



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de la région Nouvelle-Aquitaine  
sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Preignac (Gironde)**

n°MRAe 2016ANA22

dossier PP-2016-501

**Porteur du Plan** : Communauté de Communes de Podensac  
**Date de saisine de l'Autorité environnementale** : 12 juillet 2016  
**Date de l'avis de l'Agence régionale de santé** : 26 août 2016

**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.*

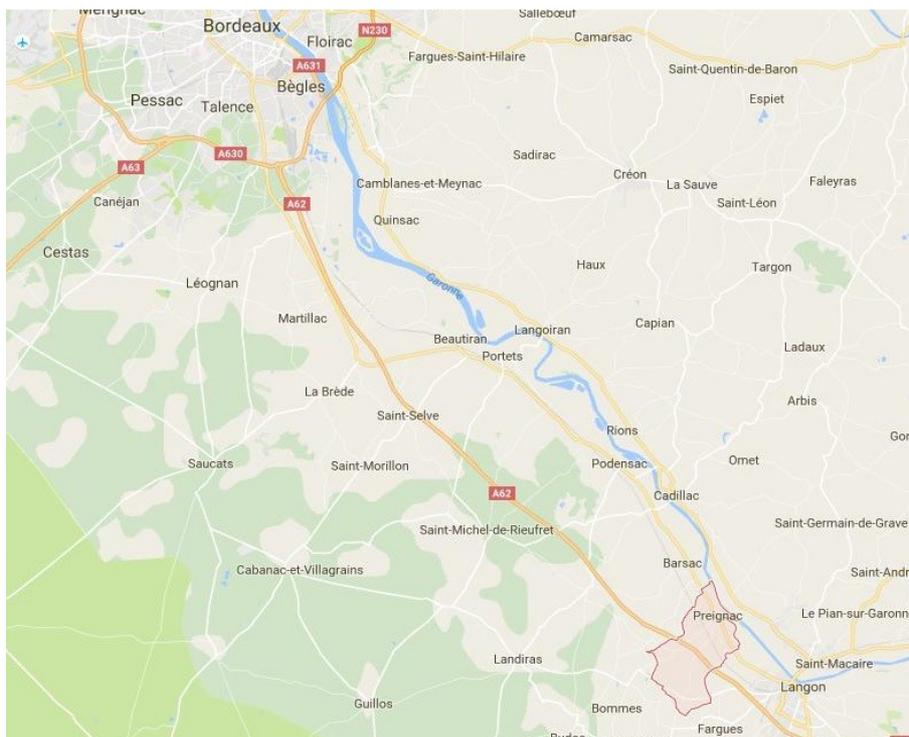
*En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).*

*Conformément au règlement intérieur du CGEDD et aux règles de délégation interne à la MRAe Nouvelle-Aquitaine fixées par délibération du 13 juin 2016, cet avis d'autorité environnementale a été rendu par le membre permanent ayant reçu délégation de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.*

## I. Contexte général.

Preignac est une commune du département de la Gironde, située à environ 35 km au sud-est de Bordeaux et à 5 km de Langon. Le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2013 ayant été annulé par le tribunal administratif de Bordeaux en 2015, c'est le plan d'occupation des sols (POS) adopté en 1990 qui s'applique sur le territoire. Il deviendra obsolète en 2017. La commune de Preignac s'est donc engagée à nouveau dans l'élaboration d'un PLU en mai 2015.

La commune fait partie de la Communauté de Communes de Podensac, à laquelle elle a transféré la compétence relative à l'élaboration de son PLU en novembre 2015. Elle fait également partie du périmètre du futur SCOT « Sud Gironde », en cours d'élaboration.



*Localisation de la commune de Preignac (Source Google maps)*

La population prise en compte dans le projet est de 2179 habitants (INSEE 2012) pour une superficie de 1321 hectares. Le projet de PLU prévoit de porter la population à 2363 habitants en 2025, ce qui correspond à l'accueil de 189 nouveaux habitants.

Le territoire communal comprend sur ses limites ouest et nord une partie de deux sites Natura 2000 « La Garonne » (FR7200700) et « La Vallée du Ciron » (FR7200693). Ces deux sites sont caractérisés par des enjeux de préservation du réseau hydrographique.

