

Département de la Gironde

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GRAND SAINT-ÉMILIONNAIS

**Enquête publique
du 11 avril au 15 mai 2023
concernant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal**

1^{ère} partie : Rapport du Commissaire Enquêteur



Commissaire enquêteur : Virginie Belliard-Sens
désignée par le Tribunal Administratif de Bordeaux
Décision n° E23000023/33 du 21 février 2023

Sommaire

1. GÉNÉRALITÉS.....	4
1.1. Objet de l'enquête	4
1.2. Contexte réglementaire	5
1.2.a. Lois et règlements	5
1.2.b. Description de la procédure	5
1.2.c. Dispense d'évaluation environnementale	6
2. PRÉSENTATION DU PROJET	7
2.1. Contexte intercommunal	7
2.2. Nature de la modification	7
2.2.a. Commune d'Artigues-de-Lussac : OAP Zone d'Activités Économiques des Chapelles	7
2.2.b. Commune de Gardegan-et-Tourtirac : OAP Tourtirac	10
2.2.c. Commune de Puisseguin : OAP Guillotin	13
2.2.d. Commune de Saint Sulpice-de-Faleyrens	15
2.3. Compatibilité de la modification avec le PADD et le PLH	16
2.4. Évaluation des incidences sur l'environnement de la modification	16
2.4.a. Évaluation des incidences directes ou indirectes sur les espaces naturels	16
2.4.b. Évaluation des incidences directes ou indirectes sur les paysages et le patrimoine culturel	17
2.4.c. Évaluation des incidences directes ou indirectes sur les risques et nuisances	17
2.4.d. Évaluation des incidences directes ou indirectes sur les ressources en eau	17
2.5. Composition du dossier	18
2.6. Concertation	18
2.6.a. Public	18
2.6.b. Personnes publiques associées	18
3. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	20
3.1. Organisation de l'enquête	20
3.2. Information du public	20
3.3. Déroulement de l'enquête	22

3.4. Participation du public	23
3.5. Clôture de l'enquête	23
4. OBSERVATIONS	26
4.1. Bilan des observations	26
4.2. Procès-verbal de synthèse et réponses apportées par la Ville	26
4.3. Analyse des observations du public	26
4.4. Autres questions du commissaire enquêteur	29

1. GÉNÉRALITÉS

1.1. Objet de l'enquête

La Communauté de Communes du Grand Saint-Émilionnais, qui compte 22 communes, dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 1er mars 2008 qui a fait l'objet de plusieurs ajustements dont une modification de droit commun et deux modifications simplifiées.

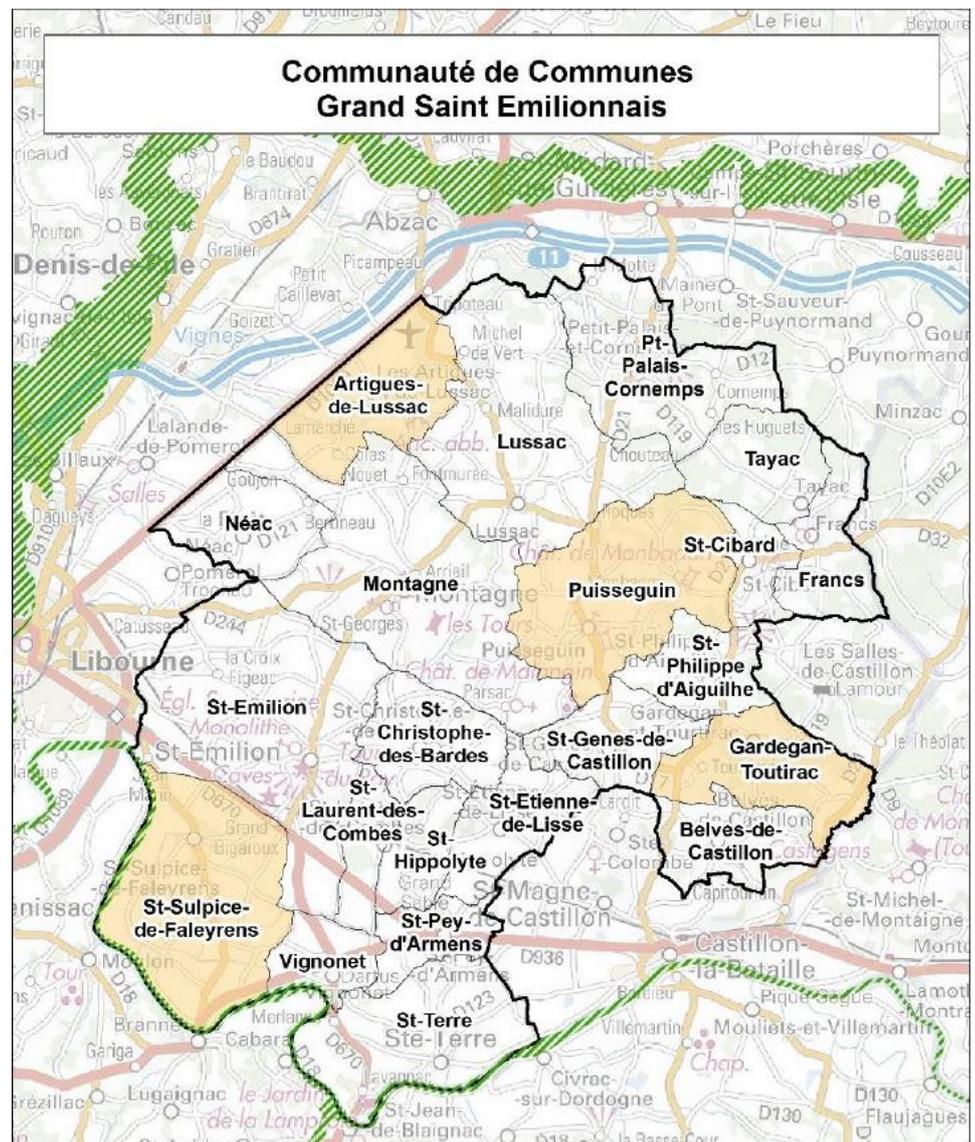
La modification objet de l'enquête concerne 4 communes de l'intercommunalité. Elle porte principalement sur l'ajustement de trois Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les communes des Artigues-de-Lussac, de Gardegan-et-Tourtirac et de Puisseguin mais concerne également la rectification d'une erreur matérielle sur la commune de Saint Sulpice-de-Faleyrens.

Elle a pour but de faire évoluer les OAP, le règlement graphique et les prescriptions dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, sans réduction d'une zone agricole ou naturelle ni ouverture à l'urbanisation.

Elle s'inscrit donc dans une procédure de **modification de droit commun** en application des articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme. Elle a été dispensée d'évaluation environnementale par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale dans le cadre de l'examen au cas-par-cas (avis n°2022DKNA198 du 30/06/2022).

Elle se déroule en parallèle d'une procédure de révision générale du PLU intercommunal lancée en 2021.

L'enquête publique porte donc sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté De Communes du Grand Saint-Émilionnais.



1.2. Contexte réglementaire

1.2.a. Lois et règlements

La procédure de modification de documents d'urbanisme s'appuie sur les articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

L'enquête publique qui porte sur la modification du PLU intercommunal est régie par les dispositions prévues par le code de l'environnement (Articles L123-3 et suivants et R123-2 et suivants).

1.2.b. Description de la procédure

Le champ d'application de la procédure de modification défini par l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme précise que :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

En outre, l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme précise que :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit 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.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

Les objets du projet de modification ne répondent pas aux critères nécessitant l'application d'une procédure de révision et entrent donc dans le champ d'application d'une procédure de modification dite de droit commun.

