



**CHAMBRE
D'AGRICULTURE**
GIRONDE

Valorisation des
Territoires

23

Communauté
de Communes
du Créonnais

30 JAN. 2026

Courrier reçu le

Monsieur le Président
Communauté de communes du Créonnais
39 Boulevard Victor Hugo
33670 CREON

Bordeaux, le 19 janvier 2026

Objet
Avis PLUI

Votre interlocuteur
Charles CANY
05.56.79.64.33
c.cany@gironde.chambagri.fr

Référence
CC/CP/26/009

Pièce(s) jointe(s)
Avis de la chambre d'agriculture sur
le dossier arrêté du PLUI

Monsieur le Président,

Par mail en date du 23 octobre 2025, vous avez sollicité l'avis de la Chambre d'agriculture de la Gironde sur le projet de PLUI arrêté de votre Communauté de Communes. Nous vous en remercions.

Après examen du dossier, nous émettons les remarques présentes dans le document joint à ce courrier.

Nous vous souhaitons bonne réception de ce courrier, et vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.

Le Directeur Général,

Thierry Mazet

Siège Social
17 cours Xavier Arnozan
CS 71305
33082 BORDEAUX CEDEX
05 56 79 64 00

République Française
Etablissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 18330005200036
APE 9411Z
gironde.chambre-agriculture.fr

Avis de la Chambre d'Agriculture de la Gironde sur le dossier d'arrêt de la révision du PLUi de la Communauté de Communes du Créonnais.

La Chambre d'Agriculture de la Gironde, en sa qualité de Personne Publique Associée (PPA), a procédé à l'analyse du dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Notre analyse s'est attachée à vérifier la prise en compte des enjeux agricoles, la cohérence des données mobilisées et la compatibilité du projet avec le maintien d'une agriculture dynamique et pérenne sur le territoire.

La Chambre d'Agriculture formule les remarques suivantes :

1. Analyse du Rapport de Présentation (Rp)

Sur le diagnostic agricole et les données mobilisées :

- **Actualisation et pertinence des données** : Il convient de noter que le diagnostic s'appuie bien sur les données du Recensement Agricole (RGA) le plus récent (2020) mais il est bien insuffisant pour refléter la réalité actuelle des exploitations (nombre d'exploitations, succession, orientations technico-économiques). Ces données ne reflètent pas non plus entièrement les années les plus récentes qui ont vu un bouleversement majeur pour l'activité viticole en Gironde, avec des centaines d'hectares de vignes arrachés dans le Créonnais. Une incohérence à corriger : la viticulture est indiquée à 76 % de la SAU d'un côté et à 60 % de l'autre. S'agit-il d'une confusion avec la part d'exploitations ?
- **Diversification de l'activité** : Il manque une cartographie indiquant l'emplacement des projets de diversification agro-touristiques. Ces derniers, nombreux sur le territoire, revêtent une importance croissante pour les agriculteurs, dans un contexte économique tendu.
- **Sièges d'exploitation** : La localisation des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles majeurs doit être identifiée cartographiquement pour avoir une meilleure idée de leur répartition. Cela permettrait également de limiter les conflits d'usage futur avec des zones de développement urbain. Cette absence d'information pourrait être particulièrement préjudiciable dans le cas d'un siège d'exploitation situé en zone N.
- **Élevage** : Compte tenu de la présence d'élevage, cartographiée à l'échelon communal, la localisation des bâtiments renfermant des animaux aurait dû être cartographiée de manière à apprécier si les périmètres de protections édictés vis-à-vis des tiers, soit au titre du RSD, soit au titre des ICPE, ont été respectés dans le zonage.
- **Aides à l'arrachage** : Le passage évoquant la crise viticole et le recours à l'arrachage de vignes est confus et peu clair. Il conviendrait de le revoir.

Sur l'analyse de la consommation d'espaces (ENAF) :

- **Justification des chiffres** : L'analyse de la consommation passée (sur les 10 dernières années) doit être exhaustive. La Chambre d'Agriculture sera vigilante à ce que la consommation des terres agricoles ne soit pas sous-évaluée. Le rapport de présentation aurait pu présenter une distinction de l'espace consommé en fonction de sa nature : agricole, naturel, forestier...
- **Potentiel de densification** : Le rapport de présentation doit démontrer que toutes les pistes de densification au sein de l'enveloppe urbaine actuelle (dents creuses, friches) ont été explorées avant d'envisager toute extension sur des terres agricoles. La démonstration de l'absence d'alternative à l'extension urbaine est un prérequis indispensable.

