

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU
GRAND SAINT EMILIONNAIS**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Nombre de délégués :

En exercice : 39

Présents : 34

Votants : 35

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-neuf juin, les membres du Conseil de la communauté de communes du Grand saint Emilionnais, élus par les conseils municipaux des communes membres, dûment convoqués le vingt-deux juin deux mille vingt-trois, conformément aux articles L.5211-1, L.2121-10, L.2121-13 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis, sous la Présidence de Monsieur Bernard LAURET, Président, à la salle de réunion de la CDC à St Emilion.

Etaient présents :

LES ARTIGUES DE LUSSAC : **Mme LEBRUN, M.QUET** ; BELVES DE CASTILLON : **M. FENELON** ; FRANCS : **Mme GISSOUT** ; GARDEGAN ET TOURTIRAC : **M. BIGOT** ; LUSSAC : **Mme BRETON, Mme FORESTIER** ; MONTAGNE : **Mme HENRY, Mme BURGAUD, M. BOUDOT, M. COMBEAU** ; NEAC : **M. FOURREAU** ; PETIT PALAIS ET CORNEMPS : **Mme RAICHINI**; PUISSEGUIN : **M. PASQUON, M. DESPRES** ; SAINT CIBARD : **M. AMOREAU** ; SAINT-CHRISTOPHE-DES-BARDES : **M. GOINEAU** ; SAINT-EMILION : **Mme MANUEL, M.LAURET, M. MERIAS**;; SAINT-ETIENNE-DE-LISSE : **Mme DECAMPS** ; SAINT GENES DE CASTILLON : **M. GUIMBERTEAU** ; SAINT-HIPPOLYTE : **M. CANUEL** ; SAINT-LAURENT-DES-COMBES : **M. VALLADE** ; SAINT-PEY-D'ARMENS : **Mme MARCHIVE** ; SAINT PHILIPPE D'AIGUILHE : **M. BECHEAU** ; SAINT-SULPICE-DE-FALEYRENS : **Mme CAMUT , M. DEBART, M. DUMONTEUIL** ; SAINTE TERRE : **Mme ALFONSO-CHARIOL, Mme LERUTH, M. MICHEL**;; TAYAC : **M. BARRET** ; VIGNONET : **M. DANGIN**

Etaient Absents : **M. BRINGART, Mme BOURRIGAUD, M. FOURNIER (pouvoir à Mme Manuel), Mme ROSSI, M. FONMARTY**

Secrétaire de séance : **Mme RAICHINI**

Délibération N° 57 - 2023 – DELIBERATION APPROBATION MODIFICATION N°2 PLUI

Monsieur le vice-président en charge de l'aménagement du territoire rappelle les grandes étapes de cette procédure, engagée par décision du Président le 29 août 2022.

Cette modification de droit commun a pour objectifs :

- l'ajustement de trois opérations d'aménagement et de programmation (OAP) à savoir le secteur Tourtirac à Gardegan, le secteur Guillotin à Puisseguin et le secteur des Chapelles aux Artigues de Lussac, afin de permettre leur mise en œuvre tout en préservant l'environnement, les paysages et les principes de densification ;
- l'ajustement du zonage règlementaire (U/1AU) à ces nouvelles opérations et aux constructions édifiées depuis l'approbation du PLUi, conformément aux OAP précédemment modifiées : secteurs déjà construits ou dents creuses en dehors de l'OAP reclassés en zone U ;
- la suppression de l'emplacement réservé n°38 sur la commune de Saint-Sulpice de Faleyrens : il s'agit d'une erreur matérielle, cet emplacement n'ayant aucune utilité car désigné comme desserte à créer d'une zone 1AUe qui n'existe pas.

