

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

Nombre de délégués :

En exercice : 39

Présents : 31

Votants : 35

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

Etaient présents :

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

Etaient absent : M. QUET, Mme BURGAUD (pouvoir Mme Henry), M. FOURREAU, Mme
BOURRIGAUD (pouvoir Mme Manuel), M. FOURNIER (pouvoir M. Mérias), Mme CAMUT,
M. FONMARTY, M. VERBRUGGHE (pouvoir M. Gatinel)

Secrétaire de séance : Véronique MARCHIVE

**Délibération N° 64 - 2025 – APPROBATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION
SIMPLIFIEE N°3 DU PLUI**

Monsieur Philippe BECHEAU, vice-président en charge de l'aménagement du territoire, sort de la séance et ne participe pas au vote.

1/ Enoncé du projet de modification simplifiée n°3 et rappel des étapes précédentes

Monsieur le Président expose qu'une procédure de modification simplifiée du PLUI a été engagée par délibération du 15/04/2025 et arrêté du 19/05/2025.

Cette modification simplifiée a été prescrite pour répondre aux objectifs suivants :

- Favoriser des projets économiques structurants et innovants,



- Créer des logements pour résidence principale
- Créer des logements pour l'accueil de travailleur saisonnier

Envoyé en préfecture le 17/11/2025

Reçu en préfecture le 17/11/2025

Publié le

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



par le biais de changements de destination (huit bâtis identifiés).

Présentation des huit bâtis concernés avec photographies et plans de situation.

Monsieur le Président rappelle que cette procédure de modification simplifiée est exemptée d'enquête publique mais nécessite une mise à disposition au public d'un cahier de concertation comprenant le projet de modification en question, l'exposé des motifs et les avis émis par les personnes publiques associées consultées.

A cet effet, par délibération du 31/07/2025, le conseil communautaire a défini les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°3 du PLUI en ces termes :

- Le dossier sera mis à disposition du public pendant un mois, du lundi 29 septembre 9h au mercredi 29 octobre 2025 17h.
- Le dossier ainsi qu'un registre de concertation, ouvert par le Président, seront déposés et consultables au siège de la communauté de communes (119 route de la gare à Saint-Emilion) d'une part et dans chacune des mairies concernées d'autre part, aux jours et heures habituels d'ouverture.
- Le dossier sera également consultable sur le site internet de la communauté de communes <https://www.grand-saint-emilionnais.fr/>
- Chacun pourra consigner ses éventuelles observations et propositions sur un des registres ouverts à cet effet ou les adresser par correspondance au Président de la communauté de communes du Grand Saint-Emilionnais à l'adresse suivante 1109 route de la gare 33330 Saint-Emilion ou les envoyer sur l'adresse courriel contact@grand-st-emilionnais.org
- Les présentes modalités feront l'objet d'une publication dans un journal diffusé dans le département dans les huit (8) jours avant le début de la mise à disposition.
- Huit jours au moins avant le début de la mise à disposition et pendant toute la durée de celle-ci, ces modalités seront également publiées par voie d'affichage, au siège de la communauté de communes et dans les mairies des communes concernées. Les modalités seront également publiées sur le site internet de la communauté de communes.

Conformément à l'article L 153-47 du Code de l'Urbanisme, à l'issue de la mise à disposition, Monsieur le Président en présente le bilan de cette concertation devant le Conseil Communautaire qui alors délibère et adopte le projet de modification simplifiée n°3 éventuellement modifié afin de tenir compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) et des observations du public s'il y en a.

Tel est l'objet de la présente délibération.



2/ Bilan de la concertation

Envoyé en préfecture le 17/11/2025

Reçu en préfecture le 17/11/2025

Publié le



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

Monsieur le Président confirme que les modalités de mise à disposition du dossier au public les plus haut ont bien été réalisées :

- Le registre avec dossier complet a été mis à disposition du public du 29 septembre au 29 octobre 2025 (un mois), au siège de la communauté de communes et dans chacune des communes concernées
- Le dossier a été mis en ligne sur le site internet de la communauté de communes du 29 septembre au 29 octobre 2025
- Les administrés pouvaient consigner leurs observations et/ou propositions sur les registres ouverts à cet effet ou les adresser par correspondance à Monsieur le Président de la Communauté de Communes ou encore les envoyer par courriel à contact@grand-st-emilionnais.org
- Un avis au public a été diffusé dans le journal Le Résistant du 11 septembre 2025 puis à nouveau dans celui du 2 octobre 2025
- Cet avis a également fait l'objet d'une publication sur le site internet (agenda et actualités) et sur les réseaux sociaux intercommunaux : Intramuros, Facebook et Instagram
- L'avis au public a été affiché au siège de la Communauté de Communes et dans les mairies concernées, au moins huit jours avant le début de la mise à disposition du dossier et pendant toute la durée de la concertation.

