

11 SEP. 2025 N° 1665

Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais



**INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ**

Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : Emilie CHALAUD
Téléphone : 05 56 01 73 56
Mail : e.chalaud@inao.gouv.fr

Réf : PB/VB/2025

La Directrice de l'INAO
à

Monsieur le Président
Communauté de communes du Grand Saint-Emilionnais
1109 route de la Gare
33330 Saint-Emilion

Bordeaux, le 3 septembre 2025

**Objet : Projet de modification simplifiée n°3 du PLUi
de la Communauté de communes du Grand Saint-Emilionnais(33)**

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 25 juillet 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi de la communauté de communes du Grand Saint-Emilionnais.

Les communes de la communauté de communes (CdC) du Grand Saint-Emilionnais se situent pour tout ou partie dans les aires de production des Appellations d'Origine Contrôlée (AOC) « Bordeaux », « Bordeaux Supérieur », « Crémant de Bordeaux », « Côtes de Bordeaux », « Castillon-Côtes de Bordeaux », « Francs-Côtes de Bordeaux », « Lalande-de-Pomerol », « Lussac Saint-Emilion », « Montagne-Saint-Emilion », « Puisseguin Saint-Emilion », « Saint-Emilion », « Saint-Emilion grand cru » et « Saint-Georges-Saint-Emilion ».

Elles appartiennent également aux aires géographiques des Indications Géographiques Protégées « Agneau de Pauillac », « Atlantique », « Bœuf de Bazas », « Canard à foie gras du Sud-ouest », « Caviar d'Aquitaine », « Chapon du Périgord », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest », « Poularde du Périgord », « Poulet du Périgord » et « Pruneau d'Agen ».

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

La modification proposée vise à identifier 8 nouveaux bâtiments pouvant changer de destination sur les communes de Saint-Emilion, Petit-Palais-et-Cornemps et Néac.

Les services de l'INAO resteront attentifs, lors de l'examen éventuel du changement de destination des bâtiments identifiés nécessitant un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), à l'absence d'impact de ces projets sur l'exploitation agricole ou la qualité paysagère des sites concernés.

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes sentiments distingués.

Pour la Directrice et par délégation,
Le Délégué Territorial,
Laurent FIDELE

Copie DDTM 33

INAO - Délégation Territoriale Aquitaine Poitou-Charentes

SITE DE BEGLÈS
1, quai Wilson
33 130 BEGLÈS
TEL : 05 56 01 73 44
www.inao.gouv.fr

**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet
de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme
intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Grand
Saint-Emilionnais**

N° MRAe 2025ACNA151

Dossier KPPAC-2025-18318

**Avis conforme rendu
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme**

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

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

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

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

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

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

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu la décision du 1^{er} septembre 2025 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par la communauté de communes du Grand Saint-Emilionnais, reçu le 17 juillet 2025 relatif à modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Grand Saint-Emilionnais, en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé en date du 25 août 2025 ;

Considérant que la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais, 17 033 habitants (INSEE 2022) sur une superficie de 238 km², souhaite apporter une troisième modification simplifiée à son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ; que le PLUi a fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe le 20 septembre 2017 et a été approuvé le 1^{er} mars 2018 ;

Considérant que cette modification porte sur le changement de destination de huit bâtis agricoles dont quatre à vocation d'habitat, deux à vocation d'habitat, de restauration et d'artisanat ; et deux à vocation d'habitat, d'hébergement touristique, de commerce de détail et de restauration ; que les huit bâtiments susceptibles de changer de destination sont situés aux abords de zones viticoles ;

Attendu que, selon l'article R. 104-35 du Code de l'urbanisme, le dossier de modification simplifiée n°3 du PLUi est transmis à la MRAe à un stade précoce et, au plus tard, avant l'examen conjoint, la soumission pour avis ou la notification aux personnes publiques associées ; qu'il convient d'ajuster le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi, avant son approbation, afin de prévoir des zones tampons autour des bâtiments susceptibles de changer de destination pour réduire les conflits d'usages ;

Considérant les informations fournies par la collectivité et les attendus de la MRAe à prendre en compte par la personne publique responsable ;

rend un avis conforme

sur **l'absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Grand Saint-Emilionnais.

