



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 du PLUi notifié aux PPA le 22/10/2022*

*Enquête Publique du 11/04/2023 au 15/05/2023*

*Modification du PLUi approuvé en Conseil Communautaire le .....*

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

ID : 033-200035533-20230629-57MODIFPLUI-DE



***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



**Pyrénées 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>

Pyrénées 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

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le



ID : 033-200035533-20230629-57MODIFPLUI-DE

# 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 30/09/2022.

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

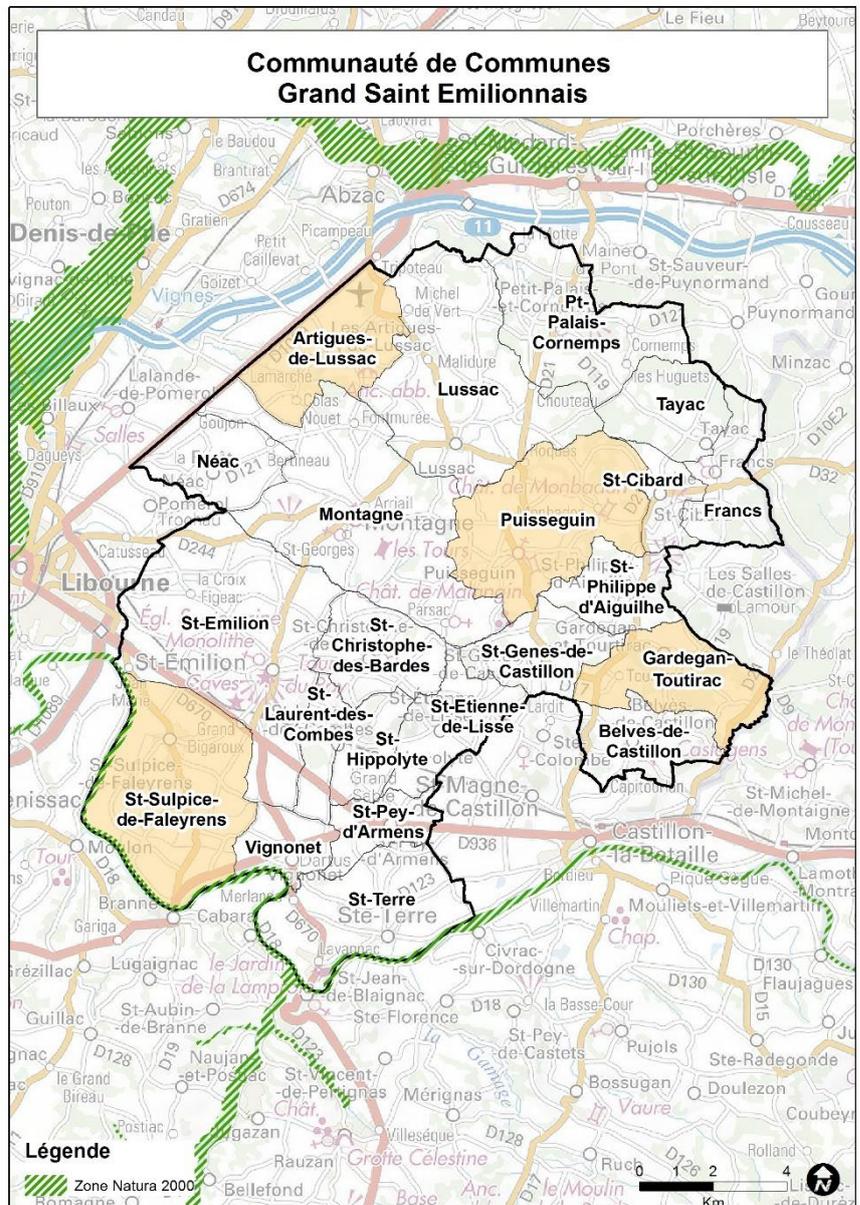
La Communauté de Communes du Grand Saint-Émilionnais est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) français situé dans le département de la Gironde, en région Nouvelle-Aquitaine. Son territoire se situe à environ 35 kilomètres au nord-est de Bordeaux, entre Libourne et Castillon-la-Bataille, 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 APPORTEES 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 :

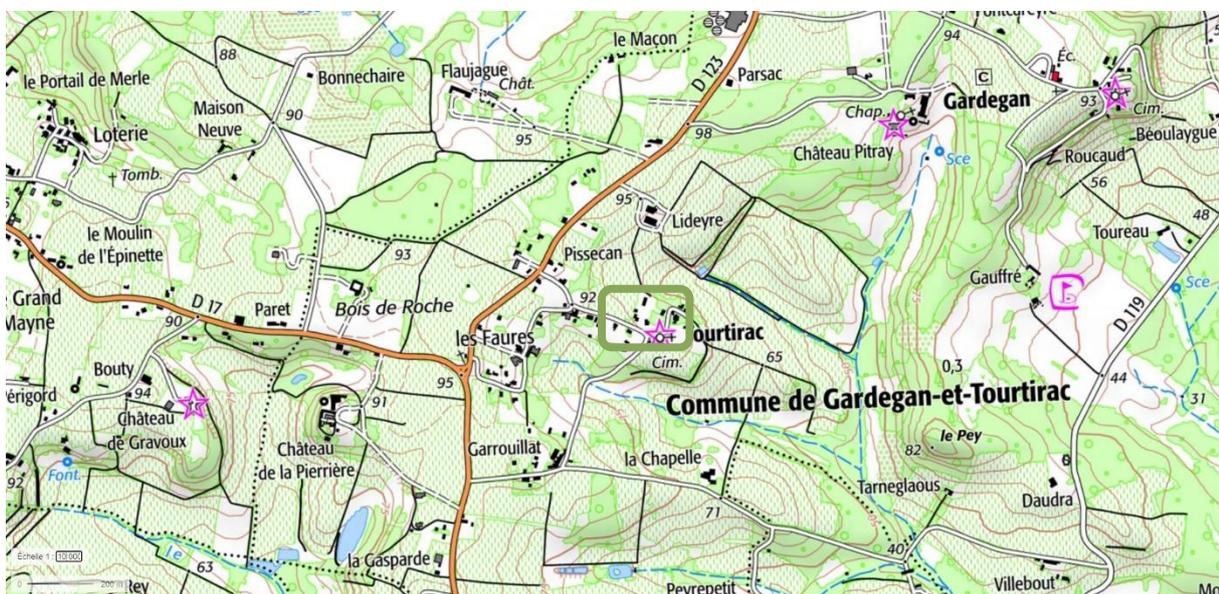
Les abords du site ont connu une urbanisation récente sous forme pavillonnaire fortement consommatrice d'espace et très peu intégrée à l'espace rural environnant. Cette zone 1AU présente l'intérêt de structurer l'urbanisation avec les habitations voisines en rationalisant les constructions de nouveaux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

