

**Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
(MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, après examen au cas par cas,  
sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme  
intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du  
Grand Saint-Émilionnais (33)**

N° MRAe 2022DKNA198

dossier KPP-2022-13027

**Décision après examen au cas par cas  
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable »

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 2 juin 2021, du 23 novembre 2021 et du 16 juin 2022 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu la décision du 1er septembre 2022 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 122-18 du Code de l'environnement et R. 104-28 du Code de l'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposée par la communauté de communes du Grand Saint-Émilionnais (33), reçue le 2 août 2022, par laquelle celle-ci demande à la Mission Régionale d'Autorité environnementale s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale à l'occasion du projet de modification n°2 de son PLUi;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé en date du 4 août 2022 ;

**Considérant** que la communauté de communes du Grand Saint-Émilionnais (14 411 habitants en 2019 pour 235,5 km<sup>2</sup>), compétente en matière d'urbanisme, souhaite procéder à la modification n°2 de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 1<sup>er</sup> mars 2018<sup>1</sup>;

**Considérant** que la modification a pour objet :

- de reclasser 1,28 hectare de terrains situés en zone à urbaniser (AU) en zone urbaine UB pour prendre en compte les constructions réalisées depuis la date d'approbation du PLUi ;
- d'adapter trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en tenant compte du reclassement en zone UB, premier objet de cette modification ;
- de rectifier une erreur matérielle en supprimant l'emplacement réservé n°38.

**Considérant** que la modification ne génère pas d'évolution significative du parti d'aménagement des secteurs concernés par les OAP ; qu'elle n'a pas pour conséquence une augmentation de la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier ;

**Concluant**, qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification n°2 du PLUi de la communauté de communes du Grand Saint-Émilionnais n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

### **Décide :**

#### **Article 1<sup>er</sup> :**

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de modification n°2 du PLUi de la communauté de communes du Grand Saint-Émilionnais (33) **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

#### **Article 2 :**

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°2 du PLUi de la communauté de communes du Grand Saint-Émilionnais est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications.

#### **Article 3 :**

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>. En outre, en application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Fait à Bordeaux, le 30 septembre 2022

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
le membre délégataire

**Signé**

Didier Bureau

#### *Voies et délais de recours*

##### **1 - décision soumettant à la réalisation d'une évaluation environnementale :**

Le recours administratif préalable est **obligatoire** sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux.

Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision sur le site internet de l'autorité environnementale et adressé à **Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale**.  
**Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun.**

##### **2 - décision dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale :**

Les décisions dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale étant considérées comme des actes préparatoires ne faisant pas grief, elles ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un recours.

**Toutefois, elles pourront être contestées à l'appui d'un recours contentieux dirigé contre la décision d'approbation du plan, schéma ou programme.**

1 Avis de la MRAe du 20/09/2017: [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/np\\_2017\\_5001\\_plui\\_gd\\_st\\_em\\_ae\\_v1\\_dh\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/np_2017_5001_plui_gd_st_em_ae_v1_dh_signe.pdf)

06 DEC. 2022

2572



**PRÉFÈTE  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service Accompagnement Territorial**

N/Réf. : ddtm/sat-RR/CG-uahg/2022-017

Libourne, le 18 novembre 2022

Affaire suivie par :

**Richard RAILLARD**

Unité Aménagement du Libournais et Haute Gironde

Tél : 05 54 69 21 93 ou 06 80 90 84 11

Mél : [richard.raillard@gironde.gouv.fr](mailto:richard.raillard@gironde.gouv.fr)

La Cheffe d'Unité

à

Monsieur le Président de la Communauté de  
Communes du Grand Saint-Émilionnais

**Objet : Avis sur dossier de modification n°2 du PLUi du Grand Saint-Émilionnais**

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 20 octobre 2022, vous sollicitez l'avis de l'État sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) intercommunal du Grand Saint-Émilionnais.

Par décision du 29 août 2022, vous avez lancé cette procédure de modification du PLU approuvé le 1<sup>er</sup> mars 2018.

Cette modification a pour objectif d'adapter trois orientations d'aménagement sur les communes des Artigues de Lussac, de Puisseguin et de Gardegan-et-Tourtirac. La suppression d'un emplacement réservé est également prévue.

Sur le fond, le rapport de présentation expliquant la démarche appelle les observations suivantes.

OAP Gardegan-et-Tourtirac : le maintien d'un espace vert public de minimum 14 mètres au droit de la nouvelle zone à urbaniser, ne permet pas de garantir la protection du chêne situé à l'extrémité ouest de l'ancienne zone à urbaniser. Il sera nécessaire de confirmer cette protection initiale, par exemple en l'identifiant comme éléments de paysage à protéger ou à conserver et en définissant les prescriptions de nature à assurer sa préservation ou sa conservation (L 151-19 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, il sera nécessaire de préciser la notion « d'orientation optimale » des constructions, demandée (critères thermiques, urbanistiques ...).

OAP Puisseguin : il serait intéressant d'argumenter les nouveaux choix effectués et qui vont dans le sens d'une meilleure sobriété foncière. Pour cela, le nombre de logements attendus initialement pourra être mis en parallèle avec le nombre de logements envisagés dans la nouvelle OAP de la zone 1AUB, cumulé à ceux en cours de construction.



Une densité minimale de 10 logements par hectare était exigée dans les OAP initiales. Quatre à cinq logements sont en cours de construction sur l'ancienne zone 1AUab. Le solde des terrains non bâtis en zone 1AUB et celui de la zone 1AUab reclassée en UB doivent a minima permettre l'atteinte de l'objectif initial.

Par ailleurs, situé dans un environnement agricole à environ 500 mètres du bourg et ses équipements, ce secteur d'urbanisation mériterait d'être mieux traité au regard de la problématique de ruissellement et d'écoulements pluviaux. Des coefficients de non imperméabilisation, notamment dans les espaces de stationnement, ou de pleine terre pourraient être instaurés, tout comme l'utilisation de trames arborées permettrait une meilleure intégration des futures constructions dans cet environnement viticole.

Il sera également utile de clarifier la définition des sous-secteurs portant alternativement des lettres A ou B et des chiffres 1 ou 2.

**Sur la forme**, conformément à l'article L 153-31 du code de l'urbanisme, la réduction d'une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels doit faire l'objet d'une procédure de révision du PLU (cf. OAP Gardégan et Tourtirac).

#### **En conclusion**

J'émet un avis favorable au projet de modification n°2 du PLU du Grand Saint-Émilionnais, sous réserve d'apporter les compléments et explications demandés.

Les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer restent à votre disposition pour vous aider dans la finalisation des modifications souhaitées.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Valérie BOUSQUET



Copie : Sous-Préfecture de Libourne



28 OCT. 2022

Communauté de Communes du Grand Saint-Emilien 2305

Bordeaux, le 24 octobre 2022

Monsieur le Président  
Communauté de Communes du Grand  
Saint-Emilien  
2 rue Darthus  
33330 VIGNONET

**Objet** : Projet de Révision et modification du PLUi du Grand Saint-Emilien

*Dossier suivi par* : Evanguella Montarnier- 05 56 999 118  
[evanguella.montarnier@cm-bordeaux.fr](mailto:evanguella.montarnier@cm-bordeaux.fr)

Monsieur le Président,

Le projet de Révision et modification du PLUi du Grand Saint-Emilien porte sur la modification de trois OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) : au secteur des Chapelles aux Artigues-de-Lussac, au secteur Tourtirac à Gardéjan-et-Tourtirac et au secteur Guillotin à Puisseguin. Il comporte aussi la suppression d'un emplacement réservé à Saint-Sulpice-de-Faleyrens. La modification des OAP a pour objectif de les adapter à l'évolution du contexte. La modification du secteur des Chapelles en zone AUy correspond au déplacement de la voirie de desserte intérieure de la zone d'activité. Celles de Tourtirac et de Guillotin portent sur des zones d'habitat. Ces aménagements rationalisent l'usage du foncier et imposent une couverture incendie pour être ouverts à l'urbanisation. Leur examen n'appelle pas de remarque particulière.

Aussi, j'ai le plaisir d'émettre un Avis FAVORABLE sur ce projet de révision et modification du PLUi du Grand Saint-Emilien.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes sincères salutations.

La Présidente,



Nathalie LAPORTE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE





28 OCT. 2022

Centre National de la Propriété Forestière  
Nouvelle-Aquitaine

001821

Monsieur le Président  
Communauté de Communes du grand Saint-Emilionnais  
2 Darthus,  
33 330 Vignonet

V/Réf : PB/VB  
N/Réf : RL/LOD/TMT 10/2022

**Objet : Modification simplifiée n°2 du PLUi de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais**

Bordeaux, le 26 octobre 2022

Monsieur le Président,

Suite à votre mail du 31 août 2022, concernant le projet de modification simplifiée du PLUi de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais, nous formulons un avis dans le cadre de l'article R. 153-6 du Code de l'Urbanisme.

Nous n'avons pas de remarque particulière dans la mesure où, d'après les éléments transmis, les modifications n'impactent pas les espaces forestiers de manière significative.

Nous nous permettons toutefois de rappeler que les parcelles boisées qui seraient classées en zone urbanisable sont soumises à autorisation de défrichement au titre de l'article L.341-1 et suivants du Code Forestier.

**Au vu de ces éléments, nous émettons un avis favorable.**

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée,

Le Directeur

Roland de LARY







INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

2468

Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : *Cédric HAMMOUDA*  
Tél : 05 56 01 73 59  
Mail : [c.hammouda@inao.gouv.fr](mailto:c.hammouda@inao.gouv.fr) ou  
[INAO-BORDEAUX@inao.gouv.fr](mailto:INAO-BORDEAUX@inao.gouv.fr)

VRéf : *BL/MPF/VB/PB*

Objet : *PLUi Grand Saint-Emilionnais*  
*Modification n°2*

Monsieur le Président de la Communauté de  
Communes du Grand Saint-Emilionnais

Communauté de Communes du Grand Saint-  
Emilionnais  
2 Darthus

33 330 VIGNONET

Bègles, le 15 novembre 2022

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 25 octobre 2022, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de commune du Grand-Saint-Emilionnais.

Les communes concernées par cette modification, sont situées :

- pour la commune de Gardegan et Tourtirac dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Contrôlées « Bordeaux », « Bordeaux supérieur », « Crémant de Bordeaux », « Côtes de Bordeaux » et « Côtes de Bordeaux-Castillon »<sup>1</sup>.
- pour la commune de Puisseguin dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Contrôlées « Bordeaux », « Bordeaux supérieur », « Crémant de Bordeaux », « Côtes de Bordeaux », « Côtes de Bordeaux-Castillon » et « Puisseguin-Saint-Emilion ».
- pour la commune des Artigues de Lussac dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Contrôlées « Bordeaux », « Bordeaux supérieur » et « Crémant de Bordeaux ».

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

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a pour triple objectif :

- D'une part, d'adapter trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) au contexte local et permettre ainsi leur mise en œuvre s'avérant difficile avec les O.A.P. aujourd'hui en vigueur.
- D'autre part, d'adapter le zonage réglementaire à ces nouvelles O.A.P., notamment pour la délimitation des zones à urbaniser (AU) mais aussi vis-à-vis des constructions effectuées depuis la date d'approbation du PLUi.

<sup>1</sup> Pour information, les communes de Gardegan et Tourtirac, Puisseguin et les Artigues de Lussac appartiennent aux aires de production des Indications Géographiques Protégées « Agneau de Pauillac », « Atlantique », « Bœuf de Bazas », « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « Chapon, Poularde et Poulet du Périgord », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest » et « Pruneaux d'Agen ».

INAO – Délégation Territoriale Aquitaine Poitou-Charentes

Site de Bordeaux  
1 quai Wilson  
33130 BÈGLES  
Tél : 05.56.01.73.44  
[INAO-BORDEAUX@inao.gouv.fr](mailto:INAO-BORDEAUX@inao.gouv.fr) – [www.inao.gouv.fr](http://www.inao.gouv.fr)



- Enfin de supprimer un emplacement réservé (n°38) à St Sulpice de Faleyrens résultant d'une erreur matérielle. L'emplacement réservé était prévu initialement pour l'accès à une zone 1AUe, zone qui n'existe pas sur ce secteur du PLUi.

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque 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 33

---

**INAO – Délégation Territoriale Aquitaine Poitou-Charentes**

Site de Bordeaux

1 quai Wilson

33130 BEGLES

Tél : 05.56.01.73.44

[INAO-BORDEAUX@inao.gouv.fr](mailto:INAO-BORDEAUX@inao.gouv.fr) – [www.inao.gouv.fr](http://www.inao.gouv.fr)



2515

Réf : JB/JCJ/JM  
N°2022-11/67

Les Artigues-de-Lussac, le 17 novembre 2022

Monsieur Bernard LAURET  
Communauté de communes  
du Grand Saint-Emilionnais  
2 rue Darthus  
33330 VIGNONET

Monsieur le Président,

J'ai accusé réception le 25/10/2022 d'un dossier concernant la modification n°2 du PLUi prescrite par délibération de la Communauté de communes du Grand Saint-Emilionnais.

Le projet de modification a pour objectif d'adapter trois Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour faciliter leur mise en œuvre opérationnelle.

Sur les OAP des Secteurs Tourtirac et Guillotin, je note que le nombre de logements attendus proposés dans le cadre de cette modification du PLUi reste compatible avec les densités moyennes présentes dans les prescriptions du SCoT du Grand Libournais. Toutefois, au vu du rapport de compatibilité des futurs projets avec les OAP, il conviendrait de parler d'un minimum de logements attendus pour s'assurer du respect de cette disposition du SCoT.

Sur l'OAP du Secteur Tourtirac, j'attire votre attention sur une contradiction entre l'OAP et le règlement à propos de la largeur minimale de la voirie. L'OAP modifiée indique que « la largeur minimale de la voirie à double sens sera ramenée à 6 mètres » alors que le règlement (cf. article 1AU3-3.9 en page 88) précise que « les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voie de 8,50 m (double sens) et 4,5 m (sens unique) ». Pour éviter toute confusion lors de l'instruction, il conviendrait d'ajouter dans le règlement la mention « sauf indications contraires portées sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation » comme cela est fait par ailleurs dans d'autres articles.

Sur l'OAP du Secteur Guillotin, le règlement de la zone impose, pour les constructions, une marge de recul de 10 mètres par rapport à la zone agricole qui devra être aménagée sous forme d'espace boisée et arborée, comme le préconise le SCoT du Grand Libournais. A cet effet, je vous suggère de traduire ce principe dans l'OAP Schématique pour clarifier la règle sur le sous-secteur 2. Il serait également prudent d'interdire les piscines dans cette bande de recul des 10 mètres vis-à-vis des espaces agricoles.

Par ailleurs, il est fait mention de « sous-secteurs A et B » qui ne trouvent pas de réelle traduction dans le schéma de l'OAP : il s'agit probablement des « sous-secteurs 1 et 2 ». Ainsi, le paragraphe sur les principes d'aménagement devra être corrigé pour s'assurer de la cohérence entre les éléments graphiques et écrits de l'OAP.



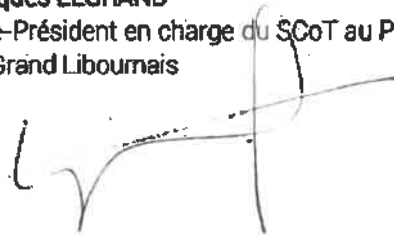


Sur l'OAP du Secteur Les Chapelles, les modifications apportées n'appellent pas d'observation.

Ces évolutions du PLU du Grand Saint-Emilionnais sont donc compatibles avec les prescriptions du DOO du SCoT du Grand Libournais.

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

**Jacques LEGRAND**  
Vice-Président en charge du SCoT au Pôle Territorial  
du Grand Libournais

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Legrand', written over the printed name and title.



COURRIER ARRIVE

08 MARS 2023

541



SNCF IMMOBILIER

Direction Immobilière Territoriale NOUVELLE AQUITAINE

142 rue des Terres de Borde  
CS 51925  
33085 BORDEAUX Cedex

Communauté de communes du Grand Saint-Emilionnais  
Service aménagement, à l'attention de M. Philippe Becheau  
2 Darthus  
33 330 VIGNONET

V/Réf : plan local d'urbanisme intercommunal

N/Réf : Affaire 2233007

Affaire suivie par : Estelle DESHORS – [estelle.deshors@sncf.fr](mailto:estelle.deshors@sncf.fr)

Objet : Avis sur projet arrêté

Territoire : Grand Saint-Émilionnais

A Bordeaux le 21/02/2023

Monsieur Becheau,

Par courrier du 27 octobre 2022 vous avez bien voulu solliciter notre avis dans le cadre de la procédure de consultation des services extérieurs de l'État s'appliquant sur le territoire du Grand Saint-Émilionnais pour le projet arrêté de plan local d'urbanisme intercommunal .

J'ai l'honneur de vous informer que la SNCF Immobilier émet un avis favorable au projet arrêté de plan local d'urbanisme intercommunal. Nous tenons également à vous rappeler l'application du décret n° 2021-1772 du 22 décembre 2021 *relatif à la protection du domaine public ferroviaire* permettant l'application des dispositions de l'ordonnance 2021-444 du 15 avril 2021 qui pourra amener une mise à jour éventuel de la fiche servitude T1, s'appliquant sur le domaine public ferroviaire.

Nous vous prions de croire, Monsieur Becheau, , en l'assurance de notre considération distinguée.

**SNCF IMMOBILIER**  
DIRECTION IMMOBILIERE TERRITORIALE NOUVELLE AQUITAINE  
142, rue des Terres de Bord - 3<sup>ème</sup> étage  
CS 51925  
33085 BORDEAUX  
Lionel BOUTIN  
Directeur adjoint,  
Chef du Pôle Valorisation et Logement





Communauté de Communes  
du Grand Saint-Emilionnais

*Cultiver l'exception !*

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P)**

---

### **MODIFICATION (DROIT COMMUN) DU PLUi**

**SECTEUR GARDEGAN ET TOURTIRAC**

**SECTEUR PUISSEGUIN**

**SECTEUR LES ARTIGUES DE LUSSAC**

Version / Cas par Cas / Réunion PPA

Modification du PLUi arrêtée en Conseil Communautaire le .....

Enquête publique du ..... au .....

Modification du PLUi approuvée en Conseil Communautaire le .....