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté de communes du Grand Saint-Emilionnais rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

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

Fait à Bordeaux, le 10 septembre 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,

le membre délégataire

Signé

Catherine Rivoallon Pustoc'h

1 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2017_5001_plui_gd_st_em_ae_v1_dh_signe.pdf

SNCF IMMOBILIER
Direction Immobilière Territoriale Nouvelle Aquitaine

142 rue des Terres de Borde
CS 51925
33085 BORDEAUX Cedex

Monsieur Bernard LAURET
Président
Communauté de Communes
du Grand Saint-Emilionnais
1109, route de la gare
33330 Saint-Emilion

Bordeaux, le 26 septembre 2025

Réf. : N° 2533-0132

Contact : bd.ditna.documents.urbanisme.nouvelleaquitaine@sncf.fr

Objet : Consultation et avis sur la modification simplifiée n°3 du PLUi Communauté de Communes du Grand Saint- Emilionnais

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la consultation pour avis relative à la modification simplifiée n°3 du PLUI de la Communauté de Communes du Grand Saint- Emilionnais, vous avez sollicité en date du 21 juillet 2025 SNCF RESEAU afin que soient portées à votre connaissance toutes les informations nécessaires à la production de ce document.

Par la présente, nous vous remercions d'avoir associé le Groupe SNCF à cette procédure.

SNCF, agissant tant en son nom et pour son compte pour les fonciers lui appartenant, qu'au nom et pour le compte de SNCF Réseau, SNCF Voyageurs, FRET SNCF et HEXAFRET, émet **un avis favorable** à ces changements de destination de bâtis, les modifications présentées étant éloignées de ses emprises.

Nous tenons également à vous rappeler les observations qui suivent :

Les informations portées ci-après visent en particulier à assurer la sécurité du domaine public ferroviaire et de ses riverains, son développement, et sa valorisation.

- LES CONTRAINTES FERROVIAIRES

Le territoire de la Communauté de Communes du Grand Saint- Emilionnais est traversé par la ligne ferroviaire suivante :

- **ligne n° 629000 de Libourne au Buisson**

Les lignes, raccordement ou voie mère, qui appartiennent au Réseau Ferré National (RFN) sont par conséquent du domaine public ferroviaire.

Le domaine public ferroviaire est protégé par le CG3P, le code civil ainsi que par la servitude dite " T1 ", codifiée par une ordonnance du 28 octobre 2010 dans le code des transports aux articles L. 2231-1 à L. 2231-9 modifiés par l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021.

Les lignes ferroviaires du GPU n'appartenant pas au RFN ne sont pas soumises aux mêmes servitudes, mais il est important de prendre en compte leur statut de lignes ferroviaires, qui peut donc suggérer qu'elles peuvent être circulées.

I.1 Les servitudes d'utilité publique relatives à la protection du domaine public ferroviaire

L'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 et son décret d'application n°1772-2021 du 22 décembre 2021 modifient le régime de protection du domaine public ferroviaire, constitué des servitudes administratives établies dans l'intérêt de la protection, de la conservation ou de l'utilisation du domaine public ferroviaire. De nouvelles règles de protection du domaine public ferroviaire sont entrées en vigueur au 1er janvier 2022.

Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire notamment les mesures de gestion de la végétation à ses abords ainsi que les règles encadrant la constructibilité des terrains riverains.

En particulier, le décret précise la consistance de l'emprise de la voie ferrée, définie à l'article R. 2231-2 du Code des Transports ainsi que les règles applicables en matière de constructions, d'installation, de terrassements, d'excavation, de fondation et de dépôts par rapport à cette emprise.

Le gestionnaire d'infrastructure doit également être informé des projets tiers d'une certaine importance à proximité de l'emprise de la voie ferrée ou des passages à niveau selon une distance qui sera prévue dans un futur arrêté préfectoral.

Les servitudes ferroviaires sont reprises dans la fiche relative aux servitudes d'utilité publiques dite « Fiche T1 – Servitudes de protection du domaine public ferroviaire » ci-annexée.

Ces servitudes doivent figurer en annexes des documents d'urbanisme, au document graphique ainsi que dans la liste des servitudes d'utilité publique.

A noter que la Fiche T1 a été numérisée sur le Geoportail de l'urbanisme.

I.2 Les passages à niveau

Le territoire de la Communauté de Communes du Grand Saint- Emilionnais présente **16 passages à niveau**.

