

PRÉFET DE LA GIRONDE

Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Gironde

Service Aménagement Rural

Unité Aménagement Libournais et Haute Gironde

Nos réf. : ddtm/sar/UALHG-RR/CG-2019/004
Vos réf. : V/courrier du 31/01/2019 reçu le 05/02/2019
Affaire suivie par : Richard RAILLARD
richard.raillard@gironde.gouv.fr
Tél. 05 57 55 30 88 – Fax : 05 57 55 30 71

Libourne, le 25 FEV. 2019

Le Chef de Service

à

Madame le Maire
Mairie
3, place du Général de Gaulle
33141 VILLEGOUGE

Objet : Avis sur projet de Modification n°1 du PLU

Madame le Maire,

Par courrier en date du 31 janvier 2019, reçue dans nos services le 05 février, vous nous avez notifié le dossier de modification n°1 de votre plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 1^{er} juillet 2013.

Le rapport de présentation explique les motivations de cette modification numéro 1, à savoir :

- ajuster le règlement écrit pour une meilleure compréhension et une meilleure application ;
- ajuster le règlement écrit afin d'améliorer la compatibilité du PLU avec les prescriptions du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du schéma de cohérence territoriale (SCoT) ;
- supprimer les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) uniquement destinés à permettre les extensions et annexes en zones agricoles et naturelles ;
- permettre le changement de destination de certaines constructions existantes en zones agricoles et naturelles.

Il subsiste cependant quelques points de forme et de fond qui mériteraient d'être complétés ou mieux expliqués afin d'améliorer la compréhension et ainsi fiabiliser le dossier final.

Au niveau réglementaire, il y a lieu de ne pas se contenter de présenter les modifications apportées, mais il est aussi nécessaire d'expliquer les choix qui prévalent à ces modifications.

1 - Les ajustements réglementaires fondés sur l'expérience de 5 années d'application du règlement sont expliqués de façon assez générale et n'appellent pas d'observations de ma part, hormis concernant la suppression de l'obligation d'un accès motorisé vers l'arrière de la construction en article 3 de la zone UA. S'il semble aisé de comprendre la suppression de cet alinéa en zone UA dense, il sera utile d'en expliquer les raisons.

.../...

2 - Les ajustements réglementaires liés à l'amélioration de la prise en considération des prescriptions du DOO du SCoT n'appellent pas non plus d'observations dans leur ensemble, toutefois les explications de ces choix réglementaires supplémentaires devraient être intégrées au rapport.

Il serait peut-être plus compréhensible d'utiliser le terme « perméable » au lieu du terme « non imperméable » en articles 12.

Dans les schémas d'OAP, les bandes tampons exigées par le SCoT au contact des zones agricoles sont bien présentes, elles l'étaient déjà dans le PLU initial, toutefois leur largeur minimale n'est pas réglementée (10 mètres) en article 13 alors que le rapport de présentation annonce une meilleure prise en compte du DOO du SCoT qui demande cette mesure.

3 - Le choix de supprimer les STECAL en zones A et N entraîne aussi des modifications réglementaires, notamment des restrictions surfaciques dont le fondement n'est pas établi : quelles sont les raisons qui ont permis d'instaurer les seuils de 30 % et de 60 m² maximum annoncés ? Une habitation de 200 m² ou plus pourra se voir agrandie de 60 m² là où une maison de 75 m² ne pourra construire qu'une pièce supplémentaire de 22 m². Cette différence de traitement des administrés devra trouver sa justification au regard des besoins, mais aussi de l'insertion dans l'environnement et de la compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone (L 151-12 du code de l'urbanisme).

La suppression des STECAL s'est traduite graphiquement quasiment systématiquement par l'extension de zones naturelles, créant ainsi des enclaves bâties « pseudo naturelles », en zones agricoles : il aurait été plus judicieux d'afficher ces bâtiments dans le même secteur que la zone environnante agricole ou naturelle.

Vous permettez les extensions et annexes des habitations en zones agricoles et naturelles. Il sera nécessaire d'obtenir l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (article L151-12 3ème alinéa du code de l'urbanisme).

4 - Concernant les bâtiments pouvant changer de destination en zones agricole et naturelle, il y a lieu de démontrer que ces bâtiments n'ont plus d'usage agricole et de s'assurer que la destination future ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Vous réduisez la liste de ces bâtiments pouvant changer de destination : 24 repères sur le PLU initial et 11 seulement aujourd'hui, soit une quinzaine de bâtiments résiduels. Il faudrait expliquer les raisons de cette diminution : les bâtiments ôtés de la liste ont-ils déjà muté et vers quelle(s) destination(s) ? Il serait utile d'avoir un bilan des mutations réalisées qui permettrait d'affiner les règles et possibilités autorisées pour les bâtiments restants.

En effet, ces bâtiments, souvent de grande taille, représentent un potentiel non négligeable de logements. Il serait utile de préciser les destinations autorisées et en cas de logement, d'en limiter leur nombre.

De plus, dans le cas d'une mutation vers un usage d'habitation, à l'instar de ce qui est demandé en zone AU, il y aurait intérêt à gérer les interfaces avec les secteurs agricoles, notamment viticoles (zones tampons).

Il y a lieu de s'interroger sur l'impact environnemental des changements de destinations n°8 et 10, ces bâtiments étant situés en secteur natura 2000.

5 - Les pages de garde font référence à la révision du PLU, pouvant entraîner une confusion dans le cadre de cette procédure de modification.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Veuillez agréer, Madame le Maire, l'expression de toute ma considération.



Gérard GUEGAN