Par ailleurs, l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme précise que :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

1.2.c. Dispense d'évaluation environnementale

La modification n°2 du PLUi du Grand Saint-Émilionnais a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas par l'Autorité Environnementale envoyé le 2 août 2022 et qui a conclu dans son avis du 30 septembre 2022 que le projet de modification du PLUi n'était pas soumis à évaluation environnementale.

2. PRÉSENTATION DU PROJET

2.1. Contexte intercommunal

La Communauté de Communes du Grand Saint-Émilionnais, qui compte 14 411 habitants en 2019 (source : INSEE) pour une surface de 235,5 km², est située en rive droite de la Dordogne en limite Est du département de la Gironde, à 35 km de l'agglomération bordelaise et à l'Est de Libourne.

L'autoroute A89 Bordeaux-Lyon passe à quelques centaines de mètres au Nord du territoire.

Les principaux axes routiers sont la RD936 Bordeaux-Bergerac, route à grande circulation qui traverse la partie Sud du territoire, et la RD1089, ex RN89, qui dessert le nord du département et marque la limite Nord-Ouest de l'intercommunalité.

La ligne de TER Bordeaux-Libourne-Sarlat dessert la gare de Saint-Émilion.

La Communauté de Communes tient son nom de la commune la plus peuplée du territoire, Saint-Émilion, dont la cité médiévale est classée depuis 2019 au Patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO et qui jouit d'une renommée mondiale grâce à son patrimoine historique et viticole. En 1999, la Juridiction de Saint-Émilion, composée de 8 communes, a été le premier vignoble inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO.

Depuis 1968, le Grand Saint-Émilionnais connaît une importante baisse de sa population (-16 % entre 1968 et 2019) à cause d'un solde migratoire fortement déficitaire.

Une forte pression foncière viticole s'exerce sur le territoire en lien avec la présence d'appellations viticoles et de châteaux prestigieux, surtout dans la moitié Sud du territoire (vignoble de Saint-Émilion).

L'habitat est réparti de façon homogène sur le territoire avec une forte proportion de logements individuels traduisant le caractère rural du secteur. La Communauté de Communes s'est dotée en 2016 d'un Plan Local de l'Habitat.

La vallée de la Dordogne est classée en site Natura 2000. Le territoire du Grand Saint-Émilionnais est également concerné par la Réserve Mondiale de Biosphère du bassin de la Dordogne.

2.2. Nature de la modification

Par délibération en date du 29 août 2022, le président de la CC du Grand Saint-Émilionnais a engagé la modification n°2 du PLUi (cf. annexe 1).

La CC du Grand Saint-Émilionnais souhaite faire évoluer les règlements graphiques et écrit du PLU intercommunal pour permettre :

- D'adapter trois OAP au contexte local, sur les communes de Artigues-de-Lussac, Gardegan-et-Tourtirac et Puisseguin,
- D'adapter le zonage réglementaire à ces trois opérations et aux constructions réalisées depuis l'approbation du PLUi,
- De supprimer un emplacement réservé (n°38) indiqué par erreur sur la commune de Saint-Sulpice-de-Faleyrens.

2.2.a. Commune d'Artigues-de-Lussac : OAP Zone d'Activités Économiques des Chapelles

Ce secteur a été identifié comme favorable à une zone d'activités industrielles et artisanales en raison de la proximité de l'aérodrome de Libourne-Artigues de Lussac, de l'accès aisé depuis la RD1089 et de la préexistence d'activités économiques. L'objectif est d'accueillir des activités proches de la filière viti-vinicole en synergie avec l'activité économique historique du territoire.

Il est à noter que ce secteur a fait l'objet de plusieurs ajustements depuis l'approbation du PLUI en 2018 :

- Révision allégée n°1 en 2019, visant à réduire la bande d'inconstructibilité en bordure de la RD1089 de 75 m à 25 m.
- Modification simplifiée n°1 en 2020, visant à modifier les conditions d'accès et la hauteur maximale des constructions de 8,50 à 12,50 m à l'acrotère.

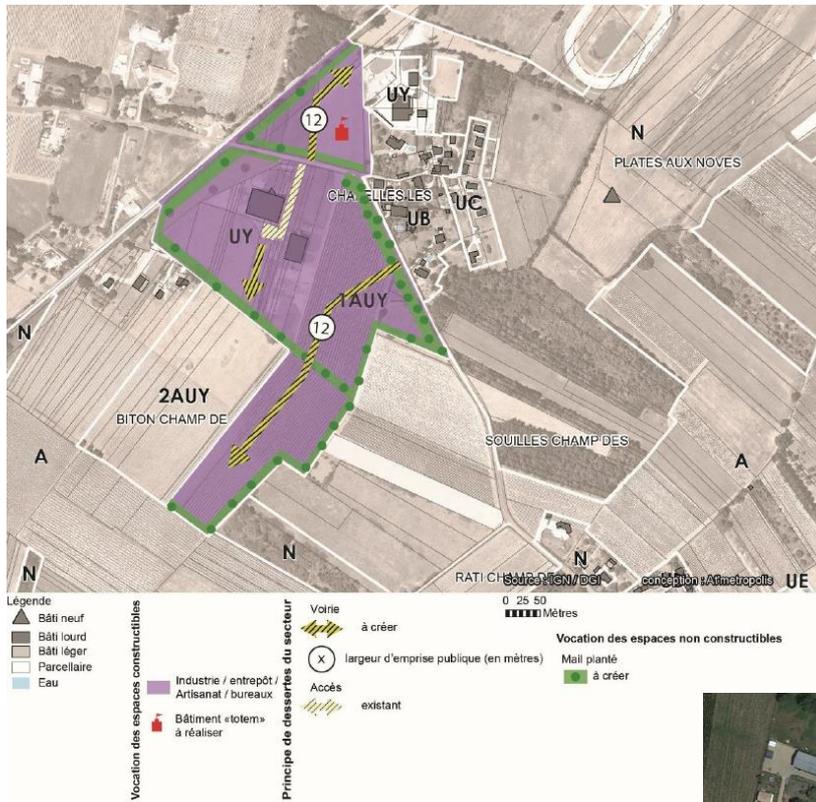
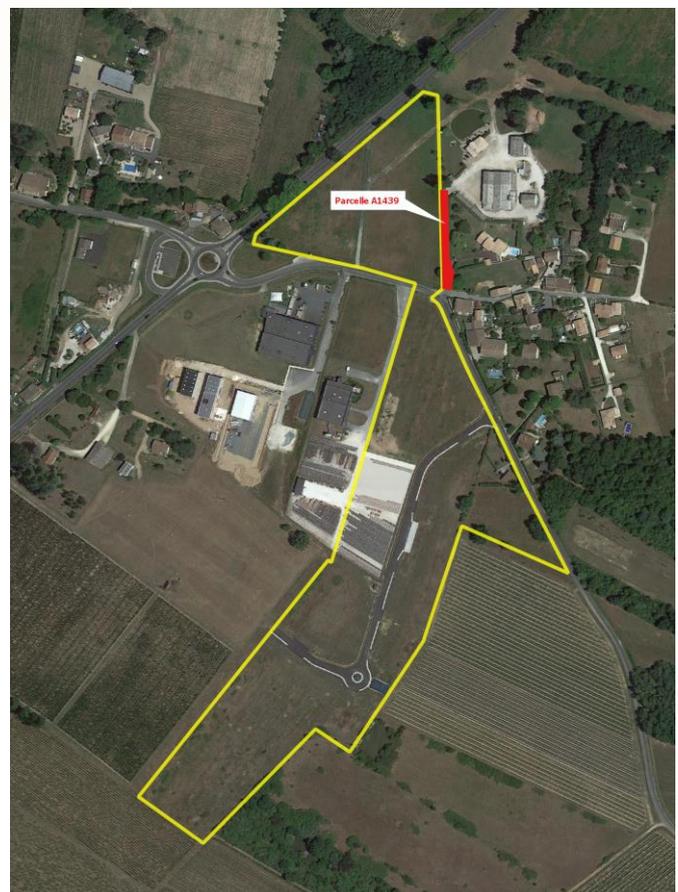


Schéma d'orientation d'aménagement 2019

Photo satellite Google Sat 2022

La zone UY a été lotie. Elle accueille notamment Les vigneron de Guîtres.
La zone 1AUy restant à lotir couvre 8,3 ha environ.



