



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ



La Directrice

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

V/Réf : DU/LF/DC/LC/NL/DM 2019-03-035
LRAR 1A 146 178 0588 0

N/Réf : GF/ED/LG/125/19
Objet : Projet de PLUi du Pays Foyen

Monsieur le Président de la Communauté de
Communes du Pays Foyen
2 avenue Georges Clémenceau
33220 PINEUILH

Montreuil, le 5 juin 2019

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 14 mars 2019, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de révision du PLUi du Pays Foyen.

La Communauté de Communes du Pays Foyen a décidé par délibération de son Conseil Communautaire du 27 octobre 2017 de réviser son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant PLH, initialement élaboré sur un territoire de quinze communes, ceci pour couvrir l'intégralité du territoire qui regroupe aujourd'hui vingt communes membres.

L'ensemble des communes appartiennent aux aires géographiques de diverses Appellations d'Origine Contrôlée (AOC) viticoles, ainsi qu'à des aires de production de nombreuses Indications Géographiques Protégées (IGP). En annexe du courrier figure le détail de l'appartenance des communes aux aires géographiques en AOC et IGP.

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

La Communauté de Communes comptait, en 2015, 16 517 habitants selon l'INSEE. Le PADD présente un objectif de développement avec une croissance démographique annuelle de 0,5% sur 12 ans représentant 17 900 habitants en 2032. Cette évolution suscitera le besoin de 800 logements neufs entre 2020 et 2032. Il est également prévu une réduction de la vacance de plus de 60 logements en valeur absolue soit un taux de vacance qui passerait de 14,2% en 2020 à 12,5% en 2032.

Le PADD identifie l'économie agricole comme une vocation économique majeure du territoire dont la préservation des intérêts est un des fondements de la politique globale de développement du territoire.

« Cet objectif implique de s'inscrire dans la continuité des engagements portés par le précédent document d'urbanisme en évitant de compromettre de manière significative et sans justification une entité agricole suffisamment importante pour avoir un intérêt économique ou paysager.

Afin d'appuyer cette démarche, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'appuiera sur la « Trame Pourpre », caractérisée au sein du SCoT du Grand Libournais, qui met en avant un ensemble agricole qu'il convient autant que possible de préserver dans les prochaines années. »

Cet objectif ne peut que satisfaire l'Institut.

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04
www.inao.gouv.fr

Par rapport aux capacités des documents d'urbanisme anciens et dans le respect des objectifs du SCoT qui comporte des objectifs de surfaces maximales à consommer, de densité afin d'économiser et de rationaliser l'usage de l'espace, le PLUi révisé s'engage dans une consommation plus économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en diminuant d'environ 30% le potentiel urbanisable, toutes destinations confondues :

- en s'appuyant sur une organisation urbaine respectant les principes de continuité, de compacité et de densification définis dans le SCoT,
- en favorisant le renouvellement et la densification des zones urbaines (gestion des divisions parcellaires, ...) existantes notamment dans les centralités d'équilibre et relais,
- en s'inscrivant pleinement dans les objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers également portés par le SCoT du Grand Libournais, en matérialisant moins de 40 ha de surfaces ouverts à court terme (1AU) pour l'urbanisation à vocation résidentielle, ceci en continuité avec le PLUi précédent qui avait déjà fixé un objectif ambitieux de réduction des espaces constructibles,
- en maîtrisant dans le temps l'ouverture à l'urbanisation des espaces Naturels, Agricoles Forestiers selon les besoins réels du territoire par un reclassement en révision des zones 2AU,

Le rapport de présentation, dans son diagnostic agricole page 50, présente une omission qu'il convient de rectifier : dix-sept communes du territoire (à l'exception de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt (24), Auriolles (33) et Lustrac-de-Durèze (33) appartiennent à l'aire géographique de l'AOC « Côtes de Bordeaux » complétée éventuellement de la dénomination géographique complémentaire « Sainte-Foy ». Cette AOC fait l'objet d'une identification parcellaire annuelle au sein de l'aire parcellaire délimitée en AOC « Bordeaux » : la liste des parcelles identifiées (évoluant annuellement en fonction des demandes d'identification des producteurs) est consultable auprès des services de l'INAO. En 2018, au total 664 ha étaient identifiés en AOC « Côtes de Bordeaux » sur le territoire.