A l'issue de la période de mise à disposition au public, les observations suivantes ont été enregistrées :

- Registre de Néac : un administré a confirmé l'identification du bâtiment agricole pour changement de destination en habitation.
- Registre de Petit-Palais et Cornemps : aucune observation.
- Registre de Saint-Emilion : aucune observation.
- Registre de la Communauté de Communes : quatre propositions écrites dans le registre plus deux lettres annexées, concernant des demandes de changement de zonage en terrains constructibles et des changements de destination (habitation et services)

Pour rappel, l'objet de cette modification simplifiée n°3 était essentiellement le changement de destination de huit bâtis identifiés dans trois communes, Saint-Emilion, Néac et Petit-Palais et Cornemps.

3/ Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Monsieur le Président précise que la délibération du 15 avril 2025 et l'arrêté du 19 mai 2025 ainsi que le projet de modification simplifiée n°3 du PLUI ont été notifiés aux personnes publiques associées le 22 juillet 2025.

Les six avis suivants ont été reçus :

- Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en date du 18 août 2025



- Avis de la CCI Bordeaux Gironde du 28 août 2025
- Avis de l'INAO en date du 3 septembre 2025
- Avis du Pôle Territorial du Grand Libournais du 9 septembre 2025
- Avis de la DDTM -SAT du 10 septembre 2025
- Avis de la SNCF Immobilier du 26 septembre 2025

La CDPENAF, consultée également par courrier le 22 juillet et relancée par courriel le 24 septembre 2025, a répondu qu'elle n'émettrait pas d'avis formel sur ce projet de modification simplifiée n°3 mais prononcera des avis lors des dépôts de Permis de Construire correspondants.

Par ailleurs, la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale sur le projet de modification simplifiée n°3 du PLUI, le 10 septembre 2025.

Le tableau ci-dessous établit les avis des PPA et les observations du public, et les réponses apportées.

PPA/Public	Remarque	Réponse apportée
Chambre des Métiers 18/08/2025	Avis favorable	
CCI Bordeaux Gironde 28/08/2025	Pas d'observation particulière	
INAO 03/09/2025	Pas de remarque particulière	
PETR Grand Libournais 09/09/2025	Apporter des justifications détaillées notamment sur la présence des réseaux, de la disponibilité des ressources, des dispositifs de défense incendie, sur la limitation des conflits d'usage. Evolutions compatibles avec le DOO du SCOT.	Cela sera étudié lors de l'instruction des autorisations du droit des sols.
DDTM SAT 10/09/2025	Apporter des précisions sur la défense incendie et sur le nombre de logements prévus. Avis favorable	Cela sera étudié lors de l'instruction des autorisations du droit des sols.
CDPENAF 25/09/2025	Pas d'avis formel à émettre	Un avis sera donné lors de l'instruction des autorisations du droit des sols
SNCF 26/09/2025	Avis favorable	
Administré de Néac 28/10/2025	Confirmation de la demande de pastillage de l'immeuble lui appartenant	

Madame POCERO Saint-Pey d'Armens 16/10/2025	Classer en constructible la parcelle B 0601 lieu-dit Peyroutet	A voir dans le cadre de la procédure de révision du PLUI en cours.
Madame POCERO Sainte-Terre 16/10/2025	Classer en constructible la parcelle B 0770 lieu-dit Castagnet Ouest	A voir dans le cadre de la procédure de révision du PLUI en cours.
Monsieur MAZURIE Les Artigues de Lussac 28/10/2025	Classer en constructible la parcelle AB 196 Le Bourg	A voir dans le cadre de la procédure de révision du PLUI en cours.
Madame CHOPINE Montagne 28/10/2025	Changer la destination d'un bâti agricole en maison d'habitation. Parcelle AI 501.	A voir dans le cadre de la procédure de révision du PLUI en cours.
Madame BRENOT Saint-Hippolyte 28/10/2025	Changer la destination de plusieurs bâtis sur les parcelles B 267 et B765. Adresse 3184 route des coteaux à Saint-Hippolyte	A voir dans le cadre de la procédure de révision du PLUI en cours.
Madame ESCARPE Puisseguin 21/10/2025	Classer en constructible les parcelles 375 et 376 lieu-dit Terre du Bin	A voir dans le cadre de la procédure de révision du PLUI en cours.

Les avis des PPA et les observations du public n'engendrent pas de modification au dossier présenté.

