

- Note à l'attention de la CDPENAF



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DU SUD-GIRONDE

DÉCEMBRE 2021

GROUPEMENT

CITADIA (MANDATAIRE) / **EVEN**

SYNTHESE

Le calcul de la consommation des espaces AOC dans le projet de PLUi, conformément à l'instruction technique ministérielle du 20/04/2017, est impacté par le passage au règlement national d'urbanisme (RNU) de certaines communes viticoles (dont Langon) suite à la caducité des plans d'occupation des sols (POS) au 31 décembre 2020.

En effet, la prise en compte de l'enveloppe déjà construite en AOC comme de l'extension vient par définition augmenter de manière significative le résultat du calcul des nouvelles consommations foncières. La situation singulière de la communauté de communes du Sud-Gironde relève donc nécessairement d'un avis conforme de la CDPENAF.

Malgré cela, l'enjeu du présent document est de pouvoir présenter à la commission une note complémentaire au dossier d'arrêt du PLUi en réponse au premier avis de la CDPENAF, qui sera annexée au dossier d'enquête publique, permettant de proposer des ajustements au PLUi, tant sur la forme que sur le fond, tout en gardant son équilibre global.

Ainsi, les échanges avec les représentants de la profession viticole (INAO, CIVB, ODG, syndicats viticoles et chambre d'agriculture) ont été précieux pour aboutir à cette note technique dans l'objectif de pouvoir poursuivre l'élaboration du PLUi de manière concertée, sereine et ambitieuse pour le territoire. Une récente réunion technique spécifique a notamment eu lieu le 7 décembre 2021, suite à la réception de l'avis de la CDPENAF et de ceux de la filière viticole. Ces riches échanges constituent la base de plusieurs propositions d'ajustements résumées ci-dessous.

Propositions d'ajustements sur le fond

1/ Secteurs de développement

Suppression d'OAP en zone AOC

- OAP 4 et 5 à Saint Pierre de Mons (0,98ha et 0,82ha)
- OAP à Saint Maixant (0,58ha)

Suppression de STECAL en zone AOC

- STECAL habitat à Saint-Martial (0,19ha), ayant fait l'objet d'un avis défavorable de la CDPENAF.
- STECAL équipement à St-Loubert (0,57ha)

Suppression de zones 2AUY en AOC

- Zone 2AU équipements publics à Langon (5,91ha)
- Zone 2AU économie à Langon (10,29ha)

Suppression de zone U

- Zone U à Sauternes (3 845m²)

Ajustement OAP

- Ajustement de la bande tampon entre les OAP 5 et 7 à Toulence : réduction de la largeur afin de favoriser une occupation plus rationnelle du foncier.

Suppression de STECAL hors AOC ayant fait l'objet d'un avis défavorable de la CDPENAF

- STECAL habitat à Origine (2,49ha)

2) Intégration de la trame pourpre dans le diagnostic pour information.

Il sera précisé que la prise en compte de la trame pourpre se traduit également par le classement des parcelles identifiées dans celles-ci en zone agricole (A). Le règlement de la zone A permet de garantir l'activité viticole et donc de préserver les secteurs AOC.

L'intégration de bandes tampons sur les OAP permet également de limiter les conflits d'usage.

3) Intégration d'une bande tampon de 10 mètres

Il est prévu d'ajouter une bande tampon inconstructible de 10 m sur les secteurs d'OAP jouxtant un espace naturel, agricole ou forestiers (dont les secteurs au RPG et/ou en AOC). Cet espace de transition a pour objectif de favoriser des relations sereines entre espaces urbains et espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Proposition d'ajustements sur la forme

1) Intégration d'une fiche explicative par OAP

Il est proposé d'ajouter une fiche explicative par OAP permettant notamment de justifier de l'emplacement, du projet et de l'intérêt pour le territoire.

2) Fiche explicative par STECAL

Il est proposé d'intégrer un document permettant de formuler un argumentaire pour chaque STECAL retenu (localisation, projet, échéance, emprise, etc.). Ainsi, ce travail permet d'avoir une approche plus cohérente et lisible de l'outil STECAL. En conséquence, il est proposé de supprimer certains STECAL et de revoir la dénomination d'autres.

3) Diagnostic agricole

Il est proposé de compléter, en s'appuyant sur la chambre d'agriculture, le diagnostic agricole. A ce titre, une présentation des différentes aires d'appellations d'origine contrôlée du territoire sera intégrée au document.

Les ajustements présentés ci-dessus permettent d'actualiser les chiffres de la **consommation foncière en OAC avec une diminution de près de 20 hectares (19,72ha)** par rapport au PLUi arrêté. L'actualisation des chiffres permet d'obtenir les résultats suivants :

- **792 ha de zones construites et constructibles** (U/1AU/2AU ou STECAL) qui intersectent un secteur AOC soit **9,4%** du zonage AOC du Sud-Gironde (8 459 ha d'AOC).
- **122 ha de fonciers libres et constructibles** au PLUi (potentiel en zone U/1AU/2AU/STECAL) qui intersectent un secteur AOC soit **1,44%** du zonage AOC du Sud-Gironde.

NOTE TECHNIQUE SUITE A L'AVIS DE LA CDPENAF

PREAMBULE

Suite à la commission CDPENAF du 06 octobre 2021, la Communauté de Communes du Sud-Gironde souhaite, à travers cette présente note, apporter des éléments de réponse aux points relevés par la commission et énoncés dans le courrier reçu en date du 14/10/2021.

RAPPEL DES CHIFFRES

1.RAPPEL DE LA METHODE DE CALCUL CDPENAF/INAO

À la suite des calculs effectués conformément à l'instruction technique ministérielle du 20/04/2017 sur les espaces délimités en AOC consommés par le projet de PLUi, il ressort que l'atteinte à ces aires AOC doit être considérée comme substantielle puisqu'elle dépasse le seuil des 2%. En conséquence, et conformément à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, le présent projet ne pourra être adopté qu'après avis conforme de la CDPENAF.

Il semble important de rappeler en préambule la méthode de calcul utilisée :

- Pour les communes ayant un document d'urbanisme en vigueur (PLU ou carte communale) :
 - Prise en compte de l'ensemble des zones U, AU, 2AU et STECAL dans le PLUi qui ne figurent pas dans le document d'urbanisme de la commune actuellement.
- Pour les communes n'ayant pas ou plus de document d'urbanisme en vigueur (RNU) :
 - Prise en compte de l'ensemble des surfaces AOC construites et constructibles dans le PLUi (dont Langon, Fargues, Saint Macaire et Coimères)

Sur cette base de calcul, il résulte que **3,8% du zonage AOC** de l'intercommunalité est impacté. Ce résultat étant supérieur au seuil de 2%, l'avis de la commission CDPENAF sur le dossier de PLUi du Sud-Gironde est donc un avis conforme (si < 2% : avis simple).

2.ZONAGE DU PLUI ARRETE

Il convient de rappeler que cette interprétation mathématique peut être affinée sous l'angle de la réalité territoriale. Ainsi, dans le projet de PLUi arrêté, nous pouvons comptabiliser :

- **812 ha de zones construites et/ou constructibles** (U/1AU/2AU ou STECAL) qui intersectent un secteur AOC soit **9,6%** du zonage AOC du Sud-Gironde (8 459 ha d'AOC).
- **142 ha de fonciers libres et constructibles** au PLUi (potentiel en zone U/1AU/2AU/STECAL) qui intersectent un secteur AOC soit **1,68%** du zonage AOC du Sud-Gironde.

Le PLUi du Sud-Gironde tel qu'arrêté s'attache à limiter l'impact du développement urbain sur les parcelles AOC. **Le dossier engendre donc un impact réel de moins de 2% (1,68%) sur les parcelles encore libres de toute urbanisation.**

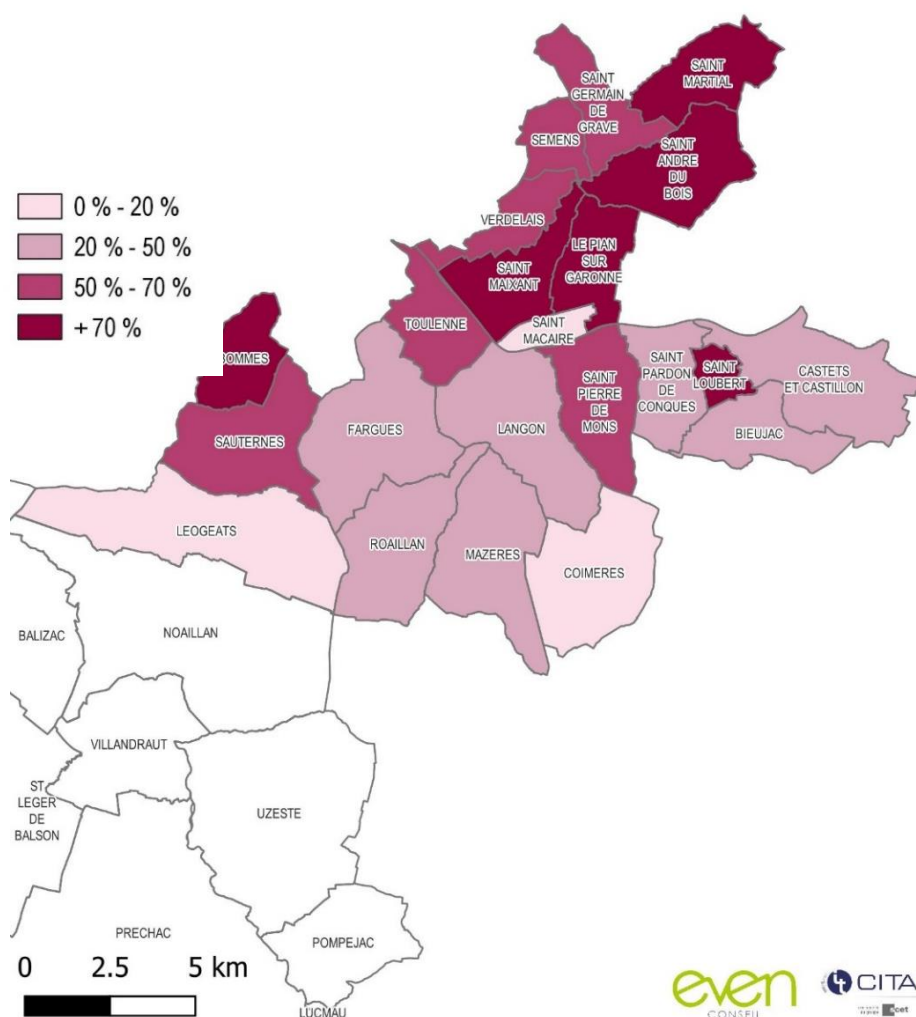
3. UN TERRITOIRE RICHE MAIS CONTRAINT

Territoire d'une grande richesse, le Sud-Gironde a dû composer avec de nombreuses contraintes environnementales qui font aujourd'hui son attractivité. Les élus ont souhaité afficher au cœur de leur projet de PADD l'importance de la préservation du cadre de vie rural et de l'activité économique locale. De nombreuses réunions, ateliers, visites de terrain, concertations avec des experts, études écologiques ont permis d'éviter et de réduire les impacts du développement sur l'environnement.