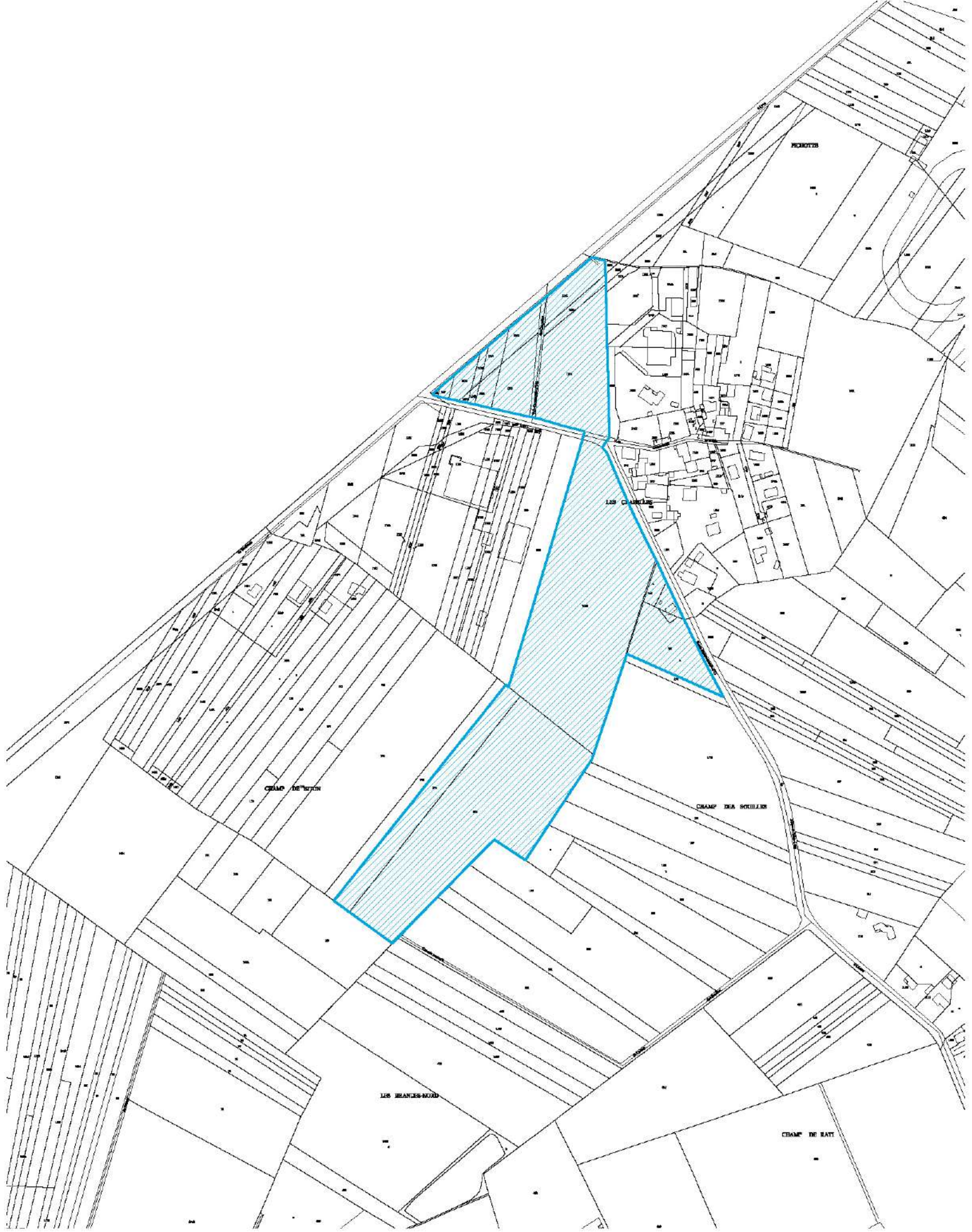
## Modification d'OAP – Secteur des Chapelles – Commune des Artigues de Lussac

### 1. PRESENTATION DU SITE

La Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais a identifié la zone des Chapelles comme le lieu d'accueil d'une zone d'activités économiques d'enjeu communautaire. Ce site s'appuie notamment sur l'aérodrome et sur la présence d'activités économiques déjà positionnées sur le secteur. De même, un accès sécurisé via un rond-point à récemment été réalisé. Cet aménagement permet de répondre aux besoins engendrés par l'installation de nouvelles activités économiques. S'appuyant sur une étude préalable et programmatique, l'objectif est d'accueillir des activités proches de la filière viti-vinicole afin de créer un pôle qui s'inscrive en synergie avec l'activité économique première du territoire.

Surface totale de la zone après modification : 83 336 m<sup>2</sup>





# OAP schématique



SECTEUR des Chapelles // ARTIGUES DE LUSSAC  
LEGENDE

-  Périètre de l'OAP
-  Périètre constructible
-  Bocage alentour
-  Principe de fonctionnement viaire
-  Principe d'Accès
-  Façade paysagère à traiter

 Echelle : 1/5000 ème



### **3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- La vocation principale de ce secteur 1AUy est industrielle et artisanale.
- Impulsée par la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais, la zone 1AUy doit bénéficier d'un traitement paysager de grande qualité dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra être réalisée en plusieurs tranches successives.
- L'opération d'aménagement doit comporter une voie structurante qui traverse l'ensemble des lots. L'usage d'impasse est à éviter mais pourra être réalisé au moins temporairement dans le cadre d'une ouverture progressive à l'urbanisation. En tout état de cause, la conception de l'aménagement devra faciliter les cheminements doux et l'intégration paysagère.
- Un espace tampon paysager d'une largeur minimale de 10 mètres sera créé ou conforté entre la zone à urbaniser et les espaces agricoles.

### **4. PROGRAMMATION ET CONDITION D'EQUIPEMENT**

- L'ouverture à l'urbanisation devra également être justifiée par l'existence d'une défense incendie située à proximité du site ou intégré au programme d'aménagement du site.

## Modification d'OAP – Secteur Tourtirac – Commune de Gardegan et Tourtirac

### 1. PRESENTATION DU SITE

Les abords du site ont connu une urbanisation récente sous forme pavillonnaire fortement consommatrice d'espace et très peu intégrée à l'espace rural environnant. Cette zone 1AU présente l'intérêt de structurer l'urbanisation avec les habitations voisines en rationalisant les constructions de nouveaux logements et de traiter qualitativement les espaces publics.

L'enjeu réside donc dans la structuration de l'îlot afin de maximiser le potentiel d'accueil de logements, apportant une certaine densité sur l'emprise publique déjà existante mais permettant des formes urbaines correspondant à une économie foncière nécessaire.

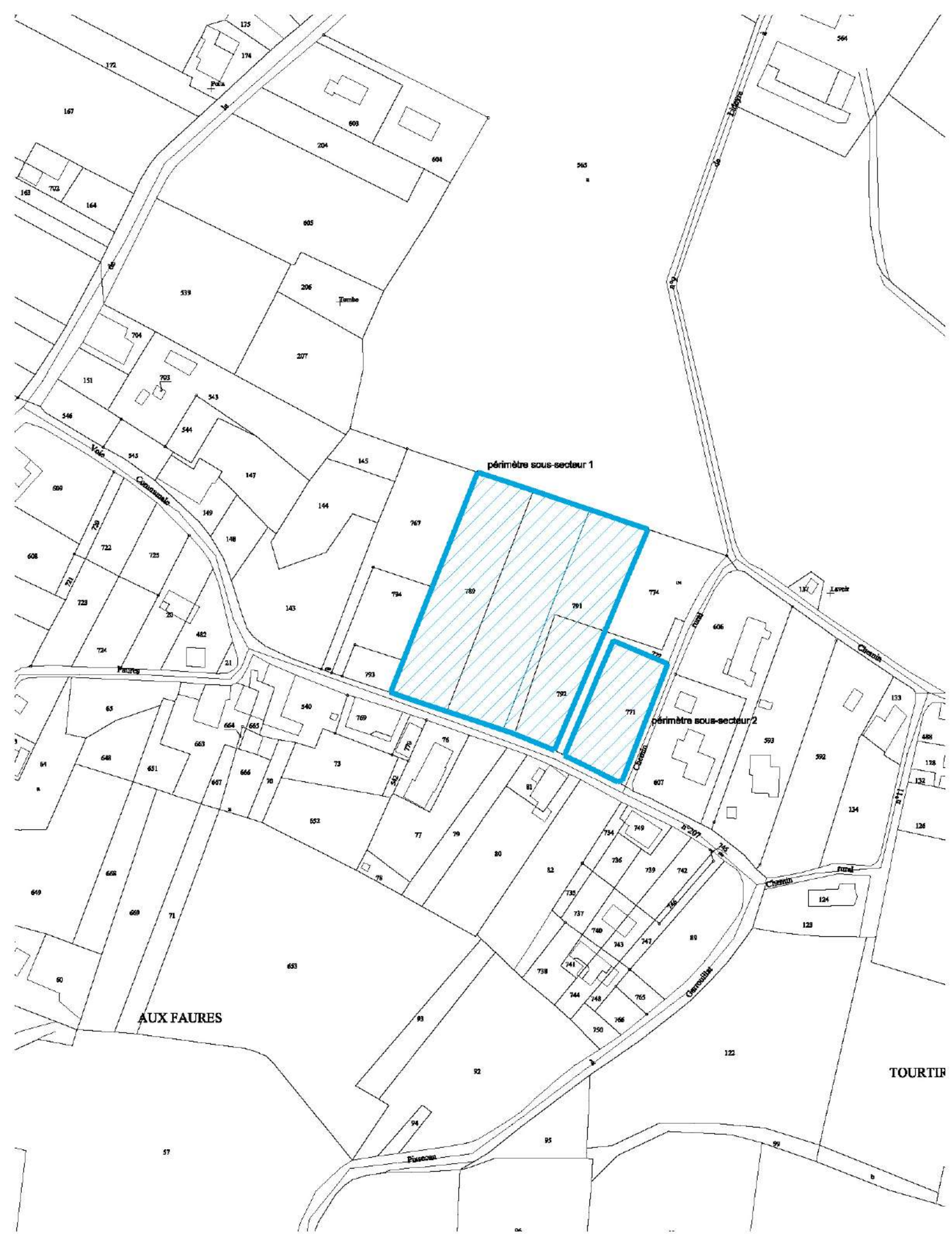
L'enjeu réside également dans la mise en perspective de l'Eglise de Tourtirac. A ce titre, l'aménagement de la voie communale et de ses abords doivent contribuer à valoriser l'identité ancienne du site.

Surface totale de la zone après modification : 9 520 m<sup>2</sup>

Sous-secteur 1 : 8 036 m<sup>2</sup>

Sous-secteur 2 : 1 484 m<sup>2</sup>













qu'elles ne soient définitives en l'absence de l'avis de périmètre  
limites de propriété non définitives en l'absence de bornage

# OAP schématique



SECTEUR Tourtirac // GARDEGAN  
LEGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Périmètre constructible
-  Dispositif de gestion des Eaux Pluviales
-  Placette centrale
-  Continuités piétonnes et techniques
-  Fonctionnement viaire / Accès et sens circulations
-  Zones de stationnements
-  Recul de façades imposé

Echelle : 1/2000 ème

### **3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- La vocation principale des secteurs 1AUaa et 1AUc est résidentielle.
- Dans chaque sous-secteur, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :
  - Sous-secteur 1 : environ 8 à 10 logements attendus
  - Sous-secteur 2 : 2 logements attendus.
- L'objectif est que la combinaison des opérations d'aménagement qui permettent de réparer un développement de l'urbanisation qui a été mal engagée sur ce site. Pour cela, plusieurs objectifs doivent être atteints :
  - ✦ Le maintien d'un espace vert public le long de l'emprise publique sur une profondeur minimum de 14 mètres. Cet espace peut accueillir du stationnement visiteur, une promenade, des jeux, dans la perspective de l'église.
  - ✦ Dans les deux sous-secteurs, l'implantation sera portée par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, à un recul de 0 ou 2 mètres minimum afin de permettre la réalisation de venelles d'accès.
  - ✦ Dans les deux sous-secteurs, comme figurant sur le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation, les nouvelles constructions devront s'implanter pour favoriser une orientation optimale.
  - ✦ Dans les deux sous-secteurs, comme figurant sur le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation, la largeur minimale de la voirie à double sens sera ramenée à 6 mètres.
- Par ailleurs, des accès techniques doit être prévus pour relier les fonds de terrains et gérer la zone tampon et les eaux pluviales sur la « bande arrière ». Cet espace tampon paysager d'une largeur minimale de 10 mètres sera créé ou conforté entre la zone à urbaniser et les espaces agricoles.

### **4. PROGRAMMATION ET CONDITION D'EQUIPEMENT**

- L'ouverture à l'urbanisation devra être justifiée par l'existence d'une défense incendie située à proximité du site ou intégré au programme d'aménagement du site, la gestion des Eaux Pluviales par des dispositifs calibrés en point bas et des systèmes d'assainissements autonomes communs à l'opération ou individuels si l'assainissement collectif n'est pas présent.

## Modification d'OAP – Secteur Guillotin – Commune de Puisseguin

### 1. PRESENTATION DU SITE

Ce site, aujourd'hui constitué de prés est positionné au carrefour entre la D130 et un chemin communal qui dessert le hameau ancien de Guillotin. Ce site est positionné également à proximité de la RD17 qui permet de rejoindre le centre-bourg de Puisseguin situé à moins de 500 mètres plus au sud. Les terrains non cultivés se trouvent aujourd'hui imbriqués entre deux entités urbaines, denses et de formes traditionnelles à l'ouest et plus linéaires au sud et à l'est.

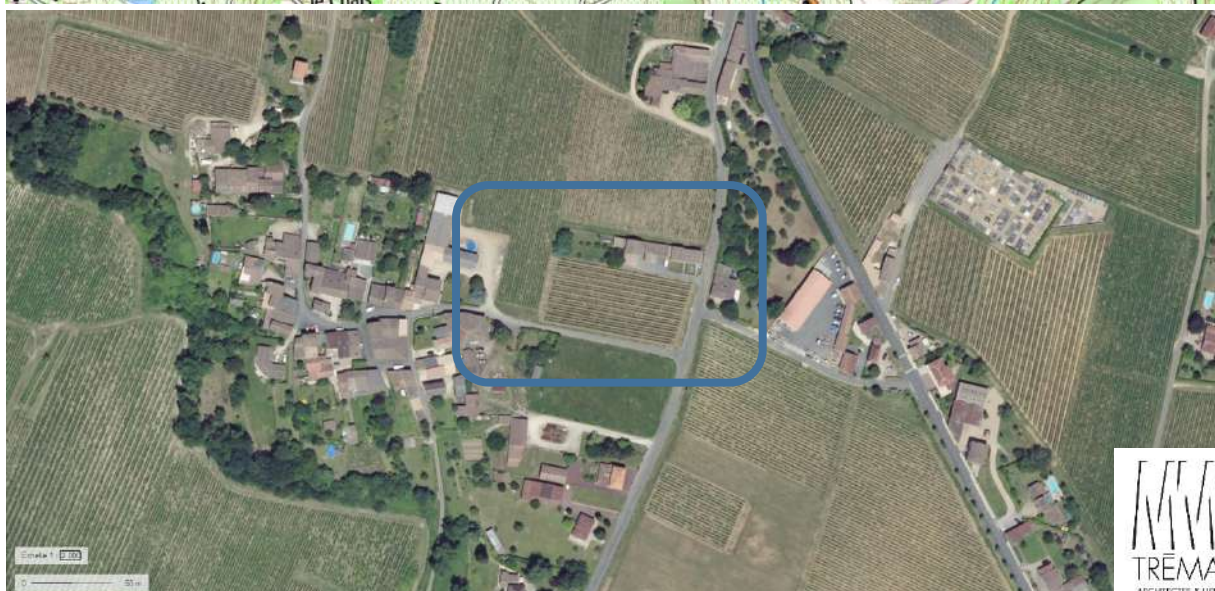
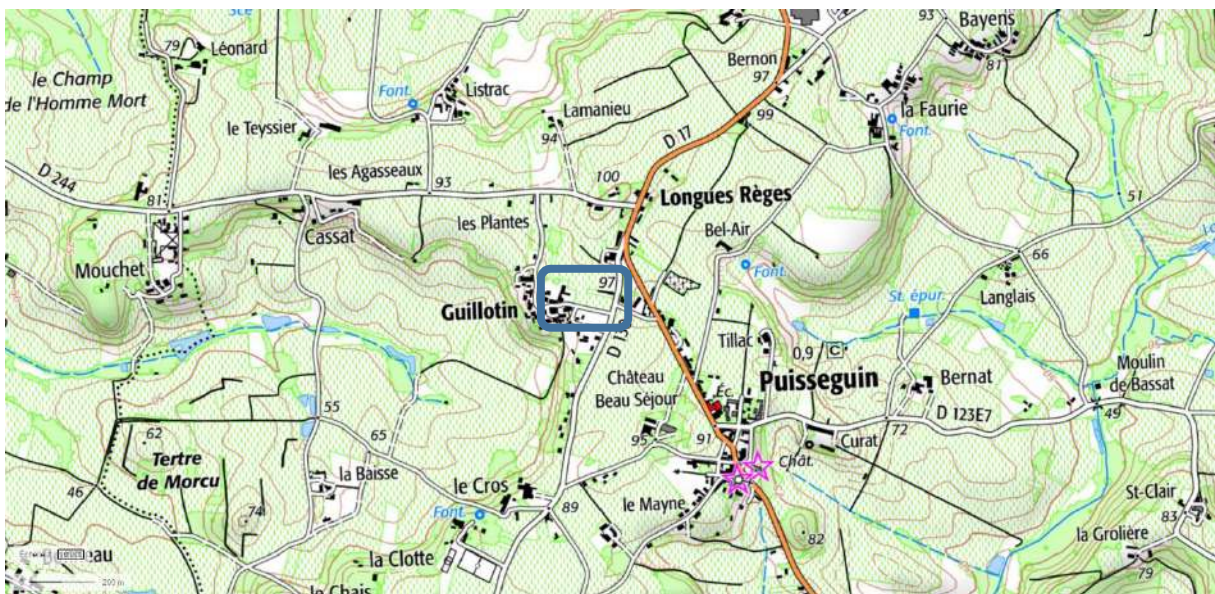
L'Opération d'Aménagement et de Programmation réalisée sur cette zone doit permettre l'urbanisation du site en cohérence avec les formes urbaines autour afin de créer une transition urbaine avec les modes d'implantation des formes urbaines du hameau de Guillotin. Cela doit permettre non seulement :

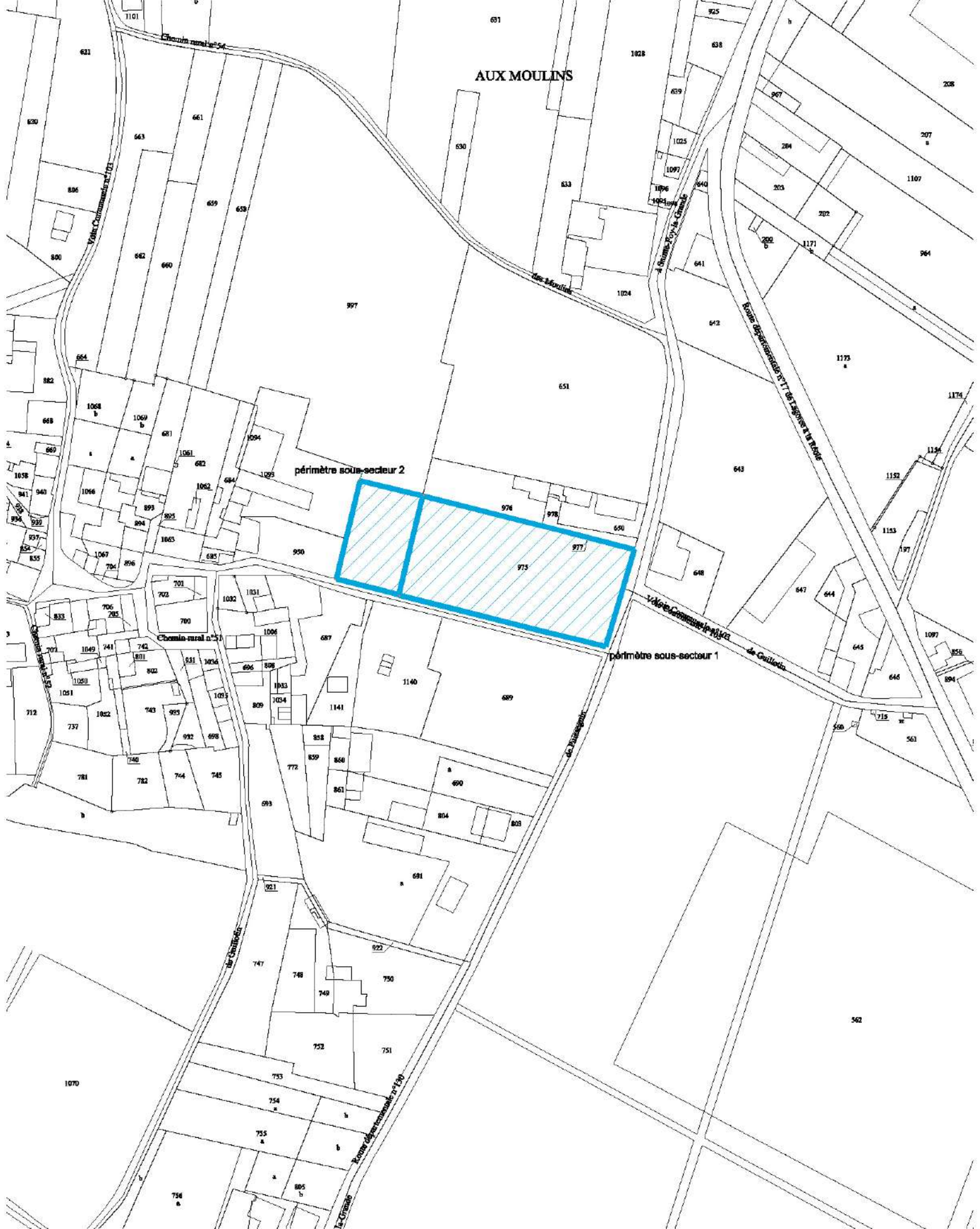
- d'aménager dans la continuité du Hameau de Guillotin, en proposant une architecture fragmentée,
- de marquer des transitions avec les espaces viticoles en périphérie.
- de bénéficier d'une orientation optimale au vu des exigences thermiques.

