



PLUi approuvé par D.C.C. du 01/03/2018
Modification n°1 du PLUi prescrite par D.C.C du 20/09/2018 et soumise à enquête publique du 11 mars au 09 avril 2019
Révisions à objet unique n°1 et n°2 approuvées par D.C.C du 16 mai 2019
Modification n°1 du PLUi approuvée par D.C.C du 04 juillet 2019

PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

Modification n°1

1.0	Notice additive au Rapport de Présentation
------------	---

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION	5
1. OBJETS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLUI	5
1.1. Mise en conformité du règlement avec les dispositions du Code de l'Urbanisme	5
1.1.1. Règlement des STECAL.....	5
1.1.2. Dispositions relatives aux annexes et piscines en zone A et N.....	7
1.2. Corrections d'erreurs matérielles et manifestes	9
1.3. Harmonisation et précision de certaines dispositions du règlement écrit	14
1.4. Assouplissement de certaines dispositions du règlement écrit	27
1.5. Identification de bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination	30
1.5.1. Construction autorisée à changer de destination au titre du 2nd alinéa de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme pour une destination « artisanat et du commerce de détail ».....	30
1.5.2. Construction autorisée à changer de destination au titre du 2nd alinéa de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme pour une destination « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».....	31
1.5.3. Construction autorisée à changer de destination au titre du 2nd alinéa de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme pour une destination « hébergements hôteliers et touristiques » et « restaurants ».....	31
1.5.4. Construction autorisée à changer de destination au titre du 2nd alinéa de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme pour une destination « hébergements hôteliers et touristiques », « restaurants » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».....	34
2. COMPOSITION DU PRESENT DOSSIER	36
3. CONSEQUENCE SUR LE CONTENU DU PLUI	36
3.1. Conséquence sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi	36
3.2. Conséquence sur le zonage du PLUi	36
3.3. Conséquence sur le règlement du PLUi	38
3.4. Incidences sur les orientations générales du PLUi	38
3.5. Incidences sur les annexes du PLUi	38
4. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU	38
5. PROCEDURE DE MODIFICATION	39

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Grand Saint-Emilionnais a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 1^{er} mars 2018.

Par délibération en date du 20 septembre 2018, le conseil communautaire du Grand Saint-Emilionnais a prescrit la 1^{ère} modification du dossier de PLUi.

Le présent dossier constitue la 1^{ère} modification effectuée dans le but de :

- Mettre en conformité le règlement avec les dispositions du Code de l'Urbanisme ;
- Corriger certaines erreurs matérielles du règlement écrit et du plan de zonage ;
- Harmoniser et préciser certaines dispositions du règlement écrit ;
- Assouplir certaines dispositions du règlement écrit ;
- Identifier de nouveaux bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.

La présente notice est spécifique à la 1^{ère} modification du PLUi et a pour objet d'en déterminer les éléments caractéristiques.

Pour tous les renseignements concernant le territoire intercommunal et les motivations ayant conduit à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en vigueur, il y a lieu de se reporter au rapport de présentation du PLUi approuvé.

1. OBJETS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLUI

1.1. Mise en conformité du règlement avec les dispositions du Code de l'Urbanisme

1.1.1. Règlement des STECAL

Le territoire du Grand Saint-Emilionnais est, dans sa plus grande majorité, composé d'espaces agricoles et naturelles. Pour autant, l'omniprésence de l'activité viticole, couplée à l'essor du tourisme mais aussi à un certain maillage de services publics, conduit à observer une réelle diversité des fonctions mitant donc le tissu agricole de l'intercommunalité. Cette particularité a conduit la Communauté de Communes à définir, dans son PLUi, un certain nombre de secteurs à la vocation spécialisée, qu'il s'agisse d'activités de services à la viticulture, de produits touristiques (loisirs, hébergements et restaurants) ou simplement d'infrastructures à vocation publique. L'objectif transcrit à travers le règlement du PLUi est alors de permettre la gestion, voire le développement, de ces activités et de leurs bâtiments.

Ainsi, et conformément aux dispositions de l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme, le PLUi du Grand Saint-Emilionnais a délimité, à titre exceptionnel, dans les zones naturelles ou agricoles, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans le but de pouvoir gérer des nouvelles constructions en zone A ou N, autres que celles autorisées aux articles R151-23 et R 151-25. C'est le cas des secteurs suivants :

- Secteur Ahu, où sont autorisées les nouvelles constructions à usage d'habitation ;
- Secteur At, où sont autorisées les nouvelles constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique ou de restauration ;
- Secteur Ax, où sont autorisées les extensions des constructions ayant déjà une destination de commerce et d'activités de services, d'industrie, d'entrepôt ou de bureau au 1^{er} mars 2018 ;
- Secteur Nhu, où sont autorisées les nouvelles constructions à usage d'habitation ;

- Secteur Nt, où sont autorisées les nouvelles constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique ou de restauration ;
- Secteur Ns, où sont autorisées les nouvelles constructions à usages d'équipements sportifs ou à usage de salles d'art et de spectacles ;
- Secteur Ng, où sont autorisées les nouvelles constructions à usage d'équipements sportifs ;
- Secteur Nx, où sont autorisées les extensions des constructions ayant déjà une destination de commerce et d'activités de services, d'industrie, d'entrepôt ou de bureau au 1^{er} mars 2018.

Le caractère exceptionnel peut être invoqué compte tenu du mitage historique du Grand Saint-Emilionnais mais considérant également que ces secteurs ne couvrent que 0,6 % du territoire intercommunal.

Conformément aux mêmes dispositions de l'article L 151-13, le règlement doit alors préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions, afin d'en assurer l'insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Or, le règlement du PLUi approuvé le 1^{er} mars 2018 ne prévoit pas de dispositions particulières permettant de réglementer :

- Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des annexes, extensions et piscines en zones A et N ;
- Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions autorisées dans les STECAL préalablement définis.

Il convient donc de faire évoluer le règlement écrit du PLUi afin de réglementer les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de l'ensemble des constructions autorisées au sein des STECAL délimités par le plan de zonage.

Il est ainsi proposé les évolutions suivantes :

◆ **Hauteur des constructions autorisées en secteur Ax (article A.10)**

Avant	Après
<p>10.1 - La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Dans le cas d'un projet d'aménagement des combles, il sera possible de déroger à ces hauteurs.</p> <p>10.2 – Il pourra être dérogé à l'alinéa précédent dans le cas d'implantation d'équipement nécessaires à l'activité autorisée dans la zone (cuves, silos, ...)</p> <p>10.3 - La hauteur des autres constructions (habitations, ...) est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère.</p> <p>10.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.</p> <p>10.5 - Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.</p>	<p>10.1 - La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Dans le cas d'un projet d'aménagement des combles, il sera possible de déroger à ces hauteurs.</p> <p>10.2 – Il pourra être dérogé à l'alinéa précédent dans le cas d'implantation d'équipement nécessaires à l'activité autorisée dans la zone (cuves, silos, ...)</p> <p>10.3 - La hauteur des constructions à usage de logements est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et à 6,5 mètres à l'acrotère.</p> <p>10.4 - La hauteur des annexes et garages est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.</p> <p>10.5 - En secteur At, la hauteur des constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique et de restauration est limitée à 10 mètres à l'égout du toit.</p> <p>10.6 - En secteur Ax, la hauteur des constructions autorisées est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et à 6,5 mètres à l'acrotère.</p>

10.6 – En secteur At, la hauteur des constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique est limitée à 10 mètres à l'égout du toit.	<p>10.7 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.</p> <p>10.8 - Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.</p>
---	--

Les hauteurs autorisées dans le secteur Ax correspondent, sauf exception, à la hauteur maximale des constructions à usage de commerces et activités de services existantes à la date d'approbation du PLUi. Il apparaît donc cohérent de proposer une règle permettant une éventuelle extension sur la même hauteur que le bâti d'origine.

◆ **Densité et hauteur des constructions autorisées en secteur Ng**

Article	Avant	Après
9	<p>9.1 – En secteurs Nhu, l'emprise au sol maximale sera de 70 % du terrain d'assiette du projet (de la parcelle concernée).</p> <p>9.2 – En secteurs Ns et Nt, l'emprise au sol maximale sera de 50 % du terrain d'assiette du projet (de la parcelle concernée).</p>	<p>9.1 – L'emprise au sol cumulée des annexes et garages ne pourra excéder 80 m².</p> <p>9.2 – L'emprise au sol cumulée des piscines ne pourra excéder 100 m².</p> <p>9.3 – L'emprise au sol cumulée des extensions ne pourra excéder 200 m².</p> <p>[...]</p> <p>9.6 – En secteur Ng, l'emprise au sol cumulée des aménagements et les constructions autorisés ne pourra excéder 300 m².</p>
10	<p>10.4 - En secteurs Nt et Ns...</p> <p>10.5 - En secteur Nx, ...</p>	<p>10.4 - En secteurs Nt et Ns...</p> <p>10.5 - En secteur Ng, la hauteur des constructions autorisées est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère.</p> <p>10.6 - En secteur Nx...</p>

L'emprise et la hauteur des constructions autorisées en secteur Ng correspond ici aux besoins liés à l'activité du Golf de Gardegan-et-Tourtirac. Ces dimensions répondent notamment aux exigences des abris destinés à la pratique du Golf et aux entraînements à proximité du parcours (abris practice).

1.1.2. Dispositions relatives aux annexes et piscines en zone A et N

Conformément aux dispositions de l'article L 151-12 du Code de l'Urbanisme, le PLUi du Grand Saint-Emilionnais autorise la création d'annexes, d'extensions et de piscines dans les zones agricoles ou naturelles.

Conformément aux mêmes dispositions de l'article L 151-12, le règlement doit alors préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces annexes, extensions et piscines, afin d'en assurer l'insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Or, le règlement du PLUi approuvé le 1^{er} mars 2018 ne prévoit pas de dispositions particulières permettant de règlement la surface des annexes et piscines autorisées en zones agricoles ou naturelles.

