, se situe dans la vallée de la Garonne, notamment marquée par les vignobles des Graves et du Sauternais. Dix communes appartiennent au parc naturel régional des Landes de Gascogne (PNRLG). Des axes de communication structurants (autoroute A62 et voie ferrée Bordeaux-Toulouse) traversent le territoire et renforcent l'attractivité de la communauté de communes vis-à-vis de l'agglomération bordelaise.

Le territoire intercommunal est concerné par treize sites Natura 2000, associés au réseau hydrographique dense qui parcourt le territoire, à savoir la Garonne et ses affluents, ainsi qu'à des milieux humides spécifiques aux Landes de Gascogne (lagunes et landes humides). Le site *Champ de tir du Poteau* constitue une zone de protection spéciale (ZPS) désignée au titre de la directive « Oiseaux », les douze autres sites étant des zones spéciales de conservation (ZSC) désignées au titre de la directive « Habitats, Faune, Flore »⁵. Le projet de modification du PLUi de la communauté de communes du Sud-Gironde fait l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article R. 104-12 1° du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur de projet, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences de la modification du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives.

II. Justification et objets de la modification n°1

D'après la délibération du 24 juin 2024 relative à la modification n°1, la procédure vise en premier lieu à répondre aux observations formulées par les services de l'État dans le cadre du contrôle de légalité :

- réduire la zone 1AU habitat couverte par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 sur la commune du Pian-sur-Garonne pour la mettre en conformité avec l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
- améliorer le traitement des zones tampons entre les secteurs à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers, notamment en imposant un recul de dix mètres minimum dans les zones urbaines en limite d'un espace agricole ;
- s'assurer de l'adéquation des ouvertures à l'urbanisation avec la disponibilité de la ressource en eau, avec une vigilance particulière s'agissant des besoins liés aux activités économiques ;
- améliorer le volet risque et notamment la prise en compte du risque incendie, en prescrivant notamment au sein de l'ensemble des zonages du PLUi une bande inconstructible de 12 mètres au contact d'un espace boisé ;

La collectivité souhaite en outre améliorer la prise en compte du développement économique, touristique et oenotouristique sur le territoire, prévoir la localisation de projets d'intérêt collectif à travers des emplacements réservés, identifier de nouvelles constructions susceptibles de changer de destination, identifier de nouveaux éléments de patrimoine naturel ou bâti, et adapter certaines règles afin de les clarifier ou d'en faciliter l'application.

Les évolutions introduites par la modification n°1 du PLUi permettent la création de 106 nouveaux logements issus des changements de destination, soit, compte-tenu des 2 190 logements prévus par le PLUi en vigueur, un potentiel de production global de 2 296 logements. Pour mémoire, le SCoT Sud-Gironde prévoit pour la communauté de communes du Sud-Gironde une production de 2 200 logements sur dix ans.

Bien que le projet de PLUi modifié dépasse l'objectif fixé par le SCoT, le dossier considère qu'il est compatible avec le SCoT au motif qu'une partie de 2 296 logements sont prévus au sein des zones d'urbanisation future 2AU, et que tous les bâtiments autorisés à changer de destination ne seront pas mobilisés.

5 Sites Natura 2000 désignés au titre de la directive « Habitats, Faune, Flore » : Réseau hydrographique du Dropt (FR7200692), Vallée du Ciron (FR7200693), Réseau hydrographique de la Bassanne (FR7200694), Domaine départemental d'Hostens (FR7200696), La Garonne en Nouvelle-Aquitaine (FR7200700), Lagunes de Saint Magne et Louchats (FR7200708), Lagunes de Saint-Symphorien (FR7200709), Vallées de la Grande et de la Petite Leyre (FR7200721), Champ de tir de Captieux (FR7200723), Réseau hydrographique du Gât Mort et du Saucats (FR7200797), Réseau hydrographique du Brion (FR7200801), Réseau hydrographique du Beuve (FR7200802).

III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de modification

1. Qualité générale du dossier

Le dossier répond aux exigences des dispositions des articles R.151-1 à R.151-5 du Code de l'urbanisme relatives au contenu du rapport de présentation et plus particulièrement (article R.151-3) aux éléments requis au titre de l'évaluation environnementale. Il comporte une notice de présentation ainsi qu'une pièce intitulée « évaluation environnementale ». La MRAe estime que la présentation d'un document unique est à privilégier pour rendre compte de façon indissociable du projet et de la démarche d'évaluation environnementale qui l'a guidé tout au long de sa conception.