Il convient cependant de rappeler que le territoire est soumis à de telles contraintes que la collectivité ne peut afficher des ambitions de développement sans incidences sur l'environnement :

- La CdC du Sud-Gironde est couverte à 74% d'espaces forestiers ;
- Le territoire est composé également de 23% d'espaces agricoles (Cf. diagnostic agricole et sylvicole) ;
- Les espaces artificialisés ne correspondent qu'à seulement 3% de la superficie du territoire intercommunal ;
- 22 communes sur 37 sont couvertes par un zonage AOC ;
- On recense 8 459 ha de parcelles AOC sur la CdC soit 10% du territoire et 43% des 22 communes concernées ;
- Sur certaines communes, la superficie communale est composée à plus de 80% de parcelles classées en AOC (St-André-du-Bois : 81% / Bommes : 83% / Le Pian-sur-Garonne : 84% / St-Martial : 88%).

Pourcentage de parcelles AOC par rapport à la superficie communale :

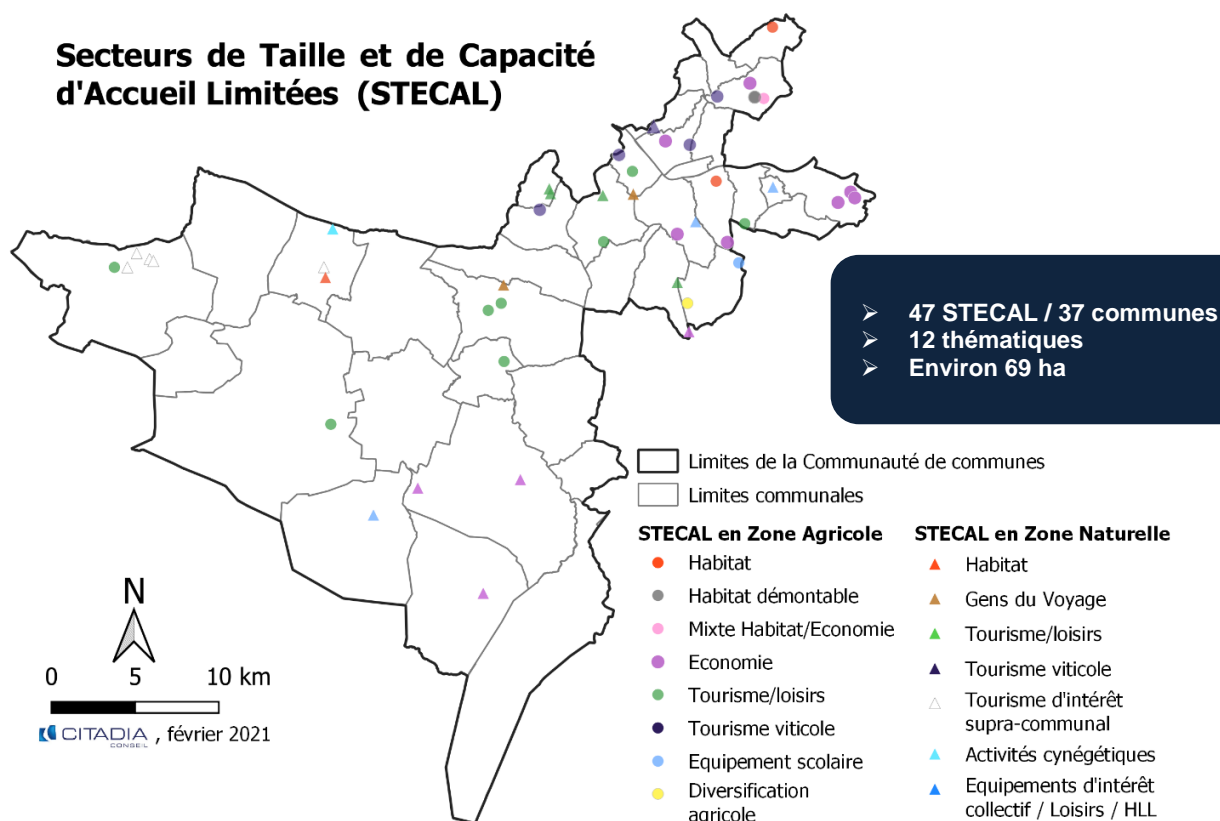


4. DES PROJETS VARIES

Outre les secteurs de développement en zone 1AU et 2AU affichés au sein du document qui illustrent les secteurs stratégiques pour le développement du territoire, la CdC du Sud-Gironde compte également un fort potentiel de projets spécifiques nécessitant une réponse adaptée.

Ainsi, on recense sur le territoire intercommunal dans le PLUi arrêté, 47 projets d'une grande diversité à travers 47 STECAL et 12 thématiques :

Localisation des projets de STECAL dans le PLUi :



REPONSE A L'AVIS DE LA COMMISSION CDPENAF

1.LA QUESTION DU REGLEMENT DES ZONES A ET N

Avis de la commission CDPENAF :

- Certaines phrases du règlement des zones A et N sont incomplètes ou difficilement compréhensibles. La commission demande en ce sens une réécriture de ce règlement.
- L151-12 du CU : des règles doivent être prévues spécifiquement pour les annexes liées aux uniques bâtiments existants à usage d'habitation.
- La commission s'interroge également sur la règle d'implantation d'annexes à 50m maximum de bâtiments d'exploitations.
- Une confusion existe au paragraphe relatif aux possibilités de changement de destination qui comporte des règles relatives aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

Explications et propositions de la CdC du Sud-Gironde :

- ✓ Il est proposé de modifier le règlement écrit pour inclure les éléments de doctrine cités par la commission sur les extensions, les annexes et les changements de destination.

Règlement actuel :

Les extensions des habitations existantes sont autorisées dès lorsque celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site que cela ne revient pas à créer un logement supplémentaire
Conformément à l'article L 151 12 du Code de l'urbanisme, afin d'éviter la transformation d'annexes en logements, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU dont l'édification est interdite dans la zone et les annexes, est autorisée suivant les règles suivantes

- Extension limitée à 30 % de l'existant à la date d'approbation du PLU sans que la surface de plancher finale ne dépasse 250 m²,

Les annexes sont autorisées, à titre exceptionnel, suivant les règles suivantes :

La superficie ne doit pas dépasser 50 m² pour un garage ou abri de jardin ;

Être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation, sauf en cas de contraintes techniques ou topographiques justifiées ;

La limitation, par unité foncière, d'une d'annexe liée à l'habitation existante Les bassins de piscines et annexes sont autorisées dans une limite de 80 m² maximum d'emprise au sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les STECAL.

Propositions d'évolution :

Les extensions des habitations existantes sont autorisées dès lorsque celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site que cela ne revient pas à créer un logement supplémentaire
Conformément à l'article L 151 12 du Code de l'urbanisme, afin d'éviter la transformation d'annexes en logements, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU dont l'édification est interdite dans la zone **et les annexes**, est autorisée suivant les règles suivantes

- Extension limitée à 30 % de l'existant à la date d'approbation du PLU sans que la surface de plancher finale ne dépasse 250 m²,

Les annexes des **habitations existantes** sont autorisées, à titre exceptionnel, suivant les règles suivantes :

La superficie ne doit pas dépasser 50 m² pour un garage ou abri de jardin ;

Être implantées à moins de **20 mètres** des bâtiments d'exploitation, sauf en cas de contraintes techniques ou topographiques justifiées ;

La limitation, par unité foncière, d'une d'annexe liée à l'habitation existante Les bassins de piscines et annexes sont autorisées dans une limite de 80 m² maximum d'emprise au sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les STECAL

Règlement actuel :

Les constructions et installations nécessaires aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Propositions d'évolution :

Pour les constructions repérées sur le règlement graphique, le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

Avis de la commission CDPENAF :

- *Il est prévu une règle pour les projets photovoltaïques. La commission fait savoir que ces projets, s'ils sont prévus au sol, nécessitent d'être délimités dans un STECAL dédié et encadrés par des règles propres au secteur créé.*

Explications et propositions de la CdC du Sud-Gironde :

- ✓ Pas de modification sur le traitement des projets photovoltaïques en raison de la difficulté de mobiliser l'outil STECAL pour des projets ayant une forte part d'incertitude (localisation, superficie, résultats des études, etc).

Avis de la commission CDPENAF :






- *Changement de destination : le fichier spécifique joint ne comporte pas de photos pour tous les bâtiments.*
- *Le changement de destination situé sur la commune de St-Pardon-de-Conques avec une structure et une toiture métallique, en l'état, ne devrait pas pouvoir faire l'objet d'un possible changement de destination.*

Explications et propositions de la CdC du Sud-Gironde :

- ✓ Il est proposé de compléter les photos des bâtiments manquants.
- ✓ Il est proposé de supprimer le changement de destination évoqué par la commission sur la commune de St-Pardon-de-Conques

Extrait du dossier des changements de destination :

Changements de destination

Commune	Lieu-dit	Parcelle	Vocation	Illustration	
St-Pardon-de-Conques	Choy	B469	Habitat		
St-Pardon-de-Conques	Mouyau	B546	Habitat		
St-Pardon-de-Conques	Mouyau	B550	Habitat		

PLU Communauté de communes du SUD GIRONDE

15

2.LA QUESTION DES OAP

Avis de la commission CDPENAF :

- La CDPENAF prend acte des précisions apportées en séance par l'INAO qui informe que le territoire est concerné par de nombreuses AOC. Des calculs ont été effectués conformément à l'instruction technique ministérielle du 20/04/2017 sur les espaces délimités en AOC consommés par le projet de PLUi, et il en ressort que l'atteinte à ces aires AOC doit être considérée comme substantielle puisqu'elle dépasse le seuil des 2%.

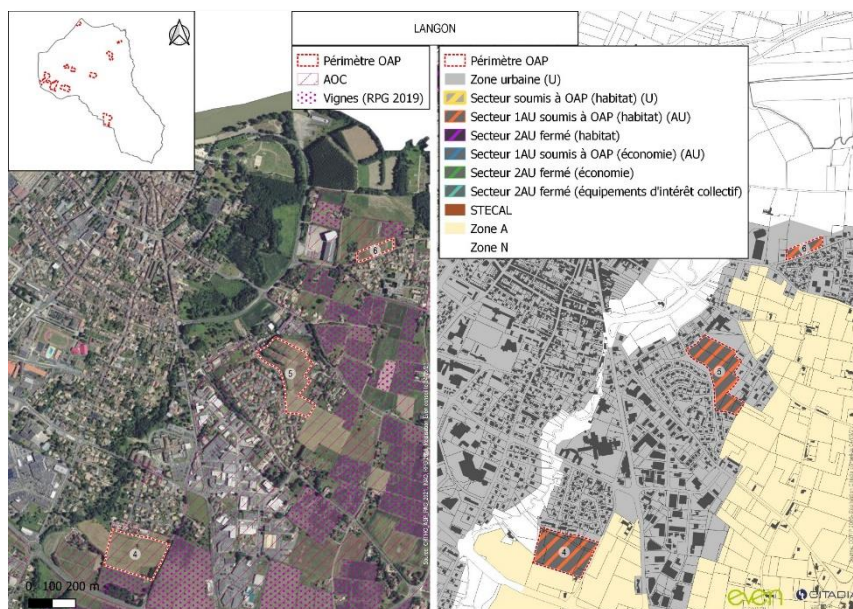
Explications et propositions de la CdC du Sud-Gironde :

- ✓ Appuyer que la très grande majorité du développement se fait en densification (67% des logements prévus en densification) et non en extension comme cela est permis aujourd'hui avec les documents en vigueur.
- ✓ Détailler que la concertation avec des acteurs représentants de la profession viticole a conduit à la non-poursuite des démarches sur des secteurs à enjeu majeur.