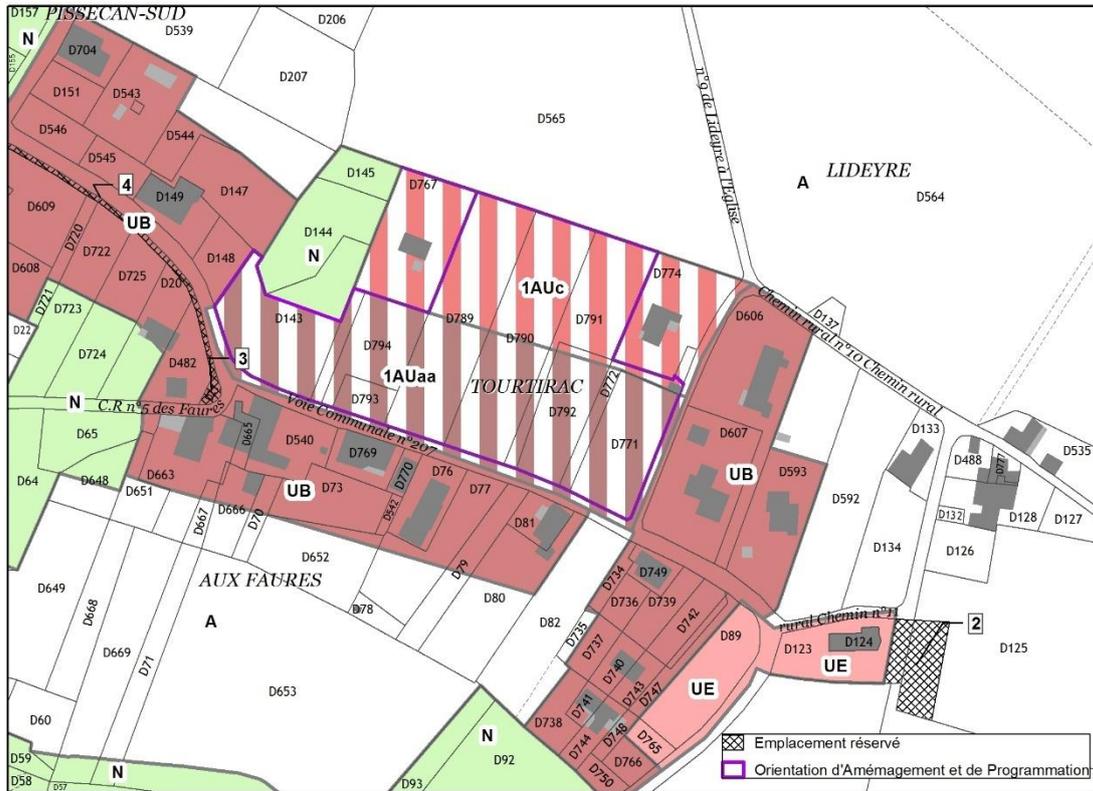


<b>TREMANI</b> Architectes & Urbanistes	cadastre _ NOUVEAU PERIMETRE	N	OAP	Secteur de Tourtrac Commune de GARDEGAN et TOURTIRAC
	OAP		Juin 2022	
			1/2000e	

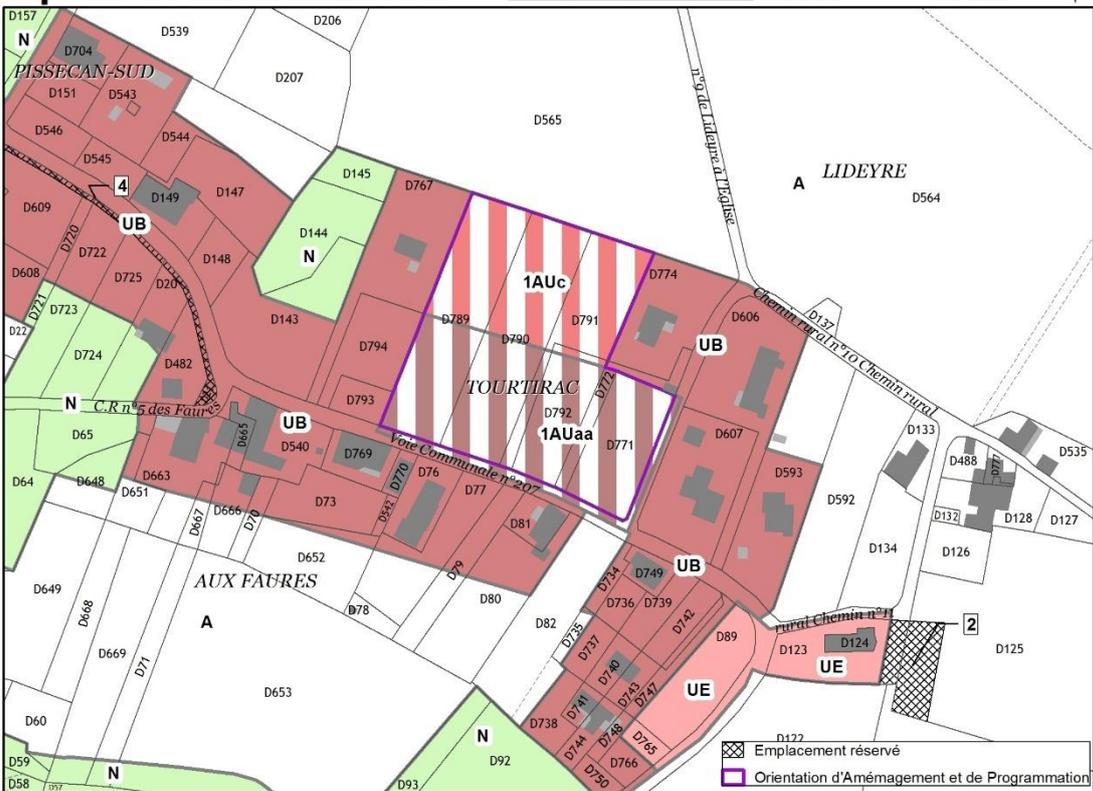


Evolution du zonage règlementaire :

### 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 (zonage règlementaire)
- 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>, avec une densité minimale de 10 logements par hectare.</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 minimum attendus</li> <li>- Sous-secteur 2 : 2 logements minimum 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>• 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 (cette orientation devant privilégier les espaces de vie au sud et les locaux techniques au nord afin de faciliter le respect de la réglementation thermique 2020).</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>

A noter que l'OAP initial permettait la protection du chêne remarquable situé sur la parcelle D143. Cette parcelle est reclassée en zone U et donc aujourd'hui non concernée par la nouvelle OAP. La protection du chêne est donc reprise, suite aux avis des PPA, dans le zonage règlementaire, sous forme d'une protection ponctuelle.

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 :

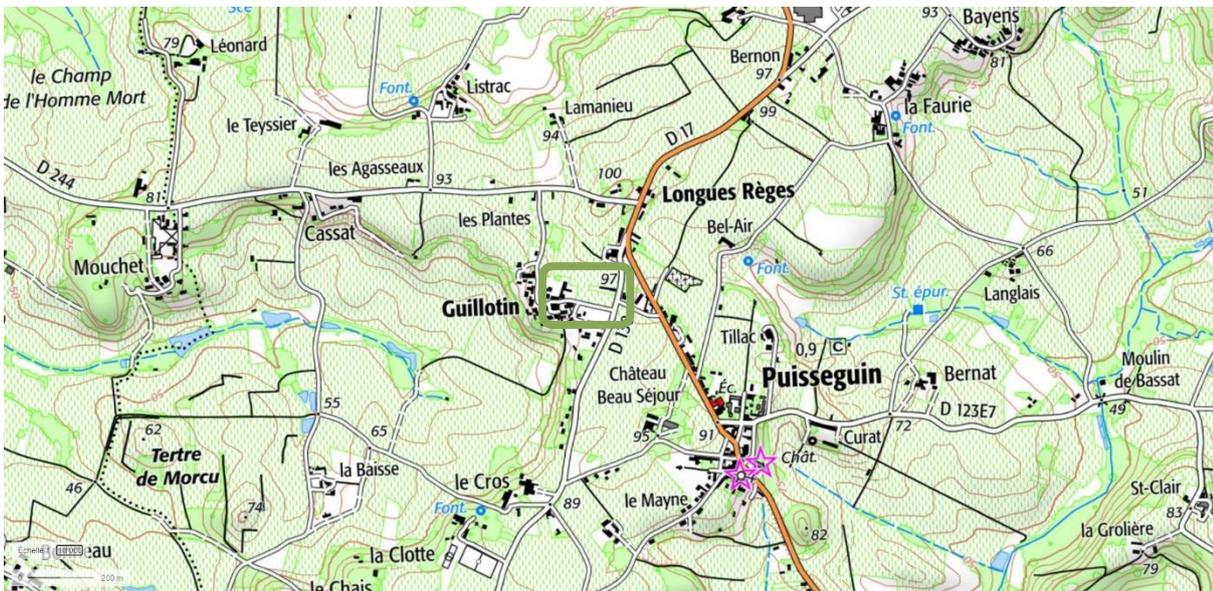
Ce site, aujourd'hui constitué de près est positionné au carrefour entre la D130 et un chemin communal qui dessert le hameau ancien de Guillotin. Ce site est positionné également à proximité de la RD17 qui permet de rejoindre le centre-bourg de Puisseguin situé à moins de 500 mètres plus au sud. Les 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 :