Il convient donc de faire évoluer le règlement écrit du PLUi afin de régler la surface des annexes et piscines autorisées en zone agricole ou naturelle. Il est, pour cela, proposer les évolutions suivantes :

◆ **Hauteur des annexes autorisées en zone naturelle (article N.10)**

Avant	Après
<p>10.1 – La hauteur des bâtiments à usage d'exploitations forestières est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Dans le cas d'un projet d'aménagement des combles, il sera possible de déroger à ces hauteurs.</p> <p>10.2 - La hauteur des constructions à usage de logement est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère.</p> <p>10.3 – Pour les extensions et annexes des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes, la hauteur est limitée à 9 mètres au faitage ou à l'acrotère.</p> <p>10.4 - En secteurs Nt et Ns, la hauteur des constructions autorisées est limitée à 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.</p> <p>...</p>	<p>10.1 – La hauteur des bâtiments à usage d'exploitations forestières est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Dans le cas d'un projet d'aménagement des combles, il sera possible de déroger à ces hauteurs.</p> <p>10.2 - La hauteur des constructions à usage de logement est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère.</p> <p>10.3 – La hauteur des annexes et garages est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.</p> <p>10.4 - En secteurs Nt et Ns, la hauteur des constructions autorisées est limitée à 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.</p> <p>...</p>

La hauteur des annexes autorisées en zone N correspond à la hauteur des annexes autorisées sur l'ensemble des autres zones du PLUi. Il apparaît donc cohérent d'appliquer une règle qui garantit cette harmonie et la compréhension de la règle qui en découle.

◆ **Densité et implantation des annexes et piscines en zone A et N**

Article	Avant	Après
A2	<p>2.3 – Dans le reste de la zone A ainsi que dans le secteur Ahs, sont autorisés :</p> <p>[...]</p> <p>- Pour la destination habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les extensions et les annexes [...] • Les piscines 	<p>2.3 – Dans le reste de la zone A ainsi que dans le secteur Ahs, sont autorisés :</p> <p>[...]</p> <p>- Pour la destination habitation :</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les annexes et garage. La surface de plancher cumulée des annexes et garages ne devra pas excéder 40 m². • Les piscines. La surface de bassin ne devra pas excéder 100 m²
N2	<p>Dans le reste de la zone N ainsi que dans le secteur Nhs, sont autorisés :</p> <p>[...]</p> <p>- Pour la destination habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les extensions et les annexes [...] • Les piscines 	<p>Dans le reste de la zone N ainsi que dans le secteur Nhs, sont autorisés :</p> <p>[...]</p> <p>- Pour la destination habitation :</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les annexes et garage. La surface de plancher cumulée des annexes et garages ne devra pas excéder 40 m². • Les piscines. La surface de bassin ne devra pas excéder 100 m²
A8	<p>8.1 – Non règlementé.</p>	<p>8.1 – Les piscines doivent être implantées dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation existante.</p>

		8.2 – Les annexes et garages doivent être implantées dans un rayon de 30 mètres autour de l'habitation existante.
N8	8.1 – En secteur Nhu, l'implantation de plusieurs habitations [...]	8.1 – Les piscines doivent être implantées dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation existante. 8.2 – Les annexes et garages doivent être implantées dans un rayon de 30 mètres autour de l'habitation existante. 8.3 – En secteur Nhu, l'implantation [...]
A9	9.1 – En secteurs Ahu et At, l'emprise au sol maximale sera de 70 % du terrain d'assiette du projet (de la parcelle concernée).	9.1 – L'emprise au sol cumulée des annexes et garages ne pourra excéder 80 m². 9.2 – L'emprise au sol cumulée des piscines ne pourra excéder 100 m². 9.3 – L'emprise au sol cumulée des extensions ne pourra excéder 200 m². 9.4 – En secteurs Ahu et At, l'emprise au sol maximale sera de 70 % du terrain d'assiette du projet (de la parcelle concernée).
N9	9.1 – En secteurs Nhu, l'emprise au sol maximale sera de 70 % du terrain d'assiette du projet (de la parcelle concernée). 9.2 – En secteurs Ns et Nt, l'emprise au sol maximale sera de 50 % du terrain d'assiette du projet (de la parcelle concernée).	9.1 – L'emprise au sol cumulée des annexes et garages ne pourra excéder 80 m². 9.2 – L'emprise au sol cumulée des piscines ne pourra excéder 100 m². 9.3 – L'emprise au sol cumulée des extensions ne pourra excéder 200 m². 9.4 – En secteur Nhu...

Les densités proposées correspondent aux besoins observés sur le territoire :

- Pour les annexes et garages, il est considéré que 40 m² de surface plancher cumulés suffisent à satisfaire les besoins d'une habitation pour le stationnement de deux voitures. En portant à 80 m² l'emprise au sol cumulée, cela permet d'avoir des auvents ou car-porte en complément sans ouvrir au risque d'abus/
- Une surface de bassin de 100 m² pour les piscines considérant les projets d'hôtelleries haut de gamme dans le vignoble.
- Pour les extensions, une emprise au sol cumulée de 200 m² afin d'éviter les dérives sur les habitations existantes et bénéficiant d'une surface habitable déjà importante.

Enfin, il est défini un rayon d'implantation pour les piscines (20 m) et les annexes et garages (30 m) dans un objectif de trouver la juste adéquation entre respiration au sein des espaces agricoles et naturels et limitation du mitage sur ces secteurs.

1.2. Corrections d'erreurs matérielles et manifestes

Le plan de zonage et le règlement écrit du PLUi approuvé le 1^{er} mars 2018 comportent un certain nombre d'erreurs matérielles et fautes de frappe qu'il convient de rectifier.

Il est ainsi proposé d'apporter les évolutions suivantes :

◆ Au règlement écrit

Zones	Articles	Avant	Après
UA	7.1	Les constructions doivent être implantées sur 2 limites séparatives latérales sauf si la	Les constructions doivent être implantées sur 2 limites séparatives latérales sauf si la

		largeur du terrain donnant sur la rue fait plus de 8 m. Alors les constructions seront implantées sur au moins une limite séparative latérale avec un recul d'au moins H/2 et un minimum de 1,9 m (la hauteur (H) étant mesurée par rapport au terrain naturel et à l'égout du toit).	largeur du terrain donnant sur la rue fait plus de 8 m. Alors les constructions seront implantées sur au moins une limite séparative latérale avec un recul d'au moins H/2 et un minimum de 1,9 m par rapport à l'autre limite latérale (la hauteur (H) étant mesurée par rapport au terrain naturel et à l'égout du toit).
1AU	Chapitre introductif	Les dispositions du présent règlement de la zone UY	Les dispositions du présent règlement de la zone 1AU
A	A 2	2.1 - Au sein du secteur Ap... 2.2 - Au sein de la zone A... 2.2 - Au sein du secteur Ahu...	2.2 - Au sein du secteur Ap... 2.3 - Au sein de la zone A... 2.4 - Au sein du secteur Ahu...
N	N 11	LES SECTEURS Ne ET Ns DEROGENT A L'APPLICATION DE L'ARTICLE	LES SECTEURS Ng ET Ns DEROGENT A L'APPLICATION DE L'ARTICLE

◆ **Aux Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Sur la commune de St Sulpice de Faleyrens

Une erreur de rédaction dans les principes écrits de l'OAP « Bourg Sud » tend à créer une incertitude sur la lecture de la règle.

Il est en effet indiqué : « *l'emprise créée à cet effet aura une largeur minimale de 8 mètres* » avant de préciser que « *les voies secondaires pourront avoir une largeur inférieure mais avec un minimum de 8 mètres.* »

Afin de clarifier ce principe, tout en respectant la hiérarchisation du réseau viaire, il est proposé de reprendre la rédaction de ces principes écrits comme suit : « *l'emprise créée à cet effet aura une largeur minimale de 8 mètres. [...] Les voies secondaires pourront avoir une largeur inférieure.* »

◆ **Au plan de zonage**

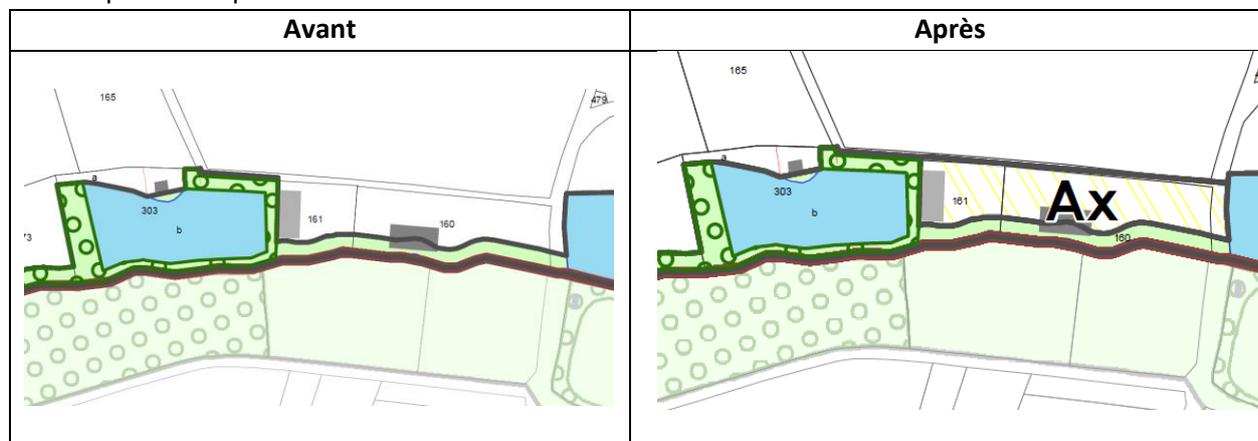
Sur la commune de Gardegan et Tourtirac

Des bâtiments d'intérêt patrimonial sont identifiés sur le château de la Pierrière à Gardegan et Tourtirac. Or, une des pastilles définies sur le plan de zonage n'est pas positionnée sur la bonne construction. En effet, il convient de repositionner la pastille a5 sur la chapelle, située quelques mètres au nord-est (parcelle 705).