En effet, un travail avec les représentants de la filière viticole a notamment été mené lors d'un atelier regroupant techniciens et élus en mai 2021.

Des réunions avec l'ensemble des communes concernées par des zones AU impactant des secteurs AOC ont permis de supprimer un nombre conséquent de zones AU.

Pour rappel, ci-après les secteurs qui ont été supprimés en amont de l'arrêt du projet, suite à l'atelier viticulture de Mai 2021 :



LANGON :

**OAP n°6
0,67 ha**

**Secteur d'OAP
supprimé**



LE PIAN :

**OAP n°1
0,84 ha**

**Secteur d'OAP
supprimé**



**ST-ANDRE DU
BOIS :**

**OAP n°2
0,26 ha**

**Secteur d'OAP
supprimé**



VERDELAIS :

**OAP n°2
0,58 ha**

**Secteur d'OAP
supprimé**

- **Au total 2,35 ha de secteurs AU ont été supprimés avant l'arrêt du document suite aux retours du monde viticole**
- ✓ Détailler que, spécifiquement pour les espaces à vocation économique, la concertation avec des acteurs représentants de la profession viticole a conduit à la non-poursuite des démarches sur des secteurs à enjeu majeur.

La question spécifique des zones d'activité remonte au deuxième semestre 2019, à la suite d'alertes majeures sur les zones initialement prioritaires qui étaient impactées par la présence d'espèces protégées et de zone humide. Ainsi, la démarche éviter, réduire, compenser a été entamée avec pour première action le recensement de l'ensemble des fonciers disponibles et représentant une emprise suffisamment importante tout en gardant le critère prioritaire de localisation sur le secteur languonnais à proximité des principaux axes.

Ce premier recensement a été transmis à la chambre d'agriculture et au conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux, ce qui a permis d'aiguiller la CdC Sud-Gironde dans la poursuite du travail. En effet, certains secteurs, les plus impactant sur des zones AOC, ont dès ce moment-là été abandonnés avant le lancement des études de sol et biodiversité. D'autres secteurs classés en AOC n'ont pas pu être évités de par la rareté du foncier disponible sur le pôle langonnais.

- ✓ Expliquer que le document arrêté contient des secteurs essentiels au développement du territoire : 45,5 ha dédiés au développement économique contre 83,5 ha prévus dans le cadre du SCoT Sud Gironde

Avis de la commission CDPENAF :

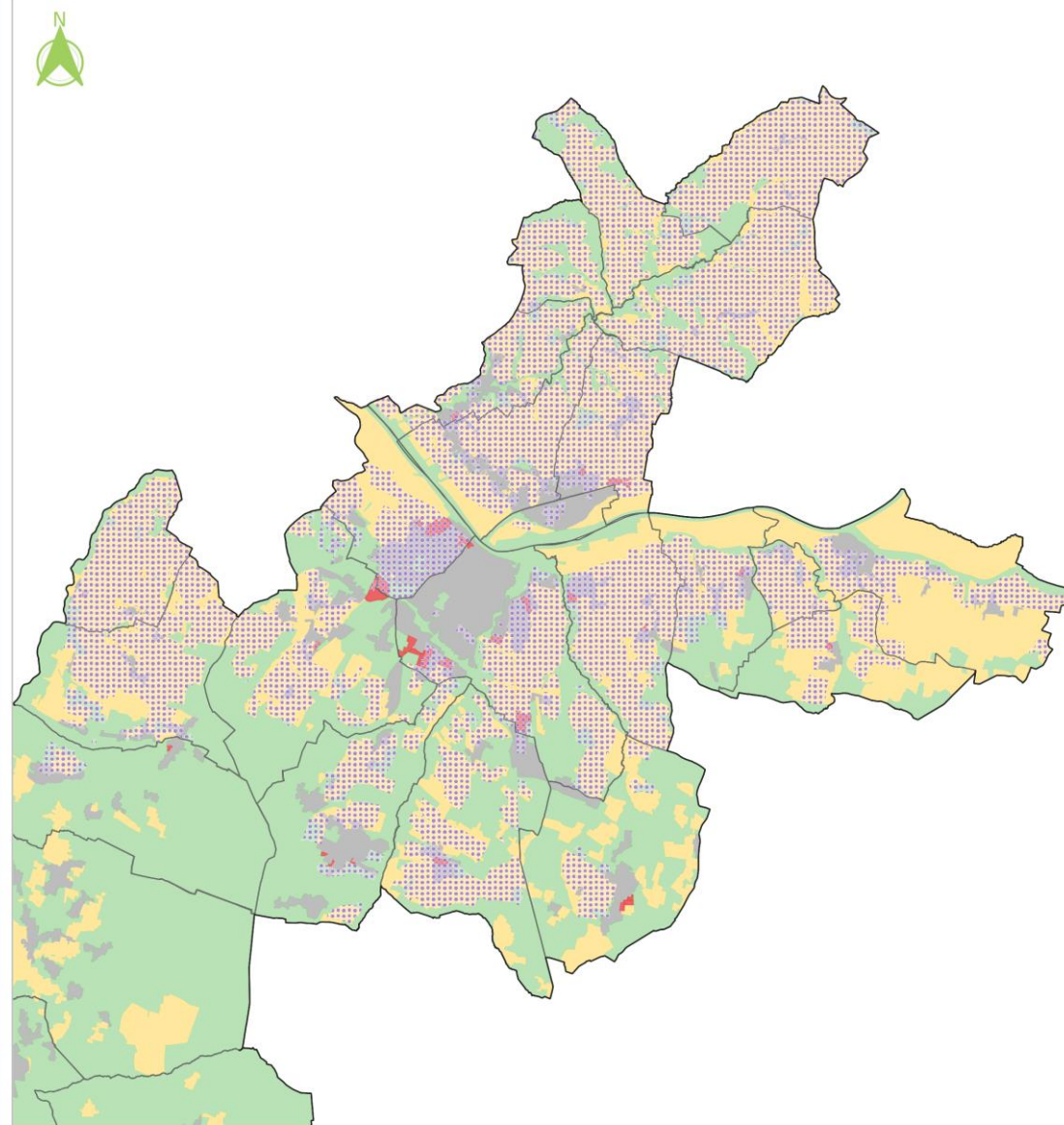
- *La commission regrette que ce dossier de PLUi ne comporte pas de cartographie ni de diagnostic précis des aires délimitées en AOC*

Explications et propositions de la CdC du Sud-Gironde :

- Il est proposé d'intégrer une cartographie dans le rapport de présentation (exemple ci-après) ainsi qu'une présentation des différentes appellations dans le diagnostic agricole.

Exemple de cartographie à intégrer dans le rapport de présentation :

Localisation des AOC par rapport au zonage réglementaire
Communauté de Communes de Sud Gironde



■ Secteurs viticoles classés en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC)

Zonage

- Zones urbaines (U)
- Zones à urbaniser (AU)
- Zones agricoles (A)
- Zones naturelles (N)

Éléments de repère

- Limites communales
- Limites intercommunales

0 5 km

Réalisation : CITADIA Conseil - Octobre 2021
Sources : © IGN, © DGFIP 2021

even
CONSEIL

Avis de la commission CDPENAF :

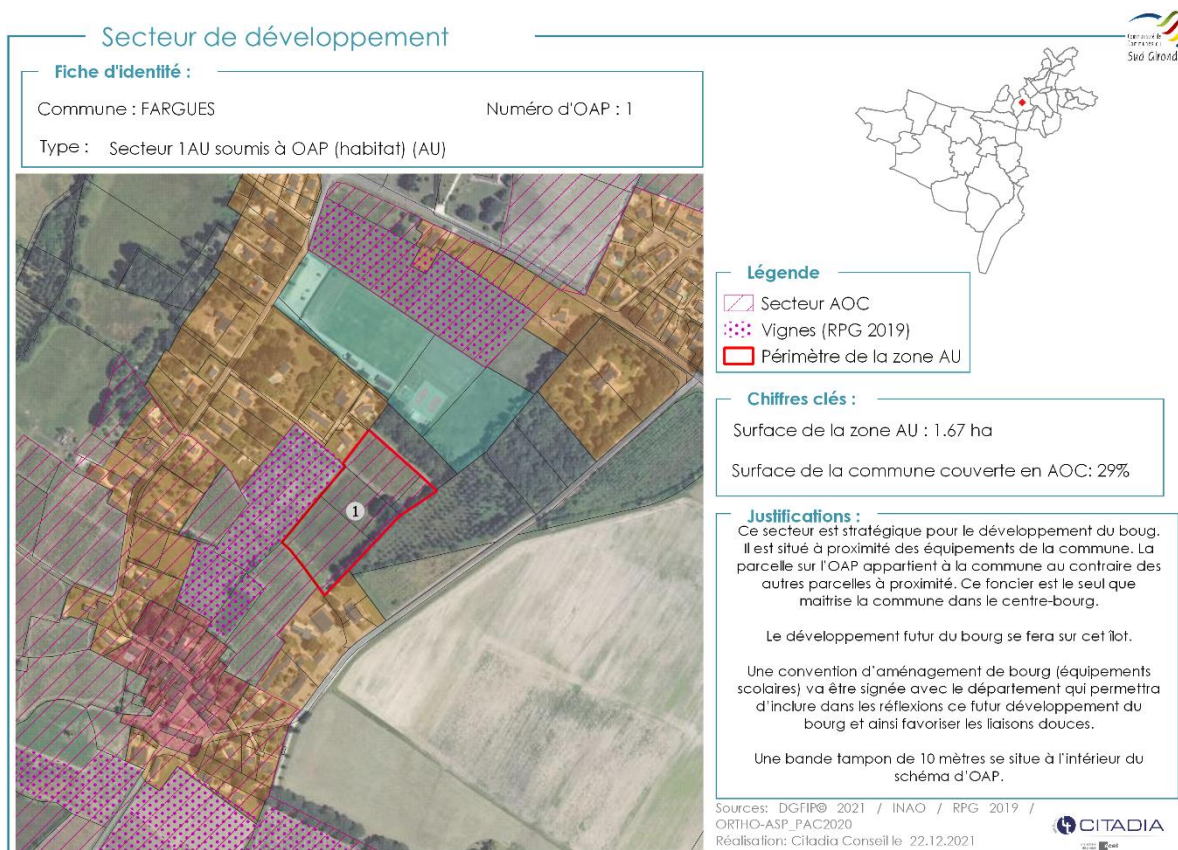
- La commission regrette que le document prévoit une consommation de 85 ha d'espaces classés en AOC (dont 65 ha en Graves et Grave Supérieur), superficie qui n'est pas justifiée au regard des densités envisagées dans certains secteurs prévus en ouverture à l'urbanisation.

