

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



Révision du PLUi prescrite par Délibération du Conseil Communautaire du 26 octobre 2017  
Projet de PLUi arrêté par Délibération du Conseil Communautaire du 11 Mars 2019  
Dossier soumis à Enquête publique du 25 Juin 2019 au 02 Août 2019  
PLUi approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du 28 Novembre 2019  
1<sup>ère</sup> Modification approuvée par Délibération du Conseil Communautaire du 27 Novembre 2023  
1<sup>ère</sup> Modification Simplifiée approuvée par Délibération du Conseil Communautaire du

## 3.0 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES



SARL METROPOLIS, atelier d'urbanisme  
32 rue Jules Michelet  
33 130 BEGLES



## Laurie VILLENAVE

---

**De:** LANCELEVEE Sebastien - DDTM 33/SAT/UALHG  
<sebastien.lancelevee@gironde.gouv.fr>  
**Envoyé:** lundi 25 mars 2024 09:43  
**À:** m.poidevin; ddtm-cdpenaf@gironde.gouv.fr; Pierre ROBERT  
**Cc:** sp-libourne@gironde.gouv.fr; maia.bouscasse@gironde.gouv.fr; sp-bergerac@dordogne.gouv.fr; julien.bondue@dordogne.gouv.fr; valerie.bousquet@gironde.gouv.fr; Laurie VILLENAVE; Laurent CHAUVEAU; Christophe CHALULEAU; GAUTIER Guylaine (Cheffe d'UALHG) - DDTM 33/SAT/UALHG; PERRIER Cécile - DDTM 33/SAT/UALHG; LOUPIAC Olivier (Adjoint au Chef d'Unité) - DDTM 33/SUPEM/CLU  
**Objet:** Re: [INTERNET] Modification simplifiée n°01 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)  
**Pièces jointes:** CC PAYS FOYEN LO PLUI 09-01-24.pdf

Monsieur le Président,

Vous avez sollicité notre avis concernant la modification simplifiée n°1 que vous avez engagée suite aux remarques du contrôle de légalité et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers.

Concernant le 1er point de l'avis sur les changements de destination, nous attendions plutôt des compléments (réseaux, défense incendie...) dans la liste décrivant les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Néanmoins, vous avez entrepris une démarche positive en amendant le règlement écrit des zones A et N (bénéficiaire d'une défense incendie et d'une connexion aux réseaux).

Cependant, et cela avait déjà fait l'objet d'une remarque au contrôle de légalité, sur le changement de destination n°33, lieu-dit Monrepos à Auriolles, si on considère que le bâtiment est à l'état de ruine, il aurait été préférable qu'il soit retiré de la liste. S'il n'est pas retiré de la liste, la CDPENAF rendra un avis lorsqu'elle aura à se prononcer sur le changement de destination. Il s'agit en plus d'un avis conforme (article L. 151-11 2° du CU) qui devra être suivi.

Concernant le 2eme point, l'observation faite par nos services a bien été prise en compte.

En conclusion, l'essentiel des remarques ayant été prises en compte (même si des compléments auraient été appréciés sur la liste des bâtiments pouvant changer de destination), notre avis sur cette modification simplifiée n°1 du PLUi est donc favorable.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

### Sébastien LANCELEVÉE

Référent Territorial Aménagement Planification  
Service Accompagnement Territorial  
Unité d'Aménagement du Libournais et de la Haute Gironde  
[sebastien.lancelevee@gironde.gouv.fr](mailto:sebastien.lancelevee@gironde.gouv.fr)  
Direction Départementale des Territoires et de la Mer

35 rue de Géreaux 33500 LIBOURNE  
Téléphone : 05 54 69 21 58 | Portable : 06 79 37 05 28  
[www.gironde.gouv.fr](http://www.gironde.gouv.fr)





Le 12/03/2024 à 15:35, > m.poidevin (par Internet) a écrit :

Madame, Monsieur,

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays Foyen, par délibération n°2024-005 du 20 février 2024, et Monsieur le Président, par arrêté n°AR-URBA-33-324-2024-55 du 29 février 2024, viennent d'engager le lancement de la procédure de modification simplifiée n°01 du PLUi en vigueur sur le territoire.