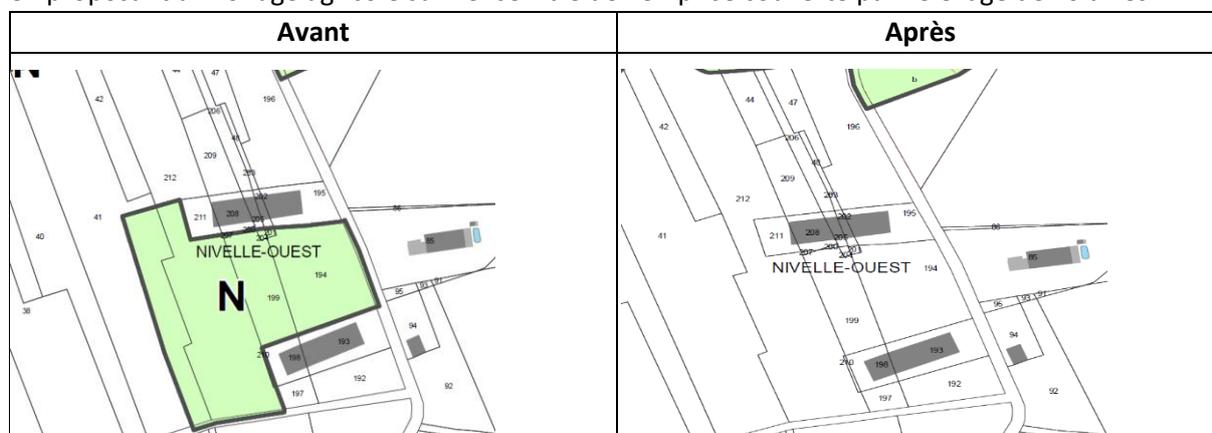
Sur la commune de Montagne

Sur le secteur de la Maison Neuve, une activité de XXX était existante à la date d'approbation du PLUi mais classée pour partie en zone agricole. Cette zone agricole ne correspond ni à la nature, ni à l'occupation du sol. Par conséquent, il convient de rectifier cette erreur en définissant un secteur Ax sur une partie des parcelles concernées.



Sur la commune de Petit-Palais et Cornemps

Sur le secteur de Nivelles-Ouest, un élevage de volaille était existant à la date d'approbation du PLUi. L'emprise de cet élevage est classée d'une part en zone agricole (bâtiments), d'autre part en zone naturelle. La zone naturelle ne correspond pas ici à la nature et à l'occupation du sol dans la mesure où ce secteur correspond à la zone d'élevage en plein air des volailles et ne présente donc pas un intérêt écologique ou environnemental particulier. Par conséquent, il convient de rectifier cette erreur en proposant un zonage agricole sur l'ensemble de l'emprise couverte par l'élevage de volailles.



Sur la commune de Saint-Christophe des Bardes

Le hameau de Jean-Guillot fait l'objet d'un classement en zone UC considérant les formes urbaines pavillonnaires développées sur ce secteur et le caractère largement résidentiel du site. Toutefois, un certain nombre de parcelles du hameau sont en réalité liées à l'exploitation viticole du Clos Dubreuil. Sur ces parcelles, la zone UC ne correspond alors pas à l'usage des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi et son règlement apparaît donc contraignant pour le développement de l'exploitation viticole. Il convient donc de rectifier cette erreur en proposant un zonage agricole sur l'ensemble des bâtiments d'exploitation du Clos Dubreuil.



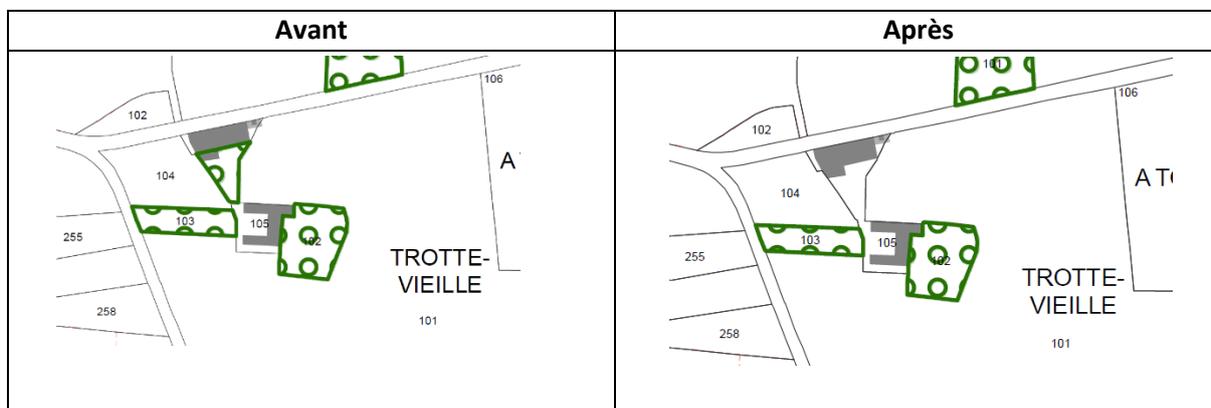
Sur la commune de Saint-Emilion

Deux Espace Boisés Classés (EBC) sont identifiés aux abords du château Trottevieille. L'EBC qui se situe le plus au nord a été positionné sur un espace majoritairement minéralisé et qui a une vocation technique liée au fonctionnement de l'exploitation viticole. Seuls quatre marronniers sont existants



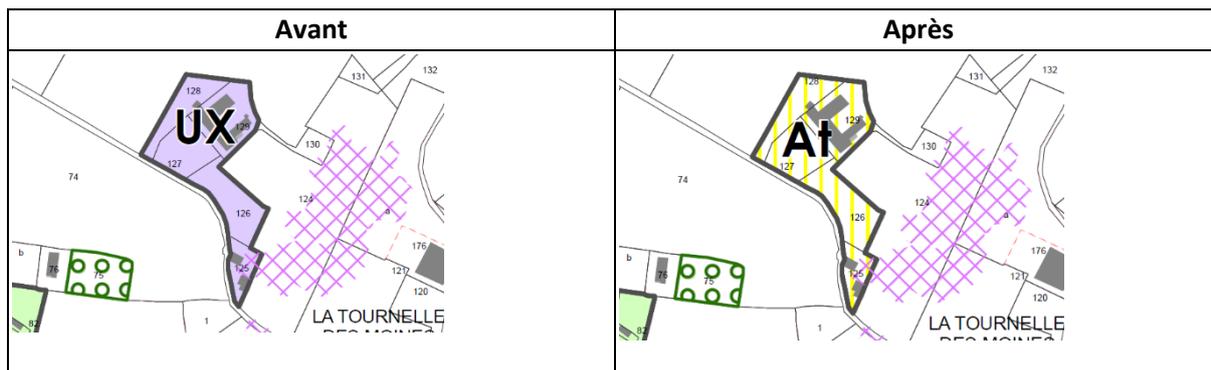
mais ne méritent pas un classement en EBC. Il s'agit donc d'une erreur matérielle évidente qu'il convient de rectifier pour considérer l'usage réel du sol mais également pour ne pas contraindre le fonctionnement et l'éventuel développement de la propriété viticole.

Extrait photo aérienne 2018



Une exploitation viticole, le château Franc Mayne, a été classée par erreur en zone UX. Si des hébergements touristiques sont existants sur ce site, il apparaît qu'il s'agit en avant tout d'une exploitation viticole en activité à la date d'approbation du PLUI.

Le plan de zonage fait donc ici état d'une erreur matérielle dans la mesure où la zone UX ne correspond ni à la vocation actuelle du secteur, ni à sa vocation projetée. Par conséquent, un zonage At apparaît ici plus pertinent pour prendre en considération les occupations et utilisations du sol existantes à la date d'approbation du PLUI.



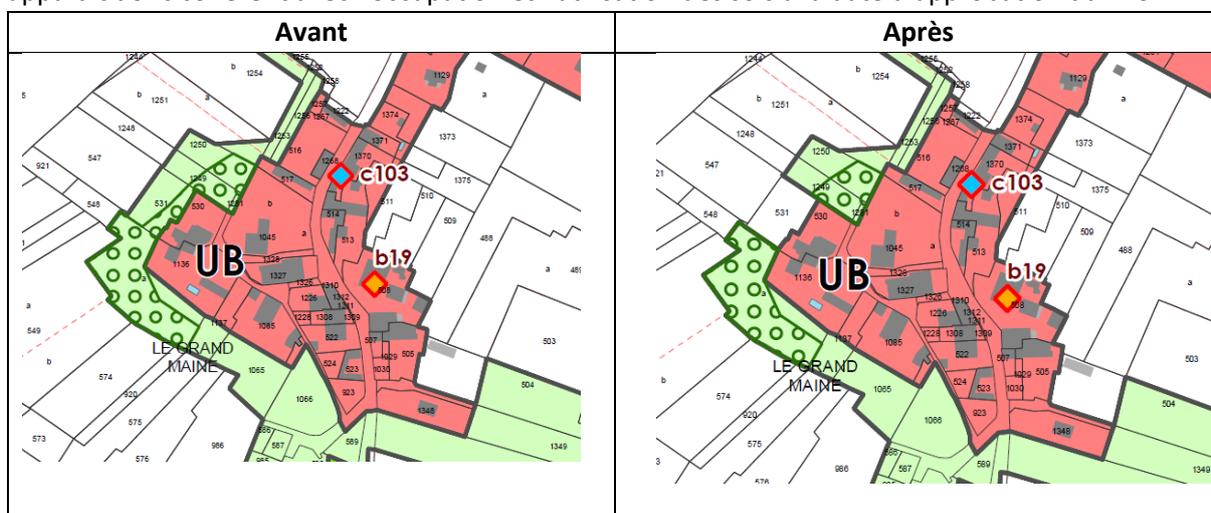
Sur la commune de Saint-Laurent des Combes

Une double occupation et utilisation du sol existait, à la date d'approbation du PLUi, sur le château de Candale sur la commune de Saint-Laurent des Combes. En effet, ce château est le siège d'une exploitation viticole mais également d'un restaurant. Par conséquent, le zonage proposé dans le PLUi approuvé le 1^{er} mars 2018 ne correspond pas pleinement à l'occupation et l'utilisation du sol existante à cette date. Il convient donc de rectifier cette erreur en proposant ici un zonage At.