2. Prise en compte de l'environnement

a. Incidences sur la consommation d'espaces

Le PLU en vigueur prévoit une consommation d'espace de 120 ha, dont 72 pour le développement de l'habitat et 48 pour les activités économiques, hors consommation foncière pour les équipements.

Dans son avis du 26 janvier 2022, la MRAe relevait cependant la création de 41 STECAL à vocation économique représentant une consommation foncière de plus de 60 ha. Elle considérait que l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation foncière fixés par le SCoT Sud-Gironde et le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine n'était pas démontrée. Elle invitait plus particulièrement la collectivité à réduire la consommation d'espaces à vocation d'habitat, et invitait la collectivité à ré-examiner certains STECAL.

Le projet de modification du PLUi prévoit la création de 13 STECAL supplémentaires, qui génèrent une consommation d'espaces de l'ordre de quatre hectares, principalement à vocation économique. Il génère également 106 nouveaux logements potentiels issus des changements de destination.

La MRAe recommande d'estimer, parmi les bâtiments autorisés à changer de destination, le nombre de constructions effectivement mobilisables pour de l'habitat, de les prioriser, de les intégrer dans le besoin en logements neufs du projet de développement intercommunal et de réduire en conséquence les zones à urbaniser en extension urbaine.

Pour ce qui concerne les STECAL à vocation économique, le dossier ne fournit pas de présentation générale, ni de bilan, des zones et STECAL d'ores et déjà dévolus aux activités touristiques, économiques ou artisanales au sein de l'intercommunalité. En outre, il n'expose pas les besoins de développement envisagés justifiant la création de nouveaux STECAL.

La MRAe recommande donc de justifier le besoin de création de STECAL, compte tenu notamment du nombre de secteurs déjà identifiés.

Le dossier fait état d'une réduction du périmètre de l'OAP n°1 Pian-sur-Garonne non reprise au règlement graphique, sans justifier de la bonne prise en compte de l'avis de la CDPENAF

b. Incidences sur la ressource en eau

Le rapport propose en préambule un état des lieux des échanges engagés avec les gestionnaires de réseaux pour évaluer la capacité du territoire à subvenir aux besoins en eau potable et en assainissement, induits par les différents objets de la modification n°1 du PLUi.

Eau potable

En matière d'eau potable, le dossier fait état de difficultés concernant en particulier la partie nord de l'intercommunalité, en raison de volumes prélevés qui s'avèrent en 2022 supérieurs aux volumes autorisés. Des données de cadrage plus précises sur l'approvisionnement en eau du territoire (réserves disponibles, prélèvements autorisés, effectués, consommés...) auraient utilement pu être rappelées.

Le rapport expose sommairement les différents projets d'amélioration du réseau d'approvisionnement envisagés⁶, sans préciser si les échéances de ces projets et les économies escomptées sont compatibles avec les évolutions prévues dans le cadre de la modification du PLUi, susceptibles d'intensifier la pression sur la ressource.

6 Notice de présentation, p.9 : travaux de renouvellement des canalisations pour améliorer la performance du réseau d'adduction d'eau potable, réalisation d'interconnexions, prospections en vue de nouveaux forages, priorisation de la ressource en eau pour l'eau potable (ex : utilisation de réseaux d'irrigation pour la défense incendie).

La MRAe réitère les observations formulées dans son avis du 26 janvier 2022. Elle estime en effet que les éléments de diagnostic relatifs à la ressource en eau sont lacunaires. Elle demande des éléments plus précis permettant de projeter, à échéance du PLUi, la capacité du territoire à répondre aux besoins en eau des habitants et des activités selon les secteurs de chaque syndicat. Dans cette perspective, les programmes de travaux engagés pour réduire le taux de perte du réseau doivent être précisés. Des actions favorisant la réduction de la consommation en eau et des éléments complémentaires sur les prospections de nouvelles sources d'approvisionnement sont également attendus.

Le dossier ne quantifie pas les besoins générés par les différents objets de la modification du PLUi en matière d'eau potable. Il se contente d'évaluer si les bâtiments autorisés à changer de destination sont susceptibles d'être raccordés au réseau d'eau potable existant. La MRAe relève que plus de 80 % des changements de destination, ainsi que certains STECAL, sont localisés dans la partie nord du territoire pourtant considérée sous tension en matière d'eau potable.

La MRAe recommande de compléter le dossier pour clarifier les incidences de la modification n°1 sur les besoins en eau, en rapportant ce besoin à la ressource disponible et en tenant compte des effets du changement climatique sur sa disponibilité.