**Conformément à l'article L 153-36 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous notifier la mise à disposition de ce projet pour avis.**

Ledit dossier contient :

- La délibération n°2023-152 approuvant la modification n°01 du PLUi ;
- Le courrier adressé par la Sous-Préfecture de Libourne en date du 09 janvier 2024 relatif au contrôle de légalité en matière d'urbanisme ;
- La délibération n°2024-005 approuvant le lancement de la procédure de modification simplifiée n°01 du PLUi ;
- L'arrêté n°AR-URBA-33-324-2024-55 prescrivant ladite procédure ;
- La notice explicative ;
- La partie réglementaire du PLUi modifiée.

Ces éléments sont disponibles en version numérique et téléchargeable à l'adresse suivante :

<https://podoc.girondenumerique.fr/JWKWtV52wH3ChAPghtYca9zI5sIDmGX4>

Je vous serai reconnaissant de bien vouloir m'adresser votre avis sur ce projet dans un délais de 15 jours à compter de la réception du présent mail.

Passé ce délai, je considérerai que vous n'avez pas d'observation à formuler.

Restant à votre entière disposition pour tous renseignements complémentaires.

Cordialement.

**Pierre ROBERT**

*Président*

Communauté de Communes du Pays Foyen

2 avenue Georges Clemenceau

BP74 • 33220 PINEUILH

05 57 46 20 58

[www.paysfoyen.fr](http://www.paysfoyen.fr)



**Adoptez l'éco-attitude.**

N'imprimez ce mail que si c'est vraiment nécessaire

Coulounieix-Chamiers, le 18 mars 2024

**Monsieur le Président  
Communauté de Communes du Pays Foyen  
2 avenue Georges Clemenceau  
BP74  
33220 PINEUILH**

Nos réf. : SL/CL

Vos réf. : dossier suivi par le service Urbanisme de la Communauté de communes du Pays Foyen

Objet : réponse à une demande d'avis sur la modification simplifiée n°01 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

*Siège Social*  
295 boulevard des Saveurs  
Cré@Vallée Nord  
Coulounieix-Chamiers  
*Adresse postale*  
CS 10250  
24060 PERIGUEUX CEDEX 9  
Tél. : 05 53 35 88 88  
accueil@dordogne.chambagri.fr

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis pour avis le projet de modification simplifiée n°01 du PLUi du Pays Foyen en date du 12 mars 2024, et nous vous remercions.

Après étude par le Département Territoire et Tourisme et selon des critères d'analyses techniques, nous formulons les observations suivantes :

► **Concernant l'objet de la demande de modification simplifiée, qui permet une meilleure prise en compte des restrictions de changement de destination en zone agricole, notamment pour ne pas compromettre l'activité agricole, nous apportons un avis favorable à cette modification.**

Dans la formulation de l'alinéa relatif à ce changement, nous proposons de le préciser en ajoutant une phrase (ici en jaune) :

« *Le changement de destination des constructions – identifiés au plan de zonage du PLUi – est autorisé sous réserve :*

- *qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site environnant ;*

- *et notamment qu'il soit compatible et ne gêne pas les activités agricoles existantes au moment de la demande (périmètres de réciprocité liés aux installations classées, plan d'épandages éventuels...)*

- *de la possibilité de connexion aux différents réseaux par simple branchement ;*

- *de bénéficier d'une défense incendie. »*

En vous remerciant par avance pour la prise en compte de cet avis, nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Veillez agréer, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.

La Cheffe du Département  
Territoire et Tourisme

Christine LOBRY





Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : GRELIER Alexandre  
Tél : 05 56 01 73 48  
Mail : a.grelier@inao.gouv.fr

Monsieur le Président  
Communauté de communes du Pays Foyen  
2, avenue Georges Clemenceau  
BP 74  
33220 PINEUILH

Bordeaux, le 13 mars 2024

**Objet : Modification simplifiée n°1 du PLUi**

Monsieur le Président,

Par courriel reçu le 12 mars 2024, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays Foyen.

Les vingt communes du territoire du Pays Foyen sont situées dans plusieurs aires géographiques d'Appellations d'Origine Contrôlées (AOC). Elles appartiennent également à plusieurs aires de production d'Indications Géographiques Protégées (IGP). Le détail de l'appartenance des communes aux aires géographiques d'AOC et d'IGP figure en annexe.

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

Le détail des modifications porte sur la correction d'une erreur matérielle du tableau listant les constructions autorisées à changer de destination dans le règlement écrit du PLUi (en cohérence avec les modifications précédemment apportées à l'annexe 1.4 du rapport de présentation) d'une part et des précisions du règlement écrit concernant les modalités préalables à la délivrance d'une autorisation du changement de destination (desserte par les différents réseaux dont la défense incendie et l'intégration paysagère) d'autre part.