Surface totale de la zone après modification : 5 060 m<sup>2</sup>

Sous-secteur 1 : 3 902 m<sup>2</sup>

Sous-secteur 2 : 1 158 m<sup>2</sup>





**AUX MOULINS**

périmètre sous-secteur 2

périmètre sous-secteur 1

# OAP schématique

AUX MOULINS



SECTEUR Guilloin // PUISSEGUIN  
LEGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Périmètre constructible
-  Façade paysagère à traiter
-  Recul de façades imposé
-  Placette centrale
-  Continuités piétonnes et techniques
-  Fonctionnement viaire / Accès et sens circulations
-  Zones de stationnements

Echelle : 1/2000 ème



### **3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- La vocation principale du secteur 1AUB est résidentielle.
- Dans le sous-secteur A, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :
  - Sous-secteur 1 : environ 6 à 8 logements attendus
  - Sous-secteur 2 : 1 logements attendus.
- Dans les deux sous-secteurs, l'implantation sera portée par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, à un recul de 0 ou 2 mètres minimum afin de permettre la réalisation de venelles d'accès.
- Le sous-secteur B comprendra la possibilité de réalisation d'une habitation individuelle et la préservation d'une bande paysagère de 8 mètres minimum de largeur.
- Dans le sous-secteur A, la largeur minimale de la voirie à double sens sera ramenée à 6 mètres.
- Des espaces de transition doivent être respectés entre les espaces résidentiels et les espaces cultivés ainsi qu'en frange avec l'habitation existante au Nord. Pour cela des haies devront être plantées pour gérer ces interfaces et les reculs de façades respectés.

### **4. PROGRAMMATION ET CONDITION D'EQUIPEMENT**

- L'aménagement de ce secteur est concerné par un emplacement réservé : il conviendra que le recul réglementaire demandé des constructions vis-à-vis des emprises publiques s'établisse depuis cet emplacement réservé qui vise à élargir les emprises publiques pour améliorer les conditions de desserte du hameau de Guillotin mais aussi des secteurs urbanisables.
- L'ouverture à l'urbanisation devra également être justifiée par l'existence d'une défense incendie située à proximité du site ou intégré au programme d'aménagement du site.



Communauté de Communes  
du Grand Saint-Emilionnais

*Cultiver l'exception !*

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GRAND SAINT EMILIONNAIS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)  
MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2**

---

**NOTICE**

Projet de modification de droit commun n°2 arrêté le .....

Enquête publique du ..... au .....

Modification n°2 approuvée le .....

***Pour ce dossier, la collectivité a été accompagnée par le groupement :***



**ATELIER SOLS,  
URBANISME ET PAYSAGES**

12, rue de l'église 65690 ANGOS  
Tél. 09 65 00 57 23  
asup@agretpy.fr  
RCS Tarbes B 798 272 472



**TERRITOIRE D'AVENIR ET  
DEVELOPPEMENT DURABLE**

35bis, rue de Guindalos 64110 Jurançon  
tél. : +33(0)6 73 36 25 73  
mail : amandine.raymond@tadd.fr  
SIRET 504 648 528 00033



**Pyrenées Cartographie**

3 Rue de la fontaine  
de Crastes - 65200 Asté

Tél : 05.62.91.46.86  
Mobile : 06.72.78.91.55  
guillaume.arlandes@pyrcarto.fr

<http://www.pyrcarto.com>

Pyrenées Cartographie

## SOMMAIRE

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>PREAMBULE .....</b>  | <b>5</b>  |
| 1.1      | Historique des documents d'urbanisme .....  | 5         |
| 1.2      | Déroulement de la procédure .....   | 5         |
| <b>2</b> | <b>JUSTIFICATION DES CHOIX .....</b>  | <b>6</b>  |
| 2.1      | Préambule - Localisation .....  | 6         |
| 2.2      | Exposé des motifs de la modification de droit commun .....                            | 7         |
| 2.3      | Choix de la procédure.....  | 7         |
| 2.4      | Evolutions apportées au P.L.U.i par la modification de droit commun .....             | 7         |
| 2.4.1    | Rapport de présentation.....  | 7         |
| 2.4.2    | Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) et zonage règlementaire ..... | 7         |
| 2.4.3    | Prescriptions .....   | 34        |
| <b>3</b> | <b>PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>                                       | <b>36</b> |
| 3.1      | Méthodologie de l'évaluation de la modification de droit commun.....                  | 36        |
| 3.2      | Etat initial de l'environnement : compléments et précisions .....                     | 36        |
| 3.2.1    | Les espaces naturels .....  | 36        |
| 3.2.2    | La trame verte et bleue .....   | 38        |
| 3.3      | Articulation avec les documents supra-communaux .....                                 | 39        |
| 3.3.1    | Le SCoT du Grand Libournais .....   | 39        |
| 3.3.2    | Le PLH du Grand Emilionnais .....   | 39        |
| 3.3.3    | Le SRADDET de Nouvelle Aquitaine .....  | 39        |
| 3.4      | Évaluation des incidences de la modification du P.L.U.i .....                         | 41        |



# 1 PREAMBULE

## 1.1 HISTORIQUE DES DOCUMENTS D'URBANISME

---

La Commune de Communes du Grand Saint Emilionnais est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 1<sup>er</sup> mars 2018 en Conseil Communautaire.

Depuis, le P.L.U.i a fait l'objet de plusieurs ajustements :

- Révision allégée n°1 du 16/05/2019
- Révision allégée n°2 du 16/05/2019
- Modification de droit commun n°1 du 4/07/2019
- Modification simplifiée n°1 du 10/12/2020
- Modification simplifiée n°2 du 10/12/2020

La présente modification de droit commun n°2 ne portant pas atteinte aux orientations définies par le PADD a pour objectif de modifier 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), d'ajuster le zonage en conséquence (U/1AU) et de supprimer un emplacement réservé.

## 1.2 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

---

La modification de droit commun est lancée à l'initiative du président de l'EPCI par une « décision » en date du XX/XX/2022. Une délibération de prescription a été prise, après retour du « cas par cas » de la MRAE le XX/XX/2022.

La Communauté de Communes du Grand Saint Emilionnais organise les études techniques nécessaires et procède aux notifications et consultations obligatoires et à la mise en enquête publique.

Le conseil communautaire arrête le projet de modification du plan local d'urbanisme intercommunal.

Lorsqu'il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), le projet arrêté de modification fait l'objet d'une notification aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L.153-40.

Le projet de modification de droit commun, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont soumis à enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du bureau communautaire.

La procédure est alors achevée : l'acte approuvant la modification de droit commun devient exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat.

## 2 JUSTIFICATION DES CHOIX

### 2.1 PREAMBULE - LOCALISATION

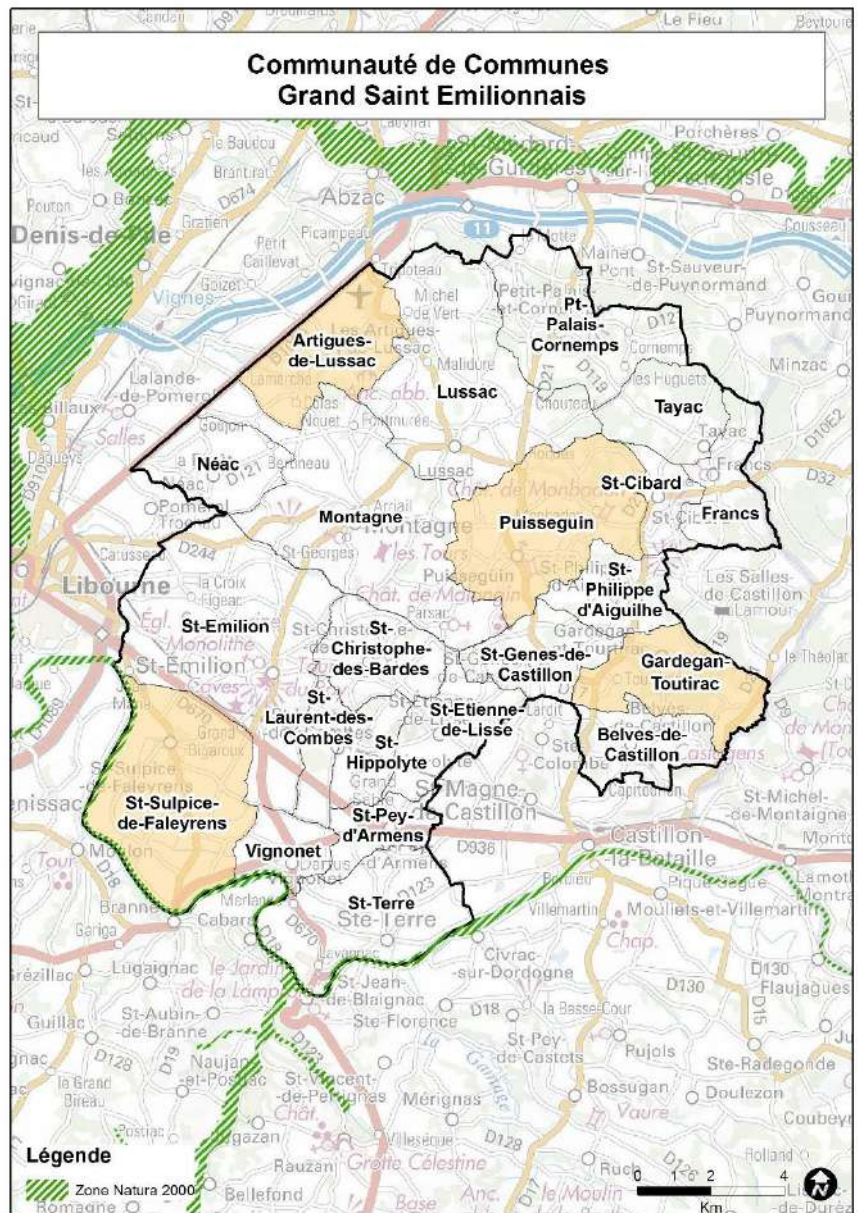
La Communauté de Communes du Grand Saint-Émilionnais est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) français situé dans le département de la Gironde, en région Nouvelle-Aquitaine. Son territoire se situe à environ 35 kilomètres au nord-est de Bordeaux, entre Libourne et Castillon-la-Bataille, sur le coteau nord de la vallée de la Dordogne. La communauté de communes du Grand Saint-Émilionnais regroupe 22 communes et présente une superficie de 235,5 km

La création de la communauté de communes du Grand Saint-Émilionnais au 1er janvier 2013 a été actée par arrêté préfectoral en date du 14 décembre 2012 en trois temps :

- Rattachement des communes de Belvès-de-Castillon, Gardegan-et-Tourtirac, Saint-Genès-de-Castillon, Saint-Philippe-d'Aiguille et Sainte-Terre à la communauté de communes de la Juridiction de Saint-Émilion (soit treize communes, huit anciennes et cinq nouvelles),
- Rattachement de la commune de Saint-Cibard à la communauté de communes du Lussacais (soit neuf communes, huit anciennes et une nouvelle),
- Fusion des communautés de communes élargies de la Juridiction de Saint-Émilion et du Lussacais et constitution de la communauté de communes du Grand Saint-Émilionnais composée de 22 communes, constitution emportant la dissolution des communautés de communes constitutives.

La présente modification de droit commun concerne 4 secteurs de l'intercommunalité :

- L'O.A.P. du secteur des Chapelles aux Artigues de Lussac
- L'O.A.P. du secteur Guillotin à Puisseguin
- L'O.A.P. du secteur Tourtirac à Gardegan et Tourtirac
- L'emplacement réservé n°38 à Saint Sulpice de Faleyrens (erreur matérielle)



## 2.2 EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

---

Les objectifs de la présente modification de droit commun sont de trois ordres :

- D'une part, adapter 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) pour les adapter au mieux au contexte local et permettre ainsi leur mise en œuvre, difficile, voir impossible avec les O.A.P. aujourd'hui en vigueur.
- D'autre part, adapter le zonage réglementaire à ces nouvelles O.A.P., notamment pour la délimitation des zones A Urbaniser (AU), notamment vis-à-vis des constructions effectuées depuis la date d'approbation du PLUi.
- Enfin, profiter de cette modification pour supprimer un emplacement réservé (n°38) à St Sulpice de Faleyrens car il s'agit d'une erreur matérielle. L'emplacement réservé est prévu initialement pour l'accès à une zone 1AUe, zone qui n'existe pas sur ce secteur du PLUi.

## 2.3 CHOIX DE LA PROCEDURE

---

Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont définies par le code de l'urbanisme, dans les articles L153-31 et suivants du code de l'urbanisme.

Au regard des articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme, une procédure de modification de droit commun est menée lorsque :

- La collectivité décide de modifier les O.A.P., le règlement graphique et les prescriptions (emplacement réservé)
- Sans pour autant entrer dans le champ de la révision, qui s'applique lorsque le projet prévoit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

## 2.4 EVOLUTIONS APORTEES AU P.L.U.I PAR LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

---

### 2.4.1 RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation du P.L.U. initial n'est pas modifié. Il est complété par la présente note.

### 2.4.2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.) ET ZONAGE REGLEMENTAIRE



### 2.4.2.1 COMMUNE DE GARDEGAN ET TOURTIRAC – SECTEUR TOURTIRAC

#### Présentation du site :

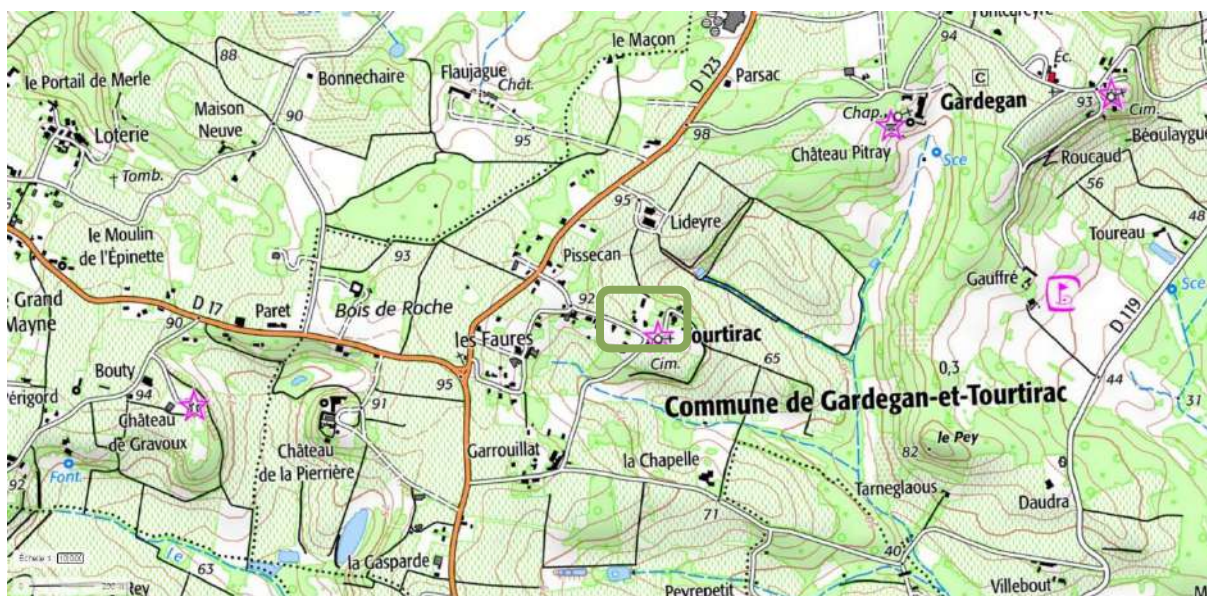
Les abords du site ont connu une urbanisation récente sous forme pavillonnaire fortement consommatrice d'espace et très peu intégrée à l'espace rural environnant. Cette zone 1AU présente l'intérêt de structurer l'urbanisation avec les habitations voisines en rationalisant les constructions de nouveaux logements et de traiter qualitativement les espaces publics.

L'enjeu réside donc dans la structuration de l'îlot afin de maximiser le potentiel d'accueil de logements, apportant une certaine densité sur l'emprise publique déjà existante mais permettant des formes urbaines correspondant à une économie foncière nécessaire.

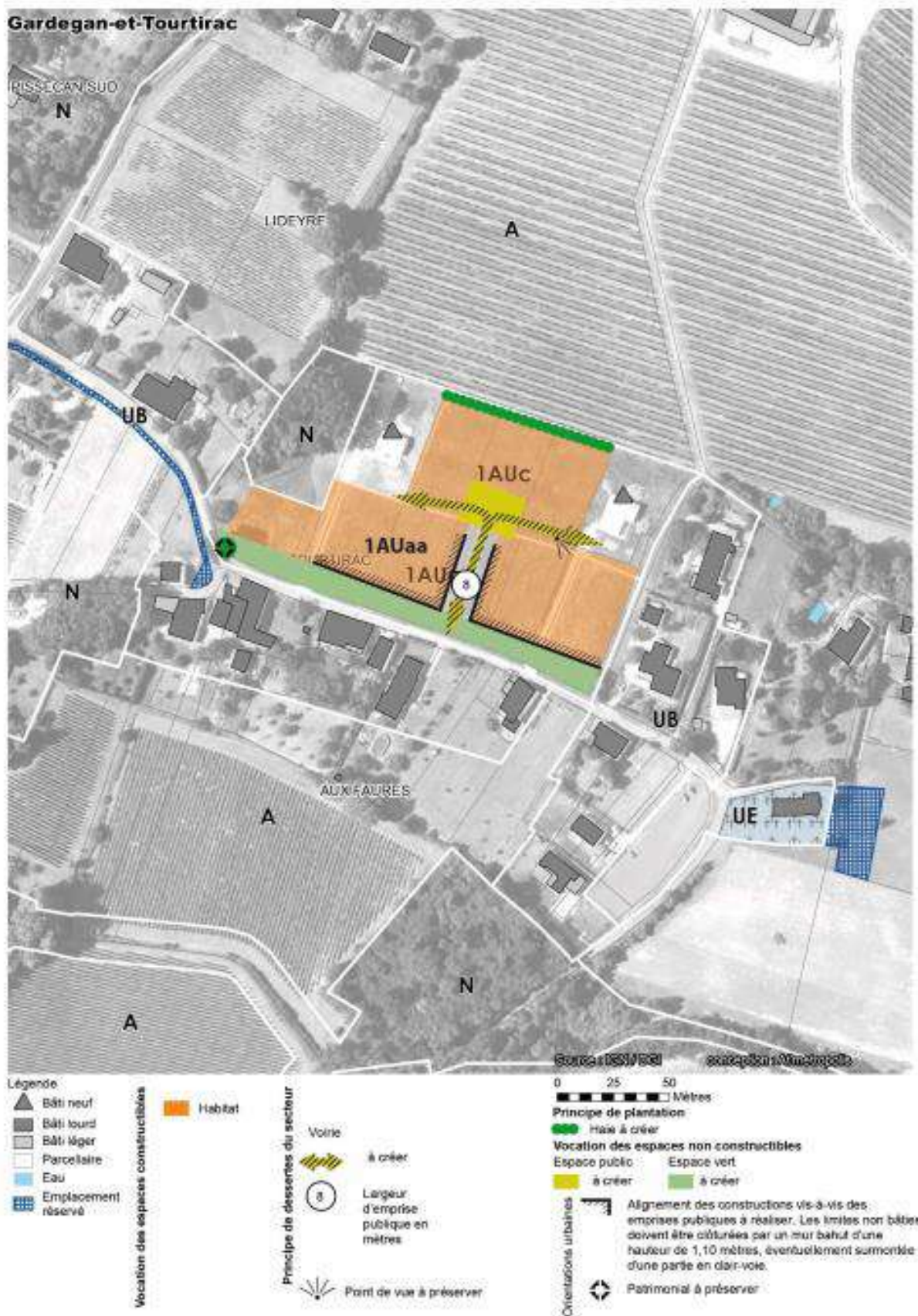
L'enjeu réside également dans la mise en perspective de l'Eglise de Tourtirac. A ce titre, l'aménagement de la voie communale et de ses abords doivent contribuer à valoriser l'identité ancienne du site.