En complément des servitudes mentionnées ci-avant il est utile de préciser qu'il existe des servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau. Lorsqu'un Passage à Niveau est présent sur le territoire, SNCF a la qualité de Personne Publique Associée.

Les dispositions mentionnées aux articles L. 114-1 à L. 114-6 du code de la voirie routière prescrivent des servitudes de visibilité « applicables, à la diligence de l'autorité gestionnaire de la voie, aux propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée ».

Les servitudes de visibilité comportent, suivant le cas :

1° L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement. Ce plan détermine, pour chaque parcelle, les terrains sur lesquels s'exercent des servitudes de visibilité et définit ces servitudes.

2° L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement ;

3° Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

Autres dispositions à proximité des passages à niveau :

La sécurité est une priorité majeure de SNCF Réseau, particulièrement aux passages à niveau. SNCF Réseau développe depuis plus de 15 ans une politique de sécurisation qui s'inscrit dans les plans ministériels successifs (plan Bussereau 2008, plan Cuvillier 2013, plan Gayte 2019). Le maintien des niveaux de sécurité atteints et l'engagement d'actions pour les élever chaque fois que nécessaire sont inhérents à toutes les politiques déployées et mises en œuvre au sein du groupe SNCF.

L'article 132-7 du code de l'urbanisme, modifié par la loi d'orientation des Mobilité en décembre 2019, prévoit que « les gestionnaires d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme » soient associés à l'élaboration de ces schémas ou plans.

SNCF RESEAU doit être consulté préalablement à tout travaux d'urbanisation et/ou routier à proximité d'un passage à niveau car des prescriptions spécifiques sont à respecter.

La collectivité territoriale est tenue d'évaluer l'impact de ces projets sur le volume et la nature des flux appelés à franchir les passages à niveau de la zone d'étude.

De plus, les préconisations en matière de visibilité et de lisibilité routière doivent être préservées, c'est-à-dire aucune construction, aucune implantation de panneaux publicitaires, etc.

D'une manière générale, il convient de saisir toute opportunité de suppression de passage à niveau. Ainsi, les projets d'extension des zones urbaines ou d'aménagements ne devront en aucun cas aggraver la complexité des futures opérations de suppression des passages à niveau.

Ainsi, tout projet qui serait susceptible d'accroître le trafic et ou d'en modifier la nature doit faire l'objet d'une concertation avec SNCF Réseau, en vue de déterminer les aménagements nécessaires à la conformité du passage à niveau.

Ce sera le cas par exemple :

- Pour la création de trottoir ou l'élargissement de la voirie routière aux abords d'un passage à niveau. Pour mémoire, la signalisation devra être adaptée et/ou complétée à chaque création ou modification de voirie.
- Pour l'implantation d'un carrefour à sens giratoire à proximité d'un passage à niveau dont la construction est vivement déconseillée pour des raisons de sécurité, liées au risque de remontée de file sur la voie ferrée.
- Pour l'implantation d'un feu tricolore à proximité d'un passage à niveau. La coordination du feu tricolore avec les annonces automatiques du PN pourrait être envisagée.
- Pour une modification du sens de circulation, à proximité d'un passage à niveau.
- Pour les passages à niveau inscrits au Programme de Sécurisation National : la commune concernée devra veiller à ce que le trafic ne soit pas augmenté aux abords de ce passage.

II- LES BESOINS POUR L'EXPLOITATION FERROVIAIRE

II-1 Cohérence des articles du règlement de zonage du PLU avec l'activité ferroviaire et industrielle du groupe SNCF.

De manière générale, le foncier ferroviaire devra être classé dans une zone dont le règlement devra autoriser à minima les équipements d'intérêts collectifs et services publics, notamment les locaux techniques et industriels d'administrations publiques et assimilés ainsi que les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Des règles spécifiques concernant l'implantation de ces constructions et leur emprise au sol pourront être mises en place afin de prendre en considération les spécificités des installations ferroviaires. Toutefois, afin de ne pas nuire à l'activité ferroviaire et à ses installations, les règlements devront intégrer des dispositions particulières autorisant la construction ou la gestion de structures nécessaires à l'activité ferroviaire. Comme indiqué précédemment, des exceptions à la règle, notamment en termes d'emprise et de gabarit, pourront ainsi être mises en place.

C'est pourquoi il est demandé dans le respect des directives nationales de bien vouloir maintenir les emprises ferroviaires dans un zonage banalisé.