En l'état du dossier présenté, la MRAe considère que les conditions d'approvisionnement en eau ne sont pas garanties pour l'ensemble des secteurs de développement envisagés sur le territoire. Elle recommande de conditionner une ouverture à l'urbanisation dans la limite des autorisations de prélèvement dont disposent les communes ainsi qu'à la mise en œuvre effective de travaux d'amélioration des réseaux d'adduction d'eau potable.

Eaux usées

Le dossier ne quantifie pas les besoins générés par les différents objets de la modification du PLUi en matière d'assainissement. Or, la MRAe relève que bien que la station d'épuration de Coimères soit en limite de capacité, six bâtiments sont autorisés à changer de destination sur la commune, et un projet de camping à la ferme est envisagé au sein d'un STECAL de plus de 8 500 m². Les STECAL « Tourisme-Loisirs » proposant à Hostens des hébergements touristiques et la création de sanitaires au sein d'un bâtiment existant se situent au sein d'un périmètre de protection rapproché de captage, sans que le dossier ne précise les dispositions envisagées pour éviter tout risque de pollution.

Le dossier ne précise pas les modalités d'assainissement retenues pour le traitement des eaux usées générées par les STECAL et les bâtiments susceptibles de changer de destination. En l'absence de système d'assainissement collectif, ils devront disposer de dispositifs d'assainissement autonome, dont le dossier expose les éventuelles impossibilités de mise en œuvre. La MRAe rappelle notamment que le choix d'un système d'assainissement non collectif doit être justifié par la possibilité d'une infiltration à la parcelle et par la disponibilité d'un exutoire adapté ne générant pas d'incidences notables des rejets cumulés.

La MRAe recommande de caractériser l'aptitude à l'infiltration des terrains concernés par les changements de destination, en zone A et N, et de s'assurer de la disponibilité d'exutoires adaptés à proximité.

c. Incidences sur les milieux naturels

Le dossier s'appuie sur les périmètres réglementaires d'inventaire ou de protection du paysage et de la biodiversité pour analyser les caractéristiques des STECAL et des sites accueillant un bâti susceptible de changer de destination. Le dossier ne fait pas état d'investigations de terrain permettant de préciser leurs sensibilités écologiques, notamment en ce qui concerne la présence d'espèces protégées et de zones humides.

Pourtant, le dossier identifie de manière systématique sur ces différents sites une absence d'incidences, ou des impacts évalués comme faibles, sans que ne soient précisés les critères de hiérarchisation retenus. C'est notamment le cas des STECAL « Tourisme-Loisirs », prévus sur les communes d'Hostens et de Langon, alors qu'ils sont localisés en limite de zones humides effectives. Seul le STECAL dédié à la création d'une maison de l'arbre et du paysage à Hostens a fait l'objet d'une analyse suffisamment détaillée, qui permet notamment un évitement des zones humides identifiées.

La MRAe considère que l'état initial de l'environnement de la modification n°1 du PLUi n'est pas suffisamment détaillé pour évaluer et hiérarchiser les sensibilités environnementales des STECAL ou des bâtiments autorisés à changer de destination, et définir des mesures d'évitement et de réduction proportionnées.

La MRAe recommande de réaliser une évaluation précise des incidences des STECAL et des changements de destination sur la préservation de la faune, de la flore, des zones humides et sur les fonctionnalités écologiques de la trame verte et bleue du territoire.

Cette évaluation sera appuyée le cas échéant par des inventaires de terrains aux périodes adéquates. Il convient de préciser la sensibilité écologique de ces secteurs, et de rechercher la présence potentielle de zones humides, à caractériser en application des dispositions de l'article L.211-1⁷ du Code de l'environnement, selon les critères pédologiques ou floristiques.