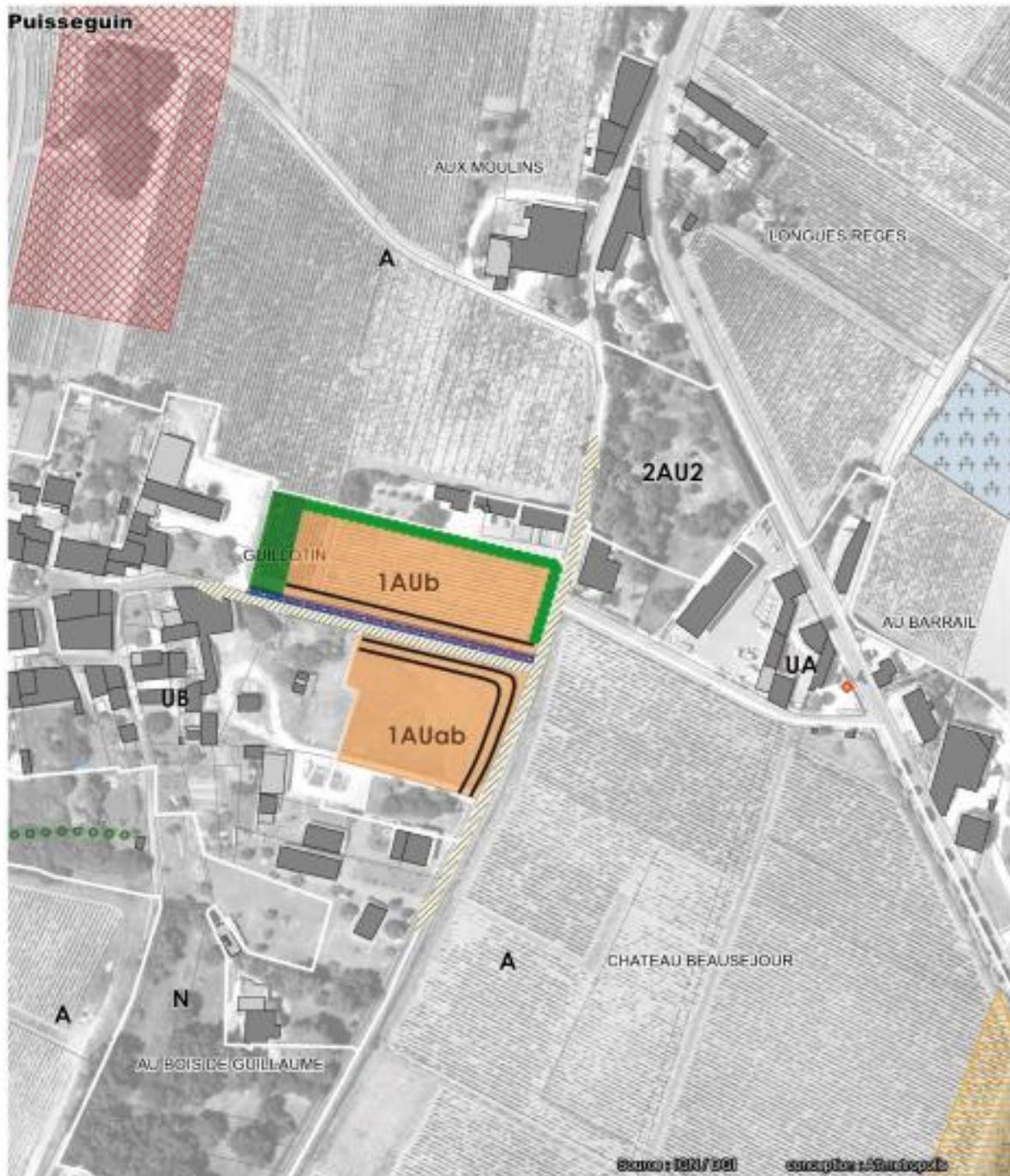
- d'aménager dans la continuité du Hameau de Guillotin, en proposant une architecture fragmentée,
- de marquer des transitions avec les espaces viticoles en périphérie.
- de bénéficier d'une orientation optimale au vu des exigences thermiques.

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 :



**Légende**

- Bâtiment lourd
- Bâtiment léger
- Parcelle
- Eau
- Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-23
- Alignement identifié en Espace Boisé Classé
- Périmètre de Risque Carrière
- Emplacement réservé
- Elément de patrimoine (L151.19 ou L151.23)