Explications et propositions de la CdC du Sud-Gironde :

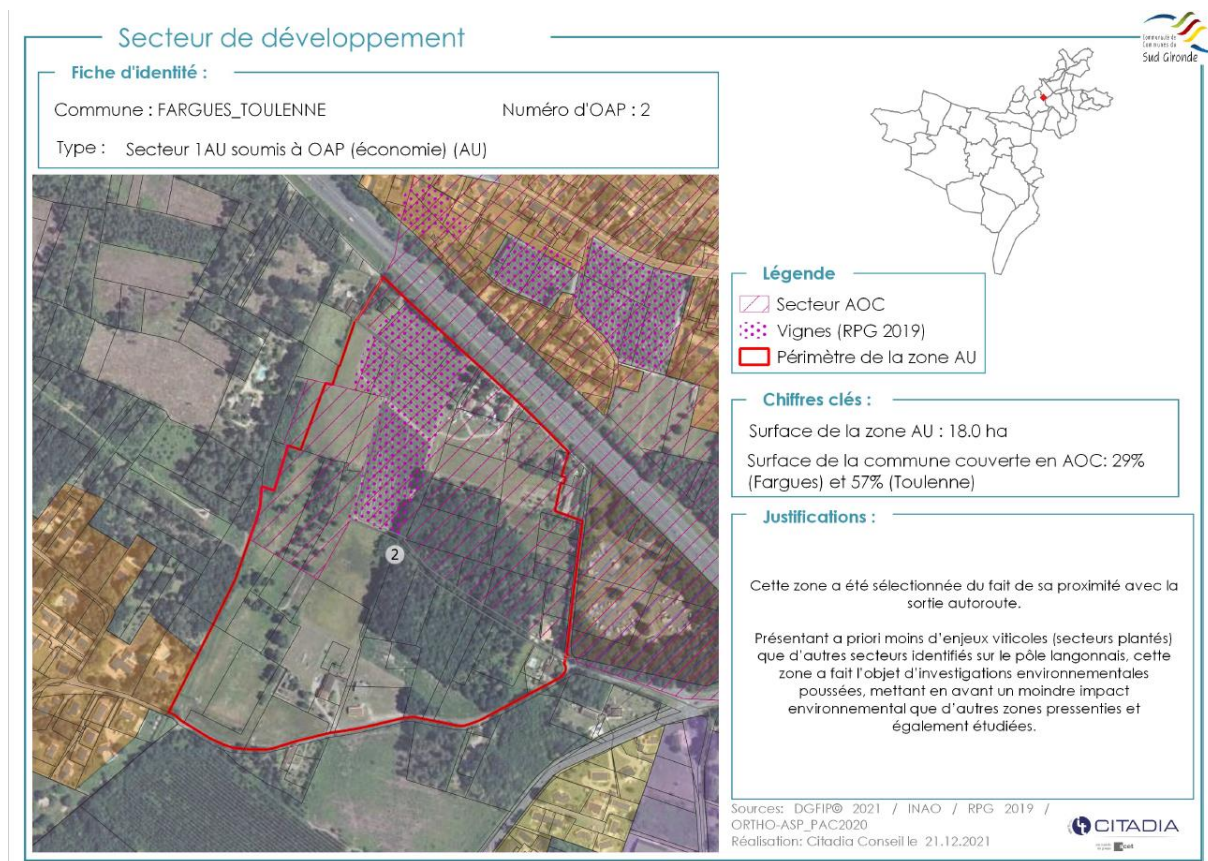
- Conformément aux prescriptions de la CDPENAF et des représentants de la filière viticole, il est proposé de retirer l'OAP 1 à Saint Maixant (0,58ha), les OAP 4 et 5 à Saint Pierre de Mons (0,98ha et 0,82ha), la zone 2AU à Langon (10,29 ha) et la zone 2AU équipement public à Langon (5,91ha).
- En comptant également les ajustements sur les STECAL, proposition de retrait de 18ha en AOC Graves.
- Il est proposé de compléter les justifications de l'ensemble des OAP impactant un secteur AOC en se basant sur le travail réalisé lors des ateliers avec la profession viticole.
- Il est également proposé de produire une fiche explicative pour l'ensemble des OAP.

Exemple de cartographie justificative à intégrer dans le rapport de présentation :

FARGUES



FARGUES / TOULENNE



LANGON



LE PIAN-SUR-GARONNE

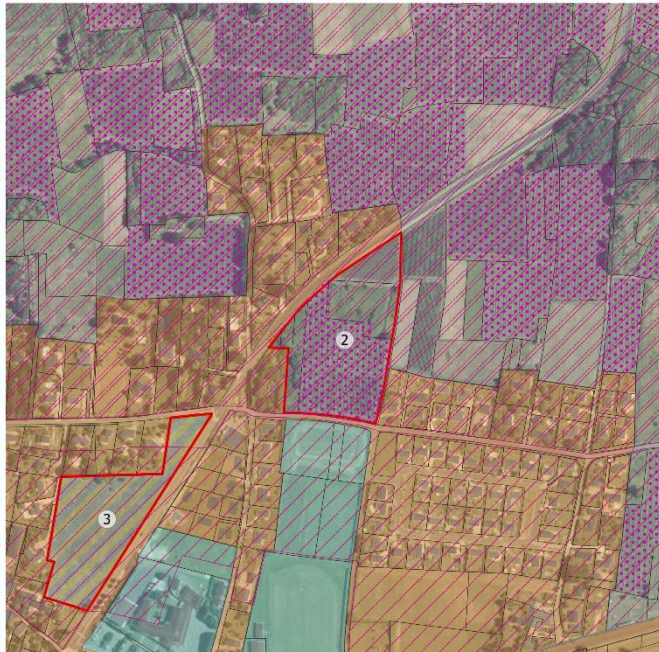
Secteur de développement

Fiche d'identité :

Commune : LE PIAN-SUR-GARONNE

Numéro d'OAP : 2

Type : Secteur IAU soumis à OAP (habitat) (AU)



Légende

- Secteur AOC
- Vignes (RPG 2019)
- Périmètre de la zone AU

Chiffres clés :

Surface de la zone AU : 2,52 ha

Surface de la commune couverte en AOC : 84%

Justifications :

Ce secteur, en partie constructible dans le PLU communal, est très proche du collège Elise DEROCHÉ et des équipements sportifs.

Un développement urbain dense sur la partie Est est déjà engagé. L'aménagement de ce secteur permettrait de renforcer la densité du quartier pavillonnaire en limitant l'extension urbaine linéaire. Une bande tampon est intégrée au schéma d'OAP pour gérer l'interface avec les parcelles AOC.

Sources : DGFIPO 2021 / INAO / RPG 2019 / ORTHO-ASP_PAC2020
Réalisation : Citadia Conseil le 22.12.2021



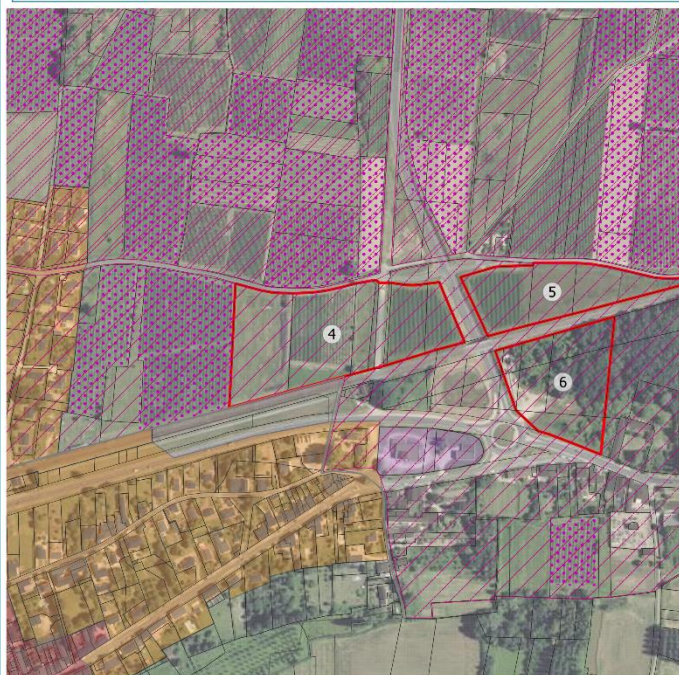
Secteur de développement

Fiche d'identité :

Commune : LE PIAN-SUR-GARONNE

Numéro d'OAP : 4

Type : Secteur IAU soumis à OAP (économie) (AU)



Légende

- Secteur AOC
- Vignes (RPG 2019)
- Périmètre de la zone AU

Chiffres clés :

Surface de la zone AU : 3,08 ha

Surface de la commune couverte en AOC : 84%

Justifications :

Zone économique inscrite en AU dans le PLU de la commune du Pian-sur-Garonne.

Cette zone se destine principalement à des activités d'artisanat (entrepôt, bureaux...).

Etudes environnementales réalisées permettant d'identifier les moindres enjeux environnementaux.

L'OAP inclut des éléments d'intégration paysagère afin de limiter l'impact visuel des futures constructions et prendre en compte les spécificités du secteur. Une bande tampon de 10 mètres avec les espaces agricoles et/ou viticoles est intégrée au schéma d'OAP.

Sources : DGFIPO 2021 / INAO / RPG 2019 / ORTHO-ASP_PAC2020
Réalisation : Citadia Conseil le 22.12.2021



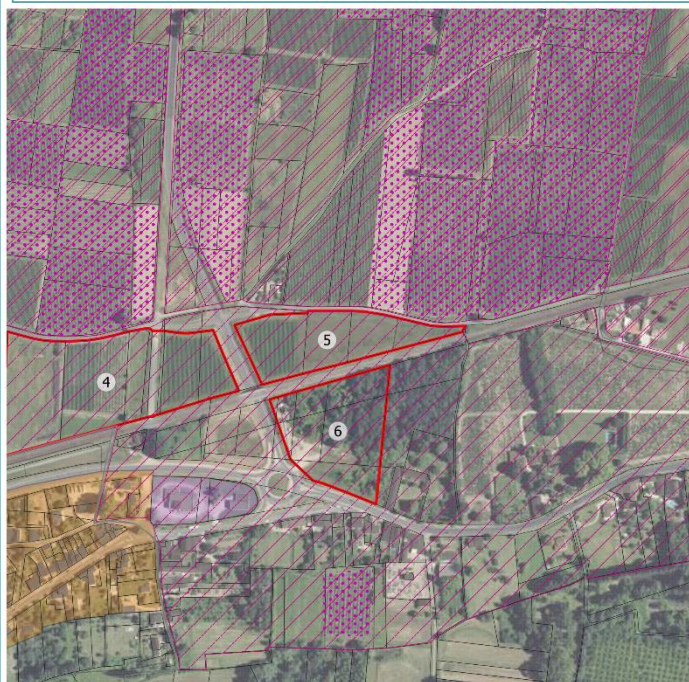
Secteur de développement

Fiche d'identité :

Commune : LE PIAN-SUR-GARONNE

Numéro d'OAP : 5

Type : Secteur 1AU soumis à OAP (économie) (AU)



Légende

- Secteur AOC
- Vignes (RPG 2019)
- Périmètre de la zone AU

Chiffres clés :

Surface de la zone AU : 1.43 ha

Surface de la commune couverte en AOC: 84%

Justifications :

Zone économique inscrite en AU dans le PLU de la commune du Pian-sur-Garonne.

Cette zone se destine principalement à des activités d'artisanat (entrepôt, bureaux...).