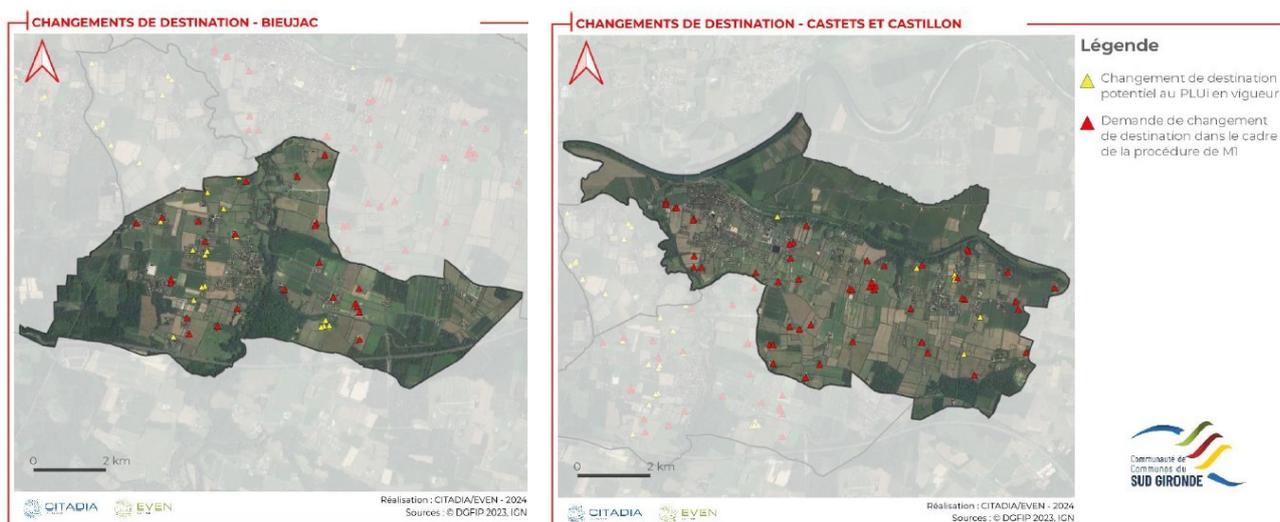
d. Incidences sur les paysages

Le rapport reprend les éléments clés de l'état initial de l'environnement du PLUi en vigueur, et fait état de paysages ruraux menacés de banalisation par une urbanisation diffuse. Il rappelle notamment les enjeux de maîtrise de l'urbanisation pour protéger la qualité des paysages qui fondent la diversité du territoire du Sud-Gironde.

Le dossier conclut à une incidence globalement positive des changements de destination autorisés, au motif qu'ils participent à la sauvegarde du patrimoine bâti. Les incidences de la création de nouveaux STECAL sont jugées négatives, mais de faible enjeu.

La MRAe relève par ailleurs que les possibilités offertes par la modification du PLUi en matière d'extension et d'annexes aux constructions existantes sont susceptibles d'impacter de manière significative les perceptions paysagères.

La MRAe considère que l'analyse des incidences sur les paysages mérite d'être approfondie en tenant compte de l'ensemble des évolutions apportées au PLUi, et en identifiant les secteurs présentant des enjeux cumulés (à titre d'exemple, 48 des nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination sont prévus sur Castets-et-Castillon, et 24 sur Bieujac).



Figures 3 et 4 : Changements de destination sur les communes de Bieujac (gauche) et de Castets-et-Castillon (droite)

La MRAe s'interroge en outre sur la cohérence du projet de modification n°1 avec les enjeux affichés dans le rapport de présentation du PLU « d'arrêt du mitage et de promotion d'un urbanisme des courtes distances »⁸. **Elle recommande de reconsidérer le nombre et la dispersion sur le territoire des STECAL et des bâtiments autorisés à changer de destination dans l'optique de ne pas aggraver les menaces identifiées en matière de dégradation des paysages.**

7 Cet article définit notamment les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». La zone humide correspond ainsi aux cumuls des terrains répondant à l'un au moins des deux critères pédologiques ou floristiques.

8 Résumé non technique de la modification n°1 du PLUi, p.7

e. Prise en compte des risques et des nuisances

La modification n°1 du PLUi apporte des évolutions permettant une meilleure prise en compte du risque inondation, en identifiant et en réglementant les secteurs sujets au risque d'inondation du Brion, mais aussi en cartographiant, sur la commune de Villandraut, les secteurs concernés par un risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales.

Le rapport de présentation rappelle que le Sud-Gironde est particulièrement exposé au risque incendie, le plan inter-départemental de protection des forêts contre les incendies (PidPFCI) soumettant la majeure partie du territoire à un aléa très fort feu de forêt.

Le rapport affirme que la modification du PLUi renforce la prise en compte du risque incendie, en portant la largeur de la bande inconstructible de 7 à 12 mètres au contact de l'espace boisé. Cette évolution ne concerne que les zones urbaines, les autres zonages du territoire intégrant déjà cette disposition.