**Vocation des espaces constructibles**

- Habitat

**Principe de desserte du secteur**

- Voie existante

**Principe de plantation**

- Halle à créer

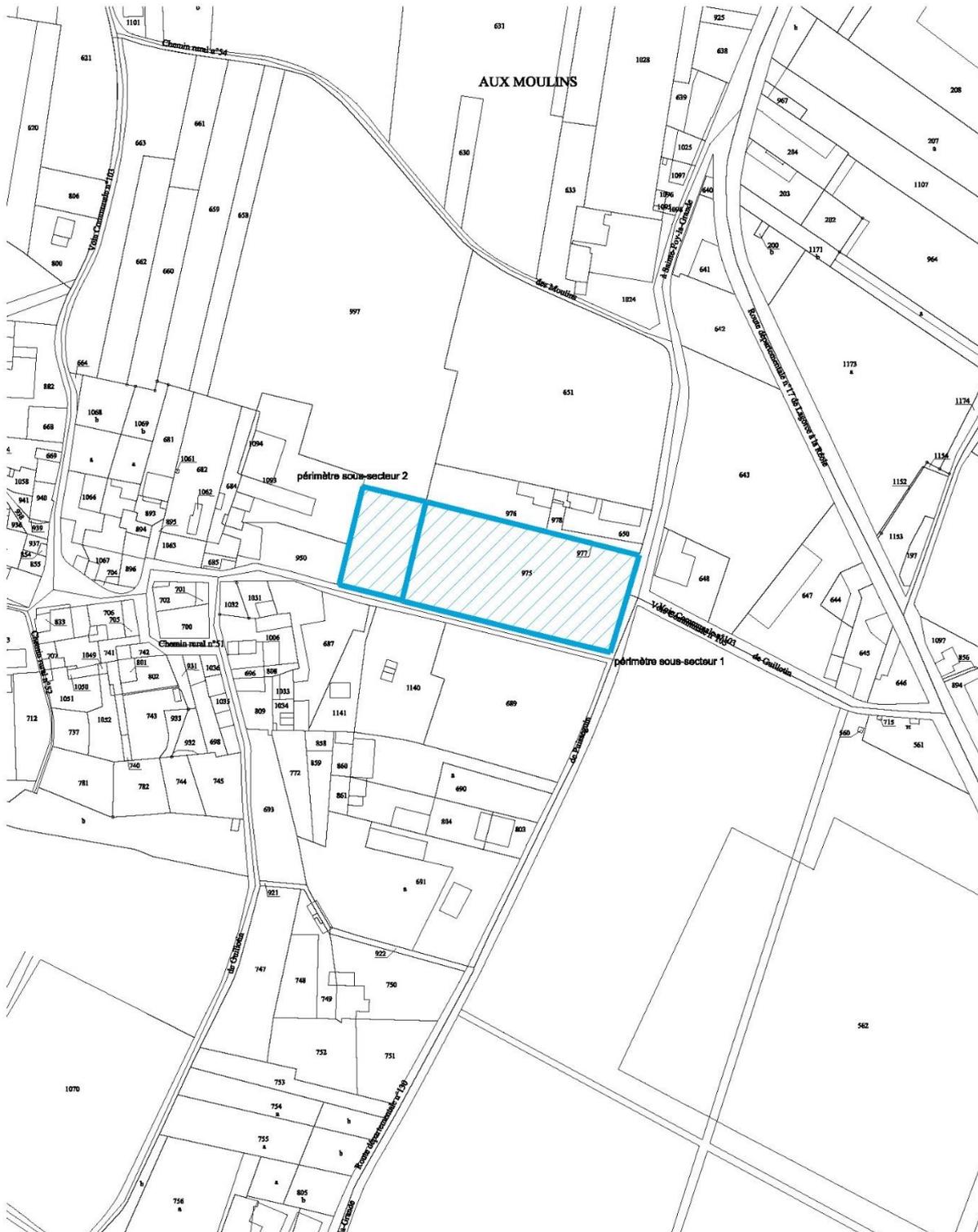
**Vocation des espaces non constructibles**

- Espace vert public ou privé à créer

**Orientations urbaines**

- Recul de 5 mètres des habitations par rapport aux emprises publiques existantes ou futures
- Alignement ou recul maximum de 5 mètres des habitations par rapport aux emprises publiques existantes ou futures

O.A.P. graphique APRES modification :

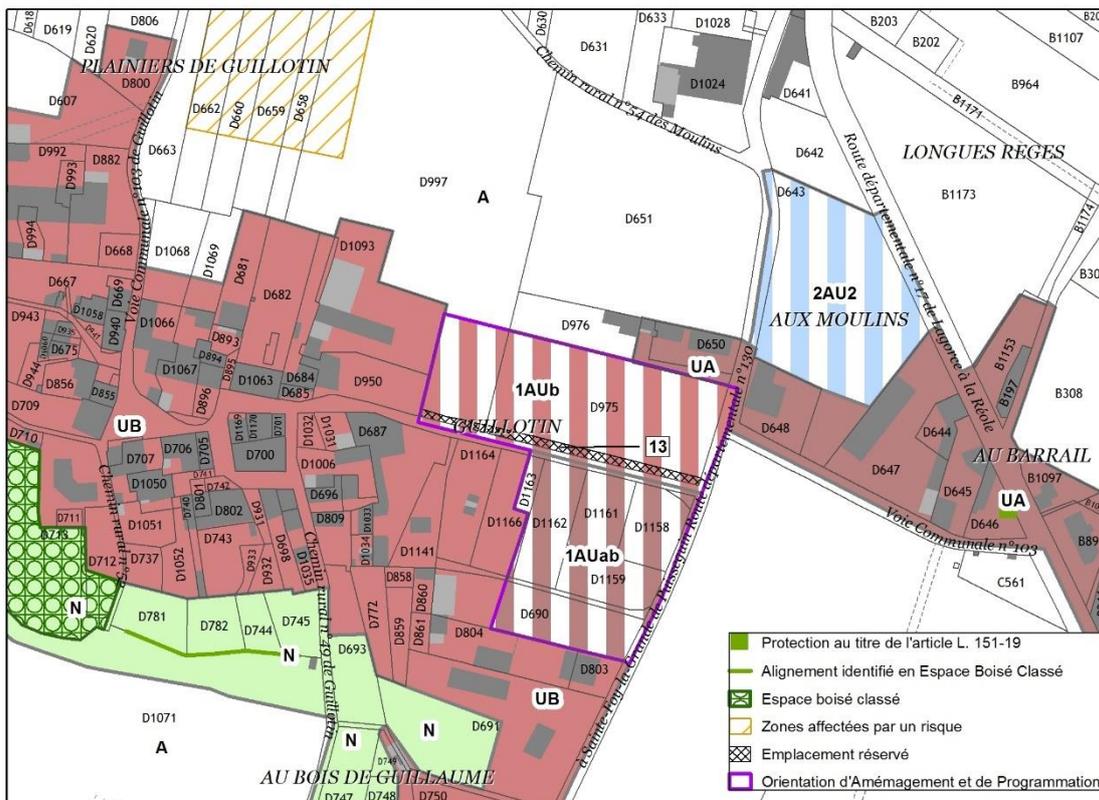


<b>TREMANI</b> Architectes & Urbanistes	cadastre _ NOUVEAU PERIMETRE	N OAP Juin 2022 1/2000e	Secteur de Guillotin Commune de PUISSEGUIN
	OAP		

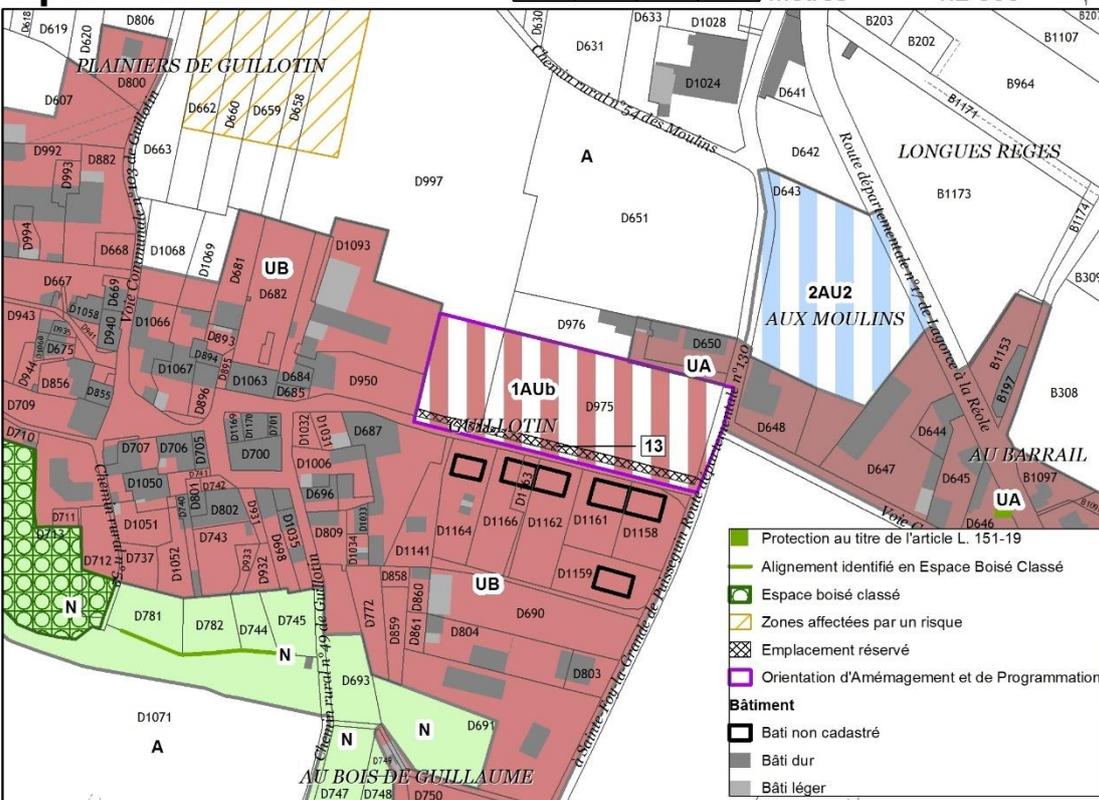


Evolution du zonage règlementaire :