Sur la Zone agricole protégée (ZAP) et les espaces viticoles sanctuarisés du SCOT :

- À aucun moment n'est évoquée l'existence ou le devenir de la ZAP de Sadirac et son zonage. Or, la servitude mise en place par la ZAP s'applique sur une large partie des zones agricoles de la commune et doit être traduite réglementairement.
- Il est également dommage que le rapport de présentation ne reproduise pas la cartographie des espaces viticoles classés en AOC et traduits dans le SCOT sous la forme d'une trame pourpre.

2. Analyse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD exprime certaines ambitions intéressantes en matière d'agriculture pour le projet de territoire de la collectivité.

Sur la place de l'agriculture (Axe Économique) :

- **L'agriculture comme activité économique** : L'agriculture n'est pas cantonnée à un rôle paysager ou de "coupure verte". Le PADD affirme le soutien à l'agriculture en tant qu'activité économique à part entière (production, transformation, vente directe), a fortiori dans le contexte très difficile que traverse la viticulture. Dans le paragraphe dédié au soutien à l'activité agricole et viticole, les informations sont confuses et donnent l'impression d'une liste de bonnes intentions posées pêle-mêle. Quid de la mutation numérique par exemple ?! Tout cela est à clarifier et surtout il reste à comprendre comment le PADD apporte des solutions. Le document devrait également aborder explicitement la problématique de la succession des viticulteurs.
- **La crise de la viticulture** : Vous parlez plusieurs fois de crise de l'arrachage. Or l'arrachage n'est pas à l'origine de la crise comme le laisse penser cette formulation, mais une des solutions trouvées pour répondre temporairement à la crise économique et à la baisse de la commercialisation des vins du bordelais. Vous évoquez 1 000 hectares de vignes arrachées sur le territoire. Quelle est la source de ce chiffre ? Un total de 560 hectares ont été arrachés dans le cadre du plan d'arrachage aidé en 2024. Il n'apparaît pas clairement comment concilier à la fois les objectifs de préservation des espaces viticoles et d'appui au secteur viticole pour faire face à la crise. L'arrachage implique nécessairement une réduction des surfaces viticoles, y compris en terroir viticole labellisé et protégé. Ces terres ne peuvent rester en friche et le PLU devrait permettre d'entrevoir un autre futur pour celles-ci. Cela passe notamment par la diversification agricole ou vers d'autres formes d'activités. Mais cela implique une certaine souplesse du règlement des zones A.

- **Fonctionnalité des exploitations** : Le PADD doit explicitement prévoir la possibilité pour les agriculteurs de faire évoluer leur outil de travail (construction de bâtiments, hangars, logements saisonniers) et d'habiter sur place lorsque la surveillance de l'exploitation le justifie (élevage, certaines viticultures), tout en encadrant strictement ces possibilités pour éviter les détournements. La possibilité du changement de destination et la diversification économique des exploitations est mentionnée et vise particulièrement le bâti ancien patrimonial. Mais il faudrait pour cela en faire une définition plus précise, ou avoir un recensement ou une cartographie de celui-ci.

Sur la modération de la consommation foncière :

- **Chiffrage des objectifs** : Les objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espace doivent être en cohérence avec les documents de rang supérieur (SCoT, SRADDET) et la loi Climat et Résilience. Un objectif de réduction de 50% par rapport à la décennie précédente est attendu a minima. Il est rassurant de constater que le nouveau SCOT (bioclimatique) de l'aire métropolitaine bordelaise, a été pris en compte dans l'élaboration du PLUi, bien qu'il ne soit pas encore approuvé.
- **Protection des zones agricoles** : La sanctuarisation des espaces agricoles pérennes (notamment les terres à fort potentiel agronomique) doit être un axe fort, ne souffrant que d'exceptions mineures et justifiées, sans toutefois bloquer les constructions nécessaires à l'activité agricole ainsi que la diversification de l'activité. Le PADD pourrait privilégier la consommation des espaces agricoles les moins qualitatifs en s'appuyant sur une carte des valeurs agronomiques (absente).
- **Sur la solidarité territoriale** : pourriez-vous préciser pourquoi vous avez choisi de présenter un tableau de la consommation foncière des CdC Jalles Eau Bourde et Médoc Estuaire ? On devine qu'il existe un mécanisme de péréquation territoriale avec ces territoires, mais cela doit être expliqué clairement.