Surface totale de la zone après modification : 9 520 m<sup>2</sup>

- Sous-secteur 1 : 8 036 m<sup>2</sup>
- Sous-secteur 2 : 1 484 m<sup>2</sup>
- 



O.A.P. graphique AVANT modification :



O.A.P. graphique APRES modification :

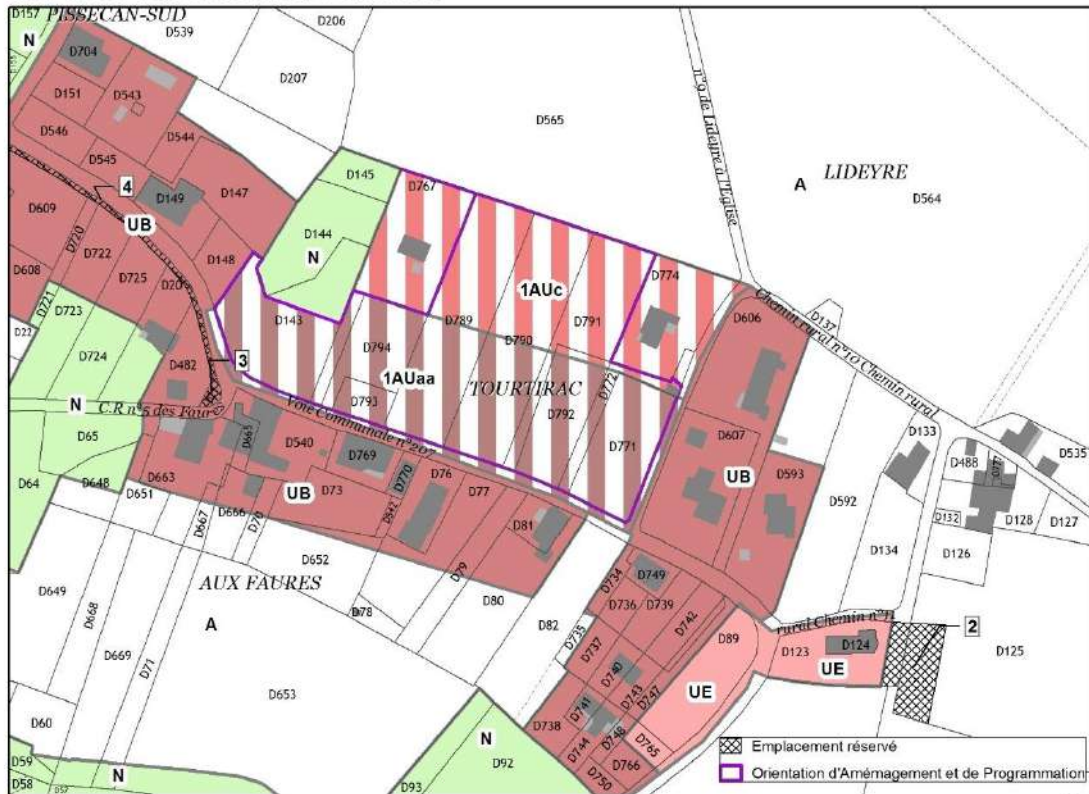


|  |                              |                                  |  |
|--|------------------------------|----------------------------------|--|
| <b>TREMANI</b><br>Architectes & Urbanistes | cadastre – NOUVEAU PERIMETRE | N<br>OAP<br>Juin 2022<br>1/2000e | Secteur de Tourtirac<br>Commune de GARDEGAN et TOURTIRAC |
|  | OAP                          |                                  |  |

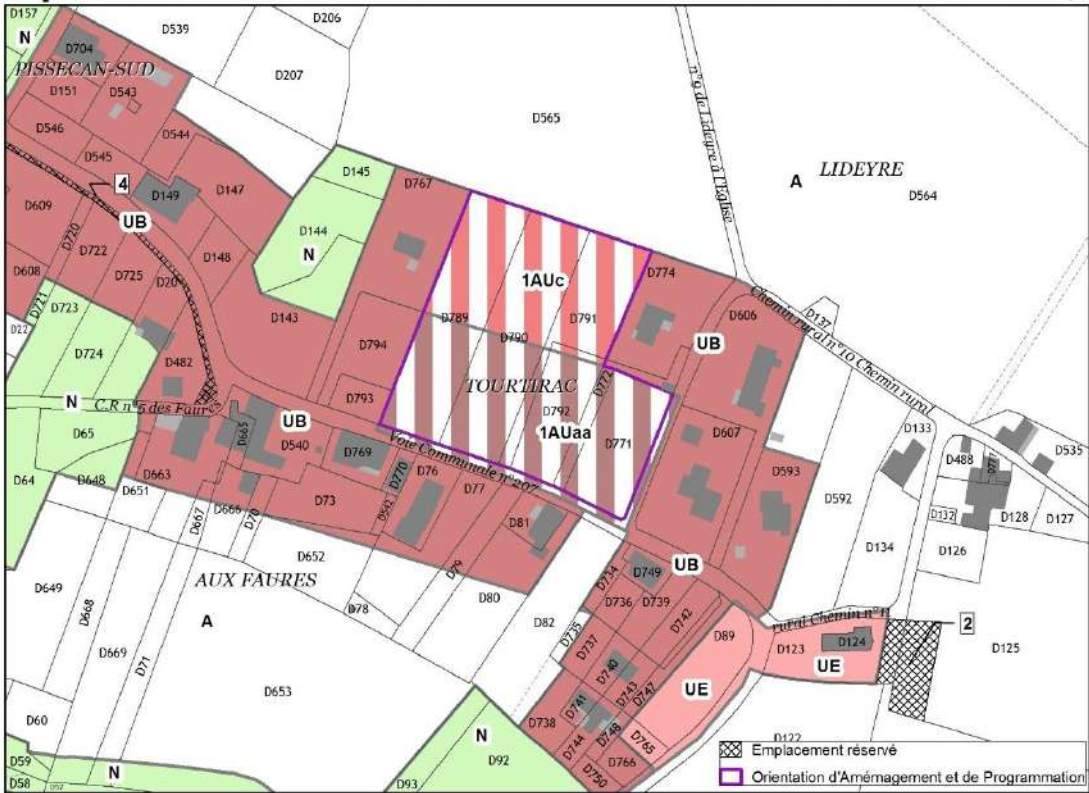


Evolution du zonage règlementaire :

### Avant la modification



### Après la modification



Commentaires :

L'O.A.P. est recentrée sur le secteur principal « A Urbaniser » (AU), les terrains à l'ouest étant reclassés en zone U :

- Parcelle D143 identifiée en tant que dent creuse,
- Parcelle D794 occupée par le jardin de la maison existante en D767
- Possibilité d'identifier le chêne isolé en ERP – Eléments Remarquables du Paysage (lors de la révision générale du PLUI qui est en cours)
- Parcelle D793 correspondante à un espace vert / naturel en bordure de voirie

Photo du secteur :



Principes d'aménagement :

| AVANT modification   | APRES modification   | Commentaires   |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• La vocation principale des secteurs 1AUaa et 1AUc est résidentielle.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• La vocation principale des secteurs 1AUaa et 1AUc est résidentielle.</li> </ul>   | Règle inchangée  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans ce secteur 1AUaa, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont l'emprise portera sur une surface minimale de 8000 m<sup>2</sup>, avec une densité minimale de 10 logements par hectare.</li> <li>• Dans ce secteur 1AUc, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont l'emprise minimale portera sur une surface de 3000 m<sup>2</sup>,</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans chaque sous-secteur, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sous-secteur 1 : environ 8 à 10 logements attendus</li> <li>- Sous-secteur 2 : 2 logements attendus.</li> </ul> </li> </ul> | <p>L'O.A.P. reste indépendante du zonage et propose une découpe en sous-secteur Est-Ouest, plus proche des réalités du terrain et des propriétés foncières pour une mise en œuvre plus facile des projets.</p> <p>La densité est indiquée en nombre de logements attendus sur la zone pour plus de clarté.</p> |

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p>avec une densité minimale de 10 logements par hectare.</p>   |   |   |
| <p>• L'objectif est que la combinaison des opérations d'aménagement permette de réparer un développement de l'urbanisation qui a été mal engagée sur ce site. Pour cela, plusieurs objectifs doivent être atteints :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le maintien d'un espace vert public le long de l'emprise publique sur une profondeur minimum de 5 mètres.</li> <li>- Cet espace vert doit intégrer le chêne situé à l'extrémité ouest du site afin de le préserver.</li> <li>- En secteur 1AUaa, comme figurant sur le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation, les nouvelles constructions devront s'implanter à l'alignement des nouvelles emprises publiques donc de l'espace vert public situé en bordure de toute.</li> <li>- Par ailleurs, un accès mutualisé doit être prévu pour desservir le secteur 1AUc situé en deuxième ligne d'urbanisation.</li> </ul> | <p>• L'objectif est que la combinaison des opérations d'aménagement permette de réparer un développement de l'urbanisation qui a été mal engagée sur ce site. Pour cela, plusieurs objectifs doivent être atteints :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le maintien d'un espace vert public le long de l'emprise publique sur une profondeur minimum de 14 mètres. Cet espace peut accueillir du stationnement visiteur, une promenade, des jeux, dans la perspective de l'église.</li> <li>- Dans les deux sous-secteurs, l'implantation sera portée par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, à un recul de 0 ou 2 mètres minimum afin de permettre la réalisation de venelles d'accès.</li> <li>- Dans les deux sous-secteurs, comme figurant sur le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation, les nouvelles constructions devront s'implanter pour favoriser une orientation optimale.</li> <li>- Dans les deux sous-secteurs, comme figurant sur le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation, la largeur minimale de la voirie à double sens sera ramenée à 6 mètres.</li> </ul> | <p>Dans ces nouvelles O.A.P., il est demandé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un espace vert en bordure de route plus important, permettant également de créer du stationnement et de préserver la vue vers l'église.</li> <li>- que les constructions puissent s'implanter soit à l'alignement, ou avec un recul de 2 mètres.</li> <li>- souhait d'orientation optimale</li> <li>- voirie d'accès principale double sens – 6 mètres</li> </ul> |
| <p>• Un espace tampon paysager d'une largeur minimale de 10 mètres sera créé ou conforté entre la zone à urbaniser et les espaces agricoles.</p>  | <p>• Par ailleurs, des accès techniques doit être prévus pour relier les fonds de terrains et gérer la zone tampon et les eaux pluviales sur la « bande arrière ». Cet espace tampon paysager d'une largeur minimale de 10 mètres sera créé ou conforté entre la zone à urbaniser et les espaces agricoles.</p>   | <p>Règle inchangée mais plus détaillée</p>  |

Programmation et condition d'équipement :

| AVANT modification  | APRES modification   | Commentaires  |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Le secteur 1AUaa doit obligatoirement intégrer une bande d'accès de 8 mètres d'emprise pour desservir le secteur 1AUc situé en deuxième ligne. Cette bande d'accès permettra à terme de reconnecter l'ensemble des constructions existantes et futures.</li> <li>L'ouverture à l'urbanisation devra également être justifiée par l'existence d'une défense incendie située à proximité du site ou intégré au programme d'aménagement du site.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>L'ouverture à l'urbanisation devra être justifiée par l'existence d'une défense incendie située à proximité du site ou intégré au programme d'aménagement du site, la gestion des Eaux Pluviales par des dispositifs calibrés en point bas et des systèmes d'assainissements autonomes communs à l'opération ou individuels si l'assainissement collectif n'est pas présent.</li> </ul> | <p>La règle relative à la voirie d'accès est transférée dans les « principes d'aménagement » et diminuée à 6 mètres.</p> <p>Les enjeux d'eaux pluviales et d'assainissement autonomes sont ajoutés.</p> |

A noter que l'O.A.P. a fait l'objet, dans le cadre de cette modification, d'une étude capacitaire afin d'évaluer les possibilités d'aménagement du secteur. Le graphique ci-dessous est donné à titre indicatif :



**SECTEUR TOURTIRAC – Commune de GARDEGAN**  
**EXEMPLE CAPACITAIRE - Hypothèse d'implantation chiffrée**

Faisabilité permettant d'apporter une capacité des sous-secteurs.

**PROPOSITION CAPACITAIRE**

périmètre avant modification 12 678m<sup>2</sup>  
 périmètre après modification 9 520m<sup>2</sup>

périmètre sous-secteur 1 : 8 036m<sup>2</sup>  
 périmètre sous-secteur 2 : 1 484m<sup>2</sup>

Esquisse d'hypothèse  
 déduction de la bande de 15 m

**SOUS SECTEUR 1**

sous-secteur 1 : 8 à 10 logements

**SOUS SECTEUR 2**

sous-secteur 2 : 2 logements



### 2.4.2.2 COMMUNE DE PUISSEGUIN – SECTEUR GUILLOTIN

#### Présentation du site :

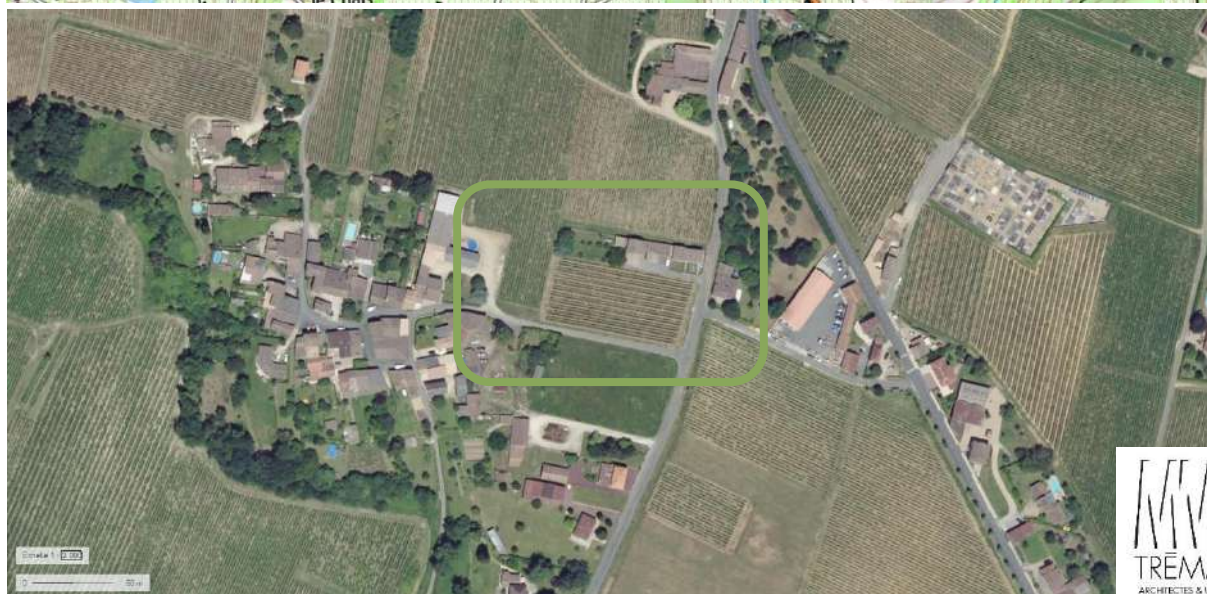
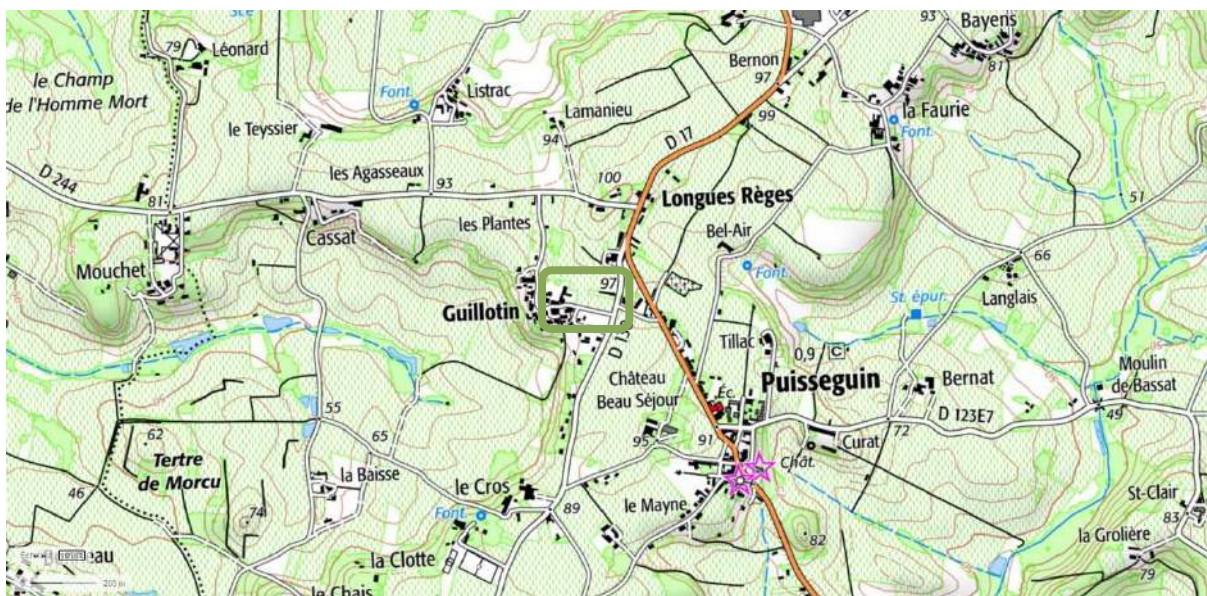
Ce site, aujourd'hui constitué de près est positionné au carrefour entre la D130 et un chemin communal qui dessert le hameau ancien de Guillotin. Ce site est positionné également à proximité de la RD17 qui permet de rejoindre le centre-bourg de Puisseguin situé à moins de 500 mètres plus au sud. Les terrains non cultivés se trouvent aujourd'hui imbriqués entre deux entités urbaines, denses et de formes traditionnelles à l'ouest et plus linéaires au sud et à l'est.