Or, la MRAe observe que des STECAL et bâtiments autorisés à changer de destination sont néanmoins situés au contact de boisements. Certains sites de projet ont été retenus en dépit d'une absence de défense extérieure contre l'incendie (DECI). C'est notamment le cas des STECAL prévus à Saint-Léger-de-Balson pour la création de gîtes, et à Uzeste pour l'aménagement d'une aire d'accueil touristique, alors qu'ils sont localisés au cœur du massif forestier des Landes de Gascogne.

La MRAe considère par conséquent que le dossier n'intègre pas de mesures d'évitement à la hauteur des enjeux identifiés en matière de risque feu de forêt. Au stade de la planification territoriale, la démarche d'évitement doit aboutir de façon plus concluante à une réduction significative des enjeux susceptibles d'être affectés par le développement de l'urbanisation, et ne pas différer, au moment de l'évaluation environnementale des projets, les éventuelles mesures de réduction à mettre en œuvre.

La MRAe considère que la prise en compte du risque incendie de forêt est insuffisante, et recommande à la collectivité de mettre en œuvre une démarche préalable d'évitement consistant à réinterroger l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux STECAL, ou le changement de destination de bâtiments existants, lorsque ceux-ci sont au contact ou participent au mitage du massif forestier.

Le dossier n'analyse pas les risques de conflits d'usage potentiels susceptibles de résulter du changement de destination des bâtiments alors que certains sont situés à proximité d'exploitations agricoles constituant des installations classées pour la protection de l'environnement (IPSE), ou en limite de parcelles exploitées, notamment de vignes.

La MRAe recommande de prendre en compte les incidences relatives à l'étalement urbain, aux déplacements et aux conflits d'usage avec les activités agricoles et celles liées aux sous-destinations envisagées comme critères de sélection des bâtiments susceptibles de changer de destination.

S'agissant de l'OAP n°4 de Langon, la MRAe appelle l'attention sur le fait que le SCoT Sud-Gironde prescrit la mise en place d'espaces de transition inconstructibles d'une largeur minimale de vingt mètres entre secteur urbain et espace agricole⁹. Cette largeur peut être réduite à dix mètres dans le cas où la bande tampon dispose d'un écran de végétation continu d'au moins cinq mètres d'emprise. Cette disposition n'est cependant pas reprise dans l'OAP n°4, qui intègre une bande de recul de seulement dix mètres en limite sud du site.

Enfin, la MRAe observe que certains bâtiments sont identifiés comme susceptibles de changer de destination alors qu'ils se situent dans des secteurs affectés par les nuisances sonores de l'autoroute A 62 à Fargues et à Bieujac, ou de la route départementale RD 123 à Coimères.

La MRAe considère que le projet de modification du PLUi ne fait pas la démonstration d'une prise en compte suffisante des nuisances sonores liées aux infrastructures routières, et recommande de démontrer qu'une démarche « Éviter, réduire, compenser » a été mise en œuvre sur les secteurs potentiellement exposés à des nuisances sonores.

IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

La procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Sud-Gironde est engagée pour intégrer au sein du document d'urbanisme les compléments demandés par le Préfet dans le cadre du contrôle de légalité. Les compléments demandés concernent une meilleure prise en compte du risque incendie, des enjeux de transition entre zones habitées et espaces agricoles.

⁹ Prescription P61 du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT Sud-Gironde (p.74)

La collectivité a souhaité introduire d'autres évolutions, notamment la création de treize secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et l'ajout de 106 nouveaux bâtiments en zone naturelle N ou agricole A autorisés à changer de destination.

Les évolutions proposées ne s'inscrivent pas dans une démarche de modération de l'artificialisation, alors que la MRAe recommandait, dans son avis du 26 janvier 2022, un réexamen du projet de PLUi afin de réduire la consommation d'espaces.

De plus, le dossier ne démontre ni l'adéquation des ouvertures à l'urbanisation prévues avec la disponibilité de la ressource en eau, ni une prise en compte suffisante du risque feu de forêt, qui constituent des enjeux majeurs du territoire rappelés par le Préfet. Certains sites présentent par ailleurs des sensibilités environnementales que l'état initial de l'environnement ne caractérise pas suffisamment.

La MRAe estime par conséquent que l'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLUi n'est pas aboutie et recommande de la poursuivre en mettant en œuvre de véritables mesures d'évitement-réduction des incidences sur l'environnement. Cela doit inciter la collectivité à remettre en cause le choix de l'ouverture à l'urbanisation de STECAL et bâtiments susceptibles de changer de destination, au regard d'une analyse multicritère tenant compte des enjeux cumulés en termes de consommation d'espace, d'approvisionnement en eau potable, d'exposition aux risques et d'incidences paysagères.