### 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 les 2 sous-secteurs, 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.	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 1, 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 2 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 :

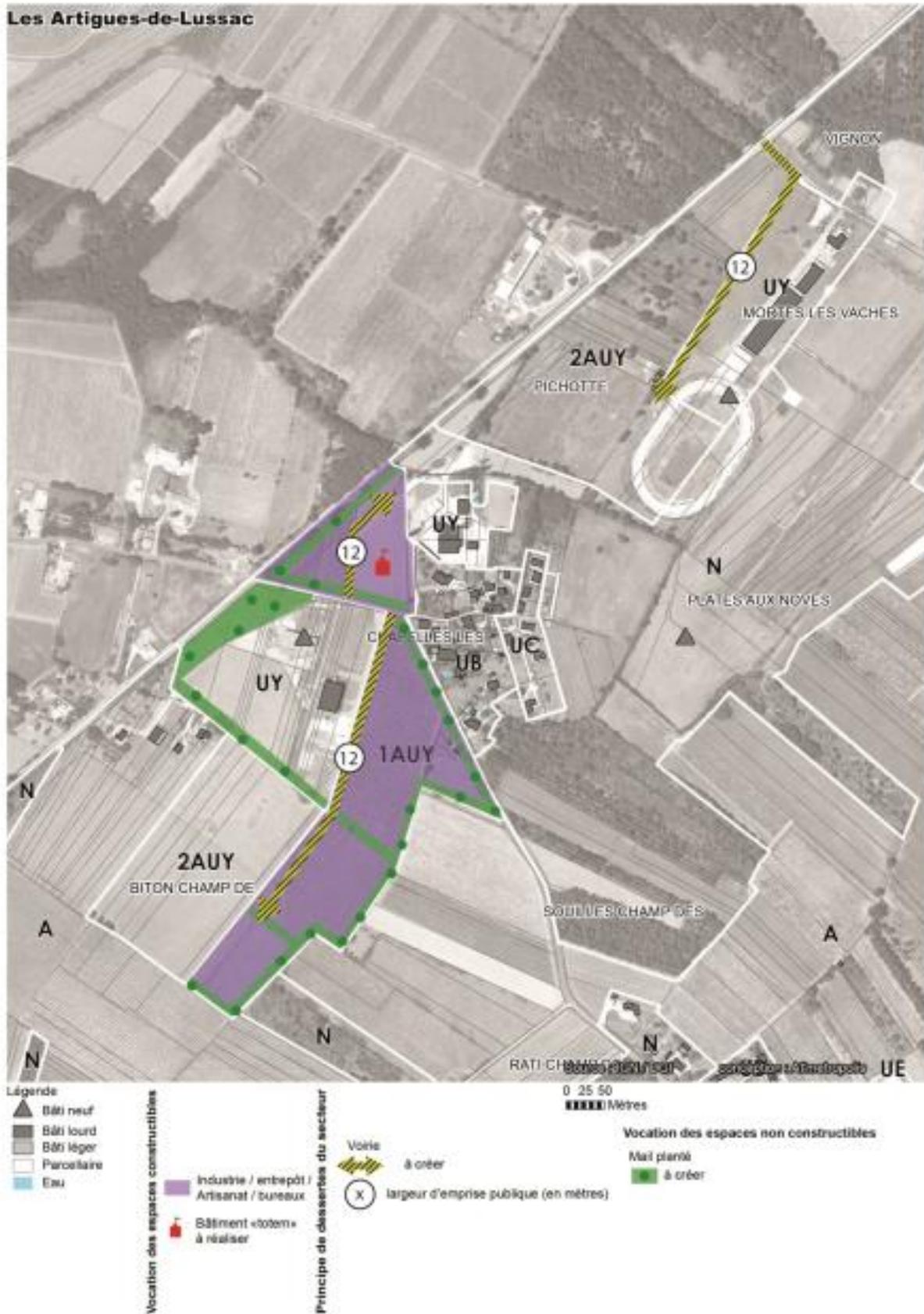
La Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais a identifié la zone des Chapelles comme le lieu d'accueil d'une zone d'activités économiques d'enjeu communautaire. Ce site s'appuie notamment sur l'aérodrome et sur la présence d'activités économiques déjà positionnées sur le secteur. De même, un 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'inscrit 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 :



Envoyé en préfecture le 04/07/2023

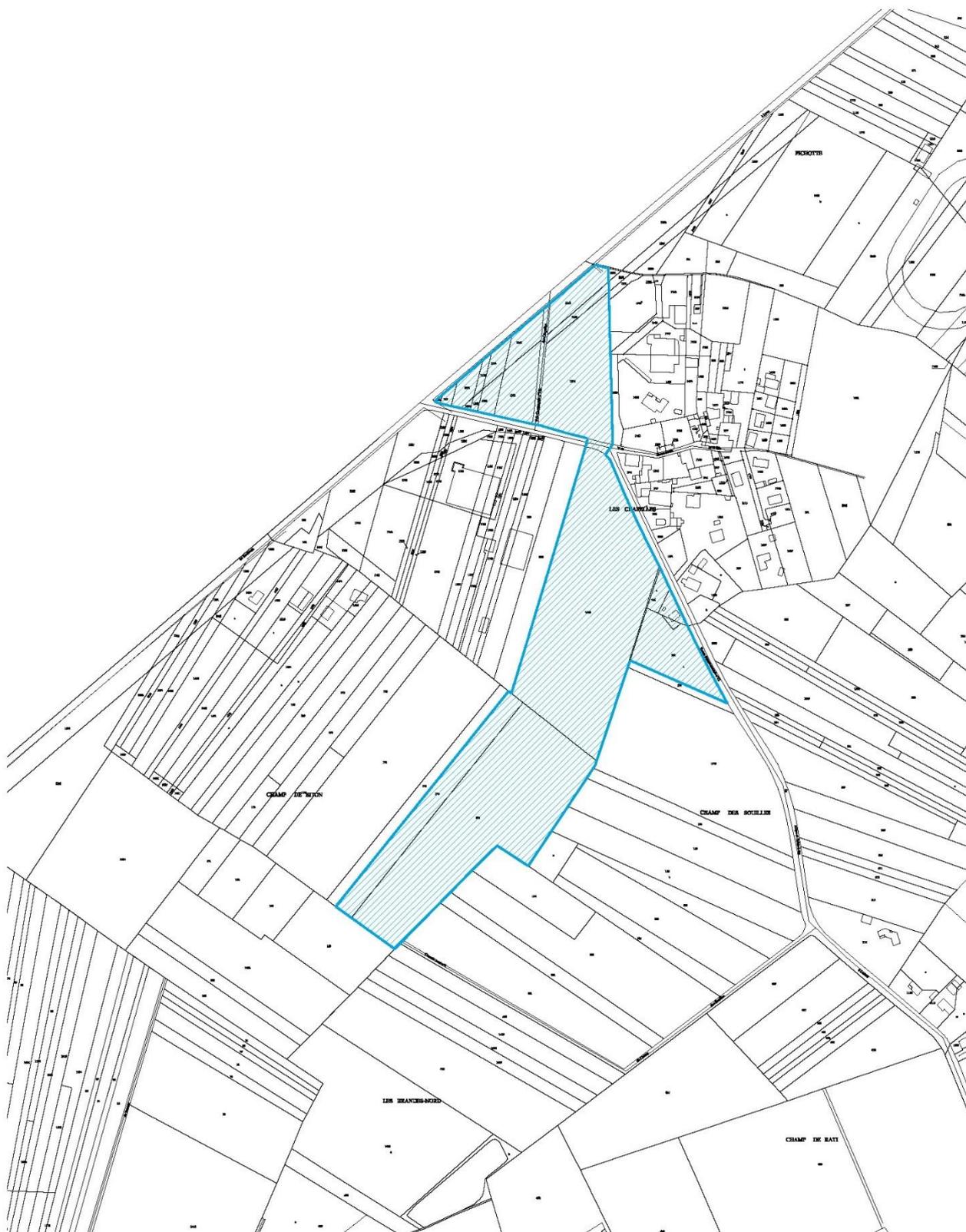
Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