Etudes environnementales réalisées permettant d'identifier les moindres enjeux environnementaux.

L'OAP intègre des éléments d'intégration paysagère afin de limiter l'impact visuel des futures constructions et prendre en compte les spécificités du secteur. Une bande tampon de 10 mètres avec les espaces agricoles et/ou viticoles est intégrée au schéma d'OAP.

Sources: DGFIPO 2021 / INAO / RPG 2019 / ORTHO-ASP_PAC2020
Réalisation: Citadia Conseil le 22.12.2021



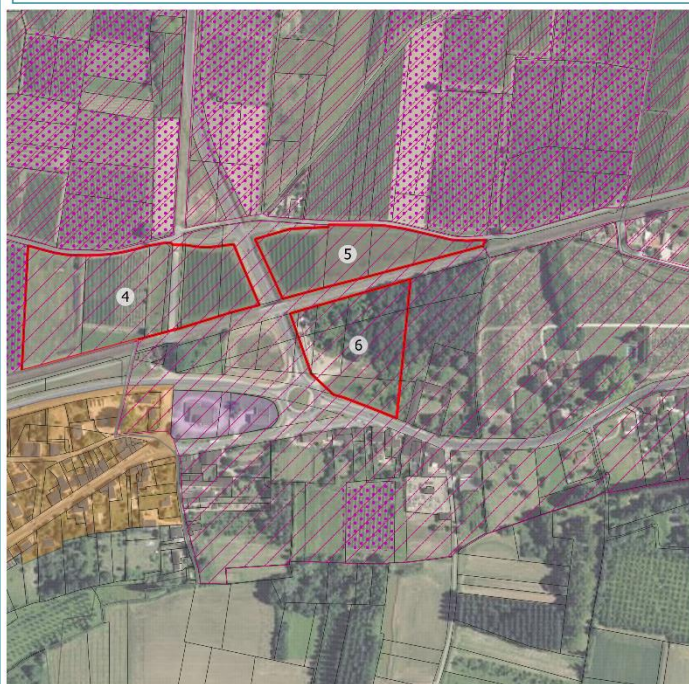
Secteur de développement

Fiche d'identité :

Commune : LE PIAN-SUR-GARONNE

Numéro d'OAP : 6

Type : Secteur 1AU soumis à OAP (économie) (AU)



Légende

- Secteur AOC
- Vignes (RPG 2019)
- Périmètre de la zone AU

Chiffres clés :

Surface de la zone AU : 1.62 ha

Surface de la commune couverte en AOC: 84 %

Justifications :

Zone économique inscrite en AU dans le PLU de la commune du Pian-sur-Garonne.

Cette zone se destine principalement à des activités d'artisanat (entrepôt, bureaux...).

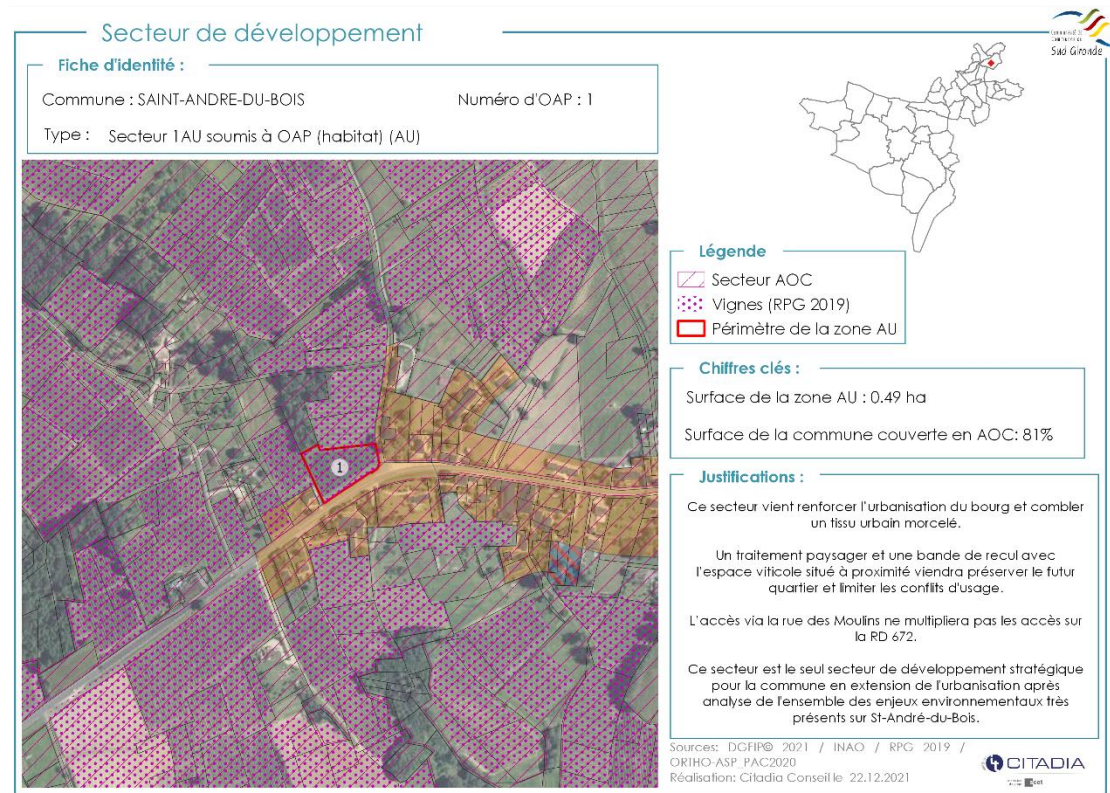
Etudes environnementales réalisées permettant d'identifier les moindres enjeux environnementaux.

L'OAP intègre des éléments d'intégration paysagère afin de limiter l'impact visuel des futures constructions et prendre en compte les spécificités du secteur. Une bande tampon de 10 mètres avec les espaces agricoles et/ou viticoles est intégrée au schéma d'OAP.

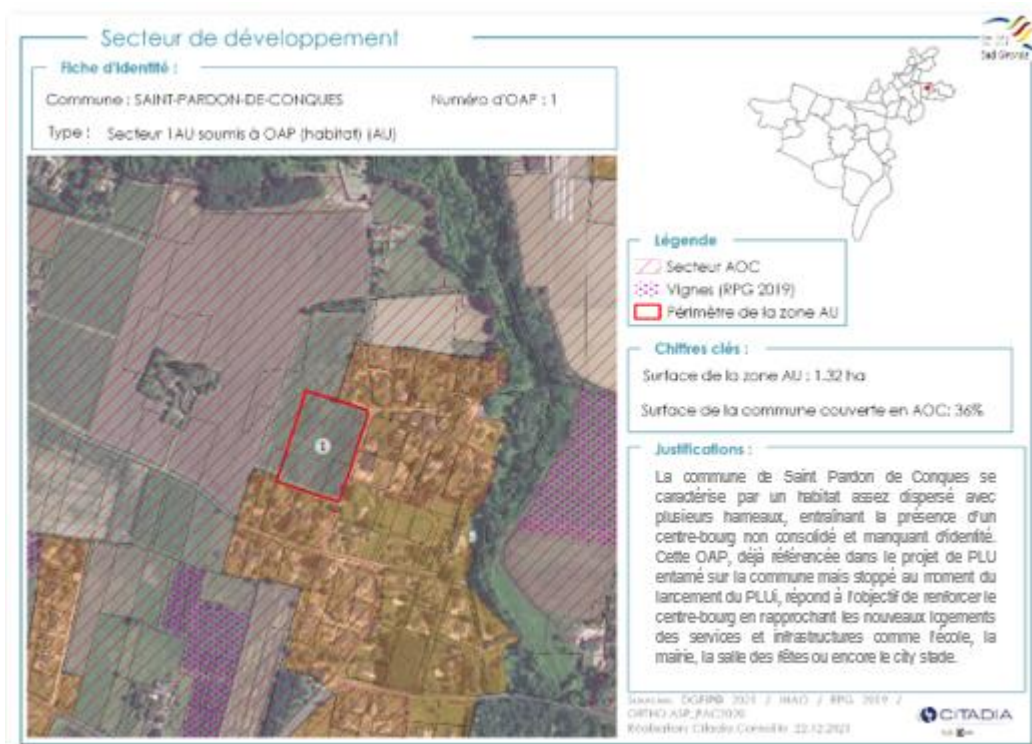
Sources: DGFIPO 2021 / INAO / RPG 2019 / ORTHO-ASP_PAC2020
Réalisation: Citadia Conseil le 22.12.2021