L'Opération d'Aménagement et de Programmation réalisée sur cette zone doit permettre l'urbanisation du site en cohérence avec les formes urbaines autour afin de créer une transition urbaine avec les modes d'implantation des formes urbaines du hameau de Guillotin. Cela doit permettre non seulement :

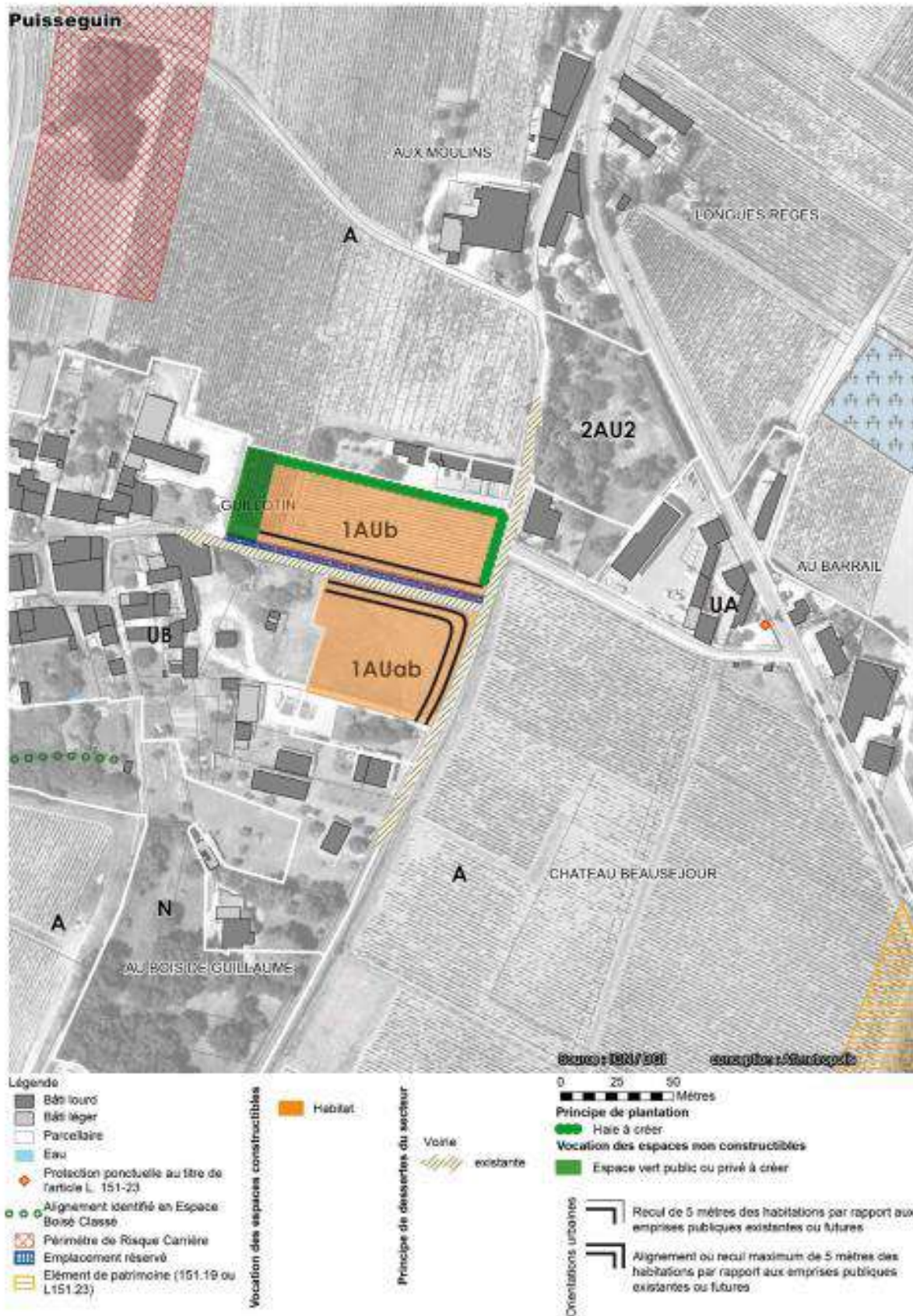
- d'aménager dans la continuité du Hameau de Guillotin, en proposant une architecture fragmentée,
- de marquer des transitions avec les espaces viticoles en périphérie.
- de bénéficier d'une orientation optimale au vu des exigences thermiques.

Surface totale de la zone après modification : 5 060 m<sup>2</sup>

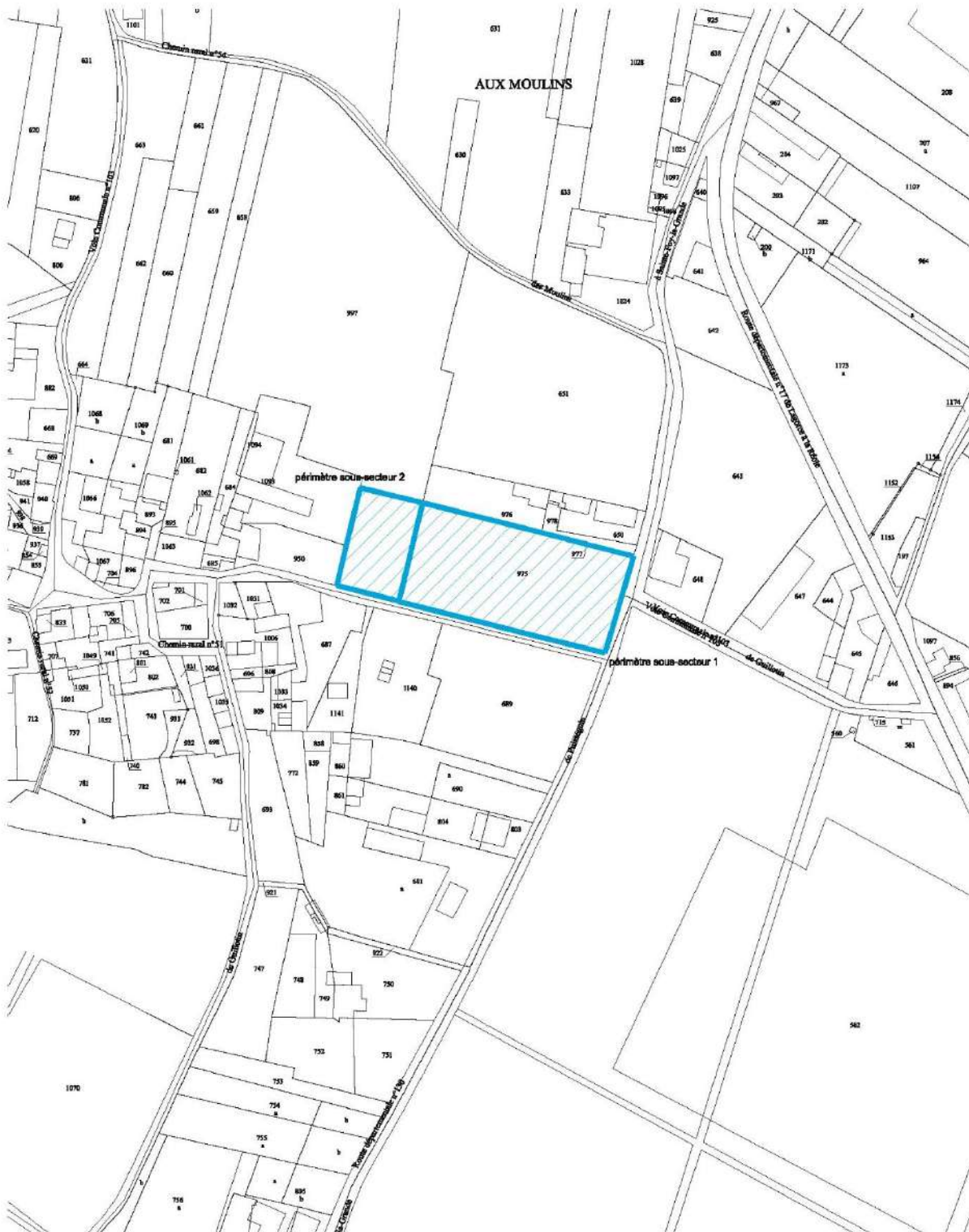
- Sous-secteur 1 : 3 902 m<sup>2</sup>
- Sous-secteur 2 : 1 158 m<sup>2</sup>



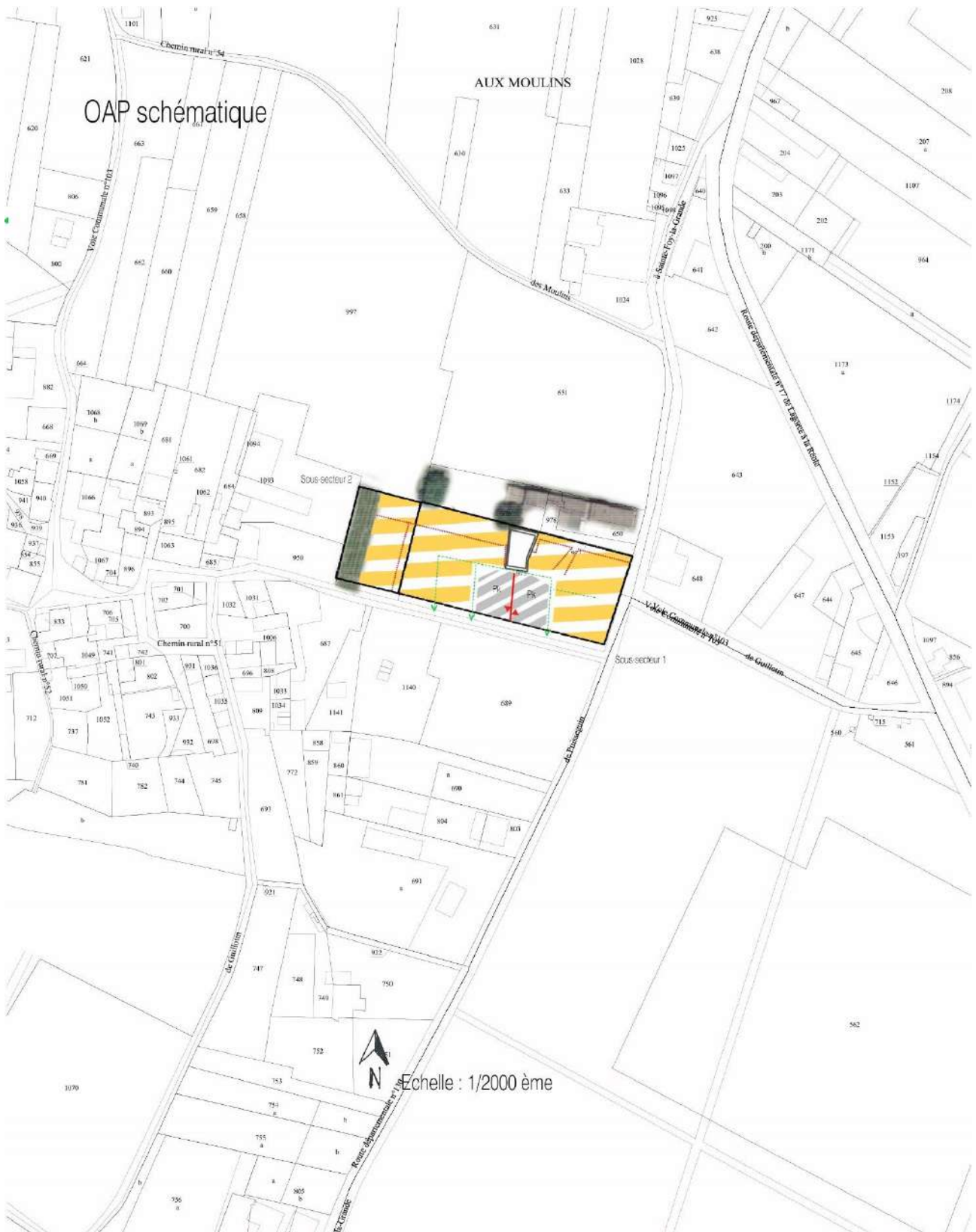
O.A.P. graphique AVANT modification :



O.A.P. graphique APRES modification :

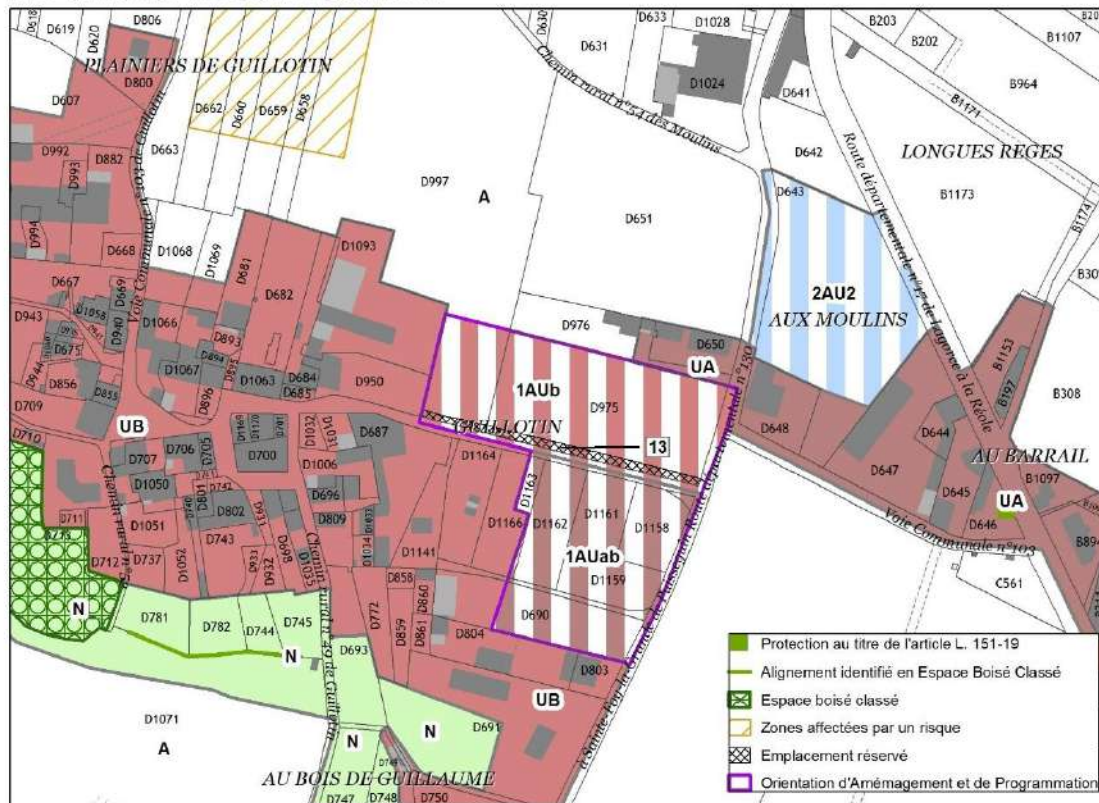


|  |   |          |                  |  |
|--|---|----------|------------------|--|
| <b>TREMANI</b><br>Architectes & Urbanistes | cadastre _ NOUVEAU PERIMETRE <small>données non contractuelles en l'absence de leur géométrie l'origine de propriété non dérivées en l'absence de bornage</small> | <b>N</b> | OAP<br>Juin 2022 | Secteur de Guillotin<br>Commune de<br>PLUISEGUIN |
|  | OAP   |          | 1/2000e          |  |

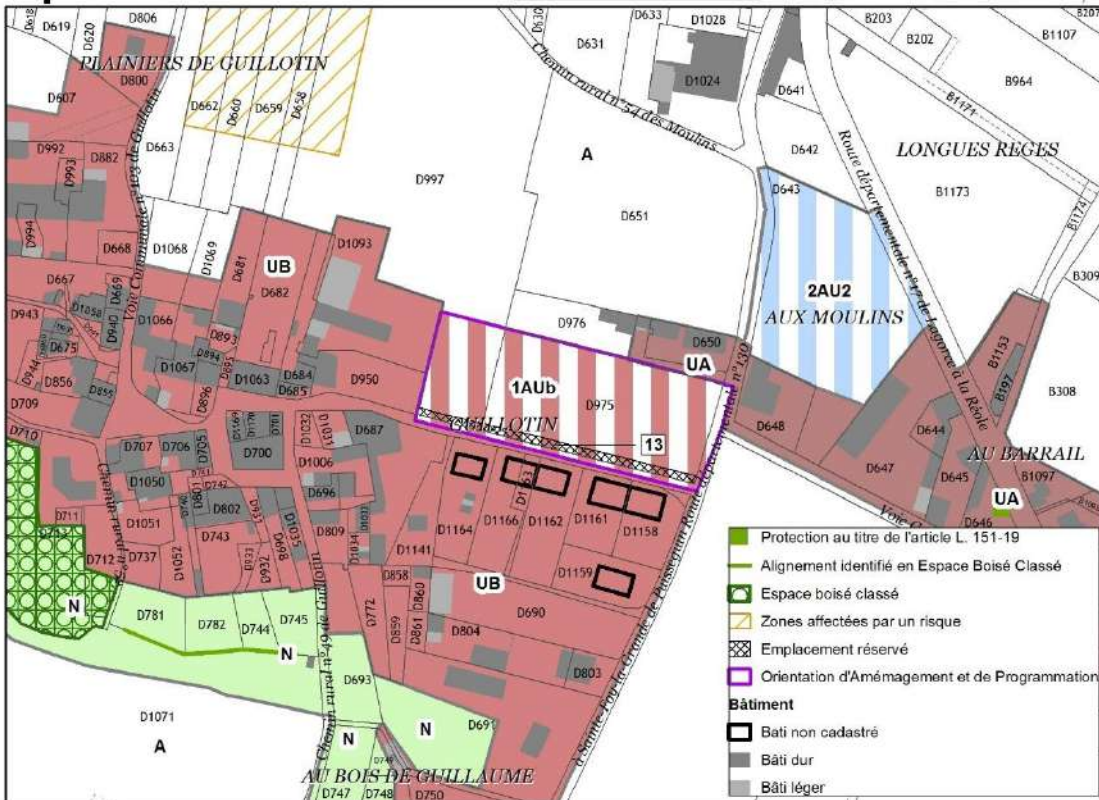


Evolution du zonage règlementaire :

### Avant la modification



### Après la modification



Commentaires :

L'O.A.P. est recentrée sur le secteur toujours disponible en zone « A Urbaniser » (AU), les terrains au sud étant reclassés en zone U car en cours de construction (bâti non cadastré – cf. plan ci-dessus).

Photo du secteur :



*Partie Nord (O.A.P.)*



*Partie Sud aujourd'hui bâti (reclassé en UB)*

Principes d'aménagement :

| AVANT modification   | APRES modification  | Commentaires  |
|--|---|---|
| La vocation principale des secteurs 1AUab et 1AUb est résidentielle.   | La vocation principale du secteur 1AUb est résidentielle.   |   |
| Dans ce secteur 1AUab, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont l'emprise minimale portera sur une surface de 3000 m <sup>2</sup> , avec une densité minimale de 10 logements par hectare. |   | Secteur supprimé, reclassé en UB car en cours de construction                 |
| Dans ce secteur 1AUb, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont l'emprise portera sur une surface minimale de 5000 m <sup>2</sup> , avec une densité minimale de 10 logements par hectare.  | Dans le sous-secteur A, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :<br>Sous-secteur 1 : environ 6 à 8 logements attendus<br>Sous-secteur 2 : 1 logements attendus.   | Règle inscrite en nombre de logements attendus sur le secteur.                |
| Au sein du secteur 1AUb, un espace libre de toute urbanisation et d'une largeur minimale de 8 mètres doit être préservé afin de maintenir une accessibilité éventuelle avec la parcelle viticole située plus au nord.                                      | Dans le sous-secteur A, la largeur minimale de la voirie à double sens sera ramenée à 6 mètres.   | Diminution de la règle de largeur de voirie de 8 à 6 mètres (voirie interne). |
|  | Dans les deux sous-secteurs, l'implantation sera portée par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, à un recul de 0 ou 2 mètres minimum afin de permettre la réalisation de venelles d'accès. | Règle supplémentaire  |
|  | Le sous-secteur B comprendra la possibilité de réalisation d'une habitation individuelle et la préservation d'une bande paysagère de 8 mètres minimum de largeur.   | Règle supplémentaire  |
| Des espaces de transition doivent être respectés entre les espaces résidentiels et les espaces cultivés. Pour cela des haies devront être plantées pour gérer ces interfaces.  | Des espaces de transition doivent être respectés entre les espaces résidentiels et les espaces cultivés ainsi qu'en frange avec l'habitation existante au Nord. Pour cela des haies devront être plantées pour gérer ces interfaces et les reculs de façades respectés.   | Règle inchangée mais plus détaillée   |

Programmation et condition d'équipement :

| AVANT modification  | APRES modification  | Commentaires    |
|---|---|-----------------|
| • L'aménagement de ce secteur est concerné par un emplacement réservé | • L'aménagement de ce secteur est concerné par un emplacement | Règle inchangée |



|   |   |  |
|---|---|--|
| <p>: il conviendra que le recul réglementaire demandé des constructions vis-à-vis des emprises publiques s'établisse depuis cet emplacement réservé qui vise à élargir les emprises publiques pour améliorer les conditions de desserte du hameau de Guillotin mais aussi des secteurs urbanisables.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ouverture à l'urbanisation devra également être justifiée par l'existence d'une défense incendie située à proximité du site ou intégré au programme d'aménagement du site.</li> </ul> | <p>réservé : il conviendra que le recul réglementaire demandé des constructions vis-à-vis des emprises publiques s'établisse depuis cet emplacement réservé qui vise à élargir les emprises publiques pour améliorer les conditions de desserte du hameau de Guillotin mais aussi des secteurs urbanisables.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ouverture à l'urbanisation devra également être justifiée par l'existence d'une défense incendie située à proximité du site ou intégré au programme d'aménagement du site.</li> </ul> |  |
|---|---|--|

A noter que l'O.A.P. a fait l'objet, dans le cadre de cette modification, d'une étude capacitaire afin d'évaluer les possibilités d'aménagement du secteur. Le graphique ci-dessous est donné à titre indicatif :