Le dossier de modification simplifiée n°3, tel qu'annexé à la présente délibération, est prêt à être approuvé. Il est rappelé que cette modification simplifiée a été prescrite pour répondre aux objectifs suivants :

- Favoriser des projets économiques structurants et innovants,
- Créer des logements pour résidence principale
- Créer des logements pour l'accueil de travailleur saisonniers

par le biais de changements de destination (huit bâtis identifiés) sur trois communes Néac, Petit-Palais et Saint-Emilion.

Les documents suivants ont été envoyés par Wetransfer aux conseillers communautaires avant approbation définitive de la modification simplifiée n°3 :

- Le dossier de la modification simplifiée n°3 du PLUI
- Les avis émis par les PPA (listés ci-dessus) ainsi que la décision de la MRAe en date du 10/09/2025.
- Les observations du public dans les registres de Néac et de la Communauté de Communes, les deux autres registres n'ayant pas de remarques écrites.

l'ensemble de ces éléments étant également disponible en support papier au siège de la Communauté de Communes aux jours et heures habituels d'ouverture.



4/ Approbation du bilan de cette concertation et de la modification simplifiée n°3

Dans ces conditions, il est proposé au conseil communautaire d'approuver le bilan de la mise à disposition du projet et d'approuver la modification simplifiée n°3 du PLUI du Grand Saint-Emilionnais tel qu'annexé à la présente délibération.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil communautaire approuvant le PLUI du Grand Saint-Emilionnais le 1^{er} mars 2018,

Vu la délibération n°26 du 15 avril 2025, décidant du lancement de la procédure de modification simplifiée n°3,

Vu l'arrêté du Président en date du 19 mai 2025 prescrivant la modification simplifiée n°3 ?

Vu la délibération n°46 du 31 juillet 2025 du conseil communautaire définissant les modalités de mise à disposition au public de la procédure de modification simplifiée n°3 ?

Vu la mise à disposition au public du dossier du lundi 29 septembre au mercredi 29 octobre 2025,

Vu les avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en date du 18 août 2025, de la CCI Bordeaux Gironde du 28 août 2025, de l'INAO en date du 3 septembre 2025, du Pôle Territorial du Grand Libournais du 9 septembre 2025, de la DDTM-SAT du 10 septembre 2025 et de la SNCF Immobilier du 26 septembre 2025,

Vu la décision d'examen au cas par cas de la MRAe du 10 septembre 2025 décidant de ne pas soumettre à évaluation environnementale la présente procédure de modification,

Considérant que les avis de la Chambre des Métiers, de la CCI Bordeaux Gironde, de l'INAO, de la SNCF sont favorables ou sans observation particulière,

- que le PETR du Grand Libournais s'interroge sur la présence des réseaux, sur la disponibilité des ressources et de la défense incendie mais précise que ces évolutions sont compatibles avec le DOO du SCOT,
- que la DDTM-SAT souhaite des précisions sur la défense incendie et le nombre de logements prévus mais donne un avis favorable,
- que la CDPENAF précise n'avoir pas d'avis formel à émettre dans le cadre de cette procédure, celui-ci n'intervenant que dans le cadre de l'instruction des autorisations du droit des sols correspondantes,

Considérant que ces trois dernières remarques seront, dès lors, étudiées lors du dépôt des autorisations d'urbanisme (permis de construire ou autre),

Considérant que seule l'observation mentionnée dans le registre de concertation de Néac concerne la procédure de modification en cours, les autres seront étudiées dans le cadre de la révision du PLUI en cours actuellement,



Considérant qu'en conséquence, il n'y a pas lieu de modifier la concertation du public,

Considérant que ce dossier est donc prêt à être approuvé,

Le Conseil Communautaire, entendu l'exposé du Président et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés,

APPROUVE le bilan de la mise à disposition et

APPROUVE le projet de modification simplifiée n°3 du PLUI tel que présenté,

AUTORISE Monsieur le Président à effectuer toutes les démarches et à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

DIT que ladite délibération sera affichée au siège de la Communauté de Communes et dans les mairies des communes concernées, pendant un mois et qu'une mention sera insérée dans un journal local, Le Résistant. Ces formalités mentionneront que le dossier de modification simplifiée n°3 est consultable au siège de la Communauté de Communes et en mairie des communes concernées, aux jours et heures habituels d'ouverture.

DIT que la présente délibération accompagnée du dossier sera transmise au contrôle de la légalité,

DIT que la présente délibération deviendra exécutoire à compter de sa publication sur le portail national de l'urbanisme.

Le Président, Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché au siège de la collectivité ;

Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus,
Au registre sont les signatures
Pour copie conforme,

Le secrétaire de séance

Véronique MARCHIVE



Le Président,



Bernard LAURET