OAP schématique 2023



Vue sur la partie Nord de l'OAP restant à lotir (28/03/2023)



Évolution du zonage réglementaire

La parcelle A1439 (822 m²) aujourd'hui occupée par la voie d'accès à l'entreprise de charpente Mazurie Cotrabois est reclassée de 1AUy à UB.

Évolution des principes d'aménagement

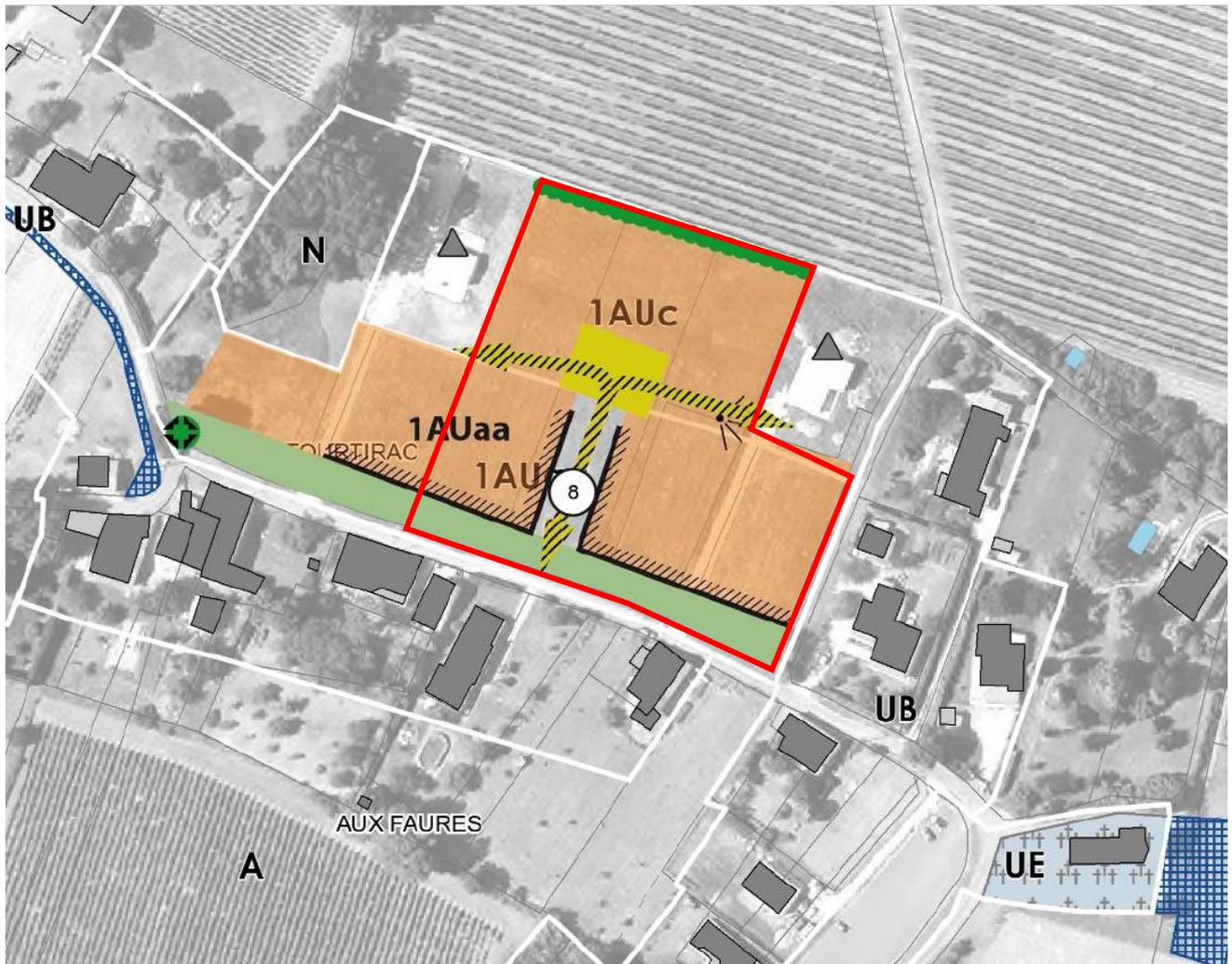
La règle relative au bâtiment "totem" à l'entrée du site est supprimée.

La règle relative à la voirie de desserte interne est allégée : la largeur minimum de 12 m de voie est supprimée, la conception facilitant les cheminements doux et l'intégration paysagère est maintenue.

Programmation et condition d'équipement : pas de changement

2.2.b. Commune de Gardegan-et-Tourtirac : OAP Tourtirac

OAP graphique avant modification



Légende

- ▲ Bâti neuf
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcelle
- Eau
- Emplacement réservé

Vocation des espaces constructibles

Habitat

Principe de dessertes du secteur

- Voie à créer
- 8 Largeur d'emprise publique en mètres
- ☀ Point de vue à préserver

0 25 50 Mètres

Principe de plantation

●● Haie à créer

Vocation des espaces non constructibles

■ Espace public à créer

■ Espace vert à créer

Orientations urbaines

- ▬ Alignement des constructions vis-à-vis des emprises publiques à réaliser. Les limites non bâties doivent être clôturées par un mur bahut d'une hauteur de 1,10 mètres, éventuellement surmontée d'une partie en clair-voie.
- ⊕ Patrimonial à préserver



Future OAP

Les abords du site ont connu une urbanisation récente fortement consommatrice d'espace.

L'objectif est de recentrer l'OAP sur la zone 1AU aujourd'hui en prairie, les terrains déjà bâtis à l'est et à l'ouest étant reclassés en UB, et de structurer l'OAP pour maximiser le potentiel d'accueil de logements, valoriser les espaces publics tout en mettant en valeur la perspective sur l'église de TOURTIRAC.

La surface de l'OAP après modification est de 9520 m², répartis en deux sous-secteurs : sous-secteur 1 à l'Est de 8036 m² et sous-secteur 2 à l'Ouest de 1484 m².

OAP schématique 2023



Vue sur les terrains de l'OAP Tourtirac (28/03/2023)



Le chêne de la parcelle D143 (28/03/2023)



Évolution du zonage réglementaire

Les parcelles D767 et D774 bâties évoluent de 1AUC vers UB.

Les parcelles D143 (dent creuse avec chêne isolé remarquable), D694 (terrain associé à habitation) et D793 (espace vert en bord de route), soit une surface totale de 6500 m² environ évoluent de 1AUaa vers UB.

Évolution des principes d'aménagement

Bien que les zonages 1AUaa et 1AUc soient maintenus, une découpe Est-Ouest est proposée avec, sur la base d'une hypothèse d'implantation chiffrée :

- dans le sous-secteur 1 : 8 à 10 logements attendus,
- dans le sous-secteur 2 : 2 logements attendus selon le nouveau schéma d'aménagement proposé.

L'espace vert maintenu le long du chemin de Tourtirac passe de 5 m de largeur à 14 m minimum. Il est destiné à accueillir stationnement visiteur, promenade et jeux dans la perspective de l'église.

