

## 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**

#### 2<sup>ème</sup> partie : Conclusions et avis motivé



Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le



ID : 033-200035533-20230613-RAPPORTLUI-DE

---

## SOMMAIRE

---

PRÉAMBULE : RAPPEL DU CONTEXTE .....	5
1. SUR LA CONCERTATION .....	6
2. SUR L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE .....	6
3. SUR LES OBSERVATIONS ÉMISES PAR LE PUBLIC .....	8
4. SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES .....	8
5. SUR LES RÉPONSES DE LA COLLECTIVITÉ .....	9
6. SUR LES OBJECTIFS DU PROJET .....	10
7. AVIS MOTIVÉ .....	11

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le



ID : 033-200035533-20230613-RAPPORTPLUI-DE

## PRÉAMBULE : RAPPEL DU CONTEXTE

La Communauté de Communes (CC) du Grand Saint-Émilionnais, qui compte 14 411 habitants en 2019 (source : INSEE) pour une surface de 235,5 km<sup>2</sup>, 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.

Elle 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. L'habitat est réparti de façon homogène sur le territoire avec une forte proportion de logements individuels traduisant le caractère rural du secteur.

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).

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.

La Communauté de Communes du Grand Saint-Émilionnais, créée en 2013, compte 22 communes. Elle est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 1<sup>er</sup> mars 2018, qui a fait l'objet de plusieurs ajustements en 2019/2020.

Par délibération en date du 29 août 2022, le président de la Communauté de Communes du Grand Saint-Émilionnais a engagé la modification n°2 du PLUi (cf. annexe 1) qui concerne 4 communes de l'intercommunalité.

Le but est de faire évoluer les règlements graphiques et écrit du PLU intercommunal pour permettre :

- D'adapter trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au contexte local, sur les communes de Artigues-de-Lussac, Gardéjan-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.

L'évolution souhaitée s'inscrit dans une procédure de **modification de droit commun** en application des articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, Mme la présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux m'a désignée commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique afférente à la **modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes du Grand Saint-Émilionnais**.

## **1. SUR LA CONCERTATION**

Le projet de modification n'a pas fait l'objet de concertation publique. Il a été dispensé d'évaluation environnementale par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale dans le cadre de l'examen au cas-par-cas.

## **2. SUR L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **2.1. 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 dans les mairies de Gardegan-et-Tourtirac, Puisseguin, Artigues-de-Lussac et Saint Sulpice-de-Faleyrens,
- Par insertion réglementaire dans la presse régionale par les services de la Communauté de Communes 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 Communauté de Communes du Grand Saint-Émilionnais (<https://www.grand-saint-emilionnais.fr/actualites/>) : un agenda des permanences et un lien vers l'avis d'enquête,
- À l'onglet Urbanisme de la Communauté de Communes 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.

### **2.2. Dossier d'enquête**

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 CC 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.

**Le dossier d'enquête ainsi constitué était complet et conforme à la réglementation en vigueur. Le rapport de présentation est clair, bien illustré et a pu être appréhendé facilement par le public.**

### **2.3. 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,
- En mairie de Puisseguin, 22 avenue Beauséjour, 33570 Puisseguin,
- En mairie de Gardegan-et-Tourtirac, 65 Le Bourg, 33350 Gardegan-et-Tourtirac,
- En mairie de Saint Sulpice-de-Faleyrens, 9 avenue du Général de Gaulle, 33330 Saint-Sulpice-de-Faleyrens,
- En mairie d'Artigues-de-Lussac, 1 Place de la Mairie, 33570 Les Artigues-de-Lussac.

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 registres d'enquête.

En outre, les observations, propositions et contre-propositions pouvaient également être adressées par courrier postal au commissaire enquêteur ou déposées par courrier électronique à l'adresse : [contactplui@grand-st-emilionnais.org](mailto:contactplui@grand-st-emilionnais.org).

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

- Sur le portail urbanisme de la Communauté de Communes 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 Communauté de Communes 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.

J'étais à la disposition du public pendant 4 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.

**Je considère que le déroulement de l'enquête a été satisfaisant tant pour l'information du public que pour la présentation et le contenu du dossier conforme à la réglementation et permettant l'expression du public et son accueil dans de bonnes conditions.**

On peut cependant regretter que l'adresse électronique [contactplui@grand-st-emilionnais.org](mailto:contactplui@grand-st-emilionnais.org) n'ait pas été dédiée à l'enquête mais commune avec la concertation sur le projet de révision, ce qui contribue à entretenir la confusion et peut être source d'erreurs.

## **2.4. 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 CC (information communiquée par le service communication de la Communauté de Communes), 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 concernent 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. SUR LES OBSERVATIONS ÉMISES PAR LE PUBLIC**

Une seule observation a été émise en lien direct avec le projet de modification.

## **4. SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES**

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.