Sur la commune de Saint-Genès de Castillon

Le PLUi, tel qu'il a été approuvé le 1^{er} mars 2018, définissait une continuité naturelle et boisée au sud du bourg de Saint-Genès de Castillon. Or, il s'avère qu'une des parcelles (B 531) ne présente pas les caractéristiques de la continuité définie. En effet, aucun boisement n'est présent sur cette parcelle. De surcroît, cette parcelle est en continuité d'un siège d'exploitation viticole et un zonage agricole apparaît donc cohérent avec l'occupation et l'utilisation des sols à la date d'approbation du PLUi.



1.3. Harmonisation et précision de certaines dispositions du règlement écrit

Le règlement écrit du PLUi approuvé le 1^{er} mars 2018 fait état d'un certain nombre de dispositions dont la rédaction apparaît sujette à interprétation. Afin d'assurer la parfaite compréhension et la parfaite application du règlement écrit du PLUi, il convient donc de modifier la rédaction de certaines de ses dispositions ou bien de venir préciser la portée réglementaire de certains articles. Il est ainsi proposé d'apporter les modifications suivantes :

Zones	Articles	Objectifs	Avant	Après
UE	2	Apporter une précision afin d'éviter une mauvaise interprétation de la règle	<p>2.1 – Pour la destination habitation, les constructions à usage de logement sont strictement limitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 100m² de surface de plancher. - à la maintenance des équipements de la zone. au logement de fonction à hauteur de 150 m² de surface de plancher maximum - à l'installation de logements d'urgence de faible superficie. 	<p>2.1 – Pour la destination habitation, les constructions à usage de logement sont strictement limitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 100m² de surface de plancher. - à la maintenance des équipements de la zone. - <u>aux logements</u> de fonction à hauteur de 150 m² de surface de plancher maximum <u>par logement</u> - à l'installation de logements d'urgence de faible superficie.
2AU	2	Corriger la rédaction.	<p>L'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de règle la plus avantageuses :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit à hauteur de 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale - Soit à hauteur de 50 m² de surface de plancher supplémentaire 	<p>L'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de la règle la plus avantageuse :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit à hauteur de 30 % <u>d'emprise au sol</u> supplémentaire ; - Soit à hauteur de 50 m² <u>d'emprise au sol</u> supplémentaire.
A	2	Apporter une précision afin d'éviter une mauvaise interprétation de la règle	<p>2.3 – Dans le reste de la zone A ainsi que dans le secteur Ahs, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour la destination exploitations agricoles et forestières, les nouvelles constructions à usage agricole à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 50m maximum autour d'un ensemble bâti + parc. En cas de contrainte particulière justifiée, la distance pourra être portée à 100m. [...] - Pour la destination habitation : [...] o Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40 m² o Les piscines dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 100 m² [...] - La reconstruction à l'identique et sans changement de destination des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal. 	<p>2.3 – Dans le reste de la zone A ainsi que dans le secteur Ahs, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour la destination exploitations agricoles et forestières, les nouvelles constructions à usage agricole à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 50m maximum <u>d'un ensemble de bâtiments</u>. En cas de contrainte particulière justifiée, la distance pourra être portée à 100m. [...] - Pour la destination habitation : [...] o <u>La création de nouveau logement dans une construction existante à condition qu'elle n'entraîne pas de changement de destination ou d'usage.</u> [...] o Les annexes et garage. La surface de plancher cumulée des annexes et garages ne devra pas excéder 40 m². o Les piscines. La surface de bassin ne devra pas excéder 100 m². [...]

				<ul style="list-style-type: none"> - La reconstruction à l'identique et sans changement de destination des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal. - <u>Les affouillements et exhaussement de sols dès lors qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées.</u>
N	2	Apporter une précision afin d'éviter une mauvaise interprétation de la règle	<p>Dans le reste de la zone N ainsi que dans le secteur Nhs, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour la destination exploitations agricoles et forestières, les nouvelles constructions à usage forestier à condition de leur nécessité. - Pour la destination habitation : <ul style="list-style-type: none"> [...] o Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40 m² o Les piscines dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 100 m² [...] <p>2.10 – Au sein du secteur Ng, pour la destination équipements d'intérêts collectifs et services publics, seuls les aménagements et les constructions à usage d'équipements sportifs sont autorisés.</p>	<p>Dans le reste de la zone N ainsi que dans le secteur Nhs, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour la destination exploitations agricoles et forestières, les nouvelles constructions à usage forestier à condition de leur nécessité <u>ou leurs extensions.</u> - Pour la destination habitation : <ul style="list-style-type: none"> o <u>La création de nouveau logement dans une construction existante à condition qu'elle n'entraîne pas de changement de destination ou d'usage.</u> [...] o Les annexes et garage. La surface de plancher cumulée des annexes et garages ne devra pas excéder 40 m². o Les piscines. La surface de bassin ne devra pas excéder 100 m² [...] <p>2.10– Au sein du secteur Ng, pour la destination équipements d'intérêts collectifs et services publics, seuls les aménagements et les constructions à usage d'équipements sportifs sont autorisés.</p>
1AU	3	Harmoniser les dispositions du règlement écrit et des OAP.	<p>3.1 - Les constructions et installations... [...]</p> <p>3.7 - Les voies nouvelles publiques ou privées ... [...]</p> <p>3.9 - Les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voirie de 8,50 m (double sens) et 4,5 m (sens unique).</p>	<p><u>Sauf indication contraire portée sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation :</u></p> <p>3.1 - Les constructions et installations... [...]</p> <p><u>Sauf indication contraire portée sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation :</u></p> <p>3.7 - Les voies nouvelles publiques ou privées... [...]</p> <p>3.9 - Les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voirie de <u>8 m (double sens) et 4 m (sens unique).</u></p>
UA	6	Apporter une précision afin d'éviter une mauvaise interprétation de la règle	<p>6.2 - Les extensions sur les constructions existantes respecteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit les mêmes règles que les constructions neuves - Soit le prolongement de la construction existante 	<p>6.2 - Les extensions sur les constructions existantes respecteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit les mêmes règles que les constructions neuves - Soit le prolongement de la construction existante <u>en conservant le recul de la construction existante</u>

<p>UB, UC, UE, UG, UX, UY</p>	<p>6</p>	<p>Simplifier la règle pour éviter les erreurs d'interprétation.</p>	<p>6.1 – Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation – hors annexe et garage –, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1ères catégories : 670E5 et 936. - 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2èmes catégories : RD 122 (entre la RD 670 et la RD 17), RD 130 (entre St-Etienne de Lisse et la RD 243), RD 17, 19, 21 (entre Petit-Palais et Cornemps et la RD 17), RD 243, 243E1 et 244. <p>[...]</p> <p>L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions précédemment définies sera autorisée en prolongement du bâtiment existant.</p> <p>6.2 - Hors agglomération, les constructions à autres usages, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1ères catégories : RD 1089, 670, 670E5 et 936. - 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2èmes catégories : RD 122 (entre la RD 670 et la RD 17), RD 130 (entre St-Etienne de Lisse et la RD 243), RD 17, 19, 21 (entre Petit-Palais et Cornemps et la RD 17), RD 243, 243E1 et 244. <p>[...]</p> <p>L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions précédemment définies sera autorisée en prolongement du bâtiment existant.</p> <p>[...].</p> <p>6.4 - Les extensions sur les constructions existantes respecteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit les mêmes règles que les constructions neuves. - Soit le prolongement de la construction existante. <p>6.5 - Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.</p>	<p>6.1 – Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1ères catégories : 670E5 et 936. - 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2èmes catégories : RD 122 (entre la RD 670 et la RD 17), RD 130 (entre St-Etienne de Lisse et la RD 243), RD 17, 19, RD 243, 243E1 et 244. <p>[...]</p> <p>6.2 - Hors agglomération, les constructions à autres usages, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1ères catégories : RD 1089, 670, 670E5 et 936. - 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2èmes catégories : RD 122 (entre la RD 670 et la RD 17), RD 130 (entre St-Etienne de Lisse et la RD 243), RD 17, 19, RD 243, 243E1 et 244. <p>[...]</p> <p>6.4 - Les extensions sur les constructions existantes respecteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit les mêmes règles que les constructions neuves. - Soit le prolongement de la construction existante <u>en conservant le recul de la construction existante.</u> <p>6.5 - Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>6.6 - <u>Les annexes et garages</u> peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus.</p> <p>[...]</p>
---	----------	--	--	---

			<p>6.6 - Les autres types d'annexes tels que garages, abris de jardins etc... peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus. [...]</p>	
A et N	6	<p>Reprendre la rédaction pour en simplifier la compréhension et éviter les erreurs d'interprétation.</p>	<p>6.1 - Hors agglomération, les constructions à autres usages que d'habitation – sauf les garages et annexes –, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1ères catégories : 670E5 et 936. - 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2èmes catégories : RD 122 (entre la RD 670 et la RD 17), RD 130 (entre St-Etienne de Lisse et la RD 243), RD 17, 19, 21 (entre Petit-Palais et Cornemps et la RD 17), RD 243, 243E1 et 244. <p>[...]</p> <p>L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions précédemment définies sera autorisée en prolongement du bâtiment.</p> <p>6.2 – Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1ères catégories : 670E5 et 936. - 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2èmes catégories : RD 122 (entre la RD 670 et la RD 17), RD 130 (entre St-Etienne de Lisse et la RD 243), RD 17, 19, 21 (entre Petit-Palais et Cornemps et la RD 17), RD 243, 243E1 et 244. <p>[...]</p> <p>L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions précédemment définies sera autorisée en prolongement du bâtiment existant.</p> <p>[...]</p>	<p>6.1 – Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1ères catégories : 670E5 et 936. - 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2èmes catégories : RD 122 (entre la RD 670 et la RD 17), RD 130 (entre St-Etienne de Lisse et la RD 243), RD 17, 19, RD 243, 243E1 et 244. <p>[...]</p> <p>6.2 - Hors agglomération, les constructions à autres usages, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1ères catégories : RD 1089, 670, 670E5 et 936. - 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2èmes catégories : RD 122 (entre la RD 670 et la RD 17), RD 130 (entre St-Etienne de Lisse et la RD 243), RD 17, 19, RD 243, 243E1 et 244. <p>[...]</p> <p>6.4 – Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel : [...]</p> <p>- L'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.</p> <p>6.5 – En secteurs Ahu/Nhu...</p>