Les constructions devront s'implanter à 0 ou 2 m minimum des emprises des voies et emprises publiques et voies privées existantes.

Il est retenu une notion d'implantation optimale pour les nouvelles constructions.

La largeur de la voie interne à double sens est de 6 m au lieu de 8 m auparavant.

La règle sur les espaces tampons paysagers entre zone à urbaniser et espaces agricoles est détaillée : largeur de 10 m inchangée, accès technique et gestion des eaux pluviales.

La règle relative à la voirie de desserte interne est allégée : la largeur minimum de 12 m de voie est supprimée, la conception facilitant les cheminements doux et l'intégration paysagère est maintenue.

Programmation et condition d'équipement :

En complément de l'obligation de dispositif de défense incendie (maintenue), il est ajouté l'enjeu de gestion des eaux usées et pluviales à la parcelle (autonome) sauf en cas de réseau collectif.

2.2.c. Commune de Puisseguin : OAP Guillotin

Cette OAP se trouve enclavée entre le hameau de Puisseguin (classé en UB, espace urbanisé mixte) et l'habitat ancien développé le long de la RD 17 (classé en UA, entités urbaines anciennes).

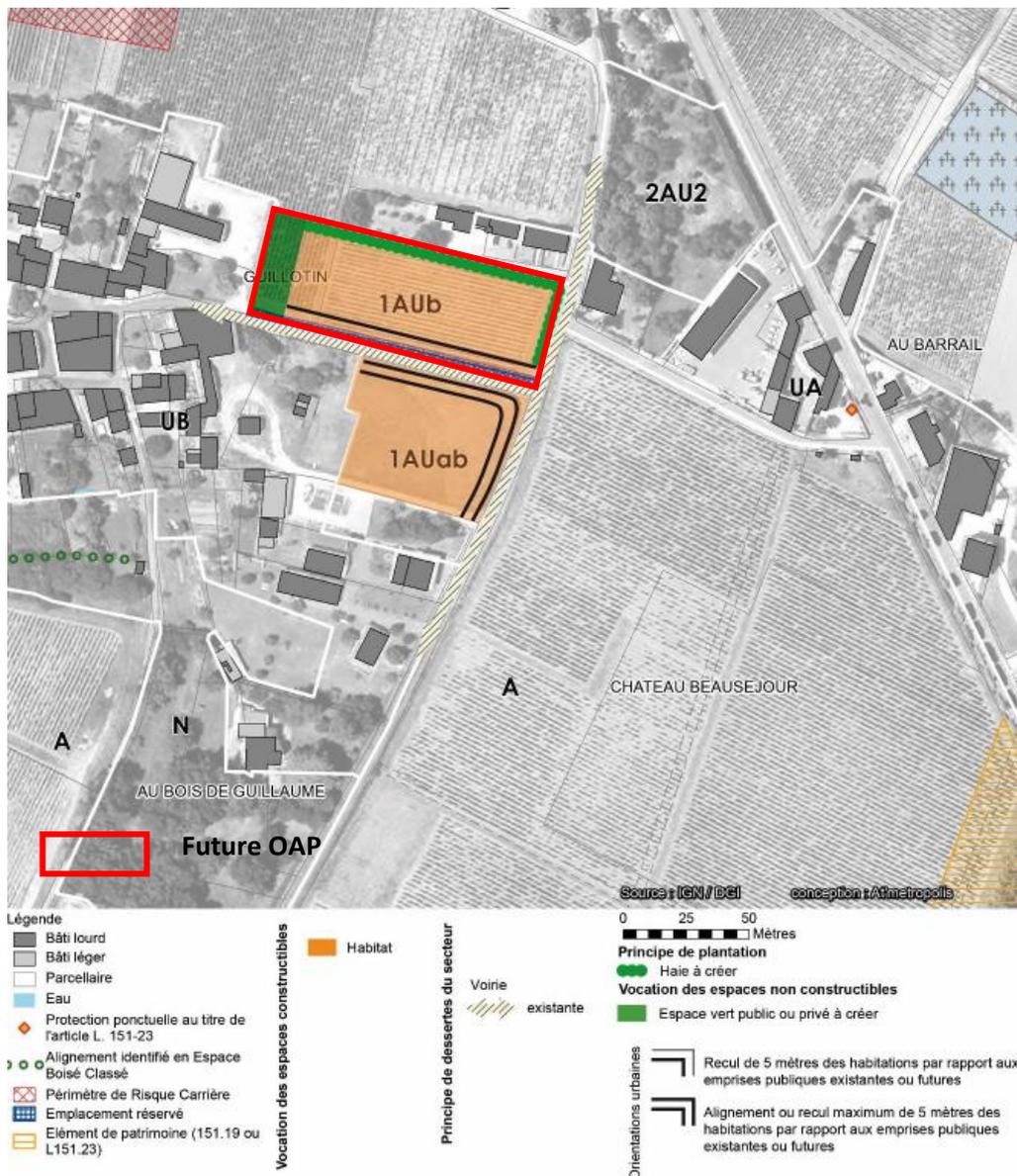
La partie située au sud du chemin communal qui mène à Guillotin est bâtie. Les terrains non bâtis de l'AP initiale au nord du chemin sont aujourd'hui en vignes.

L'objectif est de recentrer l'OAP sur la zone 1AUb, les terrains déjà bâtis au sud étant reclassés en UB, et de permettre une urbanisation dans la continuité des formes urbaines du hameau de Guillotin et de marquer des transitions avec les espaces viticoles voisins.

La surface de l'OAP après modification est de 5060 m², répartis en deux sous-secteurs : sous-secteur 1 à l'ouest de 3902 m² et sous-secteur 2 à l'est de 1158 m².

A noter l'emplacement réservé 13 prévu pour l'élargissement du chemin d'accès à Guillotin qui traverse l'OAP en bordure Sud d'est en ouest

OAP graphique avant modification



OAP schématique 2023



Vue sur les terrains de l'OAP de Guillotin (28/03/2023)



Évolution du zonage réglementaire

Les parcelles bâties au sud du chemin qui comprennent 6 logements évoluent de 1AUab vers UB (environ 5000 m²).

Évolution des principes d'aménagement

Les principes relatifs au sous-secteur 1AUab sont supprimés.

La découpe Est-Ouest proposée sur la base d'une hypothèse d'implantation chiffrée prévoit :

- dans le sous-secteur 1 : 6 à 8 logements attendus,
- dans le sous-secteur 2 : 1 logement,

soit une densité de 8 logements pour 5060 m² supérieure à la densité minimum initialement prévue en zone 1AUb (10 logements par hectare).

La largeur de la voie interne à double sens est ramenée à 6 m au lieu de 8 m.

Une nouvelle règle concerne l'implantation des constructions avec un recul de 0 ou 2 m minimum des emprises des voies et emprises publiques et voies privées existantes.

La préservation d'une bande libre de toute urbanisation et d'une largeur de 8 m minimum en bordure est du sous-secteur 2 est maintenue et qualifiée de "bande paysagère".

Programmation et condition d'équipement : Pas de changement concernant l'emplacement réservé et la défense incendie.

2.2.d. Commune de Saint Sulpice-de-Faleyrens

La collectivité souhaite profiter de la modification pour corriger une erreur matérielle lors de l'élaboration du PLUi en 2018 : l'emplacement réservé n°38 (154 m²) a été créé par erreur, car dédié à la création d'un accès à une zone 1AU qui n'existe pas.

2.3. Compatibilité de la modification avec le PADD et le PLH

La modification ne conduit à aucune consommation d'espace naturel ou agricole. L'enveloppe des zones U et AU reste inchangée.