La MRAe fait également d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

À Bordeaux, le 23 octobre 2024

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
le membre délégué

Signé

Michel Puyrazat



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Mme Carole LY
Directrice de l'INAO

Dossier suivi par : Gilles FLUTET
Tél. : 04.67.82.16.36
Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

V/Réf : LLC N°131
Dossier suivi par Laure Lamy de La Chapelle

N/Réf : GF/ED/LY/117/24

Monsieur le Président de la Communauté de
Communes du Sud Gironde
Direction développement et attractivité du territoire
Parc d'activités du Pays de Langon
21 rue des Acacias
33210 MAZERES

Montreuil, le 5 novembre 2024

Objet : Modification n°1 du PLUi de la Communauté de communes du Sud Gironde

Monsieur le Président,

Par courrier électronique reçu le 2 octobre 2024, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de modification n°1 du PLUi de la communauté de communes du Sud Gironde.

Le territoire de la communauté de communes du Sud-Gironde est situé pour tout ou partie dans les aires de production de nombreux signes d'identification de la qualité et de l'origine, avec en particulier 23 des 37 communes du territoire présentant les délimitations parcellaires des aires de production de nombreuses Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) viticoles : « Bordeaux », « Bordeaux supérieur », « Crémant de Bordeaux », « Côtes de Bordeaux », « Côtes de Bordeaux-Cadillac », « Cadillac », « Premières Côtes de Bordeaux », « Graves », « Graves supérieures », « Sauternes » et « Côtes de Bordeaux-Saint-Macaire ».

Le territoire est également concerné en totalité par de nombreuses aires de production en Indication Géographique Protégée (IGP). La liste des signes d'identification de la qualité et de l'origine du territoire (SIQO) par commune figure en annexe.

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

La modification n°1 du PLUi a pour objectifs de renforcer les justifications de son projet, de prendre en compte de nouveaux projets stratégiques récents et de corriger plusieurs éléments nécessaires au bon fonctionnement du document.

Concernant les changements de destination, l'un a été déplacé et 106 ont été ajoutés aux 79 déjà identifiés dans le PLUi approuvé le 20 décembre 2022. Certains se situent dans l'aire parcellaire délimitée en AOC dans un environnement viticole : l'Institut restera attentif, lors de l'examen éventuel du changement de destination de ces bâtiments nécessitant un avis conforme de la Commission Départementale de 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.

Plusieurs modifications sont apportées au zonage. L'INAO n'a pas d'opposition à ces modifications, à l'exception de deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- Sur la commune de Langon, la modification crée un STECAL Tourisme/Loisirs de 3 497 m² en zone A afin d'y réaliser deux résidences démontables (parties de parcelles section AL, n°151 et 746). Ce projet se situe sur une parcelle hors AOC (ancienne gravière) au cœur de vignobles délimités en AOC « Graves » en partie sud et contiguë au vignoble d'AOC « Graves » à l'est. La localisation de ce STECAL à proximité

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

immédiate d'espaces viticoles exploités apparaît inopportune compte tenu de l'obligation de mise en œuvre d'une zone de non-traitement sur les parcelles limitrophes du STECAL.

- Sur la commune de Saint-Pardon-de-Conques, la modification identifie un nouveau STECAL économie de 2 108 m² sur la parcelle C 496 pour l'implantation d'une supérette. Cet espace délimité en AOC « Graves » se situe au lieu-dit « Les Proms » et non en cœur de bourg de la commune. Le développement linéaire le long des voies de la commune ayant déjà enclavé de nombreux espaces agricoles et viticoles en second rideau, il conviendrait de ne pas aggraver cet état de fait. L'INAO demande que la coupure paysagère vers les espaces viticoles et la vallée de la Garonne soit maintenue sur cette parcelle.

Les autres modifications apportées au PLUi (OAP, emplacements réservés, règlement écrit, annexes) n'appellent pas de remarques de la part de l'Institut.

En conséquence, sous réserve que les remarques développées ci-dessus soient prises en considération, l'INAO émettra un avis favorable sur ce projet.