ID : 033-200035533-20230629-57MODIFPLUI-DE



O.A.P. graphique APRES modification :



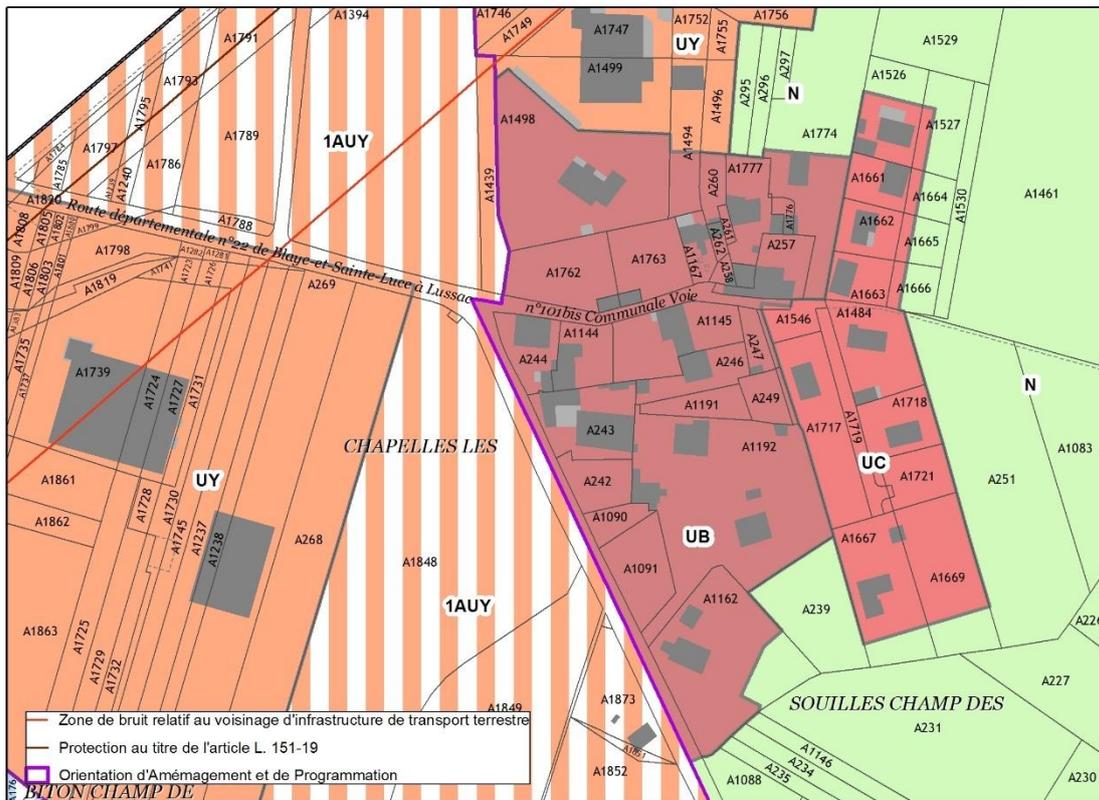
<b>TRÉMANI</b> Architectes & Urbanistes	cadastre _ NOUVEAU PERIMETRE	N	OAP	Secteur des Chapelles Commune de LES ARTIGUES DE LUSSAC
	OAP		atimétriques non définitives en l'absence de lever de géométrie limites de propriété non définitives en l'absence de bornage	
			1/5000e	

# OAP schématique

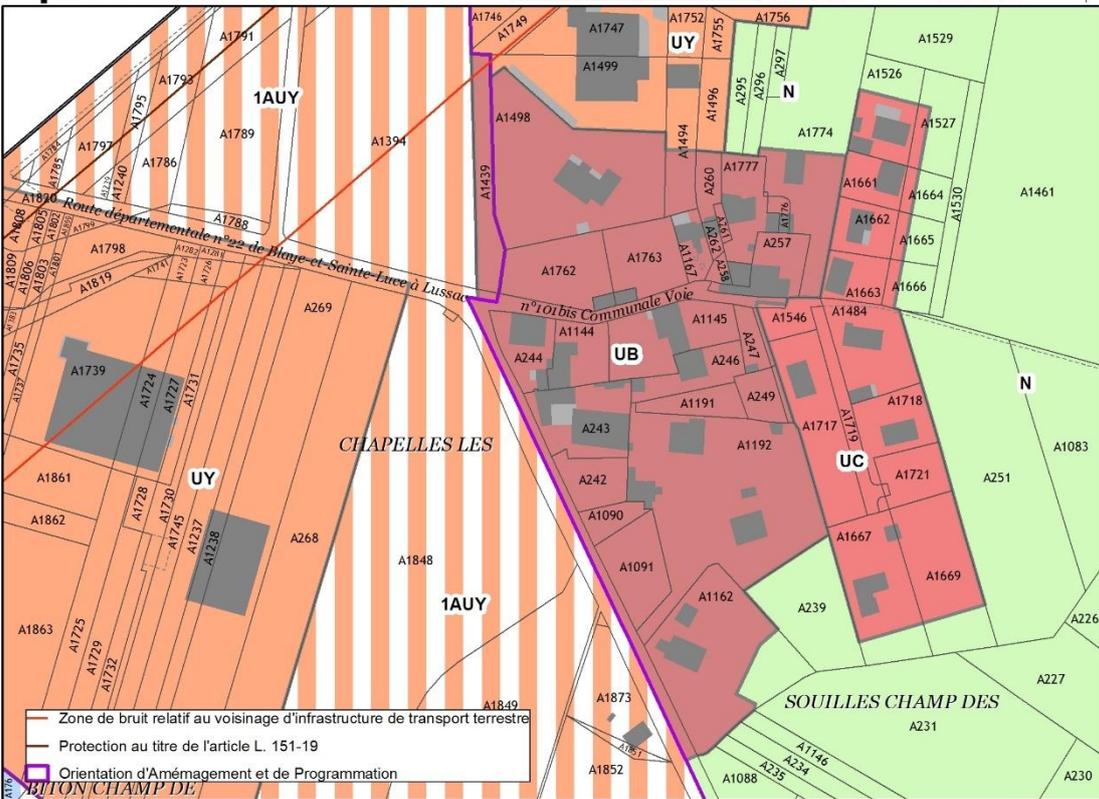


Evolution du zonage règlementaire :