Elle ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD comme le confirme l'avis de la MRAe dans le cadre de l'examen au cas-par-cas :

1. Refaire du grand Saint-Émilionnais un territoire attractif
2. Maitriser le développement du Grand Saint-Émilionnais

Elle ne remet pas en question les objectifs en termes de consommation d'espace ni de préservation des espaces cultivés et milieux naturels :

- + 1000 habitants durant les 12 prochaines années,
- + 450 logements supplémentaires d'ici 2027 (neufs et sortie de vacance), soit +0,5%/an en moyenne,
- Moyenne de consommation par logement inférieure à 1000 m²,
- Objectif de consommation à court terme (zone 1AU) : 20 ha,
- Objectif de consommation à long terme (zone 2AU) : 20 ha.

Au vu des axes et des objectifs définis, le projet de modification est bien en adéquation avec le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et par conséquent avec le Programme Local de l'Habitat.

De même, la compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais et le SRADET de Nouvelle Aquitaine approuvé en 2020 est maintenue.

2.4. Évaluation des incidences sur l'environnement de la modification

L'évaluation des incidences de la modification sur l'environnement est réalisée dans la notice de présentation, en pages 36 et suivantes.

2.4.a. Évaluation des incidences directes ou indirectes sur les espaces naturels

La Communauté de Communes du Grand Saint-Émilionnais est concernée par les zonages et sites suivants :

- Site Natura 2000 "La Dordogne", en limite Sud,
- Deux ZNIEFF de type 1 : "Coteaux calcaires de Saint-Émilion" et "Frayère de Saint-Jean de Blaignac",
- Deux ZNIEFF de type 2 : "Coteaux calcaires de Saint-Émilion à Castillon-la-Bataille" et "La Dordogne",

Le territoire du Grand Saint-Émilionnais est également concerné par la Réserve Mondiale de Biosphère du bassin de la Dordogne (zone tampon et zone de coopération) créée en 2012 par l'UNESCO.

La modification ne conduit à aucune consommation d'espace naturel ou agricole. L'enveloppe des zones U et 1AU reste inchangée.

Elle ne concerne pas les rives de cours d'eau ni des zones identifiées comme humides, ni des terrains recensés comme réservoir de biodiversité ou corridor écologique par la Trame Verte et Bleue.

Les espaces naturels remarquables ne sont pas touchés par l'évolution du document d'urbanisme.

Les OAP concernées sont suffisamment éloignées de la Dordogne pour ne pas impacter le site Natura 2000.

2.4.b. Évaluation des incidences directes ou indirectes sur les paysages et le patrimoine culturel

Huit communes de la Communauté de Communes du Grand Saint-Émilionnais sont inscrites au Patrimoine Mondial par l'UNESCO et couvertes par un Site patrimonial Remarquable (SPR) comprenant :

- Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de la cité médiévale de Saint-Émilion,
- Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sur le reste du territoire.

Les OAP objets de la modification ne sont pas concernés par ce classement.

2.4.c. Évaluation des incidences directes ou indirectes sur les risques et nuisances

La modification n'entraîne pas d'augmentation de la population exposée aux risques naturels ou technologiques.

La justification d'un dispositif de défense incendie fait partie des conditions d'équipement maintenues dans les OAP concernées.

2.4.d. Évaluation des incidences directes ou indirectes sur les ressources en eau

L'objectif d'accueil des 3 OAP concernées est maintenu conforme au PLH et PLUi. L'assainissement se fait en autonomie sur les secteurs de Puisseguin et Gardegan-et-Tourtirac.

La modification ne concerne pas des zones de protection de captage d'eau potable et ne conduit pas à des pollutions.

2.5. Composition du dossier

Le dossier d'enquête comprend :

- Notice de présentation comprenant justification de la modification et évaluation des incidences,
- Pièces modifiées (3 OAP),
- Zonage réglementaire modifié,
- Décision du Président de la CDC du Grand Saint-Émilionnais prescrivant la modification n°2 du PLUi (29/08/2022),
- Arrêté d'ouverture d'enquête du 20 mars 2023,
- Décision de la MRAe après examen au cas-par-cas,
- Avis des PPA émis,
- Publications de l'avis d'enquête publique.

2.6. Concertation

2.6.a. Public

Le projet de modification n'a pas fait l'objet de concertation publique.

2.6.b. Personnes publiques associées

Un courrier accompagné du dossier a été envoyé aux Personnes publiques associées suivantes le 22 octobre 2022 :

PPA consultés	Date de réponse
Conseil Régional	Sans réponse
SNCF	21/02/2023
Préfet de la Gironde Direction Départemental des Territoires – Services SUAT	18/11/2022
Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)	15/11/2022
Centre National de la Propriété Forestière (CNPFF°)	26/10/2022
Conseil Départemental 33	Sans réponse
Chambre d'Agriculture	Sans réponse
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	24/10/2022
Pôle Territorial du Grand Libournais (PETR)	17/11/2022

Le Service Accompagnement Territorial de la **DDTM de la Gironde** a émis un avis favorable sous réserve d'apporter des compléments sur les points suivants :

- Sur l'OAP de Gardegan-et-Tourtirac :
 - La protection du chêne à l'extrémité ouest de l'ancienne zone à urbaniser n'est pas assurée
 - La notion d'orientation favorable reste à préciser.

- Sur l'OAP de Puisseguin :
 - Argumenter sur le respect de l'objectif initial de densité minimale de 10 logements/ha,
 - Instaurer un coefficient de non imperméabilisation afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluie et ne pas aggraver la problématique liée au ruissellement des eaux pluviales.

Le **Pôle Territorial du Grand Libournais** en charge du SCoT note que les évolutions envisagées sont compatibles avec le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Grand Libournais. Il émet deux observations :

- Sur l'OAP de Gardegan-et-Tourtirac : incohérence entre l'OAP et le règlement de la zone 1AU concernant la largeur minimale de voirie
- Sur l'OAP de Puisseguin : le PETR demande que soient apportées des précisions sur l'aménagement de la bande de recul de 10 m par rapport à la zone agricole sous forme d'espace boisé et arboré pour être en conformité avec le SCoT, et recommande d'interdire les piscines sur cette zone.

La **Chambre des Métiers et de l'Artisanat** de Nouvelle Aquitaine ainsi que le **CNPF Nouvelle Aquitaine** et la **SNCF Immobilier** ont émis un avis favorable au projet de modification.

La délégation territoriale Aquitaine Poitou-Charentes de l'**INAO** note que le projet n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

L'ensemble de ces avis peut être consulté en annexe 7.

3. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3.1. Organisation de l'enquête

Par décision n° E23000023/33 du 21 février 2023 (cf. annexe 2), Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux m'a désignée en qualité de commissaire-enquêteur sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Grand Saint-Émilionnais.

J'ai reçu ma lettre de désignation le 23 février ainsi que les pièces du dossier.

Le 6 mars, j'ai contacté par téléphone (Mme Valérie Barge, Directrice Générale Adjointe de la CC du Grand Saint-Émilionnais en charge de l'urbanisme et aménagement). Nous avons convenu d'une réunion le 13 mars dans les locaux de la Communauté de Communes, à Saint-Émilion.

Lors de cette réunion, les modalités de l'enquête et des permanences ont été définies en concertation avec Mme Valérie Barge.

À l'occasion de cette réunion, m'ont été remis une version papier du dossier d'enquête (pour partie) ainsi que les courriers échangés avec les Personnes Publiques Associées.

L'arrêté du 20 mars 2023 signé par Monsieur Bernard Lauret, Président de la CC du Grand Saint-Émilionnais, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et en a défini les modalités (cf. annexe 3).

Le 28 mars après-midi, j'ai visité en compagnie de Mme Valérie Barge les 4 communes objets de la modification ainsi que les deux mairies dans lesquelles j'assume une permanence.