Concernant les changements de destination, dans notre précédent avis du 22 septembre 2022, nous vous avons rappelé que les services de l'INAO resteront attentifs, lors de l'examen éventuel du changement de destination des bâtiments identifiés, nécessitant un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), à l'absence d'impact de ces projets sur l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

Aucune modification de surface de zone du PLUi en vigueur n'est induite par la présente procédure de modification simplifiée n°1.

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

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

Pour la Directrice et par délégation,  
Le Délégué Territorial,  
Laurent FIDELE

Copie : DDTM Gironde

Communes	IGP											AOC											
	Agneau de Pauillac	Agneau du Périgord	Atlantique	Bœuf de Bazas	Canard à foie gras du Sud-Ouest	Chapon du Périgord, Poularde du Périgord, Poulet du Périgord	Fraise du Périgord	Jambon de Bayonne	Périgord	Porc du Sud-Ouest	Pruneaux d'Agen	Veau du Limousin	Volailles de Gascogne	Bergerac	Bordeaux, Bordeaux supérieur, Crémant de Bordeaux	Côtes de Bergerac	Côtes de Bordeaux, Côtes de Bordeaux, Sainte-Foy	Côtes de Montravel	Entre-deux-Mers	Fine Bordeaux	Haut-Montravel	Montravel	
Auriolles	X		X	X	X			X		X	X		X		X				X	X			
Caplong	X		X	X	X	X		X		X	X		X		X		X				X		
Eynesse	X		X	X	X	X		X		X	X		X		X		X				X		
Landerrouat	X		X	X	X			X		X	X		X		X		X				X		
Les Lèves-et-Thoumeyragues	X		X	X	X	X		X		X	X		X		X		X				X		
Ligueux	X		X	X	X	X		X		X	X		X		X		X				X		
Listrac-de-Durèze	X		X	X	X			X		X	X		X		X				X	X			
Margueron	X		X	X	X	X		X		X	X		X		X		X				X		
Massugas	X		X	X	X			X		X	X		X		X		X				X		
Pellegrue	X		X	X	X			X		X	X		X		X		X				X		
Pineuilh	X		X	X	X	X		X		X	X		X		X		X				X		
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt		X	X		X	X	X	X	X	X	X	X		X		X		X				X	X
Riocard	X		X	X	X	X		X		X	X		X		X		X				X		
La Roquette	X		X	X	X	X		X		X	X		X		X		X				X		
Saint-André-et-Appelles	X		X	X	X	X		X		X	X		X		X		X				X		
Saint-Avit-de-Soulège	X		X	X	X	X		X		X	X		X		X		X				X		
Saint-Avit-Saint-Nazaire	X		X	X	X	X		X		X	X		X		X		X				X		
Sainte-Foy-la-Grande	X		X	X	X	X		X		X	X		X		X		X				X		
Saint-Philippe-du-Seignal	X		X	X	X	X		X		X	X		X		X		X				X		
Saint-Quentin-de-Caplong	X		X	X	X	X		X		X	X		X		X		X				X		

Coulounieix-Chamiers, le 13 mars 2024

COMMUNAUTE DE COMMUNES  
PAYS FOYEN  
2 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU  
33220 PINEUILH

Objet : Réponse à la modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Madame, Monsieur,

Je tiens à vous remercier pour la communication de la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Communauté de Communes du Pays Foyen que j'ai récemment reçue. J'ai pris connaissance des changements proposés et je tiens à vous informer que je n'ai aucune observation particulière à faire remonter.

Je reconnais l'importance du PLU dans le développement de notre territoire et j'apprécie les efforts déployés par l'administration pour veiller à son amélioration continue. Cependant, je n'ai pas identifié d'éléments spécifiques dans la modification actuelle qui suscitent des préoccupations ou des commentaires de ma part.

Je tiens à exprimer ma confiance dans le travail accompli par les autorités locales pour garantir le bien-être et l'épanouissement de la communauté. Si nécessaire, je reste disponible pour toute réunion ou entretien ultérieur pour discuter plus en détail de la modification du PLU ou de toute autre question qui pourrait surgir à l'avenir.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.