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

Pour la directrice de l'INAO,
Par délégation,
Le directeur adjoint,

Sylvain REVERCHON

PJ : Annexe - SIQO Sud-Gironde

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

Copie : DDTM 33

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

Annexe

SIQO EN SUD-GIRONDE

INSEE	COMMUNE	APPELLATIONS D'ORIGINE CONTROLEES (AOC) - superficie en ha										INDICATIONS GEOGRAPHIQUES PROTEGEES (IGP)									
		Bordeaux	Bordeaux supérieur	Cahors	Côtes de Bordeaux	Côtes de Bordeaux-Castillac	Côtes de Bordeaux-Saint-Mémede	Crémant de Bordeaux	Graves et Graves supérieures	Premières Côtes de Bordeaux	Sauvignac	Agneau de Pauillac	Asperges des sables des Landes	Atlantique (vin)	Bœuf de Bazas	Canard à foie gras du Sud-Ouest	Jambon de Bayonne	Porc du Sud-Ouest	Pruneaux d'Agen	Volailles de Gascogne	Volailles des Landes
33026	BALIZAC	0	0					0				1	1	1	1	1	1			1	
33050	BIEUJAC	178	178					178				1		1	1	1			1		
33060	BOIMMES	486	486					486		478		1	1	1	1	1	1		1	1	
33068	BOURIDEYS											1	1	1	1	1	1			1	
33106	CASTETS-EN-DORTHE	193	193					193				1		1	1	1	1		1		
33107	CASTILLON-DE-CASTETS	105	105					105				1		1	1	1	1	1	1		
33115	CAZALIS											1	1	1	1	1	1			1	
33130	COIMERES	126	126					126	26			1	1	1	1	1	1	1	1	1	
33164	FARGUES	446	446					446		446		1	1	1	1	1	1		1	1	
33202	HOSTENS											1	1	1	1	1	1			1	
33227	LANGON	571	571					571	571			1	1	1	1	1	1		1	1	
33237	LEOGEATS	46	46					46	46			1		1	1	1	1		1	1	
33251	LOUCHAT	0	0					0				1	1	1	1	1	1			1	
33255	LUCMAU											1	1	1	1	1	1			1	
33275	MAZERES	498	498					498	498			1	1	1	1	1	1		1	1	
33307	NOAILLAN	0	0					0				1	1	1	1	1	1			1	
33310	ORIGNE	0	0					0				1	1	1	1	1	1			1	
33323	LE PIAN-SUR-GARONNE	533	533				480	533				1		1	1	1	1				
33325	POMPEJAC	0	0					0				1	1	1	1	1	1			1	
33336	PRECHAC	0	0					0				1	1	1	1	1	1			1	
33357	ROAILLAN	286	286					286	286			1	1	1	1	1	1		1	1	
33367	SAINT-ANDRE-OU-BOIS	810	810				810	810				1		1	1	1	1				
33411	SAINT-GERMAIN-DE-GRAVE	411	411	411	411	411		411		411		1		1	1	1	1				
33429	SAINT-LEGER-DE-BALSON											1	1	1	1	1	1			1	
33432	SAINT-LOUBERT	151	151					151				1		1	1	1	1		1		
33435	SAINT-MACAIRE	22	22					14	22			1		1	1	1	1				
33438	SAINT-MAIXANT	538	538	477	477	477		538	477			1		1	1	1	1				
33440	SAINT-MARTIAL	653	653				653	653				1		1	1	1	1				
33457	SAINT-PARDON-DE-CONQUES	241	241					241	241			1		1	1	1	1		1		
33465	SAINT-PIERRE-DE-MONS	629	629					629	629			1		1	1	1	1		1		
33484	SAINT-SYMPHORIEN											1	1	1	1	1	1			1	
33504	SAUTERNES	602	602					602		549		1	1	1	1	1	1		1	1	
33510	SEMENS	228	228	228	228	208		228		228		1		1	1	1	1				
33533	TOULENNE	371	371					371	312			1	1	1	1	1	1		1	1	
33536	LE TUZAN											1	1	1	1	1	1			1	
33537	UZESTE	0	0					0				1	1	1	1	1	1			1	
33543	VERDELAIS	319	319	284	284	204		319	284			1		1	1	1	1				
33547	VILLANDRAUT	0	0					0				1	1	1	1	1	1			1	
\$UPERFICIE DELIMITEE AOC (Ha)		8442	8442	1399	1399	1399	1958	8442	2608	1399	1473										
Nombre communes aire géographique		31	31	4	4	4	4	31	8	4	8	37	22	37	37	37	37	2*	14	28	

* Les communes de Castets-en-Dorthe et Castillon-de-Castets ont fusionné en 2017: seule la partie correspondant à l'ancienne commune de Castillon-de-Castets appartient à l'aire géographique de l'IGP "Pruneaux d'Agen".