Dans les justifications du rapport de présentation, le document s'attache à montrer sa volonté de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :

« Identité forte du territoire, les espaces viticoles doivent être pleinement pris en considération en tant qu'outil de travail et facteur de qualité paysagère. Cela se traduit de deux manières dans l'écriture règlementaire du PLUi :

- *La réduction de la consommation des terres agricoles et le reversement de certains espaces initialement constructibles en zone agricole du PLUi. Au final, ce sont 76,86 hectares de zones constructibles (théoriques) qui sont reclassés en zone naturelle ou agricole. Ce chiffre est important et doit s'ajouter aux espaces très importants (plus de 500 hectares) qui avaient déjà été fermés à la constructibilité dans le PLUi de 2013.*
- *La mise en place de règles plus strictes d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU. Quelle que soit leur vocation, la procédure devra passer par la révision du PLUi.*
- *La pérennisation des activités agricoles et viticoles en s'appuyant sur la valeur agronomique, paysagère et identitaire d'espaces viticoles dans un territoire mondialement reconnu pour sa production (AOC). La mise en place de secteur Agricole Protégé (Ap) sur les sites paysagers remarquables du territoire, sur les communes de Port Sainte-Foy-et-Ponchapt, Eynesse, Saint-André-et-Appelles, Pineuilh, Saint-Philippe-du-Seignal. »*

Cependant, les services de l'INAO constatent, au regard du plan de zonage, que certains des principes retenus pour élaborer le projet de révision du PLUi n'ont pas été appliqués dans les cas suivants :

- Zone 1AUx au lieu-dit « Champ de Jamard » à Pellegrue :
La zone d'activité UX de 2,7 ha figurant au PLU approuvée en 2011 pour la commune de Pellegrue avait fait l'objet d'un avis défavorable de l'INAO en date du 24 septembre 2010 au regard de son inscription au cœur des espaces délimités en AOC plantés en vigne sur un plateau bien exposé. Aujourd'hui, seule une entreprise est en cours d'installation sur cette emprise. Son

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY

TSA 30003

93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE

TEL : 01 73 30 38 00 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04

www.inao.gouv.fr

extension sur 3 ha à nouveau sur des espaces délimités en AOC, et pour partie exploités en vigne, n'est absolument pas justifiée dans le document. Il est à noter que cet espace est couvert par la trame pourpre figurant au SCoT. L'INAO demande le reversement de cette zone 1Aux en zone A en l'absence de justifications réelles de cette extension.

- Zone UT au lieu-dit « La Boix-Sud » à Pellegrue. Ce secteur est délimité en AOC et enserré par des espaces viticoles au nord et au sud. Une présentation du projet ainsi que des mesures de transition avec l'espace viticole à proximité sont indispensables à l'identification de cet espace de près d'1 ha destiné à des constructions touristiques. En leur absence, cette zone doit être identifiée en zone agricole A en raison de sa vocation initiale au cœur de l'espace agricole délimité en AOC.
- Zone UD, au lieu-dit « Plaisance » à Auriolles. La zone comprend une extension sur une partie de la parcelle viticole, section ZB, n°33, située sur la ligne de crête, sans aucune mesure de transition avec les espaces viticoles voisins. Ce développement linéaire de l'urbanisation est contraire aux orientations retenues dans le PLUi, d'autant que page 142 du rapport de présentation (justifications), il est indiqué que « l'objectif a été d'éviter un développement linéaire » sur cette commune. L'INAO demande le reversement de cette parcelle en zone agricole A.
- Zone UD, au lieu-dit « Casse-Thuyle » à Ligeux. La zone comprend une extension sur une partie de la parcelle, section A, n° 668, située sur le plateau viticole et délimitée en AOC. Il s'agit d'une extension linéaire du village de Saint-Martial, accentuant le développement passé en linéaire le long de sa voie d'accès sud. Aucune mesure de transition avec les espaces viticoles voisins n'est préconisée. L'INAO demande le reversement de cette parcelle en zone agricole A.
- Zone UD, au lieu-dit « Le Mareychou » à Saint-Avit-Saint-Nazaire. La zone comprend une extension sur la parcelle délimitée en AOC, section C, n° 357 située dans la plaine alluviale. Il s'agit d'une extension linéaire du village de Lartigue, accentuant le développement passé en linéaire le long de sa voie d'accès sud. L'INAO demande le reversement de cette parcelle en zone agricole A.

En conclusion, sous réserve que les remarques développées ci-dessus soient prises en considération, l'INAO ne s'opposera pas à ce projet.

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



Marie GUITTARD

P. J. : Liste des AOC et IGP par communes

Copie : DDTM 33

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY

TSA 30003

93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE

TEL : 01 73 30 38 00 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04

www.inao.gouv.fr

Annexe : Liste des AOC et IGP par communes

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

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY

TSA 30003

93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE

TEL : 01 73 30 38 00 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04

www.inao.gouv.fr