			<p>6.4 - Les autres types d'annexes tels que garages, abris de jardins etc... peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus.</p> <p>6.5 - Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel : [...] - L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.</p> <p>6.6 – En secteurs Ahu (<i>ou Nhu</i>), 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 selon un recul maximum de 5 mètres.</p>	<p>6.6 - <u>Les annexes et garages</u> peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus.</p>
Toutes zones	6	Apporter une précision afin d'éviter une mauvaise interprétation de la règle	L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement du bâtiment existant.	L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement du bâtiment existant <u>et en conservant le recul de la construction existante.</u>
Toutes zones	7	Préciser les exceptions.	Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) doit respecter un recul de 10 mètres...	Toute construction nouvelle (hors <u>piscine</u> , annexe et garage) doit respecter un recul de 10 mètres...
UA	7	Apporter une précision afin d'éviter une mauvaise interprétation de la règle	7.4 - Les précédents alinéas ne s'appliquent pas aux piscines. 7.5 – Les annexes devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.	7.4 – <u>Les annexes et garages</u> devront être implantés sur la limite séparative et/ou adossés à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine. 7.5 - Les précédents alinéas ne s'appliquent pas aux piscines.
UB, UC et UG	7	Simplifier la règle pour éviter les erreurs d'interprétation.	7.3 - Les annexes, dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère devront être implantées sur la limite séparative ou adossées à la construction existante sur la parcelle voisine.	7.3 - <u>Les annexes et garages</u> devront être implantés sur la limite séparative ou adossés à la construction existante sur la parcelle voisine.
UC	7	Préciser les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sur fond de parcelles.	7.1 – Les constructions doivent être implantées [...] 7.2 – L'extension d'une construction [...]	7.1 – Les constructions doivent être implantées [...] <u>7.2 – Par rapport aux limites séparatives sur fond de parcelle, les constructions devront respecter un recul minimum de 3 m.</u> 7.3 – L'extension d'une construction [...]

UE et UK	7	Apporter une précision afin d'éviter une mauvaise interprétation de la règle	7.1 - Les constructions pourront être implantées : - Soit en limite séparative latérale ...	7.1 - Les constructions pourront être implantées : - Soit en <u>limites séparatives latérales</u> ...
UX et UY	7	Apporter une précision afin d'éviter une mauvaise interprétation de la règle	7.3 - Toute construction nouvelle doit respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.	7.3 - Toute construction nouvelle doit respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue. <u>7.4 – Toute nouvelle construction (hors annexe, piscine et garage) doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage).</u>
1AU	7	Simplifier la règle pour éviter les erreurs d'interprétation.	7.8 - Par ailleurs, toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement. 7.9 - Toute construction nouvelle doit respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue. 7.10 - Toute construction nouvelle (hors piscine, annexe et garage) doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage).	7.8 - Par ailleurs, toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement. 7.9 - Toute construction nouvelle (hors piscine, annexe et garage) doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage).
A	7	Eviter les mauvaises interprétations de la règle sur la notion « d'environnement immédiat ».	Pour l'ensemble de la zone A, les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives latérales de 5 mètres minimum. Une implantation différente pourra être acceptée dans le respect des alignements observés dans l'environnement immédiat.	Pour l'ensemble de la zone A, les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives latérales de 5 mètres minimum. Une implantation différente pourra être acceptée dans le respect des alignements observés <u>sur la même parcelle ou</u> dans l'environnement immédiat.
A et N	7	Généraliser la règle à l'ensemble des annexes pour une meilleure application de la règle.	7.3 – Les annexes doivent être implantées : - Soit à 3 mètres maximum des limites séparatives latérales ...	7.3 – Les annexes <u>et garages</u> doivent être implantées : - <u>A une distance inférieure ou égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales</u> ...
Toutes zones	9	Corriger la rédaction en s'appuyant sur la	Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.	<u>Définition : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la constructions, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les</u>

		définition du Code de l'Urbanisme		<u>ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.</u>
UA, UB, UC	10	Apporter une précision afin d'éviter une mauvaise interprétation de la règle	La hauteur des annexes ne pourra pas excéder...	La hauteur des annexes <u>et garages</u> ne pourra pas excéder...
UG	10	Apporter une précision afin d'éviter une mauvaise interprétation de la règle	10.1 - La hauteur d'une construction ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit par rapport terrain naturel. 10.2 - Une hauteur différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.	10.1 - La hauteur d'une construction ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit par rapport terrain naturel. <u>10.2 – La hauteur des annexes et garages ne pourra excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.</u> 10.3 - Une hauteur différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.
Toutes zones	11	Reprendre la rédaction dans un soucis de simplification et de clarté	... Les murs maçonnés ont un parement en pierre calcaire, ou sont recouverts d'un enduit reprenant les textures et les tonalités des enduits traditionnels (ton pierre de Gironde ou de Charente). Le bardage bois est autorisé et est à lames verticales larges avec ou sans couvre-joints. Une teinte naturelle grise est privilégiée (se reporter au nuancier situé en annexe du présent règlement). Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures. [...] Sur les façades visibles depuis les emprises publiques, la proportion des ouvertures courantes sera plus haute que large. [...] La toiture est couverte de tuile canal en terre cuite ou d'aspect similaire, de teinte claire ou mélangée (pentes comprises entre 25 et 35%). Sont interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment non recouvert de tuiles, la tôle ondulée, les matériaux translucides ondulés et le shingle. Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit	... Les murs maçonnés ont un parement en pierre calcaire, ou sont recouverts d'un enduit reprenant les textures et les tonalités des enduits traditionnels (ton pierre de Gironde ou de Charente). <u>Sont également autorisés :</u> - <u>Le bardage bois est autorisé et est à lames verticales larges avec ou sans couvre-joints. Une teinte naturelle grise est privilégiée (se reporter au nuancier situé en annexe du présent règlement).</u> - <u>L'utilisation d'autres matériaux, à l'exception des matériaux brillants, si cette utilisation ne porte pas atteinte à la qualité des constructions et des lieux avoisinants.</u> Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures. [...] Sur <u>les façades principales*</u> , la proportion des ouvertures sera plus haute que large. [...] <u>Dans le cas de toiture en pente,</u> la toiture est couverte de tuile canal en terre cuite ou d'aspect similaire, de teinte claire ou mélangée (pentes comprises entre 25 et 35%). Sont interdits les bardeaux

			<p>garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante sauf si les matériaux qui la composent font partie de l'alinéa ci-dessus.</p> <p>Lors de constructions neuves, et pour les constructions réalisées après l'approbation du présent PLU, en cas de toitures accessibles. Les garde-corps auto-stables rapportés et visibles depuis l'espace public ne seront pas autorisés.</p> <p>Les châssis de toit doivent être encastrés afin d'éviter toute saillie par rapport au plan de la couverture.</p> <p>L'utilisation d'autres matériaux de couverture ...</p>	<p>asphaltés, le fibrociment non recouvert de tuiles, la tôle ondulée, les matériaux translucides ondulés et le shingle.</p> <p>Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante sauf si les matériaux qui la composent font partie de l'alinéa ci-dessus.</p> <p>Lors de constructions neuves, et pour les constructions réalisées après l'approbation du présent PLU, en cas de toitures accessibles, les garde-corps auto-stables rapportés et visibles depuis l'espace public ne seront pas autorisés.</p> <p>L'utilisation d'autres matériaux de couverture ...</p>
UA, UB, A et N	11	Reprendre la rédaction dans un souci de simplification et de clarté	<p>Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - [...] - Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges lorsqu'elles se situent sur une façade faisant front sur l'espace public ; - Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple), les changer à l'identique ou les remplacer par des menuiseries en bois ou en aluminium ; - Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...) 	<p>Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - [...] - Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges lorsqu'elles se situent sur <u>une façade principale*</u> ; - <u>Les châssis de toit doivent être encastrés afin d'éviter toute saillie par rapport au plan de la couverture.</u> - Réutiliser les volets existants, les changer à l'identique ou les remplacer par des menuiseries en bois ou en aluminium ; - Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)
UG	11	Apporter une précision afin d'éviter une mauvaise interprétation de la règle	2.1 - BATIMENTS EXISTANTS ANCIENS	2.1 - BATIMENTS EXISTANTS ANCIENS <u>(antérieurs à 1948)</u>
Toutes zones	12	Apporter une précision afin d'éviter une mauvaise interprétation de la règle	<p>Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle, doivent être les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements. 	<p>Les surfaces affectées au stationnement <u>sur l'assiette de projet</u>, doivent être les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Pour les ensembles de plus de 5 logements</u>, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.