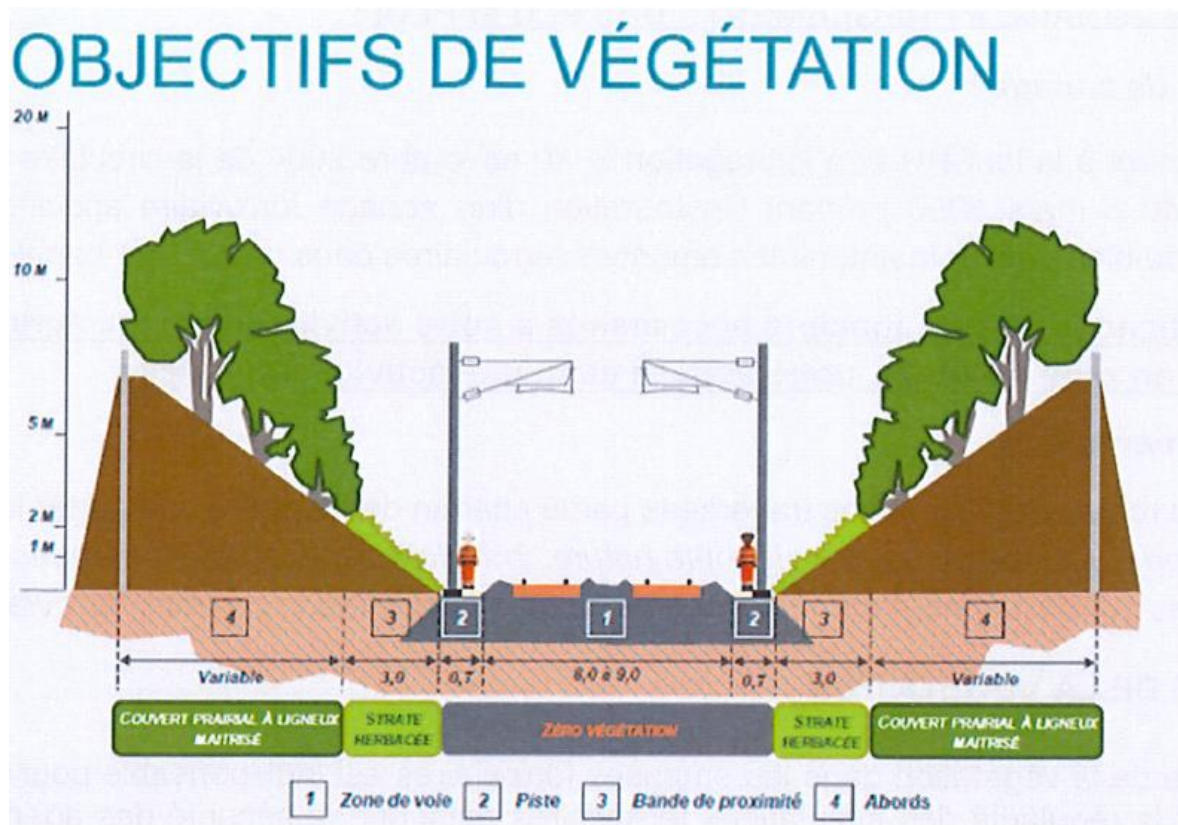
Nous soulignons que les fonciers nécessaires à notre activité et l'ensemble des parcelles propriété du groupe SNCF, ne sont ni des fonciers agricoles, ni des fonciers à inscrire en zone naturelle.

II-2 La maîtrise de la végétation

La maîtrise de la végétation dans les emprises ferroviaires est indispensable pour garantir la sécurité et la régularité des circulations ferroviaires, la sécurité des agents et celle des riverains, ainsi que l'accès à l'infrastructure ferroviaire. Elle implique une maintenance et un entretien rigoureux des voies et de leurs abords. Dans ce contexte, la politique de maîtrise de la végétation vise les objectifs suivants :

- Aucun végétal sur la partie ballastée et ses bas-côtés immédiats,

- Une végétation de hauteur limitée (type herbacée) sur les bandes de proximité (bandes de 3 m de large de part et d'autre des pistes qui longent les voies),
- Une végétation éparse de faible développement sur les abords.