### 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 règlementaire :

	Surface (ha) AVANT modification	Surface (ha) APRES modification	Différences	Commentaires
UB	186,19	187,47	1,28	Secteurs 1AU reclassés en U (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	

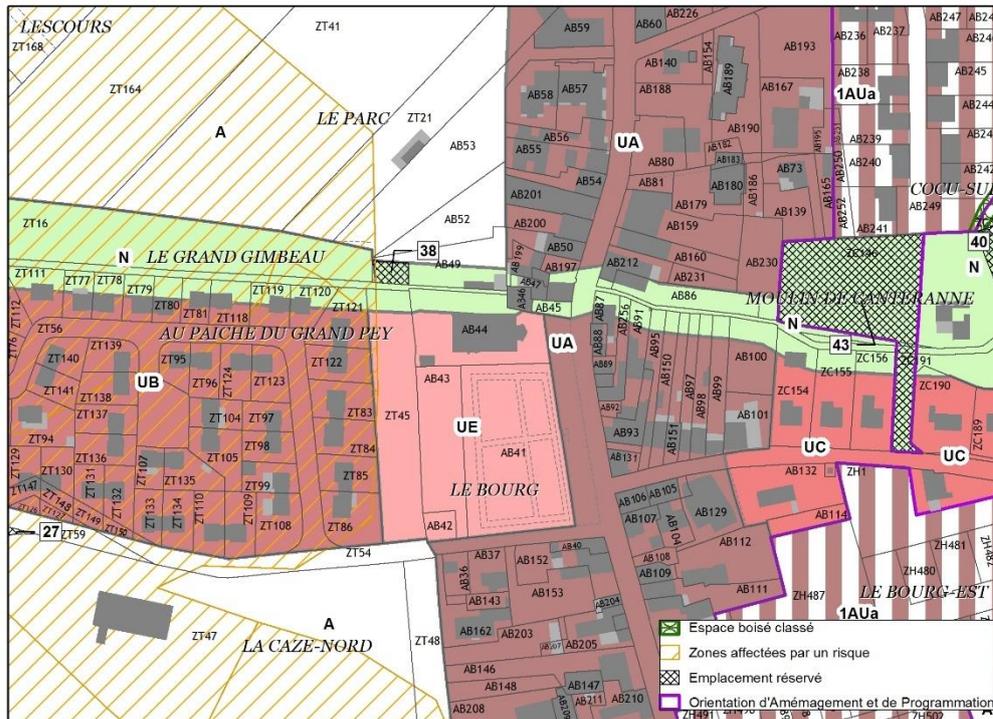
##### Prescriptions :

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

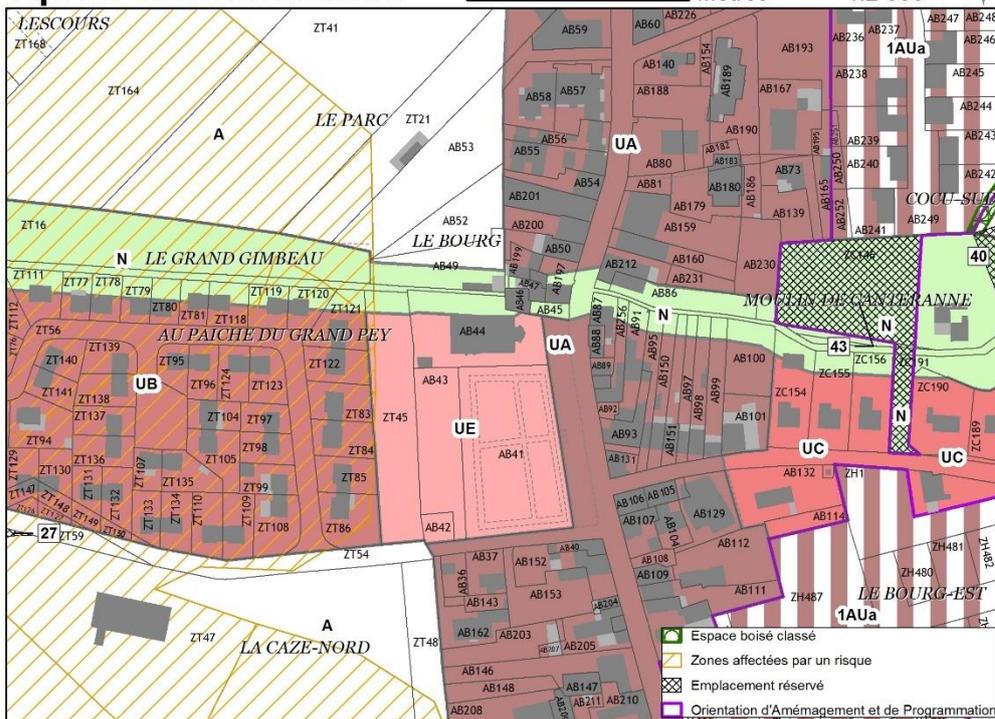
### 2.4.3 PRESCRIPTIONS

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) AVANT modification</b>	<b>Surface (ha) APRES modification</b>	<b>Différences</b>	<b>Commentaires</b>
ER	6.861	6.846	0.015	Suppression ER38 – Saint 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**

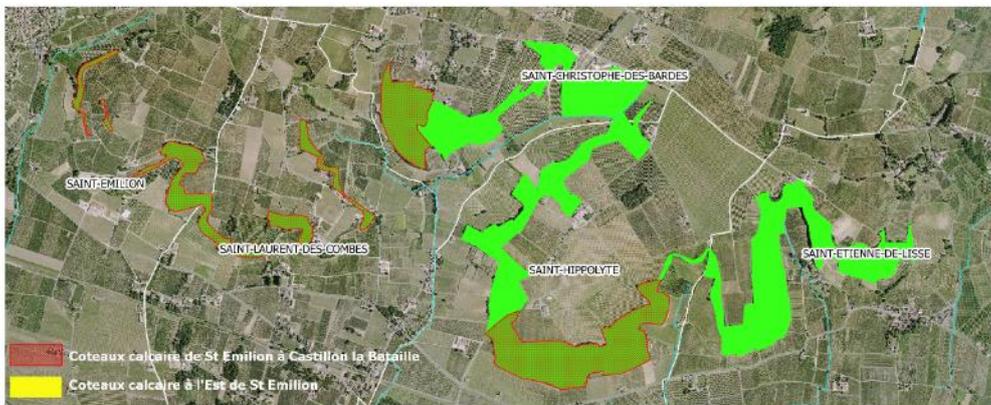
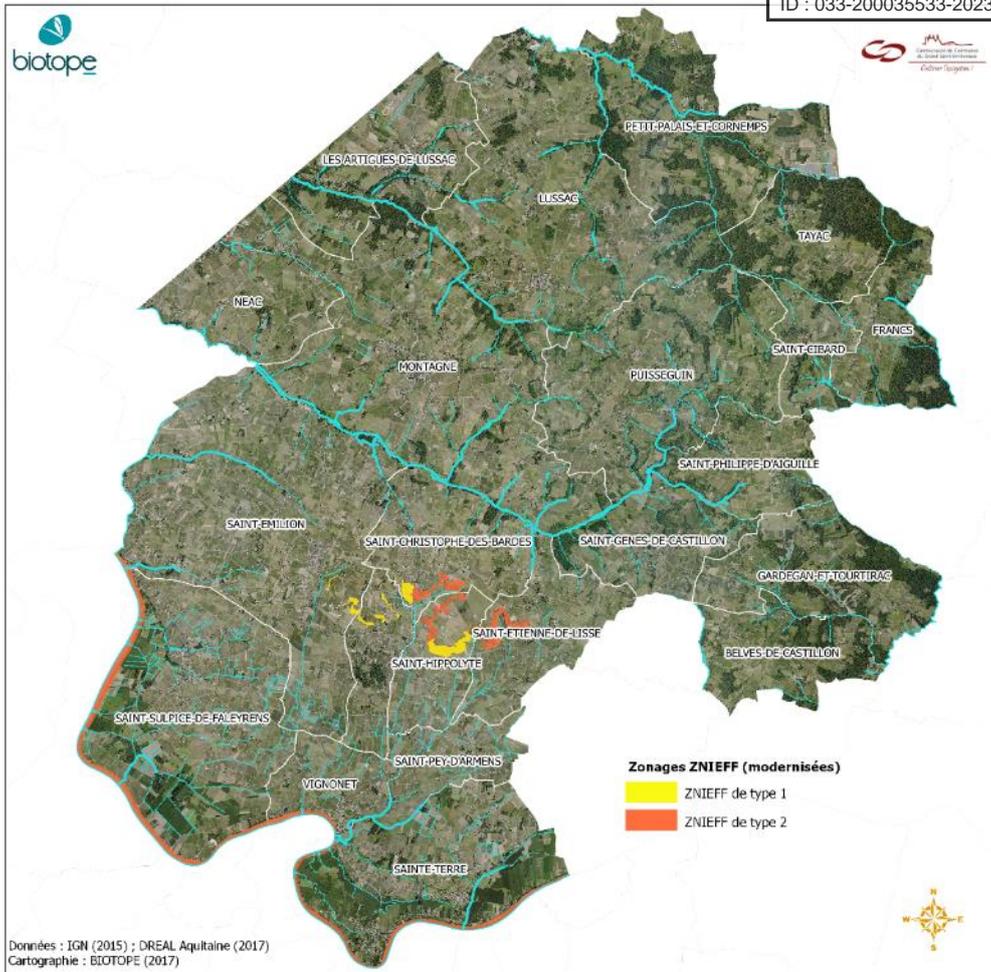
Superficie : 172 hectares