Didier GOURAUD,  
Président



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Liberté • égalité • fraternité

CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT DE NOUVELLE-AQUITAINE  
DORDOGNE





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Délégation Départementale de la Dordogne

Pôle Santé Environnement

Affaire suivie par : Mme LEROUX/Mme CESA  
Tél. : 05 53 03 11 09 / 05 53 03 11 10  
Mél. : ars-dd24-sante-environnement@ars.sante.fr

Périgueux, le **20 MARS 2024**

**Monsieur le président de la  
communauté de communes du Pays  
Foyen  
2 avenue Georges Clemenceau  
BP74**

**33220 PINEUILH**

**Objet : Communauté de communes du Pays Foyen  
Modifications simplifiée n°1 du PLUi**  
Réf: Votre courriel du 12/03/2024

Par courriel cité en référence, vous m'avez transmis pour avis le projet de modification simplifiée n°1 de la communauté de communes du Pays Foyen.

Cette modification porte sur les deux points suivants :

- La correction d'une erreur matérielle de mise à jour du tableau listant les constructions autorisées à changer de destination (en page 173) du règlement du PLUi.
- L'apport de précision au règlement écrit quant aux modalités préalables nécessaires à la délivrance d'une autorisation de changement de destination (desserte par les différents réseaux dont la défense incendie et l'intégration paysagère).

Après examen du dossier, je donne en ce qui me concerne un avis favorable à la modification proposée.

**Le Directeur Général et par Délégation,  
Le Directeur de la Délégation  
Départementale de la Dordogne,**

**La Directrice adjointe,**

  
**Sylvie EYMARD**

1<sup>ère</sup> MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU<sub>i</sub> DU PAYS FOYEN

Consultation des Personnes Publiques Associées

Personnes Publiques	Observations formulées par les personnes publiques	Réponse de la maîtrise d'ouvrage	Documents modifiés
<b>CHAMBRE D'AGRICULTURE 24</b>			
	<p>(...)            Vous nous avez transmis pour avis le projet de modification simplifiée n°01 du PLU<sub>i</sub> de Pays Foyen en date du 12 mars 2024, et nous vous remercions. Après étude par le Département Territoire et Tourisme et selon des critères d'analyses techniques, nous formulons les observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Concernant l'objet de la demande de modification simplifiée, qui permet une meilleure prise en compte des restrictions de changement de destination en zone agricole, notamment pour ne pas compromettre l'activité agricole, nous apportons un avis favorable à cette modification.</li> <li>▪ Dans la formulation de l'alinéa relatif à ce changement, nous proposons de le préciser en ajoutant une phrase (ici en jaune) :  <i>« Le changement de destination des constructions – identifiées au plan de zonage du PLU<sub>i</sub> – est autorisé sous réserve :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site environnant, et notamment qu'il soit compatible et ne gêne pas les activités agricoles existantes au moment de la demande (périmètres de réciprocité liés aux installations classées, plan d'épandages éventuels...)</i></li> <li>▪ <i>De la possibilité de connexion aux différents réseaux par simple branchement ;</i></li> <li>▪ <i>De bénéficier d'une défense incendie ».</i></li> </ul> </li> </ul>	<p>Cette proposition formulée par la Chambre d'Agriculture 24 semble aller dans le sens souhaité dans la formulation initiale.            Avis préalable favorable à l'intégration de cette proposition.</p>	<p><b>Règlement écrit</b></p>
<b>DDTM</b>			
	<p><b>Cf. mail reçu le 25 mai 2024 :</b></p> <p>Vous avez sollicité notre avis concernant la modification simplifiée n°1 que vous avez engagée suite aux remarques du contrôle de légalité et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers.</p>	<p>Il est entendu que la DDTM attendait quelques informations complémentaires concernant les changements de destinations (réseaux), mais pour rappel, la présente modification simplifiée avait pour objet</p>	<p><b>Non</b></p>