			- Les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements doivent comporter un parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs.	- <u>Les ensembles de plus de 5 logements</u> doivent comporter un parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs.
UG	12	Corriger une erreur et apporter une précision afin d'éviter une mauvaise interprétation de la règle	<p>12.2 - Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle, doivent être les suivantes :</p> <p>a - Constructions à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hébergement touristique : 1 place de stationnement par hébergement. - Dans les opérations ou ensembles d'hébergement touristique de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements. - Dans les opérations ou ensembles d'habitations stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs. Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage. <p>Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.</p>	<p>12.2 - Les surfaces affectées au stationnement sur <u>l'assiette de projet</u>, doivent être les suivantes :</p> <p>a - Constructions à usage <u>d'hébergement touristique</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hébergement touristique : 1 place de stationnement par hébergement. - <u>Pour les ensembles</u> de plus de 5 logements hébergement, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements hébergement. <p>Le parc de stationnement doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.</p>
A	12	Apporter une précision afin d'éviter une mauvaise interprétation de la règle	En cas de de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 12.1 ci-dessus.	En cas de de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination <u>ou la création de nouveaux logements</u> , il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 12.1 ci-dessus.
N	12	Apporter une précision afin d'éviter une mauvaise interprétation de la règle	<p>12.2 – En secteur Nt, les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle, doivent être les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique : 1 place par chambre 	<p>12.2 – Les surfaces affectées au stationnement <u>sur l'assiette de projet</u>, doivent être les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement.</u>

			<ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage de restauration : 2 places de stationnement pour 10 m² de la surface de plancher de la salle de restauration ... 	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique : 1 place par chambre - Pour les constructions à usage de restauration : 2 places de stationnement pour 10 m² de la surface de plancher de la salle de restauration <p><u>12.3 - En cas de de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination ou la création de nouveaux logements, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 12.1 ci-dessus.</u></p>
UA et UB	13	Apporter une précision afin d'éviter une mauvaise interprétation de la règle	13.1 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.	13.1 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu <u>pour les ensembles de plus de cinq logements</u> ou construction publique.
U et AU	13	Reprendre la rédaction dans un soucis de simplification et de clarté	Les marges de recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage) devront être aménagée sous une forme arborée composé d'espèces locales et variées, en veillant à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques.	<p><u>Dans le cas où l'urbanisation (toute construction nouvelle hors annexes, garages et piscines) se développe en limite d'une zone agricole définie dans le plan de zonage du PLUi, un espace de transition sera aménagé, sur le terrain d'assiette du projet, en limite de la zone agricole et sur une épaisseur d'au moins 10 mètres. Il sera aménagé sous la forme d'espace boisé et arboré, composé d'espèces locales et variées.</u></p> <p><u>Cet espace pourra accueillir des fonctions de stationnement ou d'espaces de circulation. A ce titre, les voies existantes ou à créer pourront être comprises dans cet espace.</u></p> <p><u>Enfin, une attention particulière sera apportée à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques.</u></p>
UB, UC, UE, UG, UK, UX, UY, 1AU	13	Simplifier la règle pour éviter les erreurs d'interprétation.	Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m ² d'espaces libres.	Les espaces libres de toute construction doivent <u>être aménagés</u> avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m ² d'espaces libres.

1AU	13	Harmoniser cette disposition avec les règles relatives à l'emprise au sol.	Sur le terrain d'assiette du projet, 40 % d'espace libre seront préservés de toute construction, avec un minimum de 25 % d'espace perméable.	Sur le terrain d'assiette du projet, <u>au moins 50 % des espaces libres devront rester perméables.</u>
A	13	Apporter une précision afin d'éviter une mauvaise interprétation de la règle	En secteur Ahu, les marges de recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage) devront être aménagée sous une forme arborée composé d'espèces locales et variées, en veillant à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques.	<u>13.6 – En secteur Ahu, dans le cas où l'urbanisation (toute construction nouvelle hors annexes, garages et piscines) se développe en limite d'une zone agricole définie dans le plan de zonage du PLUi, un espace de transition sera aménagé, sur le terrain d'assiette du projet, en limite de la zone agricole et sur une épaisseur d'au moins 10 mètres. Il sera aménagé sous la forme d'espace boisé et arboré, composé d'espèces locales et variées.</u> <u>Cet espace pourra accueillir des fonctions de stationnement ou d'espaces de circulation. A ce titre, les voies existantes ou à créer pourront être comprises dans cet espace.</u> <u>Enfin, une attention particulière sera apportée à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques.</u>
N	13	Apporter une précision afin d'éviter une mauvaise interprétation de la règle	En secteur Nhu, les marges de recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage) devront être aménagée sous une forme arborée composé d'espèces locales et variées, en veillant à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques.	<u>13.5 – En secteur Nhu, dans le cas où l'urbanisation (toute construction nouvelle hors annexes, garages et piscines) se développe en limite d'une zone agricole définie dans le plan de zonage du PLUi, un espace de transition sera aménagé, sur le terrain d'assiette du projet, en limite de la zone agricole et sur une épaisseur d'au moins 10 mètres. Il sera aménagé sous la forme d'espace boisé et arboré, composé d'espèces locales et variées.</u> <u>Cet espace pourra accueillir des fonctions de stationnement ou d'espaces de circulation. A ce titre, les voies existantes ou à créer pourront être comprises dans cet espace.</u> <u>Enfin, une attention particulière sera apportée à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques.</u>

1.4. Assouplissement de certaines dispositions du règlement écrit

Bien qu'approuvées depuis peu de temps, des dispositions règlementaires du PLUi apparaissent rédigées de manière trop rigide pour s'appliquer parfaitement sur l'ensemble du territoire intercommunale. Elles deviennent rapidement trop contraignantes face à la diversité des situations rencontrées et perdent ainsi de l'efficacité souhaitée.

La plupart de ces règles a été pensée afin d'assurer la qualité architecturale et urbaine des projets de constructions. Cependant, elles s'avèrent, dans les faits, être un frein à la mise en œuvre de projets privés ou publics qui présentent pourtant une certaine qualité architecturale ou urbaine. Par ailleurs, elles sont parfois inadaptées au caractère rural du Grand Saint-Emilionnais.

Afin de faciliter la mise en œuvre de ces projets sur un territoire à l'attractivité résidentielle et économique limitée et aux contraintes foncières réelles, il convient donc de venir assouplir certaines dispositions réglementaires.

Il convient donc d'apporter les modifications suivantes :

♦ Au règlement écrit

Zones	Articles	Objectifs	Avant	Après
Toutes zones	2	Harmoniser la règle avec les dispositions générales du Code de l'Urbanisme (L 111-15)	La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.	La reconstruction à l'identique <u>dans la limite des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme.</u>
A et N	Articles 2	Uniformiser la définition des bâtiments à usage public ou d'intérêt collectif.	Dans le reste de la zone [...] sont autorisés : [...] Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics...	Dans le reste de la zone [...] sont autorisés : [...] Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics <u>ou d'intérêt collectif</u>
A	2.2	Permettre la démolition et reconstruction de bâtiments à usage agricole, dans des proportions différentes, sans pour autant venir miter le tissu agricole.	Dans le reste de la zone A ainsi que dans le secteur de Ahs, sont autorisés : - Pour la destination exploitations agricoles et forestières, les nouvelles constructions à usage agricole à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 m maximum autour d'un ensemble bâti + parc. En cas de contrainte particulière justifiée, la distance pourra être portée à 100m. - Pour la destination habitation...	Dans le reste de la zone A ainsi que dans le secteur de Ahs, sont autorisés : - [...] - <u>Pourront déroger à l'alinéa précédent, les nouvelles constructions édifiées en lieu et place d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi et ne présentent pas d'intérêt patrimonial particulier.</u> - Pour la destination habitation...

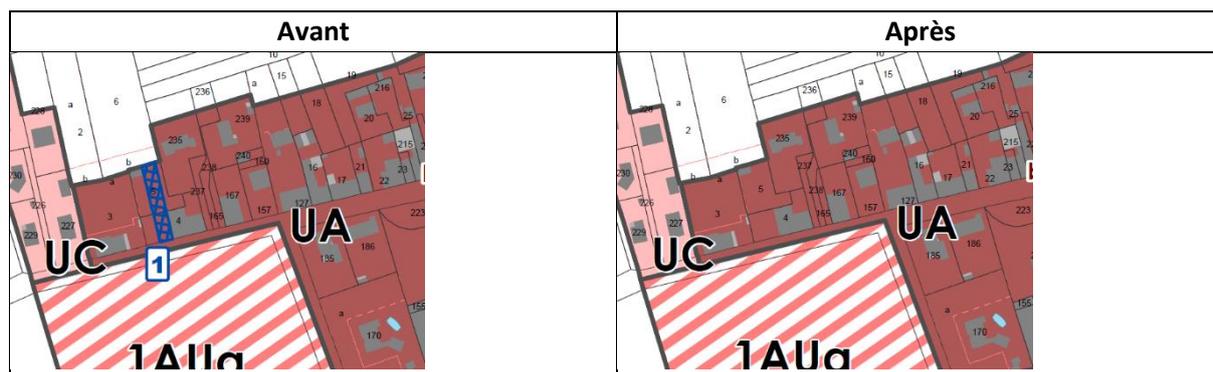
A	6.5	Faciliter le développement des exploitations viticoles sur un foncier souvent contraint.	Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel : [...] l'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain	Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel : [...] <u>l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain</u>
UE	7.1	Introduire une dérogation pour les bâtiments à usage public ou d'intérêt collectif.	7.1 - Les constructions pourront être implantées... 7.2 - Pour les extensions...	7.1 - Les constructions pourront être implantées... <u>7.2 - Pourront déroger au précédent alinéa les constructions à usage public ou d'intérêt collectif</u> 7.3 - Pour les extensions...
UA	8	Faciliter l'implantation d'annexe dans un tissu urbain dense avec des tailles de parcelle réduites	8.2 - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.	8.2 - Les piscines <u>et annexes</u> peuvent déroger aux précédents alinéas.
UA, UB, UG, A et N	Articles 11	Améliorer l'habitabilité du bâti ancien tout en conservant sa valeur patrimoniale.	Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent : [...] - Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges ; - Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple), les changer à l'identique ou les remplacer par des menuiseries en bois ou en aluminium ; - ...	Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent : [...] - Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges <u>lorsqu'elles se situent sur une façade principale*</u> ; - Les châssis de toit doivent être encastrés afin d'éviter toute saillie par rapport au plan de la couverture. <u>- Réutiliser les volets existants, les changer à l'identique ou les remplacer par des menuiseries en bois ou en aluminium ;</u> - ...