Les objectifs affichés dans le PADD, bien que louables, ne sont donc pas toujours déclinés en solutions réglementaires dans les autres pièces du PLUi.

Le PADD devrait en outre affirmer que toute consommation d'espace agricole ou forestier résulte de l'absence démontrée d'alternative dans les zones déjà urbanisées, en renouvellement urbain, en densification ou en dent creuse.

3. Analyse des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP doivent traduire de manière opérationnelle les objectifs du PADD. L'analyse de la Chambre d'Agriculture se porte en particulier sur la gestion des interfaces et la nature des terrains choisis :

Gestion des interfaces Habitat / Agriculture :

- **Principe de réciprocité** : La Chambre d'Agriculture rappelle que la gestion des interfaces entre zones urbaines et zones agricoles ne doit pas peser sur l'activité agricole. Les OAP doivent intégrer des zones tampons ou des marges de recul à l'intérieur des zones aménagées (sur le foncier urbain) pour prémunir les habitants d'éventuels traitements phytosanitaires et limiter les conflits de voisinage (bruit, poussière, traitements).
- **Végétalisation** : La mise en place de haies ou d'écrans végétaux en limite de zone urbanisée est fortement recommandée dans les schémas d'aménagement.

Consommation des terres agricoles :

- Il conviendrait d'indiquer, pour chaque OAP, si celle-ci consomme des terres agricoles (ou anciennement cultivées) et quel est leur statut actuel. La qualité agronomique des terres pourrait être précisée afin de savoir si le projet d'urbanisation consomme ou évite des terroirs intéressants.

Densité et Formes Urbaines :

- **Optimisation du foncier** : Les OAP doivent imposer des densités de construction suffisantes (habitat groupé, intermédiaire) pour limiter l'étalement urbain. Des densités trop faibles entraîneraient une forte consommation d'espace agricole et seraient contraires aux objectifs du PADP. La densité de nombreuses OAP doit être revue à la hausse afin de répondre aux exigences du SCoT et de l'Etat. Cette densification est une condition indispensable à la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- **Chemins ruraux et accessibilité** : Les aménagements prévus ne doivent pas entraver la circulation des engins agricoles (largeur des voies, giratoires inadaptés) ni supprimer des chemins ruraux stratégiques pour la desserte des parcelles.

Thématique eau :

- **Cartographie** : Il faudrait intégrer à la cartographie les communes de Camiac-et-Saint-Denis, Capian et Villenave-de-Rions.
- **Répartition de la ressource en eau** : La disponibilité de la ressource en eau est un élément capital pour un grand nombre de cultures, notamment dans la perspective des diversifications et reconversions faisant suites aux nombreux arrachages de vignes sur le territoire. Pourtant, cette OAP thématique sur l'eau n'intègre pas de mesures visant à garantir la disponibilité de cette eau pour les agriculteurs du territoire. Les projets de logements ou d'activités économiques ne peuvent accaparer l'intégralité de la ressource en eau.

Secteurs :

- **Baron – Bariac-Terrefort** : la densité visée n'est pas indiquée.
- **Baron – zone commerciale** : nous ne pouvons approuver la zone 1AUX positionnée à proximité de la D936, du fait de son positionnement en pleine zone agricole, loin de toute centralité et surtout par le mitage des terres agricoles qu'elle induit. Le positionnement de cet espace à vocation commerciale doit être revu.
- **Camiac-et-Saint-Denis - Camiac** : le terrain apparaît comme exploité au RGP 2024. Qu'en est-il aujourd'hui ? Le schéma envisage une sortie des véhicules par le sud-ouest, probablement dans la perspective d'une urbanisation ultérieure du secteur situé au sud. Cela suppose une destruction supplémentaire de zone humide. Est-ce que la partie sud n'est plus non plus exploitée ? Une densité de 12 logements/ha est très insuffisante en centre-bourg.