Les personnes publiques associées, consultées dans le cadre de la procédure, ont, pour certaines, émis des avis. A savoir,

PPA consultés	Date de consultation	Date de réponse
Conseil Régional	22/10/2022	Sans réponse
SNCF	22/10/2022	21/02/2023
Préfet de la Gironde Direction Départemental des Territoires – Services SUAT	22/10/2022	06/12/2022
INAO	22/10/2022	21/11/2022
CNPF	22/10/2022	28/10/2022
CD 33	22/10/2022	Sans réponse
Chambre d'Agriculture	22/10/2022	Sans réponse
Chambre des métiers	22/10/2022	24/10/2022
CCI	22/10/2022	Sans réponse
PETR	22/10/2022	17/11/2022

Par ailleurs, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Nouvelle Aquitaine, saisie par la Communauté de Communes le 2 août 2022, a décidé que le projet de modification n°2 n'était pas soumis à évaluation environnementale (avis conforme n° MRAe 2022DKNA198 dossier KPP-2022-13027).

Par délibération motivée n°18-2023 en date du 16 mars 2023, le Conseil Communautaire confirme son choix de ne pas réaliser une évaluation environnementale sur avis conforme de la MRAe.

Par arrêté en date du 20 mars 2023, le Président de la Communauté de Communes ordonne l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de modification n°2. Le projet est mis à l'enquête publique du 11 avril au 15 mai 2023 inclus. Il comporte la notice de présentation justifiant la modification et évaluant ses incidences, les pièces modifiées (OAP), le zonage règlementaire modifié, la décision du Président prescrivant la modification, la décision de la MRAe, les avis exprès des

personnes publiques associées, l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, les publications de l'avis d'enquête.

Quatre permanences de Madame Belliard-Sens commissaire-enquêtrice sont organisées les 11, 21, 26 avril et 15 mai 2023, au siège de la Communauté de Communes et dans les mairies de Gardegan et de Puisseguin. Huit personnes ont été reçues lors des permanences et six ont souhaité consigner une observation dans les registres d'enquête mis à disposition dans les mairies concernées. Seuls les registres des Artigues et de Saint-Sulpice sont restés vierges.

Une seule observation est en lien avec la procédure de modification N°2, les autres concernant la révision en cours (demande de classement en zone constructible de parcelles hors OAP notamment).

Dans ses conclusions et avis motivés en date du 13 juin 2023, Madame la Commissaire-enquêtrice indique que le projet de modification n°2 semble cohérent avec les objectifs annoncés, sans prélèvement sur les espaces agricoles et naturels et sans ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones.

Elle émet un avis favorable et recommande que la protection du chêne de la parcelle D143 détachée de l'OAP de Tourtirac dans le cadre de la modification soit rendue effective dès que possible.

En ce qui concerne les avis des personnes publiques associées, le tableau de synthèse ci-dessous reprend les réserves des services consultés et les réponses apportées par la collectivité.

PPA consultés	Avis rendus	Proposition de réponse de la collectivité
Préfet de la Gironde Direction Départemental des Territoires – Services SUAT	<p><u>AVIS FAVORABLE avec réserves</u></p> <p><u>OAP Gardegan-et-Tourtirac :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Demande de confirmer la protection du chêne situé à l'extrémité ouest de l'ancienne zone à urbaniser. • Demande de préciser la notion « d'orientation optimale » des constructions demandées <p><u>OAP Puisseguin :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Il serait intéressant d'argumenter les nouveaux choix effectués qui vont dans le sens d'une meilleure sobriété foncière. 	<p><u>OAP Gardegan-et-Tourtirac :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le chêne présent en bordure ouest de la zone à urbaniser sera identifié en tant qu'élément remarquable du paysage dans les prescriptions du PLUi (L151-19 du Code de l'Urbanisme) • La notion d'orientation optimale sera précisée : « Cette orientation devant privilégier les espaces de vie au Sud et les locaux techniques au Nord permettront de faciliter le respect de la Réglementation Thermique 2020. » <p><u>OAP Puisseguin :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'OAP nouvellement proposée propose effectivement une meilleure sobriété foncière avec près