## **5. SUR LES RÉPONSES DE LA COLLECTIVITÉ**

À la lecture des avis des PPA et des questions posées à la collectivité, il apparaît que ce sont les modifications envisagées sur l'OAP de Gardegan-et-Tourtirac et Puisseguin qui ont suscité la majorité des observations et réserves.

Dans son mémoire en réponse aux observations du public reçu par courrier électronique du 31 mai, la collectivité a apporté des justifications et des précisions sur le projet de mise à jour de cette OAP et notamment :

- la valorisation de la perspective sur l'église de Tourtirac,
- la protection du chêne de la parcelle D143, objet d'un projet de construction et qui est destinée à être détachée de l'OAP.

Elle apporte des précisions sur la notion d'"orientation optimale" en tant que préconisation à respecter dans l'esprit pour satisfaire aux nouvelles normes de réglementation thermique.

## **6. SUR LES OBJECTIFS DU PROJET**

Le projet traduit une volonté de la part de la CC du Grand Saint-Émilionnais d'actualiser son Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur quatre secteurs en préalable à l'aboutissement de la procédure de révision générale en cours.

Globalement, la modification du zonage conduit à une augmentation de la surface de la zone UB de 1,28 ha au détriment des zonages 1AU et l'ajustement des trois OAP à une réduction de la surface globale en OAP de 0,9 ha, soit environ 2,2 %. Les surfaces en jeu sont donc relativement limitées.

Sur les OAP de Gardegan-et-Tourtirac et Puisseguin (Guillotin), la modification prend en compte les constructions réalisées depuis la date d'approbation du PLUi (2018), ajuste le zonage en conséquence et plus spécifiquement dans le cas de Tourtirac, adapte les règles d'urbanisme au contexte local et intègre les réalités foncières pour faciliter la mise en œuvre des OAP.

Dans ce secteur en effet, l'urbanisation récente sous forme pavillonnaire fortement consommatrice d'espace et peu intégrée à l'espace rural environnant s'est poursuivie en dépit de l'existence de l'OAP.

La modification envisagée va dans le sens d'une sobriété foncière accrue avec :

- à Tourtirac : une moyenne de 10 à 12 logements attendus sur 9500 m<sup>2</sup> environ, soit environ une densité de logements par hectare supérieure à celle prescrite avant modification,
- à Guillotin : 8 logements attendus sur 3900 m<sup>2</sup> environ (soit 15/20 logements/ha), hors contraintes liées à des reculs obligatoires vis-à-vis des bâtiments agricoles à proximité.

Sur Tourtirac, la subdivision en deux zonages 1AUaa et 1AUc permettra de moduler la densité des habitations en fonction des spécificités locales (pente vers le Nord), de réduire le coefficient d'imperméabilisation des sols en zone basse et d'y intégrer les enjeux de gestion des eaux pluviales et assainissement.

En parallèle de l'économie foncière, la nouvelle structuration des îlots privilégie les accès mutualisés et les cheminements doux, réduit la largeur minimale des voiries, augmente les surfaces d'espace public et les espaces de transition avec les surfaces viticoles mitoyennes.

Sur l'OAP du secteur des Chapelles (commune d'Artigues-de-Lussac), zone d'activités économiques d'enjeu communautaire, le zonage est modifié à la marge (800 m<sup>2</sup>). L'évolution consiste surtout à repositionner les voiries en fonction de l'accès sécurisé par un giratoire.

En outre, la modification rectifie une erreur matérielle du PLUi concernant un emplacement réservé qui n'a pas lieu d'être sur la commune de Saint Sulpice-de-Faleyrens.

**Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal semble donc cohérent avec les objectifs annoncés, sans prélèvement sur les espaces agricoles et naturels et sans ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones.**

## **7. AVIS MOTIVÉ**

Après avoir étudié le dossier d'enquête, visité les sites concernés pour une bonne compréhension du projet, pris en compte les compléments d'information mis à ma disposition par la Communauté de Communes du Grand Saint-Émilionnais, mes conclusions sont les suivantes :

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions concernant l'accueil, l'information et l'expression de la population. Les conditions d'accessibilité des pièces du dossier dans les cinq lieux d'enquête sont appréciées comme satisfaisantes.

Les réponses de la direction du service Aménagement du Territoire de la Communauté de Communes communiquées dans les délais impartis proposent des compléments qui répondent aux principales recommandations des Personnes Publiques Associées au cours de l'enquête et aux préoccupations de la population.

Cette modification :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), en termes de consommation foncière,
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni une zone de protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Est sans incidence sur le milieu naturel (sites Natura 2000, habitats d'espèces protégées, corridors écologiques, zones humides),
- Ne comporte pas de risques de nuisances à l'égard de la population ni de pollution des sols ou des eaux superficielles et souterraines.

En conséquence,

**J'émet un avis favorable au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Grand Saint-Émilionnais.**

Je 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.

Fait à Bègles, le 13 juin 2023

Virginie Belliard-Sens, commissaire enquêteur