- **Capian - Bourg** : ce terrain a visiblement fait l'objet d'un arrachage ces dernières années. Aucune nouvelle culture n'est envisagée sur place par les propriétaires ou exploitants ? Une densité de 15 logements par hectares est trop faible et n'est pas compatible avec les objectifs du SCoT pour un centre-bourg.
- **Capian – Maret** : les habitations situées au nord, le long du chemin de Branet nord, devraient respecter un recul plus important vis-à-vis des vignes situées à l'est.
- **Créon – Zone d'activités route de Sadirac** : La création d'une nouvelle zone d'activités LAUX à l'entrée ouest de Créon sur la D671 aurait pour effet une dégradation nette de l'entrée de ville d'un point de vue paysager. Elle consomme en outre des terres agricoles de manière excessive, ce que nous n'approuvons pas. Une extension de la zone du Pastin est possible par ailleurs. L'optimisation du foncier économique doit passer avant la consommation des terres agricoles et naturelles. Nous demandons donc le retrait de l'OAP.
- **Cursan – Moreau** : Une densité de 12 logements par hectares est très insuffisante et n'est pas compatible avec les objectifs du SCoT pour un centre-bourg.
- **Haux – Vieux bourg** : Aucune bande tampon n'apparaît pour distancer les habitations de l'exploitation agricole voisine.
- **Loupes – général** : l'enveloppe spatiale allouée au développement urbain de la commune apparaît largement surdimensionnée par rapport à la dynamique et aux prévisions démographiques. La surface et le nombre d'OAP nous semblent donc excessif. Il s'agit ici davantage de créer une centralité que de renforcer une centralité existante.
- **Loupes – Mairie** : les terrains apparaissent cultivés au RGP de 2024. L'activité se maintient-elle aujourd'hui ? Un recul des constructions devra être respecté vis-à-vis des vignes au sud et inscrit sur le plan de l'OAP. Le densité prévue de 12 logements par hectares est très insuffisante et n'est pas compatible avec les objectifs du SCoT pour une centralité.
- **Loupes – Pelet** : la densité visée n'est pas indiquée.
- **Sadirac – Lorient Tioulet** : la parcelle de vigne est encore exploitée par le château Thioulet. Le nord de l'OAP aurait peut-être vocation à rester agricole en fonction de ce qu'envisage l'exploitant.
- **Saint-Léon - Chanterot** : la création d'une zone artisanale en pleine zone naturelle à l'entrée de la commune, loin des centralités, n'est pas adaptée et doit être revue.
- **La Sauve - Laurière** : l'emplacement de cette OAP interroge. Il est aujourd'hui entièrement boisé et nous ne pouvons pas encourager son déboisement.
- **La Sauve – zone d'activités de Targon** : l'extension de la zone artisanale de Targon sur la commune de La Sauve entraîne un déboisement excessif et une consommation des zones naturelles que nous n'approuvons pas.
- **Villenave-de-Rions – Normand** : Le terrain est encore planté en vignes. L'exploitation est-elle pérenne ?

Analyse du règlement

Notre vigilance s'est portée prioritairement sur les dispositions applicables à la **Zone A**, territoire dédié à l'économie agricole, afin de s'assurer qu'elles garantissent la fonctionnalité des exploitations et permettent leur adaptation aux enjeux actuels (diversification, agrotourisme, logement).

Toutefois, l'absence de cartographie de la localisation des sièges d'exploitation ne nous permet pas de savoir si des bâtiments d'exploitation agricole existent dans d'autres zones. Compte tenu de certaines dispositions qui permettent des possibilités à bâtir pour des usages manifestement non liés à l'activité agricole (abris à animaux domestiques, centres équestres,...), il est souhaitable qu'en préambule soit clairement établi le champ des possibles attendus en zone A.

Voici nos observations et réserves :

1. Dispositions générales applicables à la Zone A

La Chambre d'Agriculture rappelle que la vocation première de la zone A est l'exercice de l'activité agricole. Le règlement doit donc sécuriser ce potentiel productif tout en permettant les évolutions nécessaires.

