

PRÉFET DE LA GIRONDE

Direction départementale  
des territoires et de la mer  
de la Gironde

Libourne, le 05 mars 2019

Service Aménagement Rural

Unité Aménagement Libournais et Haute Gironde

Nos réf. : ddtm/sar/UALHG-RR/CG-2019/005  
Vos réf. : V/courrier du 20/02/2019 reçu le 22/02/2019  
Affaire suivie par : Richard RAILLARD  
[richard.raillard@gironde.gouv.fr](mailto:richard.raillard@gironde.gouv.fr)  
Tél. 05 57 55 30 88 – Fax : 05 57 55 30 71

Le Chef de l'Unité Aménagement du Libournais et  
Haute Gironde

à

Communauté d'Agglomération du Libournais  
Monsieur le Vice-Président délégué au Développement  
Touristique et à l'Urbanisme  
BP n°2026  
33502 LIBOURNE Cedex

**Objet :** Avis sur projet de Modification n°1 du PLU de la commune de Les Eglisottes

Monsieur le Vice-Président,

Par courrier en date du 20 février 2019, reçu dans nos services le 22 février, vous nous avez notifié le dossier de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Les Eglisottes approuvé le 21 juin 2013.

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

- ajuster le règlement écrit et graphique pour une meilleure lisibilité et une meilleure application ;
- supprimer les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) uniquement destinés à permettre les extensions et annexes en zones agricoles et naturelles ;
- ouvrir une zone 2AU au bourg pour favoriser l'implantation d'une résidence pour personnes âgées.

1 - Les ajustements réglementaires fondés sur l'expérience d'application du règlement sont expliqués et n'appellent pas d'observations de ma part à l'exception de la modification des règles d'implantation des constructions en zones agricoles et naturelles. La distance est réduite à 3 mètres des limites séparatives au lieu de 5 mètres, afin de s'adapter aux conditions parcellaires. Il s'agit probablement de répondre à une demande pour les anciens hameaux denses où le parcellaire est souvent très imbriqué. On peut s'interroger sur le fondement d'une limitation à 3 mètres, à 5 mètres ou sur l'absence de limitation dans ces secteurs parfois plus denses qu'en centre bourg. Il y aura lieu de compléter le rapport de présentation sur ce point.

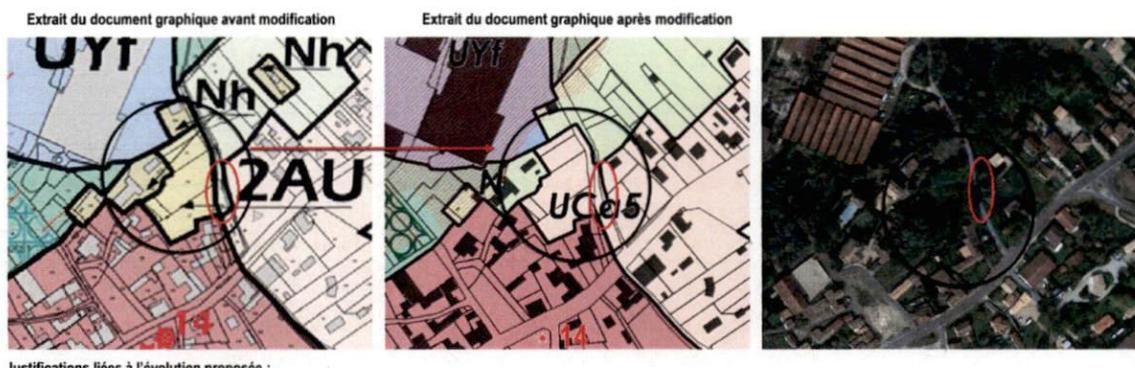
2 - Dans ces zones agricoles et naturelles, suite à la suppression des STECAL, le règlement écrit autorise l'extension et les annexes des constructions liées à l'habitation sous condition que cela ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il appartient à la collectivité de définir les règles auxquelles devra se conformer tout projet, afin qu'il respecte ces conditions. Il sera nécessaire de faire le lien entre les propositions réglementaires d'emprise ou d'implantation et les conditions imposées plus haut.

.../...

Copie : S/Préf. Libourne – Service Urbanisme  
M. le Maire de Les Eglisottes  
PETR

Comme 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).

3 – Le projet de résidence pour personnes âgées entraîne la suppression d'un appendice de zone naturelle de quelques mètres carrés au profit d'une zone urbaine.



Sur la forme, conformément à l'article L153-31 2° du Code de l'Urbanisme, il y a lieu de réviser le PLU lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

Toutefois, il semble que ce bout de zone naturelle n'ait pas d'intérêt de préservation environnementale particulier et qu'il s'agisse peut-être d'une erreur de dessin sur plan. Si tel était le cas, il serait nécessaire d'invoquer l'erreur matérielle pour justifier cette suppression.

En outre, le projet de résidence entre dans la catégorie des constructions d'intérêt collectif pouvant être réalisés en zone naturelle, notamment dans un tel environnement assez urbain, s'il n'y a pas d'enjeu de préservation. Dans un tel cas, vous pourriez choisir de conserver la zone naturelle en l'état et adapter le règlement afin de permettre ce projet.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Veuillez agréer, Monsieur le Vice-Président, l'expression de toute ma considération.

Nabile BEN LAGHA