SECTEUR GUILLOTIN – Commune de PUISSEGUIN  
 EXEMPLE CAPACITAIRE - Hypothèse d'implantation chiffrée

Faisabilité permettant d'apporter une capacité  
 des sous-secteurs.

périmètre avant modification 10 103m<sup>2</sup>  
 périmètre après modification 5 075m<sup>2</sup>

périmètre sous-secteur 1 : 3 906m<sup>2</sup>  
 périmètre sous-secteur 2 : 1 169m<sup>2</sup>

Esquisse d'hypothèse

SOUS SECTEUR 1

nombre de lots 8 lots

SOUS SECTEUR 2

nombre de lots 1 lot



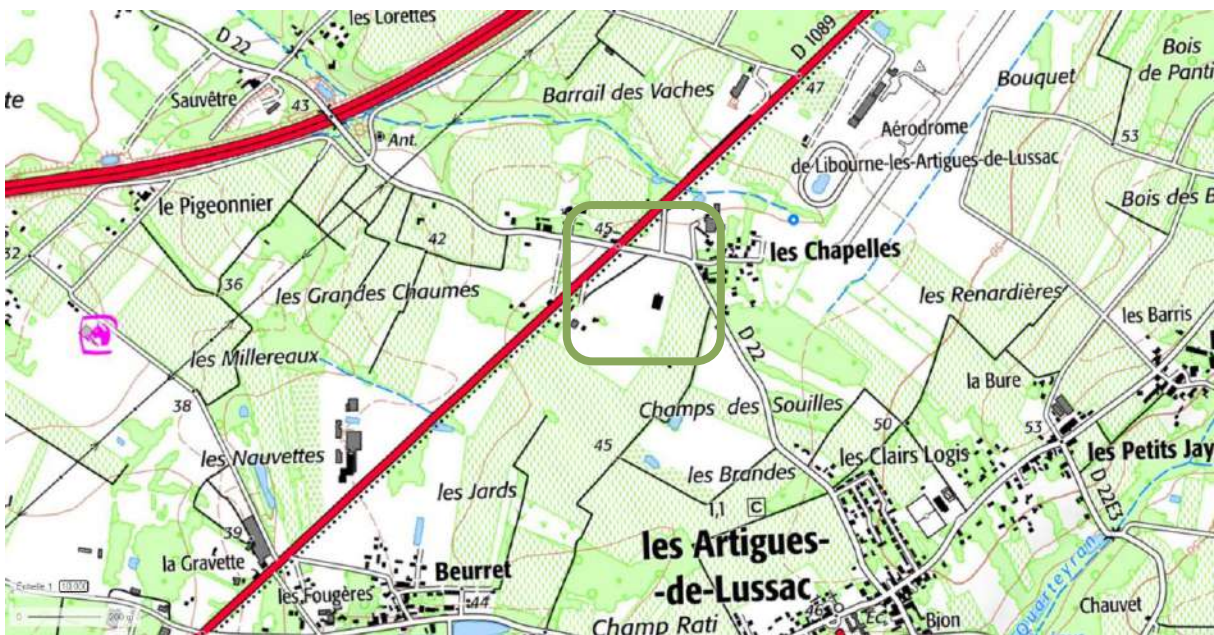
### 2.4.2.3 COMMUNE DES ARTIGUES DE LUSSAC – SECTEUR LES CHAPELLES

#### Présentation du site :

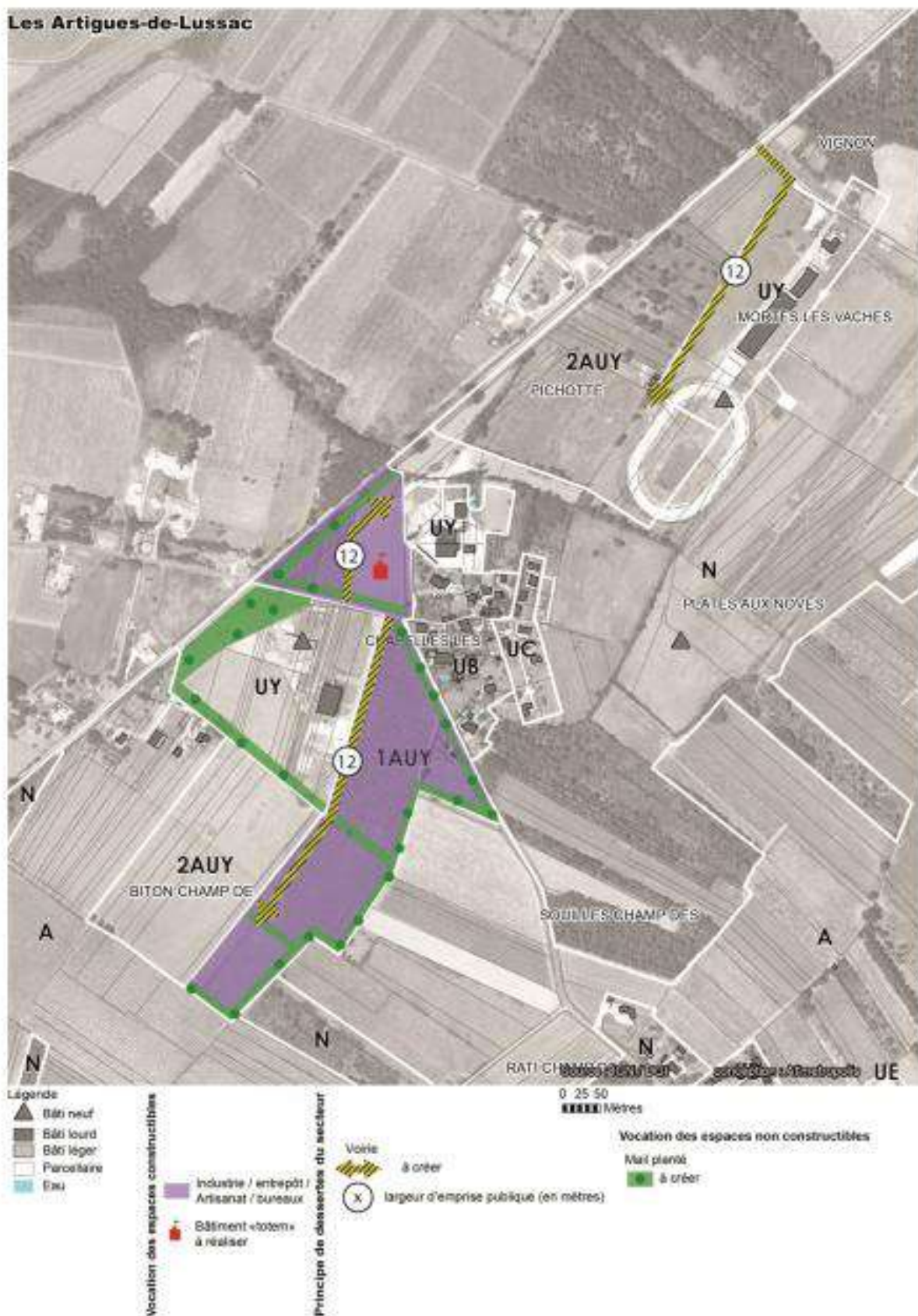
La Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais a identifié la zone des Chapelles comme le lieu d'accueil d'une zone d'activités économiques d'enjeu communautaire. Ce site s'appuie notamment sur l'aérodrome et sur la présence d'activités économiques déjà positionnées sur le secteur. De même, un accès sécurisé via un rond-point à récemment été réalisé. Cet aménagement permet de répondre aux besoins engendrés par l'installation de nouvelles activités économiques.

S'appuyant sur une étude préalable et programmatique, l'objectif est d'accueillir des activités proches de la filière viti-vinicole afin de créer un pôle qui s'inscrive en synergie avec l'activité économique première du territoire.

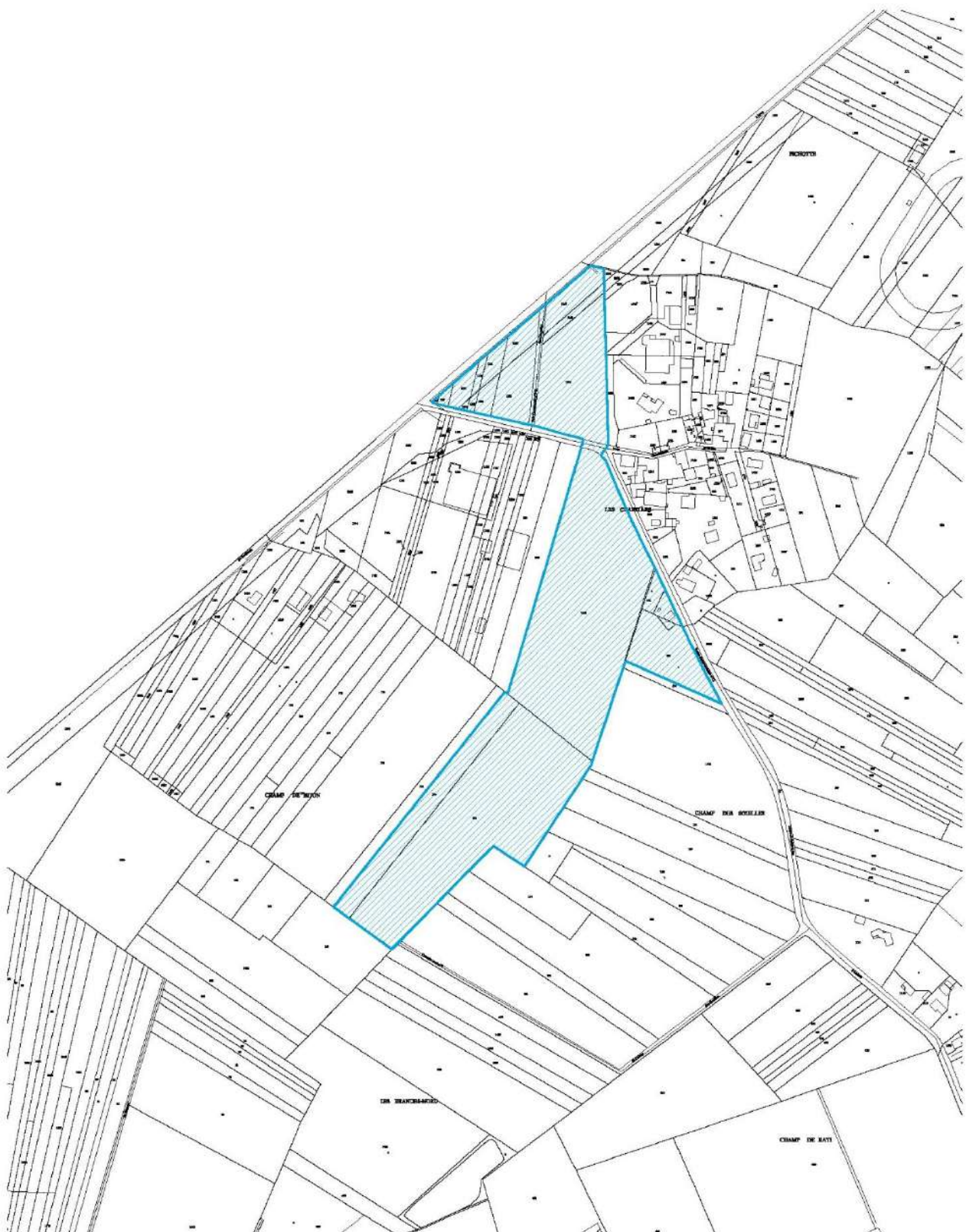
Surface totale de la zone après modification : 83 336 m<sup>2</sup>



O.A.P. graphique AVANT modification :



O.A.P. graphique APRES modification :



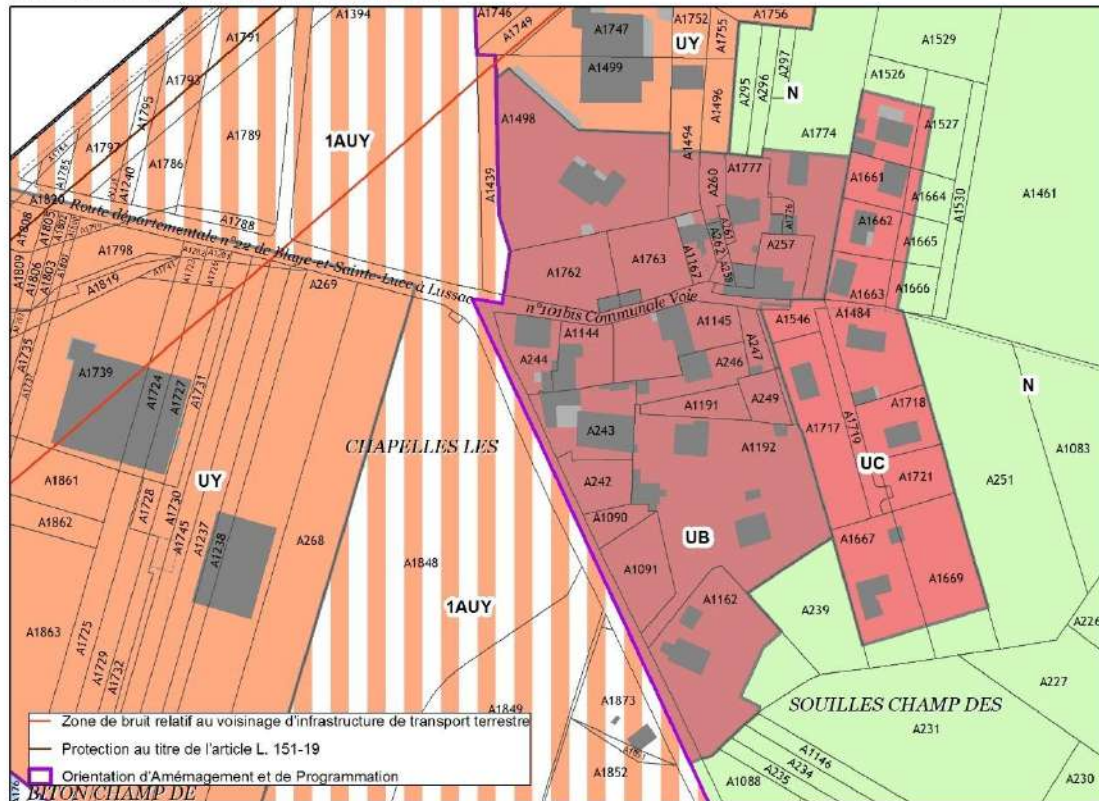
|  |                              |          |                  |   |
|--|------------------------------|----------|------------------|---|
| <b>TRÉMANI</b><br>Architectes & Urbanistes | cadastre _ NOUVEAU PERIMETRE | N<br>OAP | OAP<br>Juin 2022 | Secteur des Chapelles<br>Commune de<br>LES ARTIGUES DE LUSSAC |
|  | OAP                          |          | 1/5000e          |   |

OAP schématique

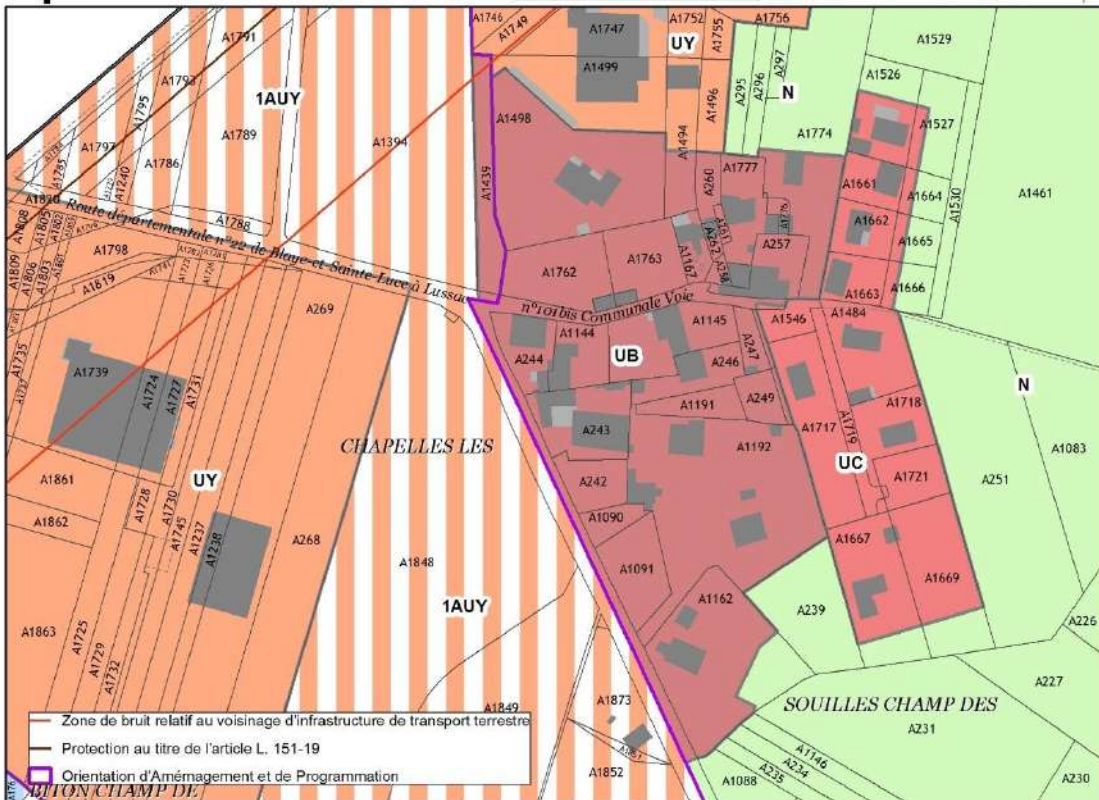


Evolution du zonage règlementaire :

### Avant la modification



### Après la modification



Commentaires :

Concernant l'O.A.P., les voiries sont repositionnées et le zonage est ajusté concernant la parcelle A1439, qui correspond au chemin d'accès vers l'entreprise existante sur la parcelle A1747.