Sur les constructions agricoles :

- **Définition de la nécessité** : La Chambre d'Agriculture accueille favorablement les dispositions permettant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (article A.1). Il est toutefois essentiel que l'appréciation de cette "nécessité" ne soit pas interprétée de manière trop restrictive par les services instructeurs, notamment pour les structures équines ou les activités de diversification (vente directe, transformation) qui sont le prolongement direct de l'acte de production.
- **Emprise au sol** : une emprise au sol de 500 m² pour les STECAL semble assez limitante, en particulier pour le secteur Ace, dont les activités nécessitent de grands espaces.
- **Surface de plancher** : il convient de clarifier si l'emprise au sol maximale de 60 m² en zone Ace s'applique seulement aux logements de fonctions ou bien à toutes les constructions. Une si petite surface ne saurait s'appliquer aux constructions agricoles.
- **Hauteur des constructions** : pourquoi une différence d'1 m pour la hauteur maximale des constructions entre les secteurs Ace et At ? Cela n'apparaît pas justifié.

2. Dispositions générales applicables à la Zone N

Sièges d'exploitations : l'absence d'une cartographie des sièges d'exploitations est à signaler. Elle est particulièrement préjudiciable dans le cas où un siège d'exploitation se trouverait en zone N.

Agrivoltaïsme : le règlement de la zone N prévoit des dispositions pour les centrales photovoltaïques existantes. Mais le règlement devrait aussi prévoir des dispositions pour les projets d'agrivoltaïsme, de plus en plus nombreux, et qui pourraient voir le jour sur les exploitations agricoles de votre territoire.

Sur les constructions agricoles :

- **Emprise au sol** : la surface maximale de 50 m² d'emprise au sol doit être largement augmentée ou supprimée pour les constructions agricoles. Une telle surface est bien trop réduite.
- **Surface de plancher** : il convient de clarifier si l'emprise au sol maximale de 60 m² en zone Nce s'applique seulement aux logements de fonctions ou bien à toutes les constructions. Une si petite surface ne saurait s'appliquer aux constructions agricoles.

3. Sur l'évolution du bâti existant et les extensions (Habitations)

Le maintien d'une population agricole sur le territoire passe par la capacité à adapter les logements existants aux normes de confort actuelles et aux besoins familiaux.

Analyse des règles d'extension :

- Le règlement doit permettre une évolution raisonnable des habitations existantes en zone A.
- Nous approuvons les limites d'extension fixées par le règlement. Une limitation trop stricte figerait le parc immobilier agricole et inciterait au départ des exploitants vers les zones urbaines, ce qui est contre-productif pour la surveillance des exploitations.
- La taille des extensions autorisées est convenable, permettant d'atteindre une surface habitable standard, sous réserve d'une intégration paysagère soignée et de l'absence de création de nouveaux logements indépendants (mitage).

4. Sur le changement de destination et la diversification (STECAL)

La diversification des revenus (tourisme à la ferme, accueil, vente directe) est un enjeu économique majeur pour la pérennité des exploitations. Le règlement doit être un outil facilitateur et non un frein.

Analyse des possibilités de changement de destination (Article L.151-11) :

- **Identification des bâtiments** : Un certain nombre d'édifices ont été identifiés sur le plan pour un changement de destination éventuel. Nous demandons que cet inventaire soit exhaustif pour les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial, afin de ne pas bloquer de futurs projets. Le document listant les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination est incomplet. Il ne donne aucune information sur les lieux hormis une photo aérienne et une localisation et il ne renseigne nullement sur la potentielle destination future.
- **Destinations autorisées** : nous approuvons la présence de secteurs spécifique autorisant la création de nouveaux bâtiments et le changement de destination pour les usages liés aux activités économiques et touristiques (hébergement hôtelier, artisanat, commerce de détail pour la vente de produits, restauration). Restreindre le changement de destination au seul usage d'habitation aurait été une erreur stratégique, transformant la zone agricole en "zone résidentielle diffuse" source de conflits, sans apporter de valeur ajoutée économique aux agriculteurs.
- **Éléments protégés au titre de l'article L. 151-19** : l'interdiction de toute nouvelle construction (hormis piscines et annexes) au sein des éléments protégés par cet article pourrait bloquer des projets de diversification touristique, par exemple d'hébergements insolites (cabanes ou autres). Il doit être envisageable de concilier ces projets et la protection du patrimoine naturel ou bâti. Il conviendrait d'adapter la rédaction pour intégrer cette possibilité.
- **Avis sur la diversification** : La Chambre d'Agriculture approuve les dispositions permettant le changement de destination vers des activités de services ou commerciales, à la condition expresse que ces projets soient portés par des exploitants agricoles ou restent liés à une activité agricole (agrotourisme), afin d'éviter la spéculation foncière et les conflits de voisinage inhérents à l'arrivée de populations néo-rurales sans lien avec l'agriculture.