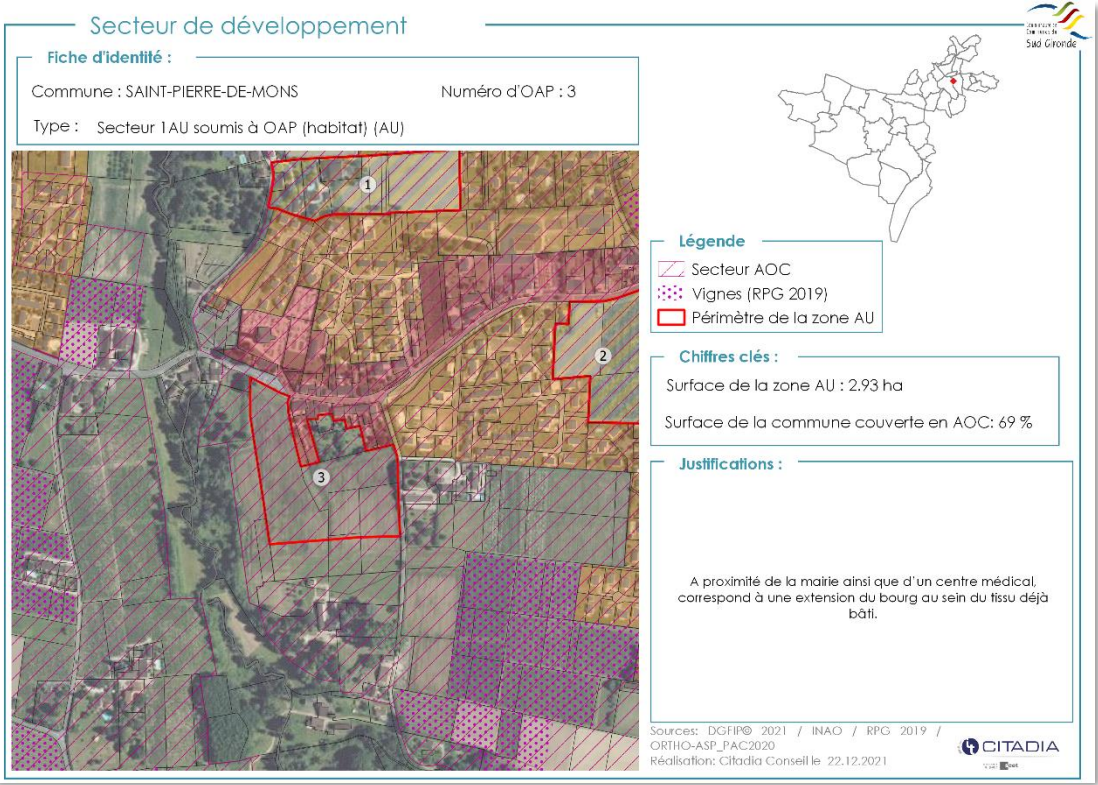
ST-ANDRE-DU-BOIS



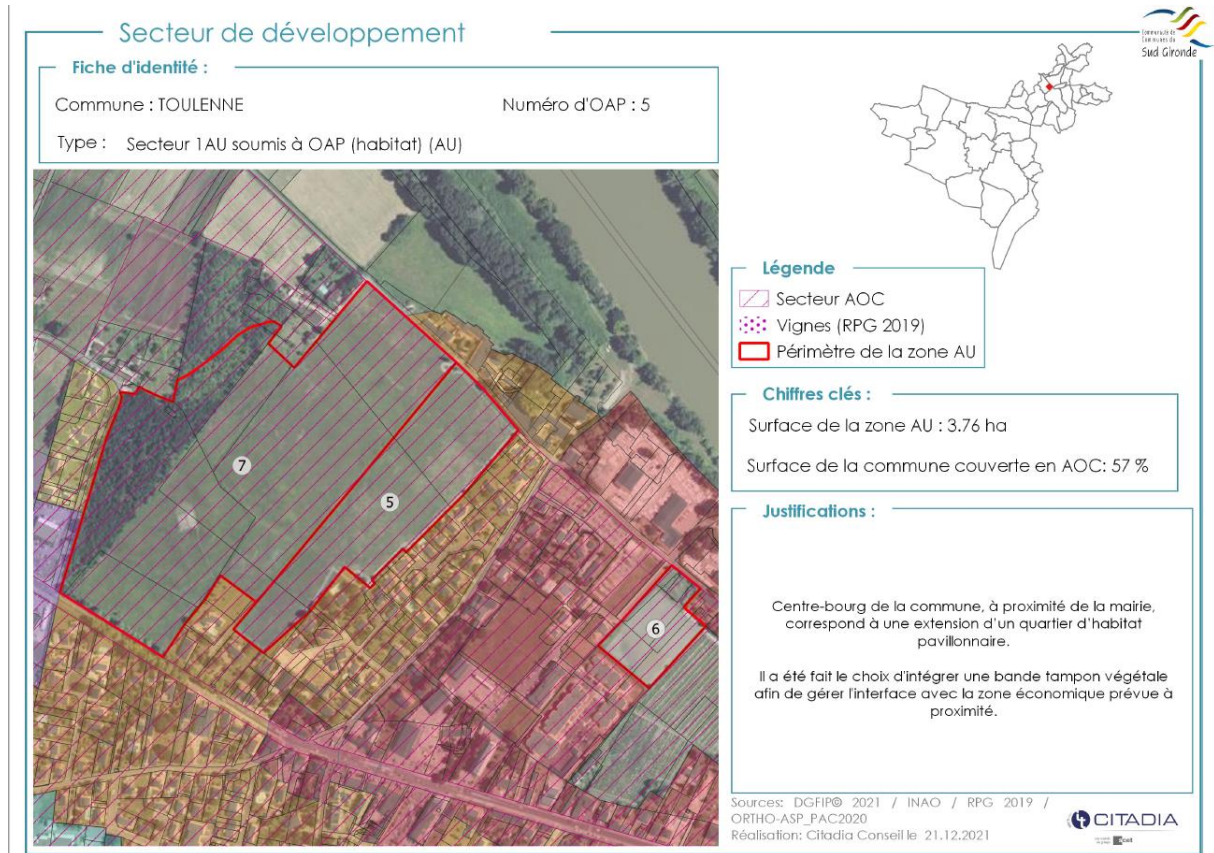
ST-PARDON-DE-CONQUES



ST-PIERRE-DE-MONS



TOULENNE



- La bande tampon entre l'OAP 5 et l'OAP 7 sera réduite afin de privilégier une mobilisation plus rationnelle du foncier, au profit de l'OAP 7.

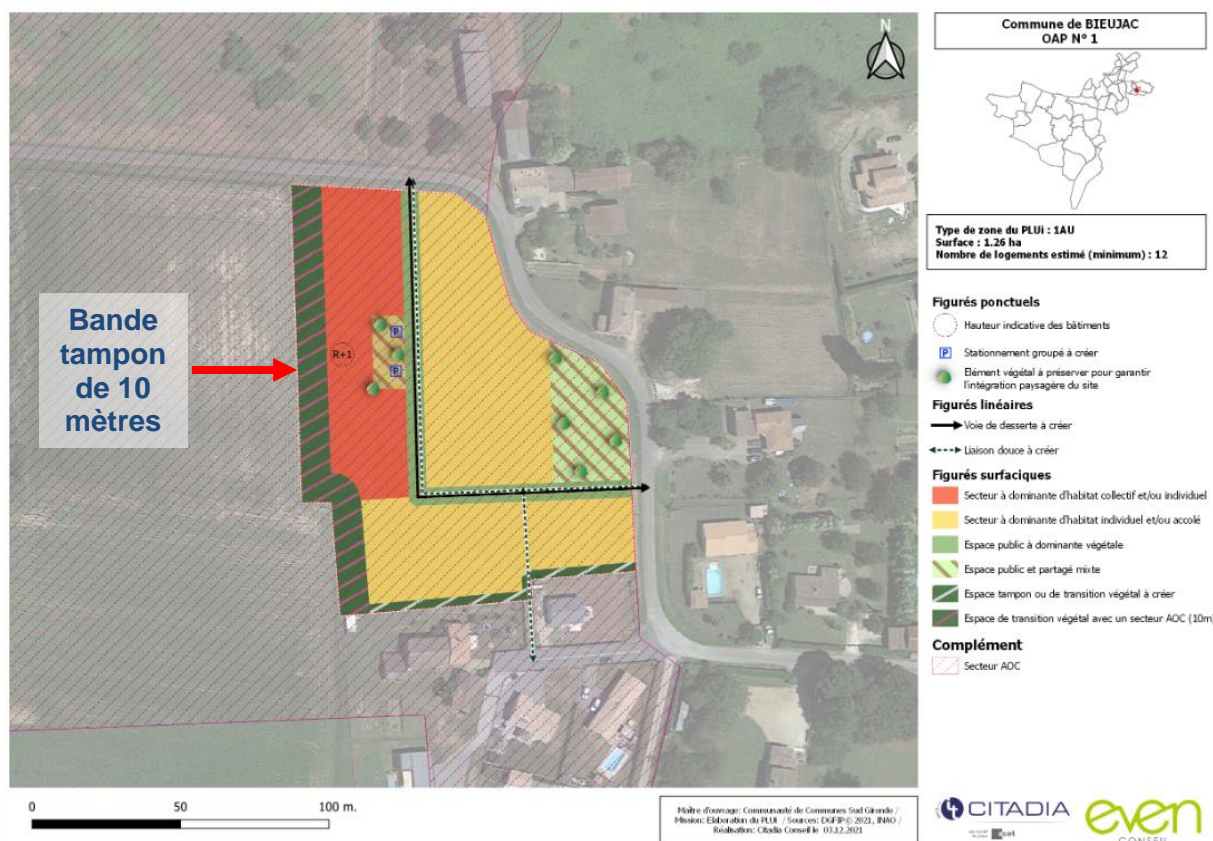
Avis de la commission CDPENAF :

- La commission estime que le travail des OAP apparaît insuffisant pour de nombreux secteurs ; elle retient en effet la faible densité envisagée pour l'accueil de population et un manque de précision sur les espaces de transitions avec les espaces agricoles ou viticoles proches ce qui est contraire aux prescriptions du SCoT Sud-Gironde.

Explications et propositions de la CdC du Sud-Gironde :

- ✓ Les densités du SCoT (qui sont des densités minimales) sont respectées à l'échelle de l'armature territoriale.
- ✓ Concernant les espaces de transition, il est prévu de rajouter une bande tampon inconstructible de 10 m sur les secteurs d'OAP jouxtant un espace naturel, agricole ou forestiers (dont les secteurs au RPG et/ou en AOC), cet espace à l'intérieur des OAP va de facto faire monter les densités sur chaque secteur.

Exemple d'OAP intégrant une bande tampon de 10m :



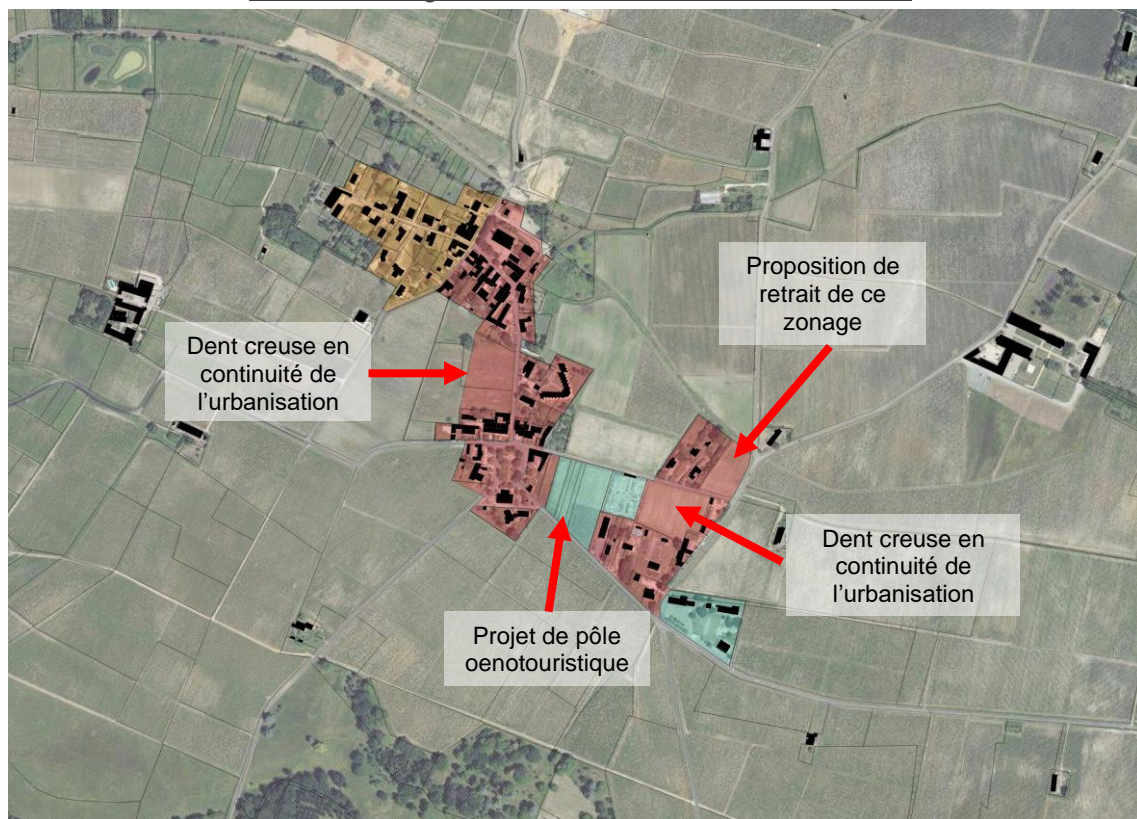
Avis de la commission CDPENAF :

- L'INAO fait remarquer que des secteurs délimités en AOC sont identifiés en zone U sur les communes de Sauternes et Roaillan alors qu'ils sont actuellement libres de toute constructions. A minima, ces secteurs doivent faire l'objet d'OAP avec une analyse fine de l'impact sur le terroir AOC.