Des plans de remise à niveau de la végétation dans les emprises ferroviaires sont en cours et continueront à être mis en œuvre dans les années à venir pour atteindre ces objectifs. Les documents d'urbanisme (PLUI notamment) doivent nous permettre ce niveau de maîtrise de la végétation. En effet, l'affectation des emprises ferroviaires, même si elles présentent un intérêt écologique et paysager certain, est avant tout de permettre le transport des usagers et des marchandises en maintenant un haut niveau de sécurité de la plateforme ferroviaire mais également des ouvrages en terre adjacents.

Les Espaces Boisés Classés sont, quant à eux, des espaces à vocation strictement forestière, dont l'objectif est de créer, d'évoluer vers, ou de conserver des boisements naturels.

Les articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux espaces boisés classés, ou tout autre disposition d'urbanisme, peuvent être incompatibles avec la servitude T1 qui impose notamment de ne pas laisser des arbres, branches, haies ou racines empiéter sur le domaine public ferroviaire, compromettent la sécurité des circulations ou gênent la visibilité de la signalisation ferroviaire. Aussi, nous vous remercions de bien vous assurer que les périmètres et prescriptions que vous pourriez prévoir soient obligatoirement compatibles avec la servitude T1.

A cet effet, les propriétaires sont tenus de les élaguer, de les tailler ou de les abattre afin de

respecter cette interdiction. Pour des raisons impérieuses tenant à la sécurité des circulations ferroviaires, les opérations d'élagage, de taille ou d'abattage des arbres, branches, haies ou racines peuvent être effectuées d'office, aux frais du propriétaire, par le gestionnaire d'infrastructure.

La délimitation d'espaces boisés classés, de haies protégées ou d'arbres remarquables sur les emprises ferroviaires circulées contraindrait fortement la maîtrise de la végétation et ne permettrait plus d'élaguer ou abattre les arbres qui risqueraient de tomber sur les voies et/ou les caténaires en particulier quand il est urgent d'intervenir et que cela doit être fait sans attendre. Il en est de même pour les riverains à qui il pourrait être demandé d'abattre certains arbres présentant un risque pour les circulations ferroviaires (cas des arbres situés très proches de nos emprises). Nous souhaitons en effet éviter tout accident du fait d'un entretien des emprises qui n'aurait pu être fait car empêché par le règlement du PLU.

Ainsi, le classement en Espace Boisé Classé du Domaine Public Ferroviaire n'est pas adapté aux contraintes de maintenance et de régénération du Réseau Ferré National. Il viendrait donc à les retirer obligatoirement sur les parcelles propriété du groupe SNCF, surtout pour les emprises ferroviaires circulées.

A préciser que la délimitation de zones naturelles sur nos emprises ferroviaires peut également nous contraindre dans la maîtrise de la végétation.

Nous vous remercions par avance pour la bonne prise en compte de nos retours et de bien vouloir nous tenir informé, nous associer au déroulement de la procédure.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur Le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

26-09-2025 | 14:28 CEST

Maxime COUVRET



Responsable du pôle

Grands Projets & Valorisation Immobilière

Pièces jointes :

Document explicatif de la servitude T1



COURRIER ARRIVÉ

05 SEP. 2025

Le Président

Bordeaux, le 28 août 2025
DPM/LP/LG

Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais

1637

Monsieur Bernard LAURET
Président de la Communauté de Communes du
Grand Saint-Emilionnais
1109 route de la Gare
33 330 Saint-Emilion

Objet : Avis sur le projet de modification simplifiée n°3 de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais

Monsieur le Président,

Vous avez sollicité l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Bordeaux Gironde concernant le projet arrêté de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Saint-Emilionnais, conformément au code de l'urbanisme qui prévoit la consultation des CCI en tant que Personne Publique Associée sur ce type de document.

La Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais se caractérise par une activité économique reposant majoritairement sur la filière viti-vinicole. Cette dernière ayant fortement contribué à la renommée du territoire et à en façonner ses paysages caractéristiques, elle permet également une visibilité touristique importante, bien que principalement polarisée sur la commune de Saint-Emilion.

L'objectif poursuivi par ce troisième projet de modification simplifiée est de permettre la réalisation de projets à travers l'autorisation de 8 nouveaux changements de destination, la majorité d'entre eux ayant trait à des projets en lien avec l'activité de la filière viti-vinicole et plus largement avec le développement économique du territoire : hébergement touristique et de travailleurs saisonniers, artisanat, fabrication et vente de produits, etc. soit 5 changements de destination sur les 8 visés par la présente procédure.