5. Observations techniques

- **Clôtures** : Les règles d'implantation des clôtures ne doivent pas entraver la circulation des engins agricoles ni la gestion des troupeaux (notamment pour la protection contre la faune sauvage ou le risque sanitaire).
- **Reculs et implantations** : Les règles de recul par rapport aux voies (ex: 5 ou 10 mètres) ne doivent pas pénaliser la reconstruction ou l'extension de bâtiments d'élevage existants souvent implantés en bordure de voie. Une flexibilité doit être inscrite pour les bâtiments techniques existants.
- **Bande tampon** : une bande tampon de 10 m devrait aussi être prescrite lorsque la zone UX jouxte une zone A. La phrase suivante n'est pas claire et pourrait peut-être prendre son sens avec un schéma, voire être supprimée : « Cette disposition ne s'applique pas si un terrain est coupé en

deux par une zone UB et une zone agricole (A) ou zone naturelle (N). » Enfin, il est important de rappeler que la création des bandes tampons est du ressort du lotisseur, constructeur ou autre nouveau venu se positionnant en juxtaposition des exploitations agricoles.

Conclusion

Nous demandons à veiller à ce que la rédaction finale du règlement de la Zone A offre la souplesse nécessaire aux agriculteurs pour :

- **Vivre sur leur exploitation** (extensions d'habitation suffisantes).
- **Vivre de leur métier** (bâtiments de production).
- **Diversifier leurs revenus** (changement de destination ouvert aux activités économiques et non seulement résidentielles).

Analyse du zonage

Intégration de la ZAP de Sadirac : une grande partie des zones A de Sadirac étaient classées en zone Ap dans le précédent PLU en application de la Zone Agricole Protégée (ZAP). Or ce n'est plus le cas dans le projet de nouveau PLU. La ZAP s'applique toujours et devrait être prise en compte.

Mise en page : la légende empiète parfois sur le plan de zonage, rendant impossible la consultation du document pour une partie des terrains. Les terrains des communes voisines pourraient apparaître plus clairs sur le plan afin de bien distinguer les limites entre communes.

Parcelles présentant des caractéristiques qui devraient conduire à un classement en zone A : Un certain nombre de parcelles du projet de PLU étaient classées jusqu'à présent en A dans le PLU et sont d'anciennes parcelles viticoles ayant fait l'objet d'un arrachage. Toutefois, l'arrachage et l'engagement de maintenir un couvert végétal naturel ou boisé sur une longue durée n'implique pas automatiquement un changement de zonage. Au contraire, il est préférable de maintenir pour plusieurs raisons :

- La réversibilité. La zone A protège les terres à potentiel agronomique. Une terre en jachère ou même boisée temporairement conserve son potentiel de retour à la culture à long terme. La classer en zone N à l'inverse aura tendance à la sanctuariser et rendrait un retour à l'agriculture plus difficile.
- La cohérence territoriale. Les parcelles ayant fait l'objet d'un arrachage créent parfois du pastillage au sein d'îlots viticoles et au sein du zonage. Les passer en N peut conduire à un mitage du zonage rendant plus difficile la gestion de l'espace agricole.
- La sylviculture. Le boisement est une activité agricole (sylviculture) et il est donc légitime en zone A. Il n'est pas nécessaire d'être en zone N pour faire de la forêt.

- La diversité des situations. Certains propriétaires ont procédé à l'arrachage des vignes sans bénéficier d'aides et sans engagement de renaturation. Dans certains cas, la vocation agricole peut être maintenue à l'avenir sous une autre forme. Ces terrains doivent donc logiquement être classés en zone A.

D'autres parcelles sont constituées de prairies dont l'entretien ou la culture manifeste permet d'y associer un zonage A.