	<ul style="list-style-type: none"> • Traitement des eaux de ruissellement et d'écoulements pluviaux • Clarification de l'indication des sous-secteurs (1/2 et A/B) 	<p>de 12 log/ha pour le secteur au sud déjà construit (aujourd'hui en dehors de l'OAP) et une densité détache de l'OAP attendus entre 15 et 20 log/ha pour le secteur soumis à la nouvelle OAP (sous-secteur 1). Le sous-secteur 2 étant lui contraint par des reculs obligatoires vis-à-vis des bâtiments agricoles à proximité.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le coefficient de non-imperméabilisation existe déjà dans le règlement de la zone 1AUB : « 13.1. - Sur le terrain d'assiette du projet, au moins 50 % des espaces libres devront rester perméables. » • Coquille de forme (sous-secteurs) sera corrigé.
Chambre des métiers de de l'artisanat	Avis Favorable. Pas de remarque particulière.	
CNPF	Avis favorable. Pas de remarque particulière.	
PETR	<p><u>EVOLUTIONS COMPATIBLES avec les prescriptions du DOO du SCOT du Grand Libournais</u></p> <p><u>OAP Gardegan-et-Tourtirac :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Parler d'un minimum de logements attendus. • Ajouter dans le règlement la mention : « sauf indications contraires portées sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation » pour l'article sur la largeur des voiries. <p><u>OAP Puisseguin :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Traduire le principe de la marge de recul de 10 mètres avec l'espace agricoles sur le schéma de l'OAP. 	<p><u>OAP Gardegan-et-Tourtirac :</u> Les ajustements demandés seront effectués.</p> <p><u>OAP Puisseguin :</u> Les ajustements demandés seront effectués, à l'exception du règlement des piscines (collectivité non favorable).</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Interdiction des piscines dans ce secteur de 10 mètres. • Clarification de l'indication des sous-secteurs (1/2 et A/B). <p><u>OAP « Les Chapelles » / Artigues de Lussac : pas d'observations.</u></p>	
INAO	Pas de remarque.	
SNCF	Pas de remarque.	

Le projet de modification n°2 présenté ce jour à votre approbation a été amendé sur les points indiqués dans la partie droite du tableau et sur la protection du chêne.

Ce dossier comporte :

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) modifiées : Secteur Tourtirac à Gardegan, secteur Guillotin à Puisseguin, secteur des chapelles aux Artigues de Lussac
- Une notice
- Les règlements écrit et graphique modifiés
- Les zonages de Gardegan et Tourtirac, Puisseguin, Les Artigues de Lussac et Saint-Sulpice de Faleyrens modifiés.

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la décision du Président en date du 29 août 2022 engageant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,

Vu la décision de la MRAe en date du 2 août 2022,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 16 mars 2023 confirmant le choix de ne pas réaliser d'étude environnementale,

Vu l'arrêté du Président en date du 20 mars 2023 portant organisation d'une enquête publique relative au projet de modification n°2,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11 avril au 15 mai 2023,

Vu le rapport, les conclusions et avis favorable motivé de Madame la commissaire-enquêtrice, en date du 13 juin 2023,

Vu les pièces composant le projet de modification n°2 du PLUi annexées à la présente délibération,

M. BIGOT quitte la salle et ne participe ni au débat ni au vote.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le vice-président en charge de l'aménagement du territoire et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité les membres présents et représentés,

- ***décide d'approuver le projet de modification n°2 tel qu'annexé à la présente délibération***

- **dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage, pendant un mois, au siège de la Communauté de Communes et dans les mairies concernées. Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département. Elle sera, en outre publiée sur le site internet de la communauté de communes pendant deux mois. Chacune de ces formalités de publicité mentionnera que le dossier tel qu'approuvé sera consultable au siège de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais, aux heures et jours habituels d'ouverture.**
- **dit que la présente délibération ne sera exécutoire qu'après transmission à la sous-préfecture et accomplissement des mesures de publicité visées ci-dessus.**
- **dit qu'en application de l'article L 153-23 du Code de l'Urbanisme, la délibération d'approbation de la modification n°2 du PLUi sera publiée sur le portail national de l'urbanisme.**

Le Président,

- * *certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité,*
- * *informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.*

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus,

Au registre sont les signatures

Pour copie conforme,

La secrétaire de séance



Patricia RAICHINI

Le Président



Bernard LAURET