	<p>Concernant le 1er point de l'avis sur les changements de destination, nous attendions plutôt des compléments (réseaux, défense incendie...) dans la liste décrivant les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Néanmoins, vous avez entrepris une démarche positive en amendant le règlement écrit des zones A et N (bénéficiaire d'une défense incendie et d'une connexion aux réseaux).</p> <p>Cependant, et cela avait déjà fait l'objet d'une remarque au contrôle de légalité, sur le changement de destination n°33, lieu-dit Monrepos à Auriolles, si on considère que le bâtiment est à l'état de ruine, il aurait été préférable qu'il soit retiré de la liste. S'il n'est pas retiré de la liste, la CDPENAF rendra un avis lorsqu'elle aura à se prononcer sur le changement de destination. Il s'agit en plus d'un avis conforme (article L. 151-11 2° du CU) qui devra être suivi.</p> <p>Concernant le 2ème point, l'observation faite par nos services a bien été prise en compte.</p> <p>En conclusion, l'essentiel des remarques ayant été prises en compte (même si des compléments auraient été appréciés sur la liste des bâtiments pouvant changer de destination), notre avis sur cette modification simplifiée n°1 du PLUi est donc favorable.</p>	<p>de corriger essentiellement une erreur matérielle issue de la précédente procédure de modification du PLU. Donc aucun autre complément ne sera réalisé à ce stade.</p> <p>En ce qui concerne la possibilité donnée au changement de destination n°33 de la liste, il est bien compris qu'à l'instruction en CDPENAF, sauf argumentation détaillée, il sera certainement difficile à cette construction de pouvoir prétendre à aller jusqu'au bout du projet.</p>	<p><b>Non</b></p>
--	---	---	-------------------

**INAO**

	<p>(...)</p> <p>Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le détail des modifications porte sur la correction d'une erreur matérielle du tableau listant les constructions autorisées à changer de destination dans le règlement écrit du PLUi (en cohérence avec les modifications précédemment apportées à l'annexe 1.4 du rapport de présentation) d'une part et des précisions du règlement écrit concernant les modalités préalables à la délivrance d'une autorisation du changement de destination (desserte par les différents réseaux dont la défense incendie et l'intégration paysagère) d'autre part.</li> <li>• Concernant les changements de destination, dans notre précédent avis du 22 septembre 2022, nous vous avons rappelé que les services de l'INAO resteront attentifs, lors de l'examen éventuel du changement de destination des bâtiments identifiés, nécessitant un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers</li> </ul>	<p>Il est pris note de la validation du dossier par l'INAO.</p>	<p><b>Non</b></p>
--	---	---	-------------------

	<p>(CDPENAF), à l'absence d'impact de ces projets sur l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune modification de surface de zone du PLUi en vigueur n'est induite par la présente procédure de modification simplifiée n°1.</li> </ul> <p>Après étude du dossier, l'INAO n'a pas d'objection à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.</p>		
<b>CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT (24)</b>			
	<p>(...)</p> <p>J'ai pris connaissance des changements proposés et je tiens à vous informer que je n'ai aucune observation particulière à faire remonter.</p> <p>(...)</p>	Il est pris note de la validation du dossier par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat 24.	<b>Non</b>
<b>ARS (24)</b>			
	<p>(...)</p> <p>Cette modification porte sur les deux points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La correction d'une erreur matérielle de mise à jour du tableau listant les constructions autorisées à changer de destination (en page 173) du règlement du PLUi.</li> <li>L'apport de précision au règlement écrit quant aux modalités préalables nécessaires à la délivrance d'une autorisation de changement de destination (desserte par les différents réseaux dont la défense incendie et l'intégration paysagère).</li> </ul> <p>Après examen du dossier, je donne en ce qui me concerne un avis favorable à la modification proposée.</p>	Il est pris note de la validation du dossier par l'ARS 24.	<b>Non</b>



Réf : JB/JCJ/VB/JM  
N°2024-04/07

Les Artigues-de-Lussac, le 4 avril 2024

Monsieur Pierre ROBERT  
Communauté de Communes  
du Pays Foyen  
2 avenue Georges Clemenceau BP74  
33220 PINEUILH

**Objet : Avis modification simplifiée n°1 du PLUi du Pays Foyen**

Monsieur le Président,

J'ai accusé réception le 18/03/2024 d'un dossier concernant la modification simplifiée n°1 du PLUi du PAYS FOYEN prescrite par arrêté communautaire.

Pour faire suite aux remarques des services de l'Etat lors de la modification n°1 du PLUi, le projet de modification simplifiée a pour objet de mettre en cohérence le règlement graphique et les annexes sur la liste des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination mais aussi de conditionner l'évolution de ces bâtiments à la présence des réseaux, à la préservation de la qualité paysagère et de l'activité agricole du site environnant.

Cette modification mineure apportée au règlement n'appelle pas d'observation au titre du DOO du SCoT du Grand Libournais.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes sentiments les meilleurs.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Breillat".

**Jacques BREILLAT**  
Président du Pôle Territorial du Grand Libournais