Explications et propositions de la CdC du Sud-Gironde :

- ✓ Ces secteurs ont été intégrés en zone urbaine car ils rentrent dans les critères de la définition de l'enveloppe urbaine telle que présentée et validée lors de l'élaboration du zonage.
- ✓ Ces critères sont communs à l'ensemble des communes du territoire et répondent à une méthodologie précise.
- ✓ Proposition de retrait d'une parcelle en zone U à Sauternes, d'une superficie de 3 845m² (cf. schéma ci-après)

Extrait du zonage du PLUi sur la commune de Sauternes :



Extrait du zonage du PLUi sur la commune de Roaillan :



Un permis d'aménager (PA) a été validé sur un terrain de 6 330m² permettant la réalisation de 6 lots allant de 1015m² à 1150m².

Avis de la commission CDPENAF :

- *Concernant les zones 2AU, la commission prend acte des précisions de l'INAO et demande également le retrait de ces zones dans les conditions suivantes :*
 - *Langon : zone 2AU équipement public : défavorable*
 - *Langon : zone 2AU économie : défavorable*
 - *Toulonne : zone 2AU (PAPAG) : favorable*

Explications et propositions de la CdC du Sud-Gironde :

- ✓ Il est proposé de retirer les zones 2AU équipement public et économie à Langon, situées en AOC Graves et représentant respectivement 5,91ha et 10,29ha.

3.LA QUESTION DES STECAL

Avis de la commission CDPENAF :

- *La commission regrette le manque d'information, ainsi que le défaut de lisibilité et de précisions sur l'ensemble des règlements des STECAL.*
- *Elle regrette que les STECAL soient présentées par grandes thématiques sans que soient définis les projets.*

Explications et propositions de la CdC du Sud-Gironde :

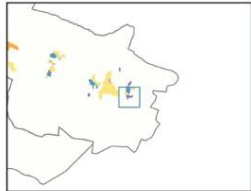


- ✓ Il est proposé de réaliser une fiche par projet décrivant la localisation, la superficie et le projet attendu sur chaque zone.
- ✓ Il est également proposé de rédiger un règlement écrit différencié suivant chaque type de STECAL en complément du règlement graphique.

Extrait de fiches justificatives STECAL qui seront intégrées au rapport de présentation :

Projet de STECAL

Fiche d'identité :

Commune : CASTETS ET CASTILLON	Surface : 0,94 ha
Type : STECAL Economie en zone A	STECAL N° : 7




Le projet :

Le projet consiste à transformer les bâtiments existants (changement de destination) afin de créer un tiers-lieu nourricier axé sur différentes unités :

- un laboratoire de transformation de fruits et légumes (légumerie, conserverie) dans le séchoir à tabac à l'est.
- dans les bâtiments en U :
 - > des hébergements et des salles de formation pour accueillir des publics variés souhaitant se former en agroécologie.
 - > des espaces de travail partagés et des locaux associatifs
 - > des gîtes touristiques
 - > un restaurant

Les travaux d'aménagement devraient commencer en 2022. L'espace délimité en rouge prévoit aussi la réalisation de l'assainissement du projet et des parkings, nécessaires à l'accueil des salariés et des usagers. La zone délimitée doit préserver des possibilités pour des extensions futures éventuelles, notamment pour le laboratoire de transformation de fruits et légumes.

Sources: DGFIPO 2021 / ORTHO-ASP_PAC2020
Réalisation: Citadia Conseil le 22.12.2021

 CITADIA

Avis de la commission CDPENAF :

- La commission s'interroge sur les STECAL « Habitat démontable » et « Tourisme/Loisirs » qui semble différencier les habitats permanents et les habitats touristiques. Une meilleure présentation des projets aurait également permis de mieux comprendre la nuance.

Rappel du contexte :

Il n'existe qu'un seul STECAL « habitat démontable » d'une surface de 0,23 ha sur la commune de St-André-du-Bois. Ce projet spécifique nécessitait un règlement adapté notamment en termes d'emprise au sol et de hauteur qui diffère des règles des STECAL « Tourisme/Loisirs ».

Explications et propositions de la CdC du Sud-Gironde :

- ✓ Les fiches « projets » permettront de répondre à cette demande.

Avis de la commission CDPENAF :

- La commission regrette l'insuffisance de l'analyse démographique du document qui aurait permis de vérifier les possibilités d'accueil de nouvelles populations en logement individuel dans les secteurs déjà urbanisés, et ainsi limiter les extensions d'urbanisation.

Explications et propositions de la CdC du Sud-Gironde :

Une analyse complète des potentialités foncières au sein des espaces urbanisés a été produite dans le cadre du diagnostic et les résultats sont à retrouver dans le LIVRE 1.3 Justifications.

Extrait LIVRE 1.3 JUSTIFICATIONS :

JUSTIFICATIONS DES CHOIX								
Le réinvestissement par commune								
Commune	Armature urbaine	Coeff de mobilisation dents creuses	Coeff de mobilisation parcelles divisibles	Potentiel net dent creuses (surface) en ha	Potentiel net parcelles divisibles (surface) en ha	Total potentiel net (dents creuses + parcelles divisibles) en ha	Nombre total de logements prévus en réinvestissement	% logements en réinvestissement / total
Langon	Pôle	0,85	0,60	11,2	1,7	12,9	262	53%
Toulonne	Pôle	0,85	0,60	2,4	0,5	3,0	131	61%
Noaillan	Pôle relais	0,55	0,50	5,3	1,2	6,5	70	100%
Saint-Macaire	Pôle relais	0,55	0,50	1,2	1,0	2,2	79	100%
Saint-Symphorien	Pôle relais	0,55	0,50	1,7	1,3	3,0	99	89%
Villandraut	Pôle relais	0,55	0,50	1,7	2,4	4,1	119	88%
Castets et Castillon	Pôle intermédiaire	0,45	0,40	2,1	0,4	2,6	59	100%
Coimères	Pôle intermédiaire	0,45	0,40	2,6	0,5	3,2	28	34%
Fargues	Pôle intermédiaire	0,45	0,40	2,2	1,0	3,3	32	78%
Hostens	Pôle intermédiaire	0,45	0,40	2,8	0,9	3,7	77	100%
Mazères	Pôle intermédiaire	0,45	0,40	1,5	0,7	2,2	49	67%
Préchac	Pôle intermédiaire	0,45	0,40	3,3	1,0	4,3	22	37%
Roaillan	Pôle intermédiaire	0,45	0,40	4,3	0,4	2,0	49	58%
Saint-Maixant	Pôle intermédiaire	0,45	0,40	3,4	2,0	5,4	52	91%
Sauternes	Pôle intermédiaire	0,45	0,40	1,0	0,1	1,1	20	100%
Verdelais	Pôle intermédiaire	0,45	0,40	1,6	0,2	1,9	46	61%

« L'étude de la consommation d'espaces 2008-2018 révèle que **68 hectares** ont été mobilisés pour construire de l'habitat en intensification.

Sachant que la densité résidentielle moyenne de la consommation d'espaces sur cette période s'élève à 9 logements/hectare, on estime environ **600 logements construits sur les dix dernières années au sein des enveloppes urbaines.**

La **capacité de mobilisation dans les enveloppes urbaines** du PLUi est d'environ **95 hectares.**

A ce titre, il faut relever que le territoire prévoit de réaliser environ **1 431 nouveaux logements en intensification** (potentiel foncier, secteurs d'OAP et résorption de la vacance) sur 10 ans. Le volume de logements prévus en intensification de l'habitat sera donc 2,4 fois plus important et mobilisera 40% d'espaces en moins que sur la période 2008-2018. »

	Préconisations du SCoT rapportée à 2020-2030		
	Renouvellement (minimum)	Extension (maximum)	Total
Nombre de logements à produire	960	1 261	2 221
Répartition (en %)	40%	60%	100%
Nombre d'hectares à mobiliser	76 ha	113 ha	-
Répartition (en %)	40%	60%	-

	Scénario PLUi 2020-2030		
	Renouvellement	Extension	Total
Nombre de logements produit	1 431	711	2 142
Répartition (en %)	67%	33%	100%
Nombre d'hectares mobilisés	86 ha	72 ha	158 ha
Répartition (en %)	54%	46%	100%

A noter que ces chiffres vont très légèrement évoluer suite aux arbitrages de retirer les secteurs d'extension pour l'habitat n°1 de Saint-Maixant, 4 et 5 de Saint-Pierre-de-Mons.

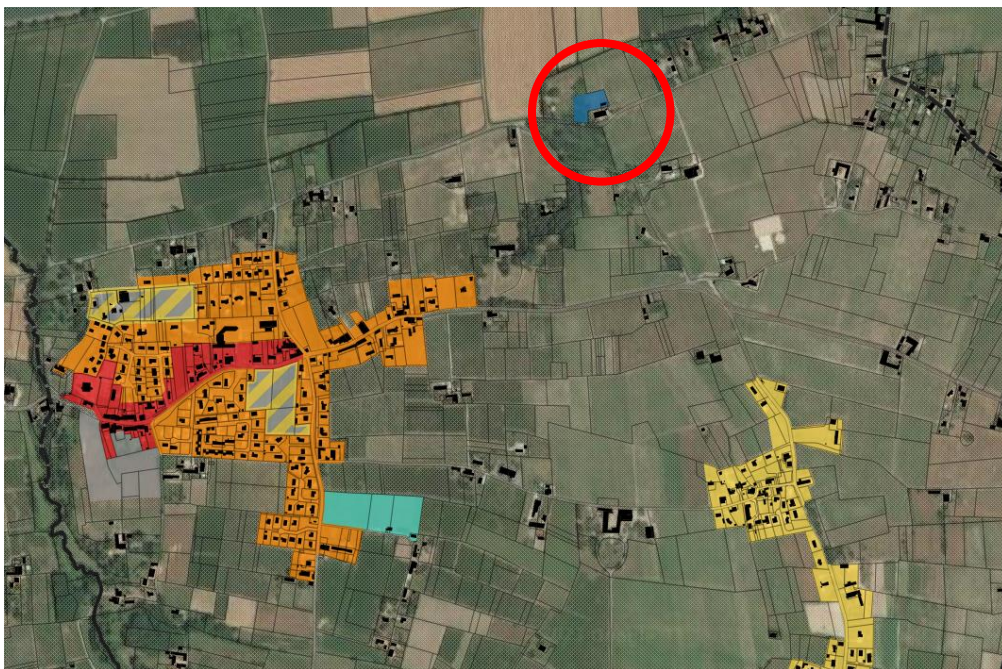
Avis de la commission CDPENAF :

- La commission considère que ce n'est pas le rôle des zones A et N d'accueillir de nouvelles habitations autrement que celle prévue par la définition du STECAL. En cela la CDPENAF s'oppose aux STECAL « thématique habitat » d'Origne, St-Martial et St-Pierre-de-Mons.

Explications et propositions de la CdC du Sud-Gironde :

- ✓ Il est proposé d'intégrer un atlas par commune du potentiel de densification dans le LIVRE 1.6 Annexes.
- ✓ Le STECAL de Saint Pierre de Mons, de par son projet, correspond davantage à un STECAL « gens du voyage ». Il est proposé d'amender la dénomination de ce STECAL.