UA, UB, UC, UG, 1AU, A et N	Articles 11	Laisser la possibilité d'implanter des annexes et abris de jardin préfabriqués.	Pour les annexes et les vérandas dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m ² ...	Pour les annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m² ainsi que pour les vérandas...
UE	11	Introduire une dérogation pour les bâtiments à usage public ou d'intérêt collectif	3- DESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX COMMUNES NON SOUMISES AU SPR <u>Volumétrie et aspect général</u> ...	3- DESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX COMMUNES NON SOUMISES AU SPR <u>Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs pourront déroger aux alinéas suivants.</u> Volumétrie et aspect général ...
UB	12.6	Adapter la règle au contexte rural du territoire.	L'ensemble des constructions devra comporter 1 aires pour le stationnement des deux roues. - Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé...	L'ensemble des constructions devra comporter 1 aires pour le stationnement des deux roues. - <u>Pour les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements,</u> il sera exigé...

◆ **Au plan de zonage**

Un emplacement réservé destiné à la création d'une voirie publique avait été défini sur l'entrée de bourg de la commune des Artigues de Lussac. Cet emplacement réservé, et donc la création d'une voirie sur ce secteur, devait permettre d'anticiper le développement urbain futur du bourg de la commune et notamment la desserte et le bouclage viaire des fonds de jardins de la zone UA.

Par erreur, cet emplacement réservé a été positionné sur l'emprise d'une activité commerciale (garage automobile). Par conséquent, l'éventuelle création de la voirie projetée à travers l'emplacement réservé serait de nature à remettre en cause la viabilité de l'activité commerciale. Pour cette raison, et à la demande de la commune des Artigues de Lussac, il convient de supprimer ledit emplacement réservé.



1.5. Identification de bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination

Conformément aux dispositions de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme, le plan de zonage du PLUi identifie des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination. Cette disposition favorise notamment la dynamique oenotouristique en permettant la reconversion de bâtiments agricoles en hébergements touristiques ou restaurants. La réhabilitation de ces constructions devra se conformer aux prescriptions réglementaires spécifiques des zones agricoles et naturelles.

Afin de poursuivre et d'accélérer cette dynamique portée par le PADD tout en favorisant la réhabilitation d'un patrimoine parfois dégradé et souvent hors d'usage et vacant, il convient d'identifier de nouveaux bâtiments susceptibles d'être transformés en hébergements touristiques et hôteliers ou en restaurants.

Par ailleurs, il est apparu qu'un maillage en matière de services économiques et d'artisanat local était nécessaire, au-delà du seul développement de la Zone d'Activités des Chapelles, à la dynamique résidentielle et économique souhaitée sur le Grand Saint-Emilionnais et permet de répondre à une demande locale en matière de services viti-vinicoles. Pour cette raison, il convient également d'identifier de nouveaux bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination vers le commerce et l'artisanat de détail.

1.5.1. Construction autorisée à changer de destination au titre du 2nd alinéa de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme pour une destination « artisanat et du commerce de détail ».

Commune	Lieudit	Parcelle	Photo
Lussac	Lieudit Pilot	AH 0141	
Objectif	<i>Il s'agit ici de permettre un maillage du Grand Saint-Emilionnais en activités complémentaires à la viticulture (en l'occurrence, une activité de réparation de machines vitivinicoles) afin de répondre, notamment, aux besoins croissants des exploitations viticoles sur la réparation de leur matériel et machines. La reconversion de cet ancien bâtiment de stockage en atelier de</i>		

	<i>réparation n'est pas de nature à induire des nuisances pour le voisinage, à compromettre l'activité agricole environnante ou à porter atteinte à la qualité paysagère du site.</i>
--	---

1.5.2. Construction autorisée à changer de destination au titre du 2nd alinéa de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme pour une destination « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Commune	Lieudit	Parcelle	Photo
Saint-Emilion	Lieudit le Chatelet	AN 0089	
Objectif	<i>Il s'agit ici de permettre à un ostéopathe de poursuivre son activité, existante dans ce bâtiment à la date d'approbation du PLUi. Il convient donc de permettre le changement de destination de ce bâtiment afin que l'ostéopathe puisse bénéficier des autorisations nécessaires à la mise aux normes de son installation et donc à la pérennité de son activité.</i>		

1.5.3. Construction autorisée à changer de destination au titre du 2nd alinéa de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme pour une destination « hébergements hôteliers et touristiques » et « restaurants ».

Commune	Lieudit	Parcelle	Photo
Montagne	Château des Tours	AP 0153	
Objectif	<i>Il s'agit donc là de permettre et de favoriser la réhabilitation d'un des châteaux les plus emblématiques du Grand Saint-Emilionnais à la dimension patrimoniale remarquable mais à l'état de dégradation avancé. Une requalification à des fins touristiques serait par ailleurs de nature à diversifier l'offre d'hébergements touristique sur le territoire sans pour autant compromettre l'activité agricole ou porter atteinte à la qualité paysagère du site.</i>		

<p>Montagne</p>	<p>Calon</p>	<p>AT 81 et AI 327</p>	
<p><i>Objectif</i> Il s'agit là de permettre et de favoriser la réhabilitation de bâtiments anciens sur un site à l'intérêt touristique majeur (les moulins de Calon). Une requalification à des fins touristiques serait par ailleurs de nature à diversifier l'offre d'hébergements touristiques sur le territoire sans pour autant compromettre l'activité agricole ou porter atteinte à la qualité paysagère du site.</p>			
<p>Néac</p>	<p>Château de Moncet</p>	<p>B 472</p>	
<p><i>Objectif</i> Il s'agit ici de permettre la création de structures d'accueil touristiques (hébergements, salle de conférence, etc.) à l'intérieur des bâtiments existants dans l'objectif d'assurer d'une part un maillage du Grand Saint-Emilionnais en matière d'hébergements touristiques mais aussi la diversification des produits proposés à l'échelle du territoire. La reconversion d'une partie des bâtiments n'apparaît pas de nature à compromettre l'activité agricole ni à porter atteinte à la qualité paysagère du site.</p>			

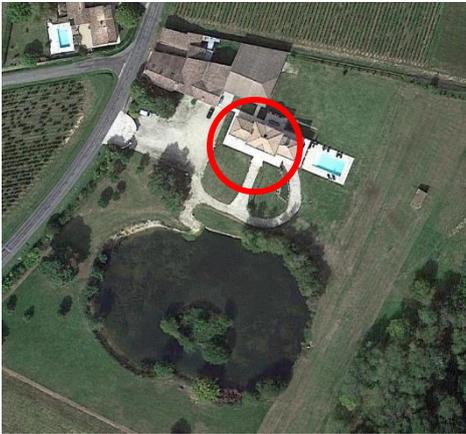
<p>Saint-Emilion</p>	<p>Château Trianon</p>	<p>BC 0110</p>	
<p><i>Objectif</i></p>	<p><i>L'objectif est ici de reconvertir cet ensemble bâti en offre hôtelière haut de gamme assortie d'un restaurant gastronomique. Ce projet global, qui comprend également la reconstruction d'une partie des bâtiments à usage agricole, s'inscrit donc dans un registre de tourisme haut de gamme et gastronomique et vient ainsi renforcer une dynamique observée sur Saint-Emilion et souhaitée par les élus. Comme précisé plus en amont, ce projet de reconversion fait partie d'un réaménagement global de l'exploitation viticole : il ne compromet donc pas l'activité agricole et ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site.</i></p>		
<p>Saint-Emilion</p>	<p>Château Trolong-Mondot</p>	<p>AR 0015</p>	
<p><i>Objectif</i></p>	<p><i>Une activité de restauration était déjà existante à la date d'approbation du PLUi. L'exploitation viticole souhaite donc poursuivre son projet de diversification économique en proposant également une offre d'hébergement touristique dans un bâtiment existant. De la même manière que le cas précédent, ce projet s'inscrit pleinement dans l'ambition touristique portée par la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais : permettre</i></p>		

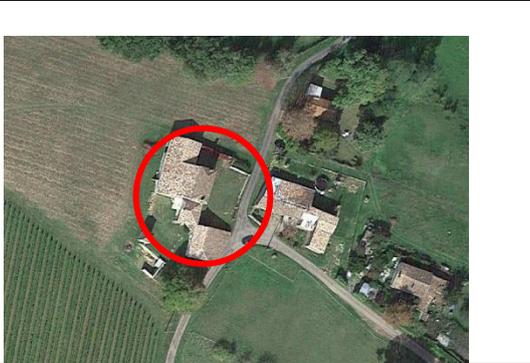
	<i>un maillage et une diversité des produits touristiques à l'échelle du territoire. Ce projet de reconversion fait également partie d'un réaménagement global de l'exploitation viticole : il ne compromet donc pas l'activité agricole et ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site.</i>
--	---

1.5.4. Construction autorisée à changer de destination au titre du 2nd alinéa de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme pour une destination « hébergements hôteliers et touristiques », « restaurants » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

<p>Saint-Philippe d'Aiguilhe</p>	<p>Château d'Aiguilhe</p>	<p>B 1571</p>	
<p><i>Objectif</i></p>	<p><i>L'exploitation viticole souhaite pouvoir se diversifier par la création d'hébergements touristiques, d'une offre de restauration et de réception pour ses clients ou des événements particuliers. Ce projet de développement oenotouristique s'inscrit donc dans l'ambition portée par la Communauté de Communes : permettre un maillage et une diversité des produits touristiques à l'échelle du territoire.</i></p>		

1.5.5. Construction autorisée à changer de destination au titre du 2nd alinéa de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme pour une destination « hébergements hôteliers et touristiques ».