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
 TSA 30003
 93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
 TEL : 01 73 30 38 00
 www.inao.gouv.fr

Bordereau de signature

Envoyé en préfecture le 22/10/2024

Reçu en préfecture le 22/10/2024

Publié le

ID : 033-200078335-20241015-2024_33-DE



Delib Modification PLUI sud 33

Signataire	Date	Annotation
Webservices Pole Territorial Sud Gironde, Parapheur webservices SM Sud Gironde	21/10/2024	Action : Visa
Bruno Marty, Président Syndicat Mixte Sud Gironde	22/10/2024	Action : Signature  Certificat au nom de <u>MARTY BRUNO</u> (DGFIP) , émis par <u>Signature Helios Finances Publiques</u> , valide du 04 janv. 2023 à 12:27 au 04 janv. 2026 à 12:27.
		Action : Fin de circuit

Dossier de type : PDF // sigpresident

N° 2024-33

L'an deux mille vingt-quatre, le 15 octobre

Le comité syndical dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à St Macaire sous la présidence de Monsieur Bruno MARTY.

Date de convocation : 8 octobre 2024

Nombre de membres

en exercice : 55
présents : 30
pouvoirs : 2
votants : 32

26 Titulaires présents(es) Mesdames et Messieurs : ARNAUD Valérie, BARBOT Fabienne, BERNADET Alain, BOMBARD Robert, CAMON-GOLYA Philippe, COUSTET Nicole, DAIRE Christian, DOREAU Mylène, DOUENCE Eric, DOUENCE Olivier, GALISSAIRES Martine, GUAGNI LE MOING Pascale, LABROUCHE Michelle, LAMARQUE Jean-Jacques, LAULAN Didier, MARTY Bruno, MAULUN Frédéric, MOUTIER Philippe, PORTA Sylvie, PORTET Adeline, QUEYRENS Alain, TRUFFART Mathieu, SHERIFFS Colin, SOULE Jean Patrick, VIGNE Nicole, ZAGHET Francis

4 Titulaires excusés et suppléés : GUILLEM Jérôme suppléé par Cédric GERBEAU, DUPIOL-TACH Françoise suppléée par BIES Lucie, LABAYLE Patrick suppléé par DECOSTER Patrick, MIQUEU Christophe suppléé par BERNEDE Jean-Claude.

10 Titulaires excusés : ARMAGNACQ Michel, ATTIMONT David, CORRIOLS Philippe, DELIGNE Philippe, DUCHAMPS Eric, DUFFAU Yannick GAUTHIER Jérôme, JOINEAU Vincent, Sylvaine, MAROT Yann, MATEILLE Bernard.

POUVOIRS : MAROT Yann à LAULAN Didier, JOINEAU Vincent à Sylvie PORTA

Secrétaire de séance : GERBEAU Cédric

Avis sur la modification n°1 du PLUi du Sud Gironde

Le Président invite le Vice-Président de la CDC du Sud Gironde en charge du PLUi, Olivier DOUENCE, a exposé les motifs de la modification. Il explique que la commission SCOT réunie le 2 octobre a émis un avis favorable sur la modification n°1 du PLUi avec une observation relative à la consommation foncière dans les STECAL. La proposition de formulation d'avis est la suivante : « avis favorable avec une observation. Il est conseillé à la Communauté de Communes du Sud Gironde de préciser les nouvelles surfaces de plancher dans son règlement écrit des zones A et N qui limitent l'emprise au sol des nouvelles constructions ou annexes dans les STECAL. »

Le Comité syndical doit donc se prononcer sur ce projet de modification. Les 11 délégués de la CDC du Sud Gironde (ARNAUD Valérie, BERNADET Alain, DAIRE Christian, DOUENCE Eric, DOUENCE Olivier, GALISSAIRES Martine, GUAGNI LE MOING Pascale, LAMARQUE Jean-Jacques, LAULAN Didier, GUILLEM Jérôme représenté par Cédric GERBEAU, LABAYLE Patrick représenté par DECOSTER Patrick) n'ont pas pris part au vote étant donné qu'il s'agit du PLUi de la Communauté de Communes.

Le comité syndical, après en avoir délibéré, à l'unanimité des votants

- **DONNE un avis favorable au projet de modification du PLUi avec une observation telle qu'explicitée ci-dessus sur les STECAL.**

Le Secrétaire de séance

Cédric GERBAU

Le Président

Bruno MARTY