Lieux de l'enquête publique :

- CC du Grand Saint-Émilionnais, Lieu-dit Simard, 33330 Saint-Émilion,
- Mairie de Puisseguin, 22 avenue Beauséjour, 33570 Puisseguin,
- Mairie de Gardegan-et-Tourtirac, 65 Le Bourg, 33350 Gardegan-et-Tourtirac,
- Mairie de Saint Sulpice-de-Faleyrens, 9 avenue du Général de Gaulle, 33330 Saint-Sulpice-de-Faleyrens,
- Mairie d'Artigues-de-Lussac, 1 Place de la Mairie, 33570 Les Artigues-de-Lussac.

Dates de l'enquête publique : du mardi 11 avril au lundi 15 mai, soit 35 jours consécutifs,

Dates de permanences :

- Mardi 11 avril, 9h-12h00, CC du Grand Saint-Émilionnais,
- Vendredi 21 avril, 9h-12h00, Mairie de Gardegan-et-Tourtirac,
- Mercredi 26 avril, 14h00-17h00, Mairie de Puisseguin,
- Lundi 15 mai, 14h30-17h30, CC du Grand Saint-Émilionnais.

3.2. Information du public

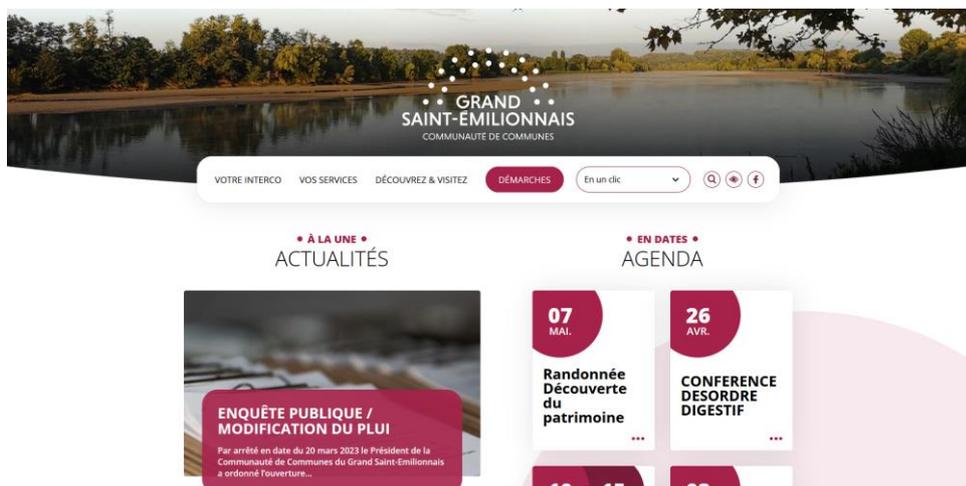
Pour permettre la plus large information du public, la publicité légale de cette enquête publique a été assurée de la manière suivante :

- Par affichage de l'avis d'enquête (cf. annexe 4) :
 - À la CDC du Grand Saint-Émilionnais et aux mairies de Gardegan-et-Tourtirac, Puisseguin, Artigues-de-Lussac et Saint Sulpice-de-Faleyrens,

- Par insertion règlementaire dans la presse régionale par les services de la CC du Grand Saint-Émilionnais de l'avis d'enquête (cf. annexe 5) :
 - Journal Sud-Ouest : 24 mars et 13 avril 2023,
 - Journal Le Résistant : numéros du 23 au 29 mars et du 13 au 19 avril 2023.

De plus, les informations sur l'ouverture de l'enquête publique et les modalités de son déroulement ont été mises en ligne :

- En page d'accueil sur le site internet de la CC du Grand Saint-Émilionnais (<https://www.grand-saint-emilionnais.fr/actualites/>) : un agenda des permanences et un lien vers l'avis d'enquête,
- A l'onglet Urbanisme de la CC du Grand Saint-Émilionnais (<https://www.grand-saint-emilionnais.fr/modifplui/>) : des liens vers les pièces du dossier disponibles en téléchargement.
- Sur la page d'accueil de la mairie de Puisseguin (<https://www.mairie-puisseguin.fr/>), avec un lien vers l'avis d'enquête
- Sur l'application web mobile Intramuros du Grand Saint-Émilionnais.



Capture d'écran de la page actualités de la CC du Grand Saint-Émilionnais le 13 avril 2023

**MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE DU
PROJET DE MODIFICATION N° 2 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU
GRAND SAINT EMILIONNAIS**

Dans le cadre de la modification du PLUi une enquête publique se déroulera du 11 avril au 15 mai 2023.

Deux permanences auront lieu à la Communauté de Communes du Grand Saint Emilionnais mais aussi au niveau des communes de Gardegan et Tourtirac et de Puisseguin.

Tous les détails sont donnés dans l'avis que vous pouvez télécharger ci dessous :

[Avis de mise à l'enquête publique](#)

Capture d'écran de la page d'accueil de la mairie de Puisseguin le 26 avril 2023

3.3. Déroulement de l'enquête

Cinq exemplaires du dossier d'enquête et cinq registres d'enquête, à feuillets non mobiles, ouverts, cotés et paraphés par moi-même, ont été mis à la disposition du public

- Dans les locaux de la CC du Grand Saint-Émilionnais,
- Dans les mairies de Gardegan-et-Tourtirac, Puisseguin, Artigues-de-Lussac et Saint Sulpice-de-Faleyrens,

pendant 35 jours consécutifs du mardi 11 avril au lundi 15 mai 2023, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture et consigner éventuellement ses observations et/ou contrepropositions sur les deux registres d'enquête, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur.

En outre, les observations, propositions et contre-propositions pouvaient également être déposées par courrier électronique à l'adresse : contactplui@grand-st-emilionnais.org (commune avec la concertation liée à la procédure de révision générale).

Les pièces du dossier d'enquête publique étaient consultables et téléchargeables pendant toute la durée de l'enquête :

- Sur le portail urbanisme de la CC du Grand Saint-Émilionnais (<https://www.grand-saint-emilionnais.fr/modifplui/>),

Il est à noter qu'aucun poste informatique n'a pu être mis à disposition du public en continu pendant la période de l'enquête dans les locaux de la CC pour permettre l'accès gratuit en ligne aux pièces du dossier d'enquête (manque de matériel). Cependant, il m'a été précisé qu'un poste serait libéré ponctuellement pour répondre aux éventuelles demandes de la population.

L'enquête s'est déroulée sans incident, avec des dispositions d'accueil du public satisfaisantes sur les différents lieux d'enquête.

3.4. Participation du public

Lors de cette enquête publique, j'ai reçu huit personnes ou groupes de personnes lors de mes permanences dont six ont souhaité consigner une observation dans les registres d'enquête, par dépôt d'un courrier soit physique soit électronique.

Les registres des Artigues-de-Lussac et Saint Sulpice-de-Faleyrens sont restés vierges.

Le dossier d'enquête a été téléchargé 28 fois sur le site de la CDC (information communiquée par le service communication de la CC), ce qui montre que le public s'est intéressé au projet même s'il s'est peu exprimé.

J'ai constaté au cours de mes permanences que le déroulement de l'enquête publique sur la modification du PLUi en parallèle de la concertation publique sur le projet de révision de ce même document a créé une confusion dans l'esprit des habitants.

La proximité des termes consacrés par le code de l'urbanisme (modification/révision, enquête publique/concertation publique) ne facilite pas l'appropriation des procédures par la population.

Ainsi, comme le montre le tableau de synthèse des observations en page suivante, la plupart des visites et des observations concernaient bien les 3 communes principalement visées par la modification (Gardegan-et-Tourtirac, Puisseguin et Artigues-de-Lussac) mais sont sans lien direct avec l'objet de la modification.