Commune	Lieudit	Parcelle	Photo
Petit-Palais	Lieudit La Poste	AN 0020	
Objectif	<p><i>Il s'agit ici d'éviter la dégradation d'un bâtiment à la dimension patrimoniale remarquable tout en permettant la diversification des hébergements touristiques proposés à l'échelle du Grand Saint-Emilionnais. La reconversion de ce bâtiment n'apparaît pas de nature à compromettre l'activité agricole ni à porter atteinte à la qualité paysagère du site.</i></p>		
Puisseguin	Château des Laurets	D 0021 D 0022	
Objectif	<p><i>Permettre la reconversion de bâtiments à l'usage abandonné. Il s'agit donc là de permettre et de favoriser la réhabilitation d'un des châteaux les plus emblématiques du Grand Saint-Emilionnais à la dimension patrimoniale remarquable. Une requalification à des fins touristiques serait de nature à valoriser ce site exceptionnel tout en participant à diversifier l'offre d'hébergements touristique sur le territoire sans pour autant compromettre l'activité agricole ou porter atteinte à la qualité paysagère du site.</i></p>		

<p>Saint-Laurent des Combes</p>	<p>Lieudit Grandes Plantes</p>	<p>A 447-448-449</p>	
<p><i>Objectif</i></p>	<p><i>Il s'agit ici de favoriser la réhabilitation du bâti ancien tout en permettant le maillage et la diversification des hébergements touristiques proposés à l'échelle du Grand Saint-Emilionnais. La reconversion de ce bâtiment n'est pas de nature à compromettre l'activité agricole, ni à porter atteinte à la qualité paysagère du site.</i></p>		
<p>Saint-Philippe d'Aiguilhe</p>	<p>Lieudit Tuillac</p>	<p>A 0455</p>	
<p><i>Objectif</i></p>	<p><i>Il s'agit ici de favoriser la réhabilitation du bâti ancien tout en permettant le maillage et la diversification des hébergements touristiques proposés à l'échelle du Grand Saint-Emilionnais. La reconversion de ce bâtiment n'est pas de nature à compromettre l'activité agricole, ni à porter atteinte à la qualité paysagère du site.</i></p>		

2. COMPOSITION DU PRESENT DOSSIER

La modification proposée conduit à établir un dossier spécifique, composé comme suit :

- Pièce n°1.0 : La présente notice explicative
- Pièce 1.1 : Les avis des Personnes Publiques Associées et le rapport d'enquête publique
- Pièce 1.2 : La synthèse des ajustements apportés avant l'approbation
- Pièce n°2 : OAP
- Pièce n°3 : Zonages
- Pièce n°4 : Règlement
- Pièce n°5 : Tableau des emplacements réservés

3. CONSEQUENCE SUR LE CONTENU DU PLUI

3.1. Conséquence sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUI

La nouvelle rédaction de l'OAP « St Sulpice de Faleyrens – Bourg Sud » figure à la pièce 2.0 du présent dossier.

3.2. Conséquence sur le zonage du PLUI

Les transformations suivantes ont été apportées au plan de zonage :

Modification n°1 – Notice additive au rapport de présentation

- Commune des Artigues de Lussac – parcelles AB 0004 et AB 0005 : suppression de l'emplacement réservé n°1 ;
- Commune de Gardegan et Tourtirac – parcelle D 460 – correction sur l'identification d'un bâtiment protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Commune de Lussac – parcelle AH 0141 – identification d'un bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination vers de l'artisanat de détail ;
- Commune de Montagne – parcelle AP 153 – identification d'un bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination en hébergement touristique et hôtelier ou en restaurant ;
- Commune de Montagne – parcelle A 160-161 – transformation d'une zone A en secteur Ax ;
- Commune de Montagne – parcelle AT 81 et AI 327 – identification de bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination en hébergement touristique et hôtelier ou en restaurant ;
- Commune de Néac – parcelle B 0472 – identification d'un bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination en hébergement touristique et hôtelier ou en restaurant ;
- Commune de Petit-Palais et Cornemps – parcelles AR 0041, AE 0191, AE 0199 et AE 0212 – transformation d'une zone N en zone A ;
- Commune de Petit-Palais et Cornemps – parcelle AN 0020 – identification d'un bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination en hébergement touristique ;
- Commune de Puisseguin – parcelles D 0021 et D 0022 – identification d'un bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination en hébergement touristique ;
- Commune de Saint-Christophe des Bardes – parcelles C 0547 et C 0553 – transformation d'une zone UC en zone A ;
- Commune de Saint-Emilion – parcelle AR 0105 – suppression d'un Espace Boisé Classé ;
- Commune de Saint-Emilion – parcelle AN 0089 – identification d'un bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination vers une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Commune de Saint-Emilion – parcelle BC 0110 – identification d'un bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination en hébergement touristique et hôtelier ou en restaurant ;
- Commune de Saint-Emilion – parcelles AN 0125, AN 0126, AN 0127, AN 0128 et AN 0129 – transformation d'une zone UX en secteur At ;
- Commune de Saint-Emilion – parcelle AR 0015 – identification d'un bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination en hébergement touristique et hôtelier ou en restaurant ;
- Commune de Saint-Genès de Castillon – parcelles B 531 – transformation d'une zone N en zone A et suppression d'un Espace Boisé Classé ;
- Commune de Saint-Laurent des Combes – parcelles A 445 et A 446 – transformation d'une zone A en secteur At ;
- Commune de Saint-Laurent des Combes – parcelles A 447-448-449 – identification d'un bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination en hébergement touristique et hôtelier ;
- Commune de Saint-Philippe d'Aiguilhe – parcelle A 0455 – identification d'un bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination en hébergement touristique et hôtelier ;
- Commune de Saint-Philippe d'Aiguilhe – parcelles B 1571 – identification de bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination en hébergement touristique et hôtelier, en restaurant et en activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Ces transformations ont pour conséquence de modifier le tableau de répartition des surfaces présenté dans le rapport de présentation :

Zones	PLUi approuvé 1 ^{er} mars 2018		Projet de modification du PLUi	
	Surface en ha	%	Surface en ha	%
UX	19,51	0,08 %	18,69	0,08 %
UC	124,57	0,52 %	124,33	0,52 %
Autres U	387,40	1,62 %	387,33	1,62 %
Ahu/Nhu	37,66	0,16 %	37,67	0,16 %
1AU	35,02	0,15 %	35,02	0,15 %
2AU	35,94	0,15 %	35,94	0,15 %
A	16 942,62	71,18 %	16 943,40	71,18 %
Ap	710,80	2,99 %	710,94	2,99 %
At	1,58	0,01 %	2,78	0,01 %
Ax	1,07	0,00 %	1,69	0,00 %
Ahs/Nhs	80,20	0,34 %	80,20	0,34 %
N	5 262,59	22,11 %	5 261,03	22,11 %
N divers	164,79	0,69 %	164,79	0,69 %
TOTAL	23 803,75		23 803,75	

3.3. Conséquence sur le règlement du PLUi

La nouvelle rédaction du règlement figure à la pièce 4.0 du présent dossier.

3.4. Incidences sur les orientations générales du PLUi

Les orientations inscrites dans le PADD du PLUi approuvé le 1^{er} mars 2018 sont :

- Refaire du Grand Saint-Emilionnais un territoire attractif
 - Chercher à être ambitieux en matière d'accueil démographique et de programmation de logements ;
 - S'appuyer sur une organisation territoriale ;
 - Favoriser une ruralité de projet ;
- Maîtriser le développement du Grand Saint-Emilionnais
 - Répondre aux besoins des habitants : des équipements et services à développer, un cadre de vie à préserver et une proximité des bassins de vie à valoriser ;
 - Tout en préservant le patrimoine : être vertueuse, préserver et valoriser un territoire d'exception, faire du patrimoine naturel le fondement d'un développement soutenable.

Les évolutions apportées au zonage et au règlement écrit du PLUi n'entraînent aucune incidence sur les orientations générales du PLUi.

3.5. Incidences sur les annexes du PLUi

Le tableau des emplacements réservés du PLUi mis à jour figure à la pièce 5.0 du présent dossier.

4. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Certaines évolutions apportées au PLUi visent à réduire une zone agricole ou naturelle ou un Espace Boisé Classé. Toutefois, comme indiqué précédemment, les zonages ou EBC concernés résultent d'erreur matérielle qu'il convient de rectifier. Par conséquent, les évolutions apportées PLUi visent uniquement à :

- Corriger des erreurs matérielles ;
- Faire évoluer le règlement écrit ;

- Identifier de nouveaux bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.

Le recours à une procédure de modification est donc conforme à l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où les évolutions apportées :

- Ne changent pas les orientations définies dans le PADD ;
- Ne réduisent pas un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas 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 ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières de la part de la commune ou de l'EPCI.

5. PROCEDURE DE MODIFICATION

La modification conduit à un dossier spécifique composé comme suit :

- Pièce n°1.0 : La présente notice explicative
- Pièce 1.1 : Les avis des Personnes Publiques Associées et le rapport d'enquête publique
- Pièce 1.2 : La synthèse des ajustements apportés avant l'approbation
- Pièce n°2 : OAP
- Pièce n°3 : Zonages
- Pièce n°4 : Règlement
- Pièce n°5 : Tableau des emplacements réservés

Cette modification du PLUi du Grand Saint-Emilionnais a été notifiée aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme. En parallèle, un dossier d'examen au cas par cas a été transmis à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ainsi qu'à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale conformément aux dispositions L 122-4 du Code de l'Environnement.

Ce dossier a ensuite soumis à une enquête publique du 11 mars 2019 au 09 avril 2019. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées figurent en annexe de la présente notice.

A l'issue de l'enquête publique, le présent projet de modification du PLUi a fait l'objet d'ajustements pour tenir compte des observations du public, des Personnes Publiques Associées, de la CDPENAF et du rapport d'enquête publique. L'analyse de ces observations figure en annexe de la présente notice.

La délibération approuvant la modification deviendra exécutoire à compter de sa publication et sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.