Photo du secteur :



*Partie Nord*



*Partie Sud*



Principes d'aménagement :

| AVANT modification  | APRES modification   | Commentaires    |
|---|--|-----------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>La vocation principale de ce secteur 1AUy est industrielle et artisanale.</li> </ul>   | La vocation principale de ce secteur 1AUy est industrielle et artisanale.  | Règle inchangée |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Impulsée par la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais, la zone 1AUy doit bénéficier d'un traitement paysager de grande qualité dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra être réalisée en plusieurs tranches successives.</li> </ul>   | Impulsée par la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais, la zone 1AUy doit bénéficier d'un traitement paysager de grande qualité dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra être réalisée en plusieurs tranches successives.  | Règle inchangée |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>L'opération d'aménagement située à proximité de l'entrée du site via le rond-point de la RD1089 devra comporter un bâtiment « totem », c'est-à-dire un bâtiment bénéficiant d'une qualité d'intégration et/ou d'une architecture porteuse d'une image de qualité et faisant figure de signal. La fonction de cette construction sera d'apporter des équipements et services aux entreprises et activités présentes sur la zone d'activités des Chapelles.</li> </ul> |  | Règle supprimée |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>L'opération d'aménagement doit comporter une voie structurante qui traverse l'ensemble des lots. L'usage d'impasse est à éviter mais pourra être réalisé au moins temporairement dans le cadre d'une ouverture progressive à l'urbanisation. En tout état de cause, l'emprise publique ne pourra de desserte interne à la zone ne pourra être inférieure à 12 mètres, afin de faciliter les cheminements doux et un effort d'intégration paysagère.</li> </ul>       | L'opération d'aménagement doit comporter une voie structurante qui traverse l'ensemble des lots. L'usage d'impasse est à éviter mais pourra être réalisé au moins temporairement dans le cadre d'une ouverture progressive à l'urbanisation. En tout état de cause, la conception de l'aménagement devra faciliter les cheminements doux et l'intégration paysagère. | Règle allégée   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Un espace tampon paysager d'une largeur minimale de 10 mètres sera créé ou conforté entre la zone à urbaniser et les espaces agricoles.</li> </ul>   | Un espace tampon paysager d'une largeur minimale de 10 mètres sera créé ou conforté entre la zone à urbaniser et les espaces agricoles.  | Règle inchangée |

Programmation et condition d'équipement :

| AVANT modification   | APRES modification   | Commentaires    |
|--|--|-----------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>L'ouverture à l'urbanisation devra également être justifiée par l'existence d'une défense incendie située à proximité du site ou intégré au programme d'aménagement du site.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>L'ouverture à l'urbanisation devra également être justifiée par l'existence d'une défense incendie située à proximité du site ou intégré au programme d'aménagement du site.</li> </ul> | Règle inchangée |

#### 2.4.2.4 EVOLUTION DES SURFACES

Zonage réglementaire :

|       | Surface (ha)<br>AVANT<br>modification | Surface (ha)<br>APRES<br>modification | Différences | Commentaires  |
|-------|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------|---|
| UB    | 186,19                                | 187,47                                | 1,28        | Secteurs 1AU reclassés en U<br>(construit ou dent creuse) |
| 1AUaa | 2,00                                  | 1,65                                  | -0,35       |   |
| 1AUab | 2,35                                  | 1,87                                  | -0,48       |   |
| 1AUc  | 0,77                                  | 0,41                                  | -0,36       |   |
| 1AUy  | 8,88                                  | 8,79                                  | -0,08       |   |

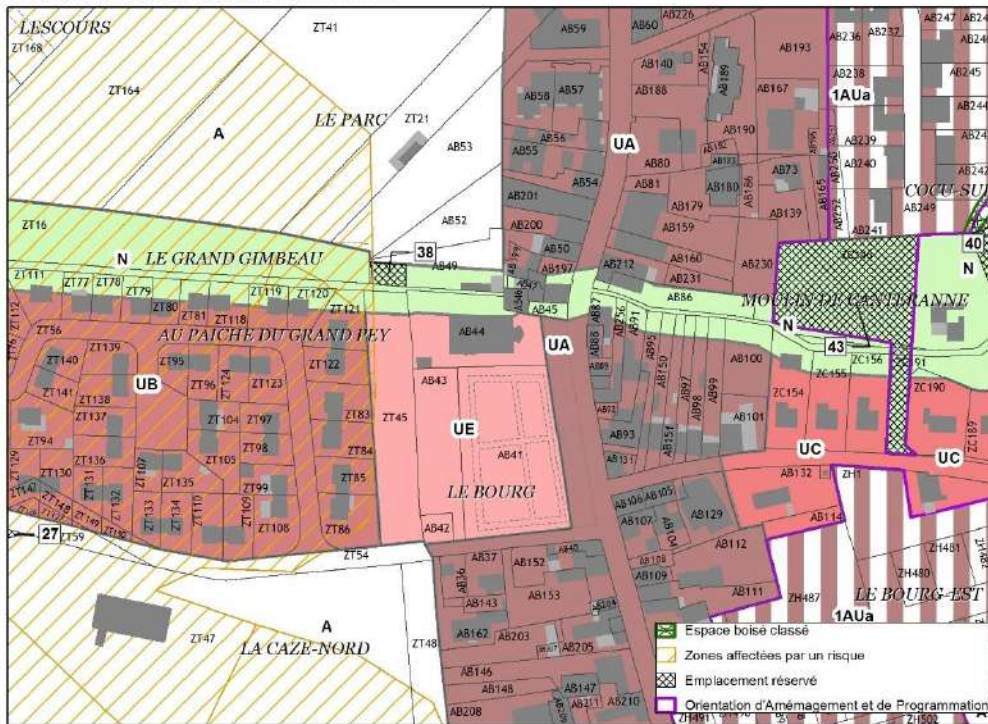
Prescriptions :

|        | Surface (ha)<br>AVANT<br>modification | Surface (ha)<br>APRES<br>modification | Différences | Commentaires   |
|--------|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------|--|
| O.A.P. | 40.985                                | 40.084                                | 0.901       | Ajustement des O.A.P.<br>suivants parcelles déjà bâties<br>ou dents creuses non<br>concernées par l'O.A.P. |

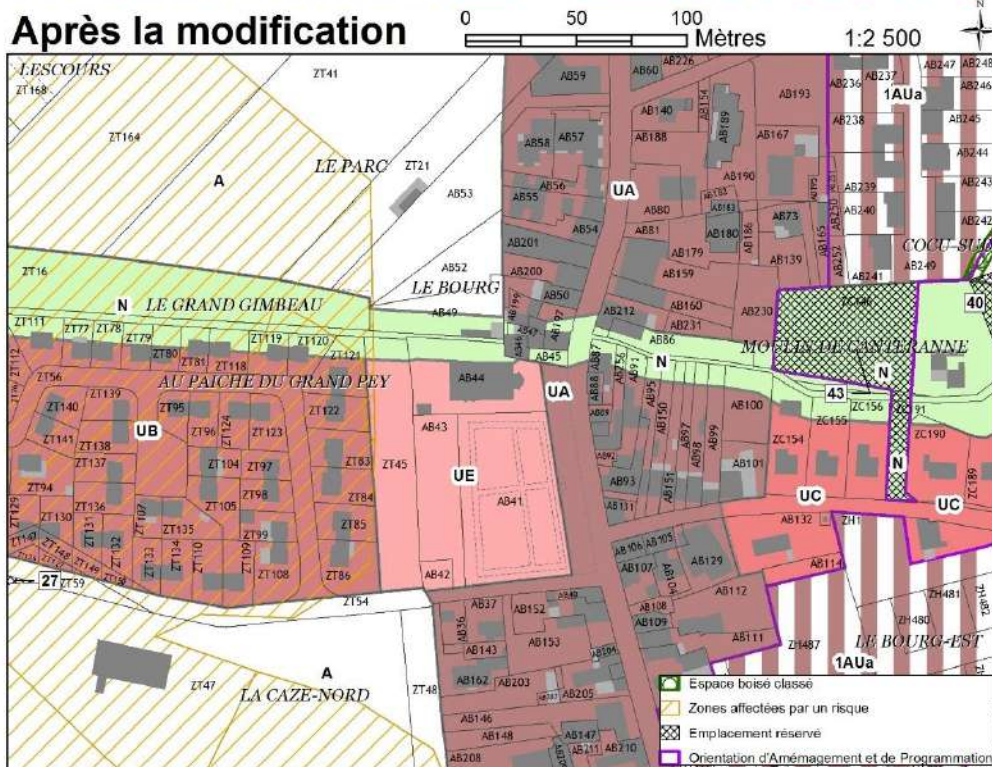
### 2.4.3 PRESCRIPTIONS

La collectivité profite de cette modification n°2 du PLUi pour corriger une erreur matérielle lors de l'élaboration du PLUi en 2018 : l'emplacement réservé n°38, à Saint Sulpice de Faleyrens a été créé par erreur. En effet, il est dédié à la création d'un accès vers la zone 1AU ; il n'existe pas de zone 1AUe sur ce secteur. L'arrière de la parcelle donnant sur des espaces classés en zone agricole (A).

#### Avant la modification



#### Après la modification



**Evolution du règlement graphique**

Evolution des surfaces des prescriptions :

|    | <b>Surface (ha)<br/>AVANT<br/>modification</b> | <b>Surface (ha)<br/>APRES<br/>modification</b> | <b>Différences</b> | <b>Commentaires</b>                              |
|----|--|--|--------------------|--|
| ER | 6.861  | 6.846  | 0.015              | Suppression ER38 – Saint<br>Suplice de Faleyrens |

## 3 PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

### 3.1 METHODOLOGIE DE L'EVALUATION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

La Communauté de Communes est concernée par le site Natura 2000 de la Dordogne. Ce site se trouve en limite sud de la Communauté de Communes. Les 3 communes concernées par la modification des O.A.P. (Les Artigues de Lussac, Puissegan et Gardégan et Tourtirac) ne sont pas concernées par le site Natura 2000.

La présente modification consiste à modifier les O.A.P. citées ci-dessus et à ajuster le zonage réglementaire en conséquence (U/AU). Ces zones U et AU ont déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de l'élaboration du PLUi en 2018. Aucune extension n'est prévue sur les zones A ou N dans le cadre de cette modification.

Suivants ces éléments, la collectivité a décidé de soumettre son projet de modification de droit commun à la procédure dite du « **cas par cas** » (MRAE).

### 3.2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : COMPLEMENTS ET PRECISIONS

#### 3.2.1 LES ESPACES NATURELS

##### - Site Natura 2000 « Dordogne »

Le territoire du Grand Saint-Emilionnais recense à ce jour un seul site Natura 2000 en limite Sud: la Dordogne.(Cf carte page 6 de la présente notice).

Le cours d'eau constitue un habitat essentiel pour la conservation de la Loutre et surtout des poissons migrateurs (Lamproie fluviatile, Grande alose, Alose feinte, Saumon Atlantique...). La qualité des eaux alimentant ce milieu sensible, ainsi que les modifications des conditions hydrauliques ou morphologiques, constituent donc un paramètre fondamental qui contribue à sa pérennité à long terme. En outre, du fait d'un réseau hydrographique très développé (notamment sur le Nord du territoire) qui esquisse un véritable chevelu à l'échelle du PLUI, la nécessité de maîtriser les rejets urbains sur l'ensemble des bassins versants s'avère être un enjeu particulièrement fort dans le cadre du plan (lien amont-aval fondamental).

La Communauté de Communes du Grand Saint Emilionnais compte plusieurs ZNIEFF sur son territoire mais aucune en lien direct avec les 3 secteurs d'O.A.P. modifiées :

##### - **ZNIEFF 1- 720007943 : Coteaux Calcaires A L'Est De Saint Emilion**

Superficie : 44 hectares

Espèce(s) déterminante(s) : Anemone coronaria, (Anémone couronnée), Tulipa raddii,(Tulipe précoce), Adiantum capillus-veneris, (cheveux de Vénus)‡

##### - **ZNIEFF 1- 720020067 : Frayere De Saint-Jean De Blaignac**

Superficie : 3 hectares

Espèce(s) déterminante(s) : Acipenser sturio Linnaeus, (Esturgeon européen)

##### - **ZNIEFF 2- 720007942 : Coteaux Calcaires De Saint-Emilion à Castillon-La-Bataille**

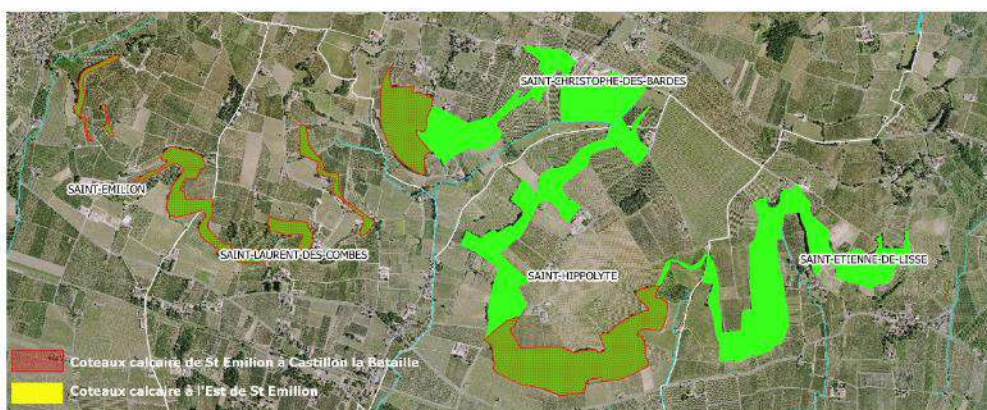
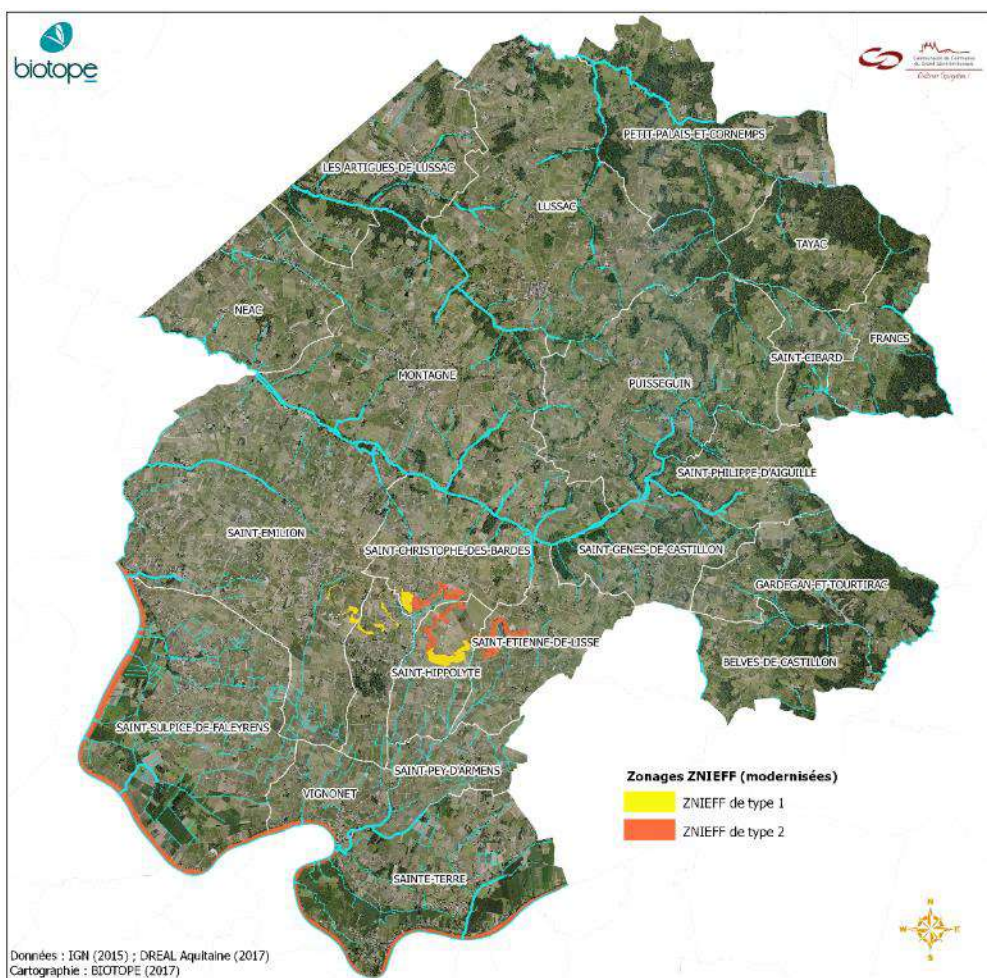
Superficie : 172 hectares

Espèce(s) déterminante(s) : Anemone coronaria, (Anémone couronnée), Fumana procumbens, (Fumana à tiges retombantes), Phillyrea latifolia (Alavert à feuilles larges), Staehelina dubia, (Stéhéline douteuse), Tulipa raddii, (Tulipe précoce), Adiantum capillus-veneris, (cheveux de Vénus)

##### - **ZNIEFF 2- 720020014 : La Dordogne**

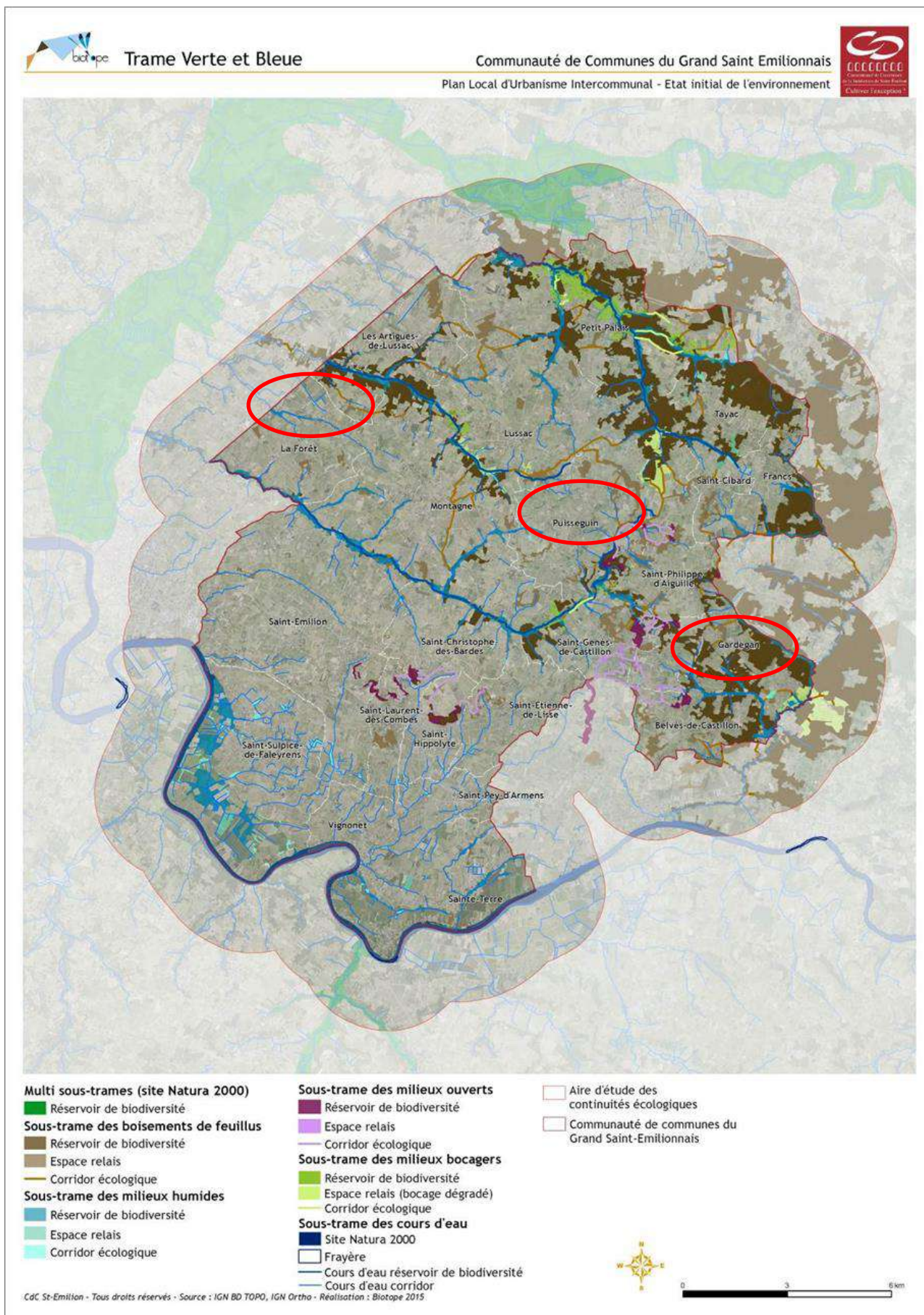
Superficie : 5472 hectares

Espèce(s) déterminante (s) : Gratiola officinalis, (Gratiolle officinale), Najas marina, (Naïade majeure), Pulicaria vulgaris, (Herbe de Saint-Roch), Vallisneria spiralis, (Vallisnérie en spirale)



Cartographie des ZNIEFF identifiées sur le périmètre du PLUi (sources : DREAL Aquitaine / mise à jour 2017)

### 3.2.2 LA TRAME VERTE ET BLEUE



Extrait du PLUi en vigueur actuellement

Le PLUi a été approuvé en 2018. A cette époque, il a été soumis à évaluation environnementale et il a été démontré que les zones U et 1AU proposées ne remettraient pas en cause les Trames Vertes et Bleues identifiées.

Dans la mesure où la modification du PLUi engagée ne modifie pas l'emprise globale des zones U/1AU, nous pouvons considérer que la préservation des trames vertes et bleues est maintenue.

### **3.3 ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX**

---

#### **3.3.1 LE SCOT DU GRAND LIBOURNAIS**

Le territoire du Grand Saint-Emilionnais est inclus dans le SCoT du Grand Libournais, approuvé le 06/10/2016. Le PLUi, approuvé en 2018 démontre dans son rapport de présentation sa compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais. Les ajustements opérés sur les O.A.P. et le zonage réglementaire dans le cadre de la présente modification de droit commun ne remettant pas en cause le P.A.D.D. et les grandes lignes de ces documents, la compatibilité avec le SCoT est maintenue.