Dans la mesure du possible, j'ai invité ces personnes à renouveler leur demande dans le cadre de la concertation et à se tenir informés de la procédure de révision du PLUi en cours.

3.5. Clôture de l'enquête

Le registre du siège de la Communauté de Communes a été clos par moi-même à l'expiration du délai de l'enquête, le 15 mai à 17h30.

J'ai pu collecter et clôturer les registres des Artigues-de-Lussac et de Gardegan-et-Tourtirac avant la fermeture des deux mairies.

Mme Barge m'a transmis dans la soirée des copies des registres de Puisseguin et Saint Sulpice-de-Faleyrens (ce dernier étant vierge).

Les registres de ces deux communes m'ont été remis le 22 mai à l'occasion de la remise du PV de synthèse.

Tableau 1 : Synthèse des observations formulées

N° obs.	Commune concernée	Moyen	Nom de l'émetteur	N° parcelle/Lieu-dit/Zonage	Observations	Appréciation du CE
1	Les Artigues de Lussac	Visite du 11/04 et dépôt courrier	M. Derett 168 rue Naujac 33000 Bordeaux	C716 Beurret Sud	M. Derett, gérant de la société propriétaire, sollicite le classement en zone U de la parcelle actuellement classée en zone A et qui supporte un local à usage commercial.	Sans lien direct avec l'objet de l'enquête M.Derett est invité à renouveler sa demande dans le cadre de la révision du PLUi en cours.
2	Gardegan-et-Tourtirac	Visite du 21/04	Mme Gonin Lisette	D 22-23-24-25-497 Aux Faures	Mme Gonin, propriétaire, souhaite le classement en zone constructible de ces parcelles. Un courrier a déjà été déposé dans le cadre de la concertation publique en vue de la révision du PLUi.	Sans lien direct avec l'objet de l'enquête Mme Gonin est invitée à présenter sa demande dans le cadre de la révision du PLUi en cours.
3	Gardegan-et-Tourtirac	Visite du 21/04	M. Robin	Gardegan-et-Tourtirac	M. Robin souhaite classe en zone constructible un terrain actuellement en EBC Prépare un courrier qu'il apportera à la permanence à Puisseguin	Sans lien direct avec l'objet de l'enquête Pas de courrier reçu
4	Gardegan-et-Tourtirac	Visite du 21/04 et dépôt courrier	Mme Bigot Elia 6 route de Maron 33370 Fargues-St-Hilaire	D143-144 Tourtirac	Mme Bigot, propriétaire, souhaite construire une habitation sur ces parcelles. Elle veut connaître les conditions de constructibilité de ce secteur détaché de l'OAP Tourtirac dans le cadre de la modification.	Une partie de la parcelle D143 évolue de 1AUaa à UB dans le cadre de la modification. Le reste n'est pas modifié et reste en N. La partie de la parcelle D143 qui est constructible supporte le chêne isolé qu'il est prévu de classer en Élément Remarquable du Paysage à l'occasion de la révision générale en cours.
5	Les Artigues de Lussac	Visite du 26/04 et dépôt courrier	M. Guimberteau 2 Impasse de Baudron 33570 Montagne	OF121	Classement en terrain constructible	Sans lien direct avec l'objet de l'enquête Une copie du courrier est déposée dans le dossier de concertation en vue de la révision du PLUi.
6	Puisseguin	Visite du 26/04 et dépôt courrier	M. Martignoni 4 Impasse de Mouchet 33570 Montagne	D1099 Côtes de Mouchet	Classement en zone constructible	Sans lien direct avec l'objet de l'enquête Une demande a été faite auprès de la CC dans ce sens.

7	Puisseguin	Visite du 26/04 pour information	Ancien élu		Pas d'observation	
8	Puisseguin	Visite du 15/05 et dépôt courrier électronique	M. Hoekstra et Mme Alajarin 2 venelle Abbé Rebeyrol 33570 Puisseguin MM. Pierre et Maryse Peyvel 1 rue du Mayne 33570 Puisseguin	C874 Au Bourg	Ces personnes, propriétaires de parcelles voisines de la C874 dans le bourg de Puisseguin, s'inquiètent du devenir de cette parcelle, dont le propriétaire souhaiterait le classement en zone constructible. Elles sont invitées à se tenir au courant des évolutions prévues dans le cadre de la révision du PLU intercommunal.	Sans lien direct avec l'objet de l'enquête

4. OBSERVATIONS

4.1. Bilan des observations

Une seule observation a été émise en lien avec le projet de modification (n°4).

Une copie des registres du siège de la CC, de Gardegan-et-Tourtirac et de Puisseguin peut être consultée en annexe 8. Les deux autres registres sont restés vierges.

4.2. Procès-verbal de synthèse et réponses apportées par la Ville

Lundi 22 mai, j'ai remis en main propre, en l'explicitant, le procès-verbal des observations consignées sur les registres d'enquête et reçues par courrier électronique, ainsi que mes questions à Mme Valérie Barge, en présence de Mme Joëlle Manuel, vice-présidente de la CC du Grand Saint-Émilionnais, en charge des Finances et du Budget.

Ce document est annexé au présent rapport (annexe 6).

J'ai reçu le mémoire en réponse par courrier électronique le 31 mai 2023 (cf. annexe 9).

4.3. Analyse des observations du public

La seule observation en lien avec le projet de modification a été émise par Mme Elia Bigot, propriétaire des parcelles D143 et 144 au lieu-dit Tourtirac, sur la commune de Gardegan-et-Tourtirac (observation n°4 du tableau de synthèse).

Le projet de modification détache la partie de la parcelle D143 située le long de la voie communale (environ 1600 m²) de l'OAP de Tourtirac. Ce secteur passe donc du zonage 1AUaa à UB. Le reste de la parcelle D143 ainsi que la parcelle D144 restent en zone N.

Mme Bigot, qui souhaite construire une habitation sur la partie de parcelle D143 située le long de la voie, veut s'assurer qu'elle reste constructible.

Commentaires du commissaire enquêteur :

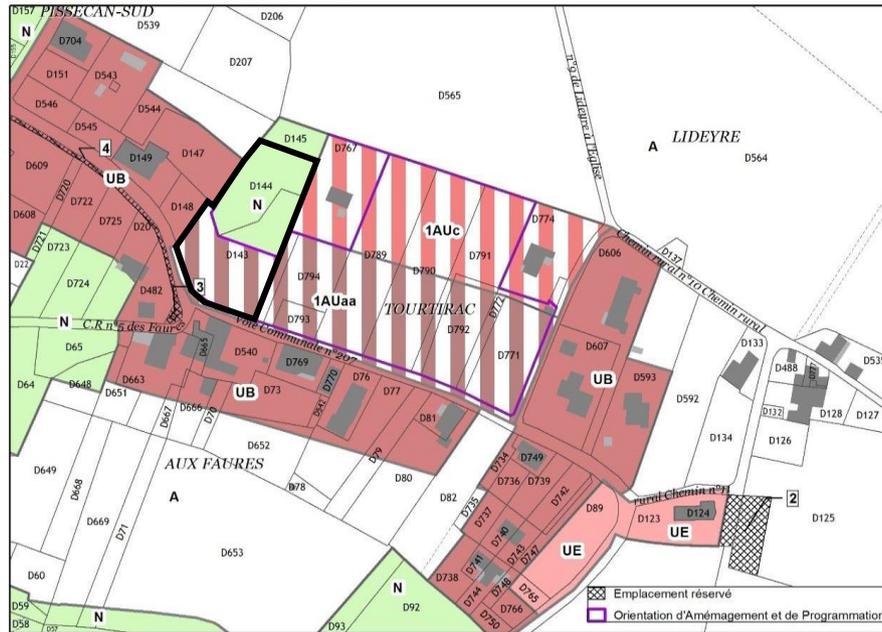
La parcelle D143pp est identifiée comme une dent creuse dans la notice de présentation. D'autre part, elle supporte le chêne isolé qu'il est prévu de protéger en ERP dans le cadre de la procédure de révision en cours.