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)



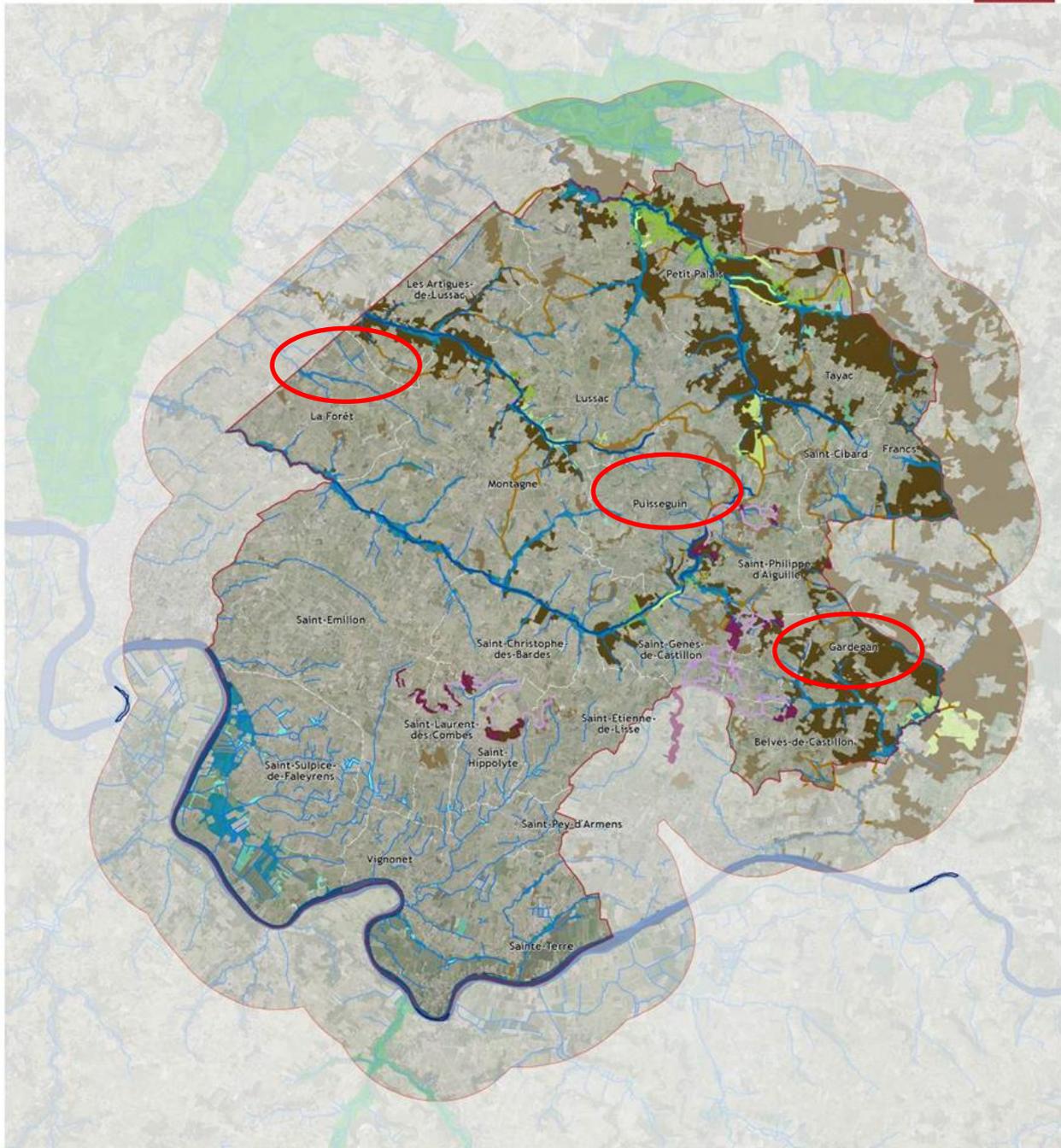
Cartographie des ZNIEFF identifiées sur le périmètre du PLUI (sources : DREAL Aquitaine / mise à jour 2017)

### 3.2.2 LA TRAME VERTE ET BLEUE



Trame Verte et Bleue

Communauté de Communes du Grand Saint Emilionnais  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Etat initial de l'environnement



- Multi sous-trames (site Natura 2000)**
  - Réservoir de biodiversité
- Sous-trame des boisements de feuillus**
  - Réservoir de biodiversité
  - Espace relais
  - Corridor écologique
- Sous-trame des milieux humides**
  - Réservoir de biodiversité
  - Espace relais
  - Corridor écologique

- Sous-trame des milieux ouverts**
  - Réservoir de biodiversité
  - Espace relais
  - Corridor écologique
- Sous-trame des milieux bocagers**
  - Réservoir de biodiversité
  - Espace relais (bocage dégradé)
  - Corridor écologique
- Sous-trame des cours d'eau**
  - Site Natura 2000
  - Frayère
  - Cours d'eau réservoir de biodiversité
  - Cours d'eau corridor

- Aire d'étude des continuités écologiques
- Communauté de communes du Grand Saint-Emilionnais

CdC St-Emilion - Tous droits réservés - Source : IGN BD TOPO, IGN Ortho - Réalisation : Biotope 2015



Extrait du PLUi en vigueur actuellement

## Modification de droit commun n°2 du PLUi du Grand Saint Emilionnais

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 remettaient 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.