L'élaboration du PLU fait en conséquence l'objet de la réalisation d'une évaluation environnementale, en application des articles L. 104-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Cette procédure est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Celui-ci fait l'objet, avec le projet de PLU, du présent avis. La démarche a pour objectif de contribuer à l'intégration de l'environnement dans l'élaboration du document d'urbanisme. Elle consiste à accompagner l'élaboration du PLU d'une évaluation des incidences potentielles du plan sur l'environnement et la mise en oeuvre de mesures visant à éviter, réduire ou compenser les incidences négatives.

## II. Contenu du rapport de présentation, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de PLU.

### A. Remarques générales.

Le rapport de présentation du PLU de Preignac répond globalement aux exigences de l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme. Il est proportionné aux enjeux existants sur le territoire et aux effets potentiels de la mise en œuvre du PLU.

Il comporte de nombreuses références cartographiques permettant de bien appréhender le territoire. Il est à noter notamment que la carte intégrée au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) présente bien la déclinaison territoriale des grandes orientations du PADD.

Cette riche illustration ne permet cependant pas de dégager une hiérarchie d'enjeux spécifique au territoire de la commune dans l'objectif d'éclairer les choix faits par la collectivité.

En outre, l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation comporte une description de la manière dont l'évaluation environnementale a été menée. Cette description, placée ici en introduction des deux paragraphes sur l'analyse des incidences du PLU, ne rend pas clairement compte de l'impact de la démarche d'évaluation environnementale dans la définition du projet.

Enfin, les références au Code de l'urbanisme présentes dans le rapport de présentation (préambule notamment) devront être actualisées afin de prendre en compte la re-codification du Code de l'Urbanisme prise par ordonnance du 28 décembre 2015.

### B. Diagnostic et analyse de l'état initial de l'environnement.

**En matière démographique**, le diagnostic permet de caractériser l'évolution de la commune sur les années passées et expose les scénarios de perspectives démographiques issus de différentes sources, telles que la tendance passée donnée par l'INSEE ou les prévisions du territoire du SCOT dont elle fait partie (il convient de préciser à ce stade que le SCOT n'étant pas approuvé, il ne s'applique pas à la présente procédure).

Il souligne ainsi le solde migratoire négatif de la commune sur les dernières années, responsable de sa plus faible croissance par rapport aux communes voisines, et l'explique par les contraintes de constructibilité liées aux risques notamment.

**Le parc de logements** et son évolution sont bien décrits et le diagnostic relève la concurrence entre les secteurs de la commune, ainsi que l'importante vacance qui en a découlé dans le bourg, le long de la route départementale. Cette très forte vacance, de plus de cent logements, c'est-à-dire près de 10 % du parc, est du même ordre de grandeur que le nombre de logements que la commune prévoit sur la période de mise en œuvre du PLU.

En matière d'activités économiques, **l'agriculture** est l'activité majeure de cette commune rurale où la viticulture est très présente. La surface agricole utile (SAU) est stable. Elle représente plus de deux tiers du territoire communal, et 43 % de celui-ci est planté de vignes classées en AOC.

En matière de **consommation des espaces naturels et agricoles**, le diagnostic relève que presque six hectares ont été consommés entre 2000 et 2013, majoritairement pour construire des logements individuels. Ce sont majoritairement des boisements au sud de la commune qui ont été artificialisés, moins d'un hectare de vigne ayant disparu. Aucun calcul de densité n'est présenté, ce qui ne permet pas d'établir de comparaison avec le projet à venir ou les densités des secteurs environnants.

L'analyse de **l'état initial de l'environnement** est détaillée et présentée de manière très pédagogique avec des encarts réglementaires ou des zooms techniques.

L'analyse des **réseaux existants** n'identifie pas clairement les capacités résiduelles du réseau d'eau potable. Il en est de même pour le réseau d'assainissement. Si les réserves de capacité sont indiquées comme suffisantes, des indications chiffrées auraient néanmoins été attendues.

En matière de **risques**, le rapport de présentation expose les lacunes du réseau de défense incendie sur certains secteurs, sans cependant évoquer de coordination entre ouverture à l'urbanisation et programmation d'équipements. Une carte de localisation des poteaux incendie avec identification des périmètres de couverture permettrait utilement de déterminer si les emplacements existants sont suffisants.

Chaque thématique de l'état initial de l'environnement se conclut par une synthèse, mais sans que soient systématiquement dégagés des enjeux propres à la commune. A cet égard, une carte reprenant les

différentes thématiques aurait utilement permis de dégager visuellement de manière très rapide les secteurs présentant les enjeux les plus élevés, et ainsi améliorer la compréhension spatiale des choix opérés par la commune. Compte tenu des caractéristiques de la commune, une analyse spatiale de la problématique posée par la cohabitation entre agriculture et développement urbain aurait été pertinente.