Elle reste constructible dans la limite des prescriptions de la zone UB et suppose la création d'un nouvel accès sur la voie communale particulièrement étroite à proximité du virage.

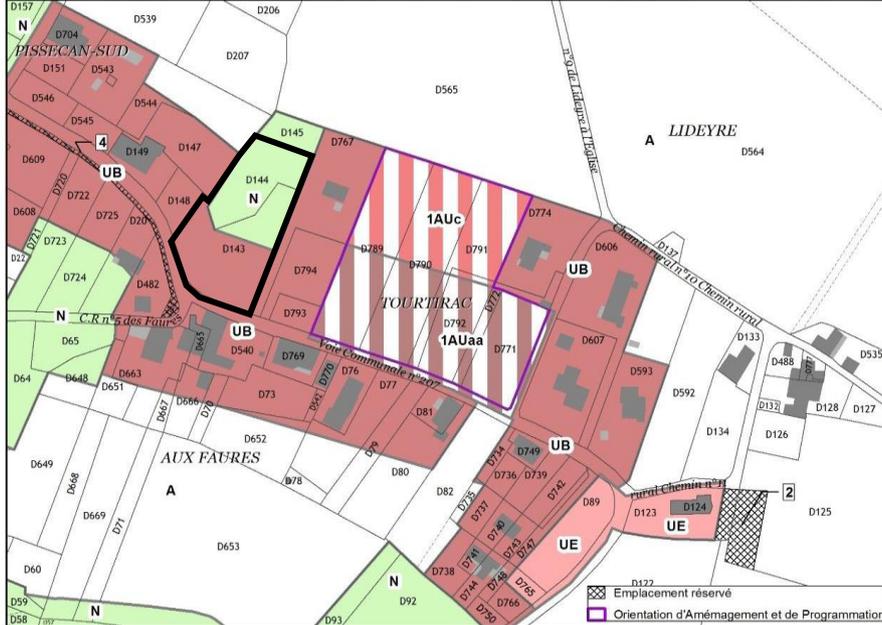
L'article UB 6.3 indique qu'"En zone agglomérée, par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées soit :

- à l'alignement ;*
- ou selon un recul maximum de 5 mètres."*

Avant la modification  *Propriété de Mme Bigot*



Après la modification 0 50 100 Mètres 1:2 500 



Questions du commissaire enquêteur :

Q1 – La future construction risque de remettre en question la continuité de l'espace vert en bord de route et donc la perspective sur l'église. Quel moyen peut être envisagé pour maintenir cette protection ?

Réponse de la collectivité :

Cette parcelle est une dent creuse dans l'espace déjà urbanisé. Ces espaces verts en bordure de route sont réellement problématiques lorsqu'ils sont demandés à des particuliers car ils se résument souvent à un recul de la clôture et à une bande enherbée tondue de temps en temps. Nous sommes alors loin de l'espace vert qualitatif. L'idée pour cette parcelle est de permettre la construction, au choix de pétitionnaire, soit en bordure de voie, soit avec un recul maximum de 5 mètres, en cohérence avec les constructions aux alentours (hors des deux maisons récentes construites en fond de parcelle ; situation avec accès en drapeau qu'il convient d'éviter). La perspective vers l'église est très limitée : celle-ci se situe à plus de 250 mètres du terrain concerné et de nombreuses constructions et jardins paysagers se trouvent entre les deux, ne laissant pas le champ visuel dégagé.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je note que s'agissant d'une parcelle en dent creuse enclavée entre deux espaces déjà urbanisés, il n'y avait pas d'autre solution que de la basculer en zone UB en cohérence avec les habitations situées à l'est et au sud. La zone naturelle en fond de propriété est maintenue. La perspective rapprochée sur l'église de Tourtirac reste assurée par le maintien en bord de route d'une espace public sur une largeur minimum de 14 m sur une longueur de 100 m environ et à partir de 200 m de distance de l'église.

La réponse de la collectivité est satisfaisante.

Q2 - Le chêne situé sur la parcelle D143 peut-il être protégé comme ERP avant aboutissement de la procédure de révision ?

Réponse de la collectivité :

Le chêne situé sur la parcelle D143 est déjà protégé dans le cadre des OAP de l'actuel PLU. Cette protection ne pouvant pas être maintenue dans la nouvelle OAP (cette parcelle ne fait plus partie de l'OAP), il a été demandé par la DDTM de **confirmer la protection initiale par exemple en l'identifiant comme élément de paysage à protéger ou à conserver** et en définissant les prescriptions de nature à assurer sa préservation ou sa conservation.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ma question rejoint une des préoccupations de la DDTM. La collectivité confirme que le chêne sera identifié en tant qu'élément remarquable du paysage dans les prescriptions du PLUi (L151-19 du Code de l'Urbanisme) dans le cadre la révision du PLUi en cours.

Cette réponse est satisfaisante.

Q3 – Pour plus de sécurité, une mutualisation de l'accès avec celui de la propriété voisine est-il envisageable ?

Réponse de la collectivité :

Une mutualisation des accès avec la propriété voisine est possible mais non obligatoire.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je note que la mutualisation de l'accès relève d'un accord éventuel entre les deux propriétaires et non d'une règle d'urbanisme.

4.4. Autres questions du commissaire enquêteur

Q4 – Le terme d'"orientation optimale" des constructions est employé à plusieurs reprises dans le descriptif des OAP. Comment faut-il le comprendre ?

Réponse de la collectivité :

Le terme "orientation optimale" désigne une préconisation qu'il semble judicieux de respecter. Les OAP sont à respecter dans "l'esprit"; ce terme permet donc de guider les porteurs de projet.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse n'explicite pas réellement le terme d'"orientation optimale". Nous comprenons cependant qu'il s'agit d'une optimisation privilégiant les espaces de vie au Sud et les locaux techniques au Nord et permettant de respecter la Réglementation Thermique 2020.

Q5 – Sur l'OAP de Gardegan, pourquoi conserver deux sous-zonages 1AUaa et 1AUc et deux sous-secteurs 1 et 2 ?

Réponse de la collectivité :

Les sous-secteurs permettent de proposer des "aménagements d'ensemble" en 2 parties. Sans cette sectorisation, le porteur de projet aurait l'obligation de mettre d'accord, en même temps, l'ensemble des propriétaires du secteur de l'OAP, ce qui posait problème dans la 1ère version avant modification.

Concernant le règlement écrit (zone 1AUaa et 1AUc), les 2 zones se distinguent uniquement par 2 règles différentes : les alignements par rapport aux voies avec la mention "sauf indications contraires dans les OAP" et l'emprise au sol maximum plus importante en 1AUaa (80%) qu'en 1AUc (60%). La règle d'alignement par rapport aux voiries est ici gérée par les OAP mais il semble important de proposer une densité plus importante en bordure de voirie qu'en fond de parcelle, en transition avec l'espace viticole à l'arrière. Cela explique ce choix de zonage, conforme avec le zonage du PLUi actuel avant modification.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse de la collectivité est satisfaisante. Le zonage 1AUaa/1AUc prend en compte le contexte physique et humain du secteur : déclivité vers le Nord et proximité d'une parcelle viticole.

Le zonage en deux sous-secteurs tient compte des réalités foncières pour faciliter la mise en œuvre de l'OAP.

La réponse de la collectivité est satisfaisante.

Fait à Bègles, le 13 juin 2023

Virginie Belliard-Sens, commissaire enquêteur