Ces changements de destination permettant principalement de favoriser et de diversifier les activités économiques et touristiques du Grand Saint-Emilionnais, ces nouveaux éléments nous semblent aller dans le sens du projet politique porté par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). À notre sens, ces changements de destination seront propres à favoriser le développement économique et le rayonnement touristique du territoire tout en causant un impact modéré sur l'activité agricole.

L'ensemble des changements de destination à des fins économiques ou touristiques étant situés sur la commune de Saint-Emilion, nous conseillons pour la suite d'encourager une meilleure répartition de ces projets sur le territoire intercommunal afin d'éviter la polarisation des activités, notamment en lien avec l'oénotourisme.

En conclusion, les services de la CCI de Bordeaux Gironde n'ont pas d'observation particulière à formuler concernant les éléments de ce projet de modification simplifiée.

Monsieur Laurent PUTZ, Directeur Adjoint du Département Data, Études et Projets urbains, se tient à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes meilleures salutations.

Patrick SEGUIN

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'amun' or similar, with a stylized flourish at the end.

Valérie BARGE

De: Secrétariat CDPENAF - DDTM 33/SUPEM emis par ROUAULT Christian - DDTM 33/SUPEM/PPEVD <ddtm-cdpenaf@gironde.gouv.fr>
Envoyé: jeudi 25 septembre 2025 09:34
À: Valérie BARGE
Objet: Re: [INTERNET] Avis sur modification simplifiée n°3 du PLUI du Grand Saint-Emilionnais

Madame,

Le secrétariat de la CDPENAF a effectivement bien reçu ce dossier.
Il est cependant constaté que la procédure engagée vise uniquement à ajouter 8 nouveaux changements de destination aux 40 bâtiments déjà identifiés au PLUiH en vigueur. Or, la saisine de la commission n'est pas obligatoire au stade de l'identification au PLU de bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
La commission sera en revanche amenée à prononcer un avis conforme sur les actes d'urbanisme ayant pour projet le changement de destination de bâtiments identifiés en zone A d'un PLU(i) en vigueur conformément aux dispositions de l'article L. 151.11 du Code de l'urbanisme. Elle s'assurera que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments repérés en zone N feront quant à eux l'objet d'un avis conforme de la Commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS).

En conclusion, la CDPENAF n'émettra pas d'avis formel sur ce projet de modification simplifiée n°3 du PLUi du Grand Saint-Emilionnais.

Cordialement,

Christian ROUAULT
pour le secrétariat de la CDPENAF
ddtm-cdpenaf@gironde.gouv.fr

Cité administrative - BP 90 - 33090 BORDEAUX cedex
Téléphone : 05 47 30 53 03
www.gironde.gouv.fr



Le 24/09/2025 à 14:47, > directionurbanisme (par Internet) a écrit :

Madame, Monsieur,
Nous vous avons transmis le 22 juillet le dossier de modification simplifiée n°3 du PLUI du Grand Saint-Emilionnais – Accusé de réception en date du 28/07/2025.
A ce jour, nous n'avons pas reçu votre avis. La concertation du public débute le 29 septembre prochain pour une durée d'un mois.
Pouvez-vous nous indiquer si un avis a été rendu sur ce projet et s'il nous a été adressé ?
Merci de votre réponse diligente.
Cordialement



Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais

Bordeaux, le 18 août 2025

Monsieur le Président
Communauté de Communes du Grand
Saint-Emilionnais
1109 route de la gare
33330 Saint-Emilion

Objet : Arrêt modification simplifiée n°3 du PLUi de la communauté de communes du Grand Saint-Emilionnais.

Dossier suivi par : Evanguelia Montarnier- 05 56 999 118
evanguelia.montarnier@cma-nouvelleaquitaine.fr

Monsieur le Président,

Le projet de modification simplifiée n°3 PLUi de la communauté de communes du Grand Saint-Emilionnais a pour objet de permettre la réalisation de projets favorisant des projets économiques structurants et innovants et de créer des logements en résidence principale ou pour l'accueil de travailleurs saisonniers.

Cette modification porte sur l'ajout de 8 nouveaux bâtiments autorisés à changer de destination qui s'ajoutent aux 40 constructions déjà inscrites. Cette modification entraîne une mise à jour du règlement graphique.