### C. **Projet communal et prise en compte de l'environnement.**

Le projet de développement de la commune de Preignac se base à juste titre sur une volonté de faire coïncider le développement urbain et la capacité des équipements.

Le projet communal **réduit les surfaces des zones ouvertes à l'urbanisation** par rapport au POS et **évite les impacts directs ou indirects sur les sites Natura 2000** en privilégiant d'autres secteurs d'ouverture à l'urbanisation. Au final les surfaces se répartissent comme suit : 102,2 ha en zonages U ; 8,10 ha en zonages 1AU ; 430,1 ha en zonage N et 780,65 ha en zonages A (dont 89,18 ha en zonage Ap).

Le projet de PLU retient le **scénario de développement démographique intermédiaire**, réaliste et lié aux tendances passées aussi bien qu'aux contraintes du territoire limitant le développement de l'habitat. Ainsi le rapport de présentation souligne la nécessité de « diversifier l'offre de la commune dans un contexte communal où **le foncier constructible reste une denrée rare** » mais reporte en partie à plus tard l'accueil de population, soulignant le rôle de pole-relais que lui donnera le SCOT une fois approuvé.

Les **besoins en logements** sont chiffrés de manière claire et proportionnée au projet, mais n'intègrent que dans une très faible part la résorption des **logements vacants** (7 logements pour un potentiel de plus de 100 logements). S'il faut noter les difficultés d'action sur ce parc, liées au plan de prévention des risques inondation (PPRI) impactant le bourg, ce dernier ne rend cependant pas totalement impossible l'émergence de projets.

Les **secteurs de projet** font l'objet d'une caractérisation et d'une justification claires, la densité de ces secteurs ouverts à l'urbanisation est d'ailleurs en cohérence avec la rareté du foncier et la volonté de renouer avec un solde migratoire positif.

Les lisières de ces secteurs d'urbanisation sont parfois en contact direct avec l'agriculture, pouvant causer à terme des conflits d'usage. En conséquence la commune a choisi d'une part de préserver de l'urbanisation les terres agricoles et d'autre part de **gérer les interfaces urbaines et agricoles**. Ainsi sont préconisées la conservation voire la création de plantations servant de zones tampons voire d'écran (de hautes tiges sont préconisées en bordure de site).

En revanche, face à la rareté du foncier constructible, la commune aurait pu étudier de manière plus systématique en fonction de la présence des réseaux, notamment d'assainissement, les **capacités de densification et de mutation des espaces bâtis**, comme cela a été fait dans certaines zones Uc du projet de PLU, construites majoritairement en pavillonnaire. Ainsi, les secteurs pouvant faire l'objet de divisions parcellaires auraient pu être étudiés de manière plus détaillée.

Concernant la thématique de la **santé**, l'Agence Régionale de la Santé (ARS), dans sa contribution du 26 août 2016, a émis quelques observations et recommandations qu'il convient de prendre en compte.

En particulier, s'agissant de l'aménagement des lisières, l'ARS rappelle la loi d'avenir agricole du 13 octobre 2014, ainsi que l'arrêté préfectoral du 22 avril 2016, définissent les modalités d'utilisation des produits phytopharmaceutiques à proximité d'établissements recevant du public sensible (école, crèche). Elle encourage les plantations proposées, qui sont de nature à prévenir les risques de nuisances auxquelles peuvent être exposées les populations riveraines de parcelles de vigne, par exemple les risques d'exposition aux brumes de pulvérisation de produits phytopharmaceutiques.

Par ailleurs, afin de limiter le risque d'allergies, l'ARS recommande de tenir compte du caractère allergisant des pollens de certaines espèces.

### **III. Synthèse des points principaux de l'avis de l'Autorité environnementale.**

Le projet de plan local d'urbanisme de Preignac vise à soutenir le développement démographique de la commune à l'horizon 2025. Il vise à établir des règles de construction prenant en compte les risques et préservant l'identité rurale de la commune, tout en étant compatibles avec la présence forte de la viticulture sur son territoire.

Ce projet est cohérent et vise à réduire de manière significative les zones du territoire communal ouvertes à l'urbanisation.

L'Autorité environnementale souligne la qualité du dossier fourni, qui permet d'apprécier aisément les enjeux du territoire.

Le président de la MRAe  
Nouvelle-Aquitaine

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Dupin', written over a horizontal line.

Frédéric DUPIN