#### **3.3.2 LE PLH DU GRAND EMILIONNAIS**

La collectivité a élaboré pour la période 2016-2022, un Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) permettant de définir les objectifs en matière d'accueil de population et de création de logements. Le PLH avait été élaboré conjointement au PLUi actuellement en vigueur. Les ajustements opérés sur les O.A.P. et le zonage réglementaire dans le cadre de la présente modification de droit commun ne remettant pas en cause le P.A.D.D. et les grandes lignes de ces documents, la compatibilité avec le PLH est maintenue.

#### **3.3.3 LE SRADDET DE NOUVELLE AQUITAINE**

Le SRADDET est un document transversal qui détermine la stratégie régionale d'aménagement durable du territoire, à l'horizon 2030.

Après son adoption par le Conseil régional le 16 décembre 2019, le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine a été approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020.





## 4 PRIORITÉS

### STRATÉGIES STRUCTURENT LA POLITIQUE RÉGIONALE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE :

- **Bien vivre dans les territoires :**  
se former, travailler, se loger, se soigner
- **Consommer autrement :**  
assurer à tous une alimentation saine et durable et produire moins de déchets
- **Lutter contre la déprise et gagner en mobilité :**  
se déplacer facilement et accéder aux services
- **Protéger notre environnement naturel et notre santé :**  
réussir la transition écologique et énergétique

## 3 ORIENTATIONS POUR UNE NOUVELLE-AQUITAINE

### DYNAMIQUE

Créer des activités et des emplois

- > Ressources locales
- > Economie circulaire
  - > Innovation
- > Grandes infrastructures
- > Ouverture sur l'extérieur

### AUDACIEUSE

Répondre aux défis démographiques et environnementaux

- > Urbanisation et habitat
- > Richesses naturelles
- > Transition énergétique
  - > Déchets
- > Risques climatiques

### SOLIDAIRE

S'unir pour le bien-vivre de tous

- > Complémentarités
- > Centralités et services
  - > Mobilité
- > Accès au numérique

## THÉMATIQUES TRAITÉES

## 80 OBJECTIFS

**FIXENT LE CAP À ATTEINDRE COLLECTIVEMENT**  
Les objectifs constituent le cœur du schéma régional.

## 41 RÈGLES GÉNÉRALES

### ENCADRENT L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Pour atteindre les objectifs que se fixe la Nouvelle-Aquitaine, différents leviers d'action sont à mobiliser. Les règles générales sont un de ces leviers. Précises et fortes, elles s'adressent directement aux collectivités qui élaborent des documents de planification et d'urbanisme locaux pour qu'ils contribuent efficacement à atteindre les objectifs régionaux. En contrepartie, la Région peut proposer un ensemble de mesures d'accompagnement aux acteurs des territoires.

### 3.4 ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU P.L.U.I

#### MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

##### *Diversité des espèces et des habitats naturels*

Incidence nulle

L'enveloppe des zones U/1AU reste inchangée (évaluation environnementale réalisée sur ces zones en 2018). Pas d'extension en zones N ou A.

Les espaces naturels remarquables tels que site Natura 2000 et ZNIEFF ne sont pas touchés par l'évolution du document d'urbanisme.

##### *Continuités écologiques liées aux cours d'eau (trame bleue)*

Incidence nulle

La modification des OAP et du zonage ne concerne pas directement les rives de cours d'eau. Elle ne conduit pas à une modification des écoulements ou à la création d'obstacles supplémentaires.

##### *Continuités écologiques terrestres (trame verte)*

Incidence nulle

La modification ne remet pas en cause la trame verte, les parcelles concernées n'étant pas identifiées en tant que réservoirs de biodiversité ou corridors écologiques.

La modification ne conduit pas à une plus grande fragmentation des habitats naturels terrestres.

##### *Zones humides*

Incidence nulle

L'enveloppe des zones U/1AU reste inchangée (évaluation environnementale réalisée sur ces zones en 2018). Pas d'extension en zones N ou A.

#### RESSOURCE EN EAU

##### *Protection des eaux de surface et des eaux souterraines*

Incidence nulle

L'enveloppe des zones U/1AU reste inchangée (évaluation environnementale réalisée sur ces zones en 2018). Pas d'extension en zones N ou A.

##### *Collecte et traitement des eaux usées*

Incidence nulle

La modification ne remet pas en cause la collecte et le traitement des eaux usées existants.

##### *Collecte et traitement des eaux pluviales*

Incidence nulle

La modification ne remet pas en cause la collecte et le traitement des eaux pluviales.

##### *Alimentation en eau potable et défense incendie*

Incidence nulle

La modification ne remet pas en cause la défense incendie existante.

##### *Irrigation - Industrie*

Incidence nulle

La modification ne remet pas en cause les points d'irrigation existante (s'il en existe).

#### SOLS ET SOUS-SOLS

##### *Qualité des sols*

Incidence nulle

L'enveloppe des zones U/1AU reste inchangée (évaluation environnementale réalisée sur ces zones en 2018). Pas d'extension en zones N ou A.

##### *Ressources du sous-sol*

Incidence nulle

L'enveloppe des zones U/1AU reste inchangée (évaluation environnementale réalisée sur ces zones en 2018). Pas d'extension en zones N ou A.

#### CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL

##### *Sites et paysages urbains - Patrimoine bâti*

Incidence nulle

L'enveloppe des zones U/1AU reste inchangée (évaluation environnementale réalisée sur ces zones en 2018). Pas d'extension en zones N ou A.

**Qualité de vie : espaces verts, accès aux espaces naturels**

Incidence nulle

La modification n'a pas d'incidence sur l'accès aux espaces naturels.

**Identité paysagère des espaces agricoles et naturels - Sites et éléments de paysage**

Incidence nulle

L'enveloppe des zones U/1AU reste inchangée (évaluation environnementale réalisée sur ces zones en 2018). Pas d'extension en zones N ou A.

**RISQUES ET NUISANCES**

**Risque sismique**

Incidence nulle

La modification n'entraîne pas d'augmentation de la population exposée.

**Risques d'inondation**

Incidence nulle

La modification n'entraîne pas d'augmentation de la population exposée.

**Risques routiers**

Incidence nulle

La modification n'entraîne pas d'augmentation du risque existant.

**Risques liés au transport de matières dangereuses**

Incidence nulle

La modification n'entraîne pas d'augmentation du risque existant.

**Nuisances sonores et olfactives**

Incidence nulle

La modification n'entraîne pas d'augmentation du risque existant.

**DECHETS**

***Collecte et traitement des déchets ménagers***

Incidence nulle

La modification du P.L.U. ne va pas conduire à la production de déchets ménagers supplémentaires.

**ÉNERGIE, EFFET DE SERRE ET POLLUTIONS ATMOSPHERIQUES**

**Consommation énergétique**

Incidence nulle

La modification n'entraîne pas d'augmentation des consommations existantes.

**Energies renouvelables**

Incidence nulle

La modification n'entraîne pas de modification sur ce point.

**Emissions de gaz à effet de serre (G.E.S.)**

Incidence nulle

La modification n'entraîne pas de modification sur ce point.

**Nuisances liées aux émissions de polluants atmosphériques**

Incidence nulle

La modification n'entraîne pas de modification sur ce point.

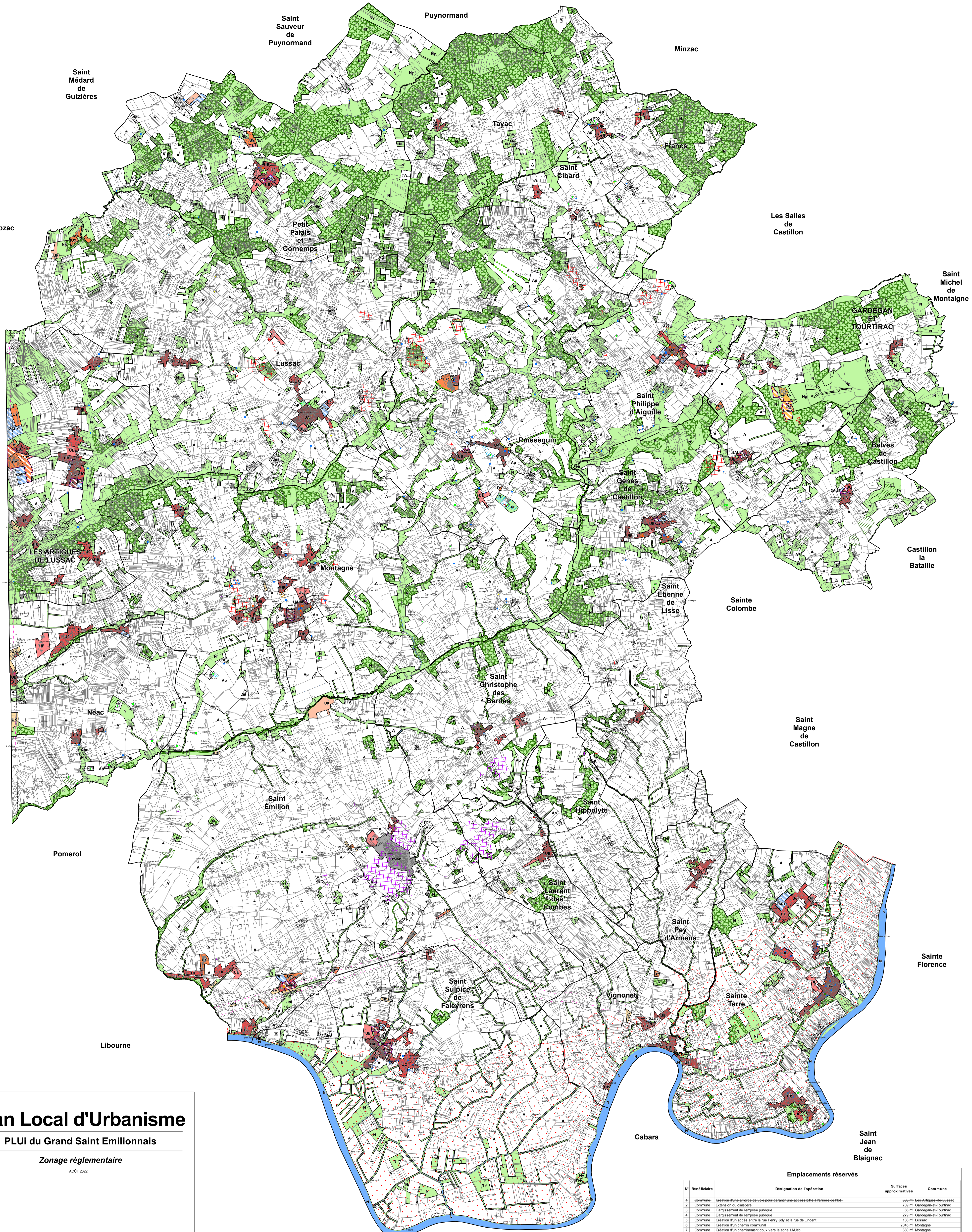
***Changement climatique***

Incidence nulle

La modification n'entraîne pas de modification sur ce point.

**CONSOMMATION D'ESPACE**

La modification du P.L.U. conduit à aucune consommation d'espaces naturel ou agricole. L'enveloppe des zones U/1AU reste inchangée.



# 00 Plan Local d'Urbanisme

## PLUi du Grand Saint Emilionnais

### Zonage réglementaire

AOU1 2022

- Zonage réglementaire**
- UA
  - UB
  - UC
  - UE, UEb
  - UE, UEb
  - UK
  - UX
  - UG
  - UY, UYc
  - 1AUa; 1AUaa; 1AUab; 1AUab2; 1AUab1
  - 1AUB
  - 1AUC
  - 1AUE
  - 1AUG
  - 1AUJ
  - 2AU1; 2AU2; 2AUK; 2AUY
  - A; Ahs; Ahs; Ap; At;
  - N; Ng; Nhs; Nlu; Nk; Np; Ns; Nt; Nv; Ny
  - PSMV

- Prescription**
- Emplacement Réserve
  - Espace Boisé Classé
  - Orientation d'Aménagement et de Programmation
  - PPRI - zone bleue
  - PPRI - zone rouge
  - Protection surfacique au titre de l'article L. 151-23
  - Zones affectées par un risque mouvement de terrain à la date du 01/03/2018
  - Zones affectées par un risque mouvement de terrain, il pourra / sera fait application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme dans l'attente de l'approbation du PPRMT
  - Espace Boisé Classé
  - Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-23

- Construction autorisée à changer de destination**
- Construction autorisée à changer de destination au titre de l'article L.151-11-2° - vocation d'activité de services et commerce de détail
  - Construction autorisée à changer de destination au titre de l'article L.151-11-2° - vocation d'activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle d'hébergements hôteliers et touristiques et de restaurants
  - Construction autorisée à changer de destination au titre de l'article L.151-11-2° - vocation d'habitat
  - Construction autorisée à changer de destination au titre de l'article L.151-11-2° - vocation de restauration
  - Construction autorisée à changer de destination au titre de l'article L.151-11-2° - vocation d'hébergements hôteliers et touristiques et de restaurants

- Autre**
- Bâti non cadastré
  - Bâti dur
  - Bâti léger
  - Alignement identifié en Espace Boisé Classé
  - Protection au titre de l'article L. 151-19
  - Recul de 25 mètres permis par la dérogation au titre de l'article L. 111-8
  - Recul de 75 mètres autour des axes routiers classés à grande circulation
  - Secours de diversité commerciale à protéger (L. 151-16)
  - Protection au titre de l'article L.151-19
  - Petit patrimoine bâti situé en secteur naturel ou agricole
  - Patrimoine bâti situé en zone urbaine
  - Patrimoine local
  - Patrimoine paysager
  - Patrimoine bâti situé en secteur naturel ou agricole
  - Patrimoine bâti situé en zone urbaine
  - Patrimoine paysager
  - Information
  - Zone de bruit relatif au voisinage d'infrastructure de transport terrestre

**Emplacements réservés**

| N° | Bénéficiaire | Designation de l'opération  | Surfaces approximatives | Commune                    |
|----|--------------|---|-------------------------|----------------------------|
| 1  | Commune      | Création d'une arène de vote pour garantir une accessibilité à l'arrière de l'éd-                 | 380 m²                  | Les Artigues-de-Lussac     |
| 2  | Commune      | Extension du cimetière  | 798 m²                  | Gardegan-et-Tourtirac      |
| 3  | Commune      | Elargissement de l'emprise publique   | 66 m²                   | Gardegan-et-Tourtirac      |
| 4  | Commune      | Elargissement de l'emprise publique   | 278 m²                  | Gardegan-et-Tourtirac      |
| 5  | Commune      | Création d'un accès entre la rue Henry Joly et la rue de Lincet                                   | 138 m²                  | Lussac                     |
| 6  | Commune      | Création d'un chemin communal   | 2046 m²                 | Montagne                   |
| 7  | Commune      | Création d'un cheminement piéton vers la zone 1AUab   | 385 m²                  | Montagne                   |
| 8  | Commune      | Extension du cimetière et élargissement de l'emprise publique                                     | 1807 m²                 | Montagne                   |
| 9  | Commune      | Elargissement de l'emprise publique et aménagement d'un espace tampon                             | 852 m²                  | Montagne                   |
| 10 | Commune      | Création d'une déviation du centre-bourg  | 1034 m²                 | Montagne                   |
| 11 | Commune      | Modification de la sortie des écoles  | 199 m²                  | Petit-Palais-et-Cornemps   |
| 12 | Commune      | Création d'une déviation de la route  | 428 m²                  | Petit-Palais-et-Cornemps   |
| 13 | Commune      | Elargissement de l'emprise publique à 8m  | 378 m²                  | Puisseguin                 |
| 14 | Commune      | Prolongement de la voirie communale   | 260 m²                  | Saint-Emilion              |
| 15 | Commune      | Création d'une aire de stationnement et d'une bande tampon de 10m                                 | 816 m²                  | Saint-Emilion              |
| 16 | Commune      | Securisation d'un carrefour sur la RD 670   | 185 m²                  | Saint-Emilion              |
| 17 | Commune      | Création de bassins de rétention des eaux   | 791 m²                  | Saint-Emilion              |
| 18 | Commune      | Création d'un carrefour sécurisé sur la RD 670  | 2528 m²                 | Saint-Emilion              |
| 19 | Commune      | Création d'un accès vers la zone 2AU  | 476 m²                  | Saint-Genès-de-Castillon   |
| 20 | Commune      | Création d'un accès vers la zone 2AU  | 268 m²                  | Saint-Genès-de-Castillon   |
| 21 | Commune      | Création d'un accès entre la zone UE et la zone 1AUab   | 426 m²                  | Saint-Philippe-d'Aiguille  |
| 22 | Commune      | Dégagement de visibilité au carrefour de la VC N24 et VC N326                                     | 53 m²                   | Saint-Sulpice-de-Falayrens |
| 23 | Commune      | Dégagement de visibilité au carrefour de la VC N24 et RD 19                                       | 152 m²                  | Saint-Sulpice-de-Falayrens |
| 24 | Commune      | Rectification du virage de la VC N304 au lieu dit "TRÈS-ÉTOFFÉ"                                   | 241 m²                  | Saint-Sulpice-de-Falayrens |
| 25 | Commune      | Création d'un aménagement piétonnier  | 896 m²                  | Saint-Sulpice-de-Falayrens |
| 26 | Commune      | Création d'un espace public   | 3279 m²                 | Saint-Sulpice-de-Falayrens |
| 27 | Commune      | Aménagement du virage de la VC N346 au lieu dit "LA CAZIE NOIRE"                                  | 212 m²                  | Saint-Sulpice-de-Falayrens |
| 28 | Commune      | Dégagement de visibilité au carrefour de la "CROIX DE BERTINAT"                                   | 113 m²                  | Saint-Sulpice-de-Falayrens |
| 29 | Commune      | Création d'un bassin d'écoulement   | 4972 m²                 | Saint-Sulpice-de-Falayrens |
| 30 | Commune      | Aménagement de carrefour de la VC N24 et de la VC N11   | 688 m²                  | Saint-Sulpice-de-Falayrens |
| 31 | Commune      | Aménagement d'un cheminement le long de la Durongne   | 1052 m²                 | Saint-Sulpice-de-Falayrens |
| 32 | Commune      | Rectification des virages de la VC N10 au lieu dit "GRAND-ÉTOFFÉ"                                 | 753 m²                  | Saint-Sulpice-de-Falayrens |
| 33 | Commune      | Aménagement de carrefour de la "CROIX FOURCHÉ"  | 1598 m²                 | Saint-Sulpice-de-Falayrens |
| 34 | Commune      | Aménagement de carrefour de la RD 670 et RD 19  | 516 m²                  | Saint-Sulpice-de-Falayrens |
| 35 | Commune      | Elargissement à 8m de la VC N3  | 1586 m²                 | Saint-Sulpice-de-Falayrens |
| 36 | Commune      | Calibrage à 9m d'emprise de la VC N5  | 2332 m²                 | Saint-Sulpice-de-Falayrens |
| 37 | Commune      | Calibrage à 7m de la VC N105 et dégagement de visibilité aux carrefours avec les RD 19 et VC N326 | 1811 m²                 | Saint-Sulpice-de-Falayrens |
| 38 | Commune      | Calibrage à 8m d'emprise de la VC N11   | 478 m²                  | Saint-Sulpice-de-Falayrens |
| 39 | Commune      | Création d'un bassin d'écoulement   | 12447 m²                | Saint-Sulpice-de-Falayrens |
| 40 | Commune      | Rectification de carrefour  | 21 m²                   | Saint-Sulpice-de-Falayrens |
| 41 | Commune      | Rectification de carrefour  | 74 m²                   | Saint-Sulpice-de-Falayrens |
| 42 | Commune      | Rectification du virage de la VC N31 au lieu dit "LA GRESOULE"                                    | 3197 m²                 | Saint-Sulpice-de-Falayrens |
| 43 | Commune      | Création d'un accès vers la zone 2AU et aménagement d'un parc public                              | 1625 m²                 | Saint-Sulpice-de-Falayrens |
| 44 | Commune      | Lagunage  | 241 m²                  | Sainte-Terre               |
| 45 | Commune      | Création d'un accès vers la zone 2AU  | 241 m²                  | Sainte-Terre               |
| 46 | Commune      | Création d'un accès vers la zone 2AU depuis la VC N34   | 572 m²                  | Sainte-Terre               |
| 47 | Commune      | Création d'un accès vers la zone 2AU  | 262 m²                  | Vignonet                   |