Ce projet de modification simplifiée n°3 permettra au territoire de s'adapter aux opportunités actuelles sans remettre en question le PLUi et n'appelle pas de remarque.

Aussi, j'ai le plaisir d'émettre un **Avis Favorable** à ce projet de modification simplifiée n°3 PLUi de la communauté de communes du Grand Saint-Emilionnais.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sincères salutations.

Nathalie LAPORTE,



Présidente de la Chambre de Métiers
et de l'Artisanat Région Nouvelle Aquitaine
Gironde



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale de

Envoyé en préfecture le 17/11/2025

Reçu en préfecture le 17/11/2025

Publié le

ID : 033-200035533-20251113-64MODIFPLUI-DE

S²LO

Libourne, le **10 SEP. 2025**

Affaire suivie par :

Sébastien LANCELEVEE

Service d'Accompagnement Territorial

Unité Aménagement du Libournais et Haute Gironde

Tél : 05 54 69 21 58

Mél : sebastien.lancelevee@gironde.gouv.fr

L'adjointe au chef de
Service Accompagnement Territorial

à

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

Objet : Avis sur la Modification n°2 du PLUi

Par courrier reçu en date du 25 juillet, vous sollicitez l'avis de mon service sur le projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) intercommunal.

L'objet de cette modification est d'ajouter 8 changements de destination dans les zones agricoles et naturelles du PLUi.

Ces changements sont bien listés dans la notice explicative, avec un relevé sur le plan de zonage existant, la localisation cadastrale des bâtiments, des photos des sites concernés, ainsi que des destinations actuelles et futures.

Cependant, cette information aurait pu être complétée par la couverture en défense incendie de ces bâtiments, ainsi que par le nombre de logements prévus lorsque le changement de destination s'effectue vers de l'habitat ou de l'hébergement.

L'avis de mon service sur cette modification est donc favorable. Néanmoins, cela ne préjuge pas de l'avis qui sera donné sur chaque demande de changement de destination au titre de l'autorisation d'urbanisme.

Je souhaitais aussi attirer votre attention sur un point réglementaire relevé dans votre courrier du 21 juillet. En effet, vous écrivez que, passé les 2 mois de consultation que vous nous laissez pour ce dossier, notre avis sera réputé favorable si nous n'avons pas répondu. Je vous précise que dans la procédure de modification simplifiée, il est permis aux personnes publiques associées, à partir du moment où elles ont été notifiées, de donner leurs avis jusqu'à la phase de consultation du public.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

L'adjointe au chef de Service
Accompagnement Territorial,

Valérie Bousquet

Copie : Monsieur le Sous-Préfet de Libourne

35, rue de Géraux

33500 Libourne

Tél : 05 54 69 21 50

Mél : sat.ddtm-33@gironde.gouv.fr

www.gironde.gouv.fr

Réf : JB/JCJ/VB/JM
N°2025-09/13

Les Artigues-de-Lussac, le 9 septembre 2025

Monsieur Bernard LAURET
Communauté de Communes
du Grand Saint-Emilionnais
1109 route de la gare
33330 SAINT-EMILION

Objet : Avis modification simplifiée n°3 du PLUi du Grand Saint-Emilionnais

Monsieur le Président,

J'ai accusé réception le 25/07/2025 d'un dossier concernant la modification simplifiée n°3 du PLUi prescrite par délibération de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais.

Ce projet de modification a pour objet d'adapter le plan de zonage afin de permettre le changement de destination de 8 bâtiments répartis sur 5 sites différents dans les communes de Saint-Emilion, Petit-Palais-et-Cornemps et Néac.

L'accueil de logements (résidences principales et logements pour les saisonniers) dans des bâtiments existants répond aux ambitions de sobriété foncière et d'optimisation de l'usage des sols. Toutefois, afin de sécuriser la délivrance des futures autorisations d'urbanisme liées à ces changements de destination, des justifications plus détaillées devraient être apportées dans le cadre de cette procédure, notamment sur la présence des réseaux et de la disponibilité des ressources, des dispositifs de défense incendie ou encore des éventuelles mesures prises pour limiter les conflits d'usages avec les activités agricoles avoisinantes.

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

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

Jacques BREILLAT
Président du Pôle Territorial du Grand Libournais