STECAL « Habitat » de St-Pierre-de-Mons

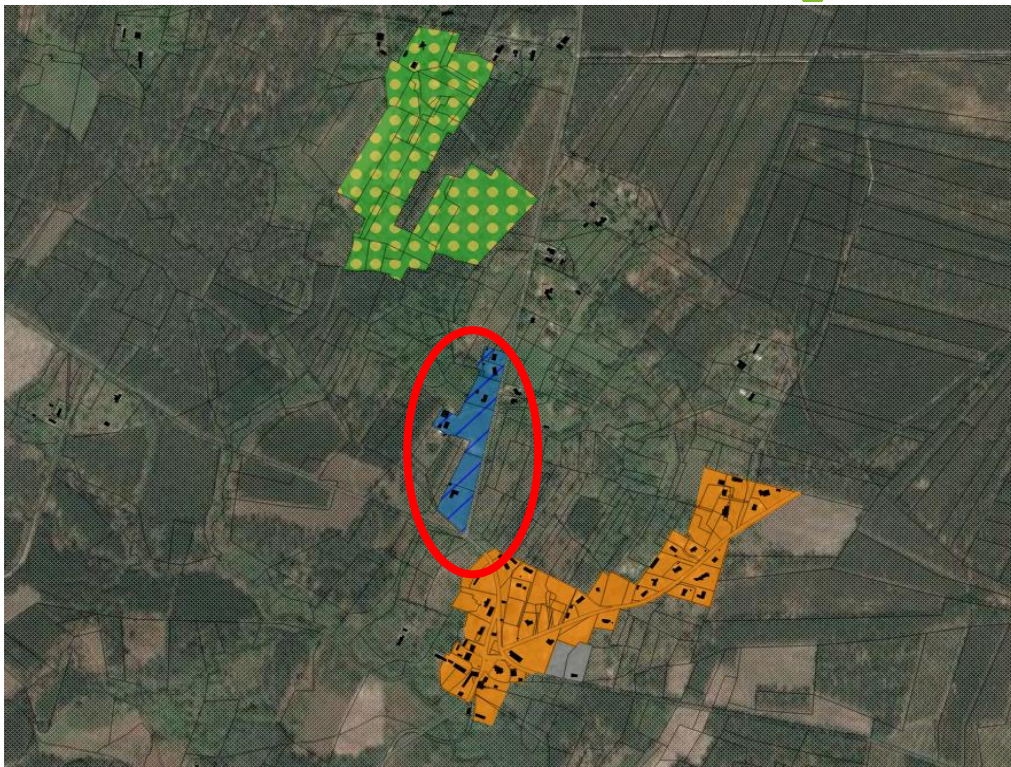


✓ Il est par ailleurs proposé de supprimer les 2 STECAL « Habitat » à St Martial et Origne.

STECAL « Habitat » de St-Martial



STECAL « Habitat » d'Origne



Avis de la commission CDPENAF :

- *La commission émet des réserves sur le secteur « équipement scolaire » à Coimères. La commission tient à alerter sur le potentiel conflit d'usage que la présence d'une école pourrait entraîner au sein d'un milieu à vocation agricole.*

Explications et propositions de la CdC du Sud-Gironde :

Ce projet n'étant plus d'actualité, il est proposé de retirer ce STECAL.

Avis de la commission CDPENAF :

- *La CDPENAF déplore, faute de connaître la réalité des projets, l'important dimensionnement du périmètre pour ces STECAL « économie » à Castets-et-Castillon.*

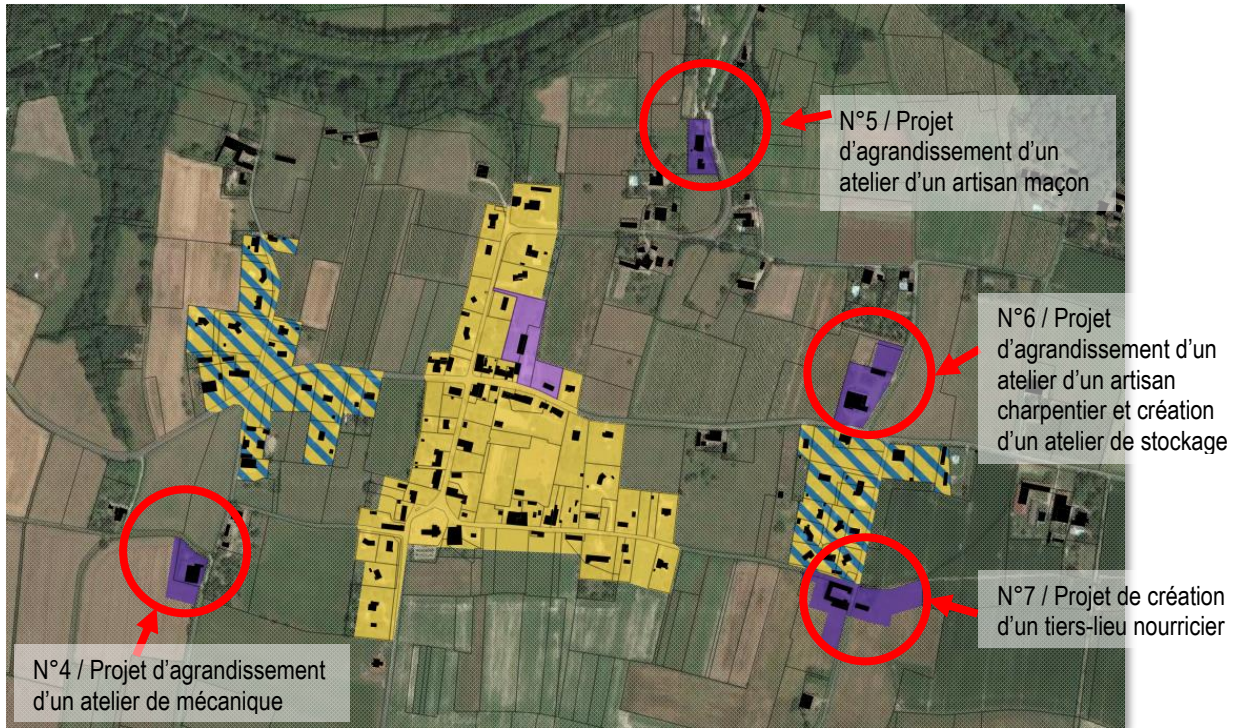
Explications et propositions de la CdC du Sud-Gironde :

- Transmission d'une présentation des projets sur ces STECAL :
 - STECAL n°4 : Agrandissement d'un atelier de mécanique
 - STECAL n°5 : Atelier comprenant le stockage de matériaux, de véhicules et de matériel d'un artisan maçon avec projet d'agrandissement de l'atelier. Etablissement ne recevant pas de public
 - STECAL n°6 : Agrandissement de l'atelier d'un artisan charpentier et construction d'un deuxième atelier de stockage.
 - STECAL n°7 : Le projet consiste à transformer les bâtiments existants (changement de destination) afin de créer un tiers-lieu nourricier axé sur différentes unités :
 - un laboratoire de transformation de fruits et légumes (légumerie, conserverie) dans le séchoir à tabac à l'est.
 - dans les bâtiments en U :
 - > des hébergements et des salles de formation pour accueillir des publics variés souhaitant se former en agroécologie.
 - > des espaces de travail partagés et des locaux associatifs
 - > des gîtes touristiques
 - > un restaurant

Les travaux d'aménagement devraient commencer en 2022. L'espace délimité en rouge prévoit aussi la réalisation de l'assainissement du projet et des parkings, nécessaires à l'accueil des salariés et des usagers.

La zone délimitée doit préserver des possibilités pour des extensions futures éventuelles, notamment pour le laboratoire de transformation de fruits et légumes.

Extrait du zonage du PLUi sur la commune de Castets-et-Castillon :



Avis de la commission CDPENAF :

- *La commission relève également que les secteurs destinés à accueillir les gens du voyage sont situés aux abords d'espaces cultivés, sans réelle justification, pouvant entraîner, là aussi, des conflits d'usage impactant l'activité agricole.*

Rappel du contexte :

Toulenne : le secteur est déjà existant et n'est pas en contact avec un espace agricole cultivé.

Noaillan : le secteur, déjà existant, est localisé dans un espace naturel arboré.

Explications et propositions de la CdC du Sud-Gironde :

- ✓ Pour le STECAL de Noaillan, il est précisé que le terrain accueille déjà ponctuellement des travailleurs saisonniers. Le projet vise à réaliser un aménagement plus poussé au niveau des réseaux afin d'accueillir des gens du voyage.
- ✓ Pour le STECAL de Toulenne doit permettre de répondre au besoin de sédentarisation d'une partie des familles de gens du voyage présentes sur l'aire. Le projet (validé par le schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage) est de transformer un des 3 îlots actuels, en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'intégration) adapté : 10 logements envisagés à la suite d'un diagnostic réalisé par l'ADAV et validé par les instances partenaires.

Avis de la commission CDPENAF :

- *La commission souhaiterait en outre que les secteurs dédiés au tourisme viticole et au tourisme soient limités en nombre et en superficie avec des projets précis et clairement affichés.*

Rappel du contexte :

Il est recensé sur le projet de PLUi du Sud-Gironde :

- 5 STECAL Tourisme viticole
- 12 STECAL Tourisme/Loisirs
- 5 STECAL Tourisme d'intérêt supra communal.

Explications et propositions de la CdC du Sud-Gironde :

- ✓ Le PADD vise à renforcer le tourisme et favoriser la diversité des exploitations agricoles sur le territoire.
- ✓ Les fiches « projets » permettront de répondre à cette demande.

Avis de la commission CDPENAF :

- *La CDPENAF regrette la faiblesse du diagnostic agricole, notamment sur l'aspect viticole, qui aurait permis de vérifier l'impact, pour tous les STECAL, des projets sur l'environnement agricole.*

Explications et propositions de la CdC du Sud-Gironde :

- ✓ Il est proposé d'apporter, en collaboration avec la Chambre d'Agriculture de la Gironde, des éléments complémentaires sur la thématique viticole.
- ✓ De plus, une cartographie de la trame pourpre à une échelle globale sera intégrée à titre informatif dans le diagnostic.

Conclusion

Le territoire de la CdC du Sud Gironde souhaite se développer de manière raisonnée et cohérente, en évitant le plus possible d'impacter des espaces classés en AOC. Néanmoins, l'importance de ceux-ci dans le secteur langonnais, en plein développement et attractif, impose une consommation mesurée d'espaces viticoles.

Cette note permet d'expliquer les choix de la CdC lorsqu'il n'est pas possible d'éviter la consommation d'espaces classés en AOC mais aussi d'illustrer les nouveaux ajustements proposés afin de moins impacter les surfaces classées en AOC.

En tenant compte des propositions détaillées dans cette présente note, le PLUi prévoirait dans une nouvelle version du zonage :

- **792 ha de zones construites et constructibles** (U/1AU/2AU ou STECAL) qui intersectent un secteur AOC soit 9,4% du zonage AOC du Sud-Gironde (8 459 ha d'AOC).
- **122 ha de fonciers libres et constructibles** au PLUi (potentiel en zone U/1AU/2AU/STECAL) qui intersectent un secteur AOC soit 1,44% du zonage AOC du Sud-Gironde.