Baron : AB 58, 281 à 285, 328, 335 ; AC 98 à 102, 130, 156, 196 ; AD 180, 187, 204, 28, 29, 30 ; AE 41, 100, 101 ; AH 161, 162, 163, 166, 167, 184 à 189, 253 ; AI 19 à 27 ; AK 1, 3 à 11, 13 ; AM 3, 26 à 30, 38, 40, 41.

Blésignac : Feuille 1 B 1 à 6, 20, 21, 23 à 26, 30 à 34, 520, 521 ; Feuille 3 A 362, 369 à 371, 606 ; Feuille 2 A 281 à 284, 287 à 289, 292, 294 à 296, 307, 309, 528, 589 à 592, 594, 595, 640 à 643 ; feuille 2 B 173, 174, 175, 176, 178, 181, 182, 185, 187, 190, 191, 204, 205, 208 à 210, 217, 239 à 243, 491, 492 ; feuille 3 B 328, 333 à 337, 344, 345, 347 à 349, 340, 342, 343, 526 à 533 ; feuille 4 B 449, 451, 455 à 458, 477, 503.

Camiac-et-Saint-Denis : AI 82 à 85 ; AH 37, 38, 46 à 52 ; AD 7, 8, 21, 30, 31, 32, 39, 40, 185, 159, 174, 175, 180, 199 à 204 ; AC 289.

Capian : Feuille 1 A 57, 58, 59, 62, 107 Feuille 3 C 284 à 288, 297, 298 ; Feuille 4 A 963, 1076 ; Feuille 4 D 414, 415, 421, 429, 432, 435, 447 à 451 ; Feuille 5 B 473, 537, 591, 592, 1217, 1257, 1293, 1297, 1300, 1302, 1470 ; Feuille 6 B 735, 736, 740, 743, 475 à 749, 753, 754, 755, 757, 759, 761, 764, 765, 767, 768, 771 à 774, 779, 780, 796, 1304, 1307, 1462, ; Feuille 8 B 975, 978 à 980, 982, 983.

Créon : AC 65 à 69, 75 à 77, 229 à 231, 237 à 239, 319, 320, 412, 413, 1177, 1280, 1282 ; AD 51 à 55, 66, 82 à 85, 87 à 89, 91 à 94, 98, 99, 182 à 185, 220 ; AE 245 ; AH 57, 91, 110, 116, 118, 119, 122, 169 à 173, 344, 347, 350 ; AI 229, 230, 260, 261.

Cursan : Feuille 2 B 158, 164, 186 à 189.

Haux : AB 2 à 5, 12, 53 à 60, 62, 68, 69, 289, 290 ; AC 30, 33, 35, 50, 115, 129, 132, 133, 135 à 139 ; AD 209, 222 à 226 ; 230 à 233, 305, 306 ; AE 92, 93 ; AI 173, 381.

La Sauve : AC 98 ; AD 84 à 89 ; AH 12, 277.

Le Pout : Feuille 1 B 50.

Loupes : Feuille 1 A 19, 20, 243, 795, 796 ; Feuille 1 C 131, 141, 156, 160 et 438 (partie).

Saint-Genès-de-Lombaud : Feuille 1 B 54, 432, 499.

Saint-Léon : Feuille 1 A 43 à 47, 52, 68, 111 à 116, 120, 202, 203, 514, 693, 730, 733. Feuille 1 B 247 à 251, 253, 256.

Villeneuve-de-Rions : Feuille 1 B 152, 154, 235, 161, 331, 332 ; feuille 2 A 647 ; Feuille 2 B 248 à 251 ; Feuille 3 A 417, 488 à 504, 524.

Enfin des parcelles ont été dévolues à l'activité économique dans le projet de zonage et devraient demeurer naturelles ou agricoles :

Baron : nous ne pouvons approuver la zone 1AUX positionnée à proximité de la D936, du fait de son positionnement en pleine zone agricole, loin de toute centralité et surtout par le mitage des terres agricoles qu'elle induit. Le positionnement de cet espace à vocation commerciale doit être revu.

Créon : La création d'une nouvelle zone d'activités 1AUX à l'entrée ouest de Créon sur la D671 aurait pour effet une dégradation nette de l'entrée de ville d'un point de vue paysager. Elle consomme en outre des terres agricoles de manière excessive, ce que nous n'approuvons pas. Une extension de la zone du Pastin est possible par ailleurs. L'optimisation du foncier économique doit passer avant la consommation des terres agricoles et naturelles.

La Sauve : l'extension de la zone artisanale de Targon sur la commune de La Sauve (passage de N à 1AUX) entraîne un déboisement excessif et une consommation des zones naturelles que nous n'approuvons pas.

Saint-Léon : la création d'une zone artisanale en pleine zone naturelle à l'entrée de la commune, loin des centralités, n'est pas adaptée et doit être revue.

Parcelles présentant des caractéristiques qui ne devraient pas conduire à un classement en zone A :

Certaines parcelles classées en A devraient se voir assignées un autre classement afin de refléter leur affectation.

Sadillac : AI 154, 197 et 198. Le règlement n'autorisant pas les sous-destinations restauration, Artisanat et commerce de détail et Activités de services où s'effectue l'accueil d'un client, une adaptation du zonage reflétant l'activité économique du restaurant et du magasin apparaît nécessaire. Cela pourrait être Ax ou UX.

AI 152, 195 ; AN 130, 136, 146, 340, 676, 677. Ces parcelles enclavées ne se prêtent plus à une exploitation agricole et pourraient être classées en zone N.

Saint-Léon : feuille 1 B 46, 476, 710. L'église et le cimetière bénéficieraient d'un zonage plus adapté en zone U.

Villeneuve de Rions : Feuille 1 A 74, 77 ; Feuille 2A 323, 328 à 331, 342 à 344, 348 ; Feuille 3 A 406, 409 à 413, 416, 426. Ces parcelles ont été classées en zone A avec une protection au titre du L. 151-19. S'il s'agit de préserver leur vocation agricole, un classement en zone Ap pourrait être privilégié.

Changement de destination :

Loupes : le changement de destination sur un bâtiment de la parcelle feuille 1 C 258 devrait a priori plutôt se trouver sur le bâtiment de la parcelle voisine 260.

Les STECAL : L'ensemble des STECAL nécessiteraient une justification, des éléments de contexte, une présentation de l'état actuel des lieux ainsi qu'un aperçu des activités futures envisagées. Sans des éléments, il est parfois difficile de juger de leur bien fondé. En outre, l'implantation de plusieurs STECAL est discutable de par leur position qui induit un mitage des terres agricoles ou sont parfois trop près des exploitations. Les STECAL doivent rester exceptionnels et en nombre limités.

Cursan : l'extension au nord de la zone Ax en bordure de la D20 semble largement excessive au vu de la surface agricole et naturelle consommée. LE foncier économique doit être optimisé avant de procéder à des extensions.

La Sauve : considérant les activités présentes sur places, le zonage Ax ne nous semble pas adapté au lieu-dit Le Croc.

Loupes : l'extension de la zone Ax au lieu-dit Le Gallouchey ainsi que le retrait des EBC à cet endroit, ne nous semblent pas justifiable.

Saint-Genès-de-Lombaud : le positionnement de la zone At du château de Los, en plein milieu des terres agricoles, nous semble discutable et risque de porter atteinte au paysage. Sans justification, nous ne pouvons approuver la création d'une grande zone Ax au lieu-dit À Milange, sur un terrain très arboré et protégé dans le PLU actuel.

Conclusion et Avis Global

En synthèse, la Chambre d'Agriculture de la Gironde sera particulièrement attentive à ce que la traduction réglementaire (zonage A et N, règlement écrit) soit en parfaite adéquation avec les intentions affichées dans le PADD de préserver l'économie agricole.

La Chambre d'Agriculture demande expressément :

1. L'intégration de principes de gestion des interfaces (zones tampons) à la charge de l'aménageur dans toutes les OAP en contact avec le milieu agricole.
2. L'ajout d'une carte des valeurs agronomiques des sols ainsi qu'une localisation des sièges d'exploitations.
3. Une justification rigoureuse de toute consommation d'espace sur les terres agricoles, prouvant l'absence d'alternative en zone urbaine.
4. Le retrait des zones à urbaniser ou des STECAL causant une consommation excessive ou inappropriée des terres agricoles et naturelles.
5. Un ajustement de la densité des secteurs de projet en OAP afin d'être compatible avec le SCOT et limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Sous réserve de la prise en compte de ces observations, la Chambre d'Agriculture formule un **avis favorable assorti des réserves précitées** sur le projet de PLUi.