



PLUi approuvé par D.C.C. du 01/03/2018

Révision à objet unique n°1 du PLUi prescrite par D.C.C du 20/09/2018 et soumise à enquête publique du 11 mars 2019 au 09 avril 2019

Révisions à objet unique n°1 et n°2 du PLUi approuvées par D.C.C du 16 mai 2019

PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

Révision à objet unique n°1

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

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION	5
1. OBJETS DE LA PROCEDURE DE REVISION A OBJET UNIQUE DU PLUI	5
2. COMPOSITION DU PRESENT DOSSIER	6
3. CONSEQUENCE SUR LE CONTENU DU PLUI	6
3.1. Conséquence sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi	7
3.2. Conséquence sur le règlement du PLUi	7
3.3. Incidences sur les orientations générales du PLUi	7
4. COMPATIBILITE DE LA REVISION A OBJET UNIQUE N°1 DU PLU	7
5. PROCEDURE DE REVISION A OBJET UNIQUE	7

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} révision à objet unique du dossier de PLUi.

Le présent dossier constitue la 1^{ère} révision à objet unique effectuée dans le but de réduire la bande d'inconstructibilité de 75 mètres sur la zone UY définie sur la Zone d'Activités Economiques des Chapelles, aux Artigues de Lussac.

La présente notice est spécifique à la 1^{ère} révision à objet unique 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 REVISION A OBJET UNIQUE DU PLUI

L'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme indique que :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19 ».

Hors l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme apporte des conditions de dérogation possible à l'article précité :

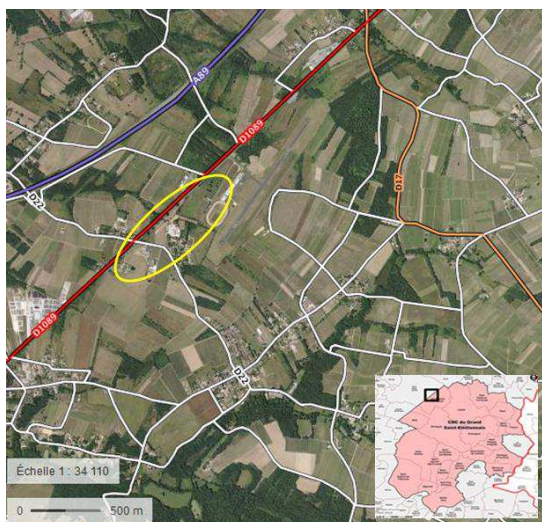
« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article [L. 111-6](#) lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

De même, l'article L.111-9 du Code de l'Urbanisme précise :

« Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article [L. 111-6](#) au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

La révision allégée n°1 porte sur l'étude d'un secteur, situé le long de la route départementale RD 1089 sur le territoire de la commune des Artigues de Lussac.

L'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme prescrit qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des axes classés à grande circulation.



Plan de situation : source www.geoportail.gouv.fr

Cette disposition pose problème dans le cas de la mise en œuvre du projet d'intérêt communautaire de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais de création d'une zone d'activités en bordure de la RD 1089.

Il convient donc d'étudier toutes les mesures adéquates pour déroger aux dispositions de recul des constructions vis-à-vis de cet axe. Pour cela, une étude de type L.111-8 du Code de l'Urbanisme est requise. Celle-ci doit démontrer la prise en compte de dispositions spécifiques pour la bonne prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Le contenu de ladite étude figure à la pièce 2.0 du présent dossier.

2. COMPOSITION DU PRESENT DOSSIER

La révision à objet unique proposée conduit à établir un dossier spécifique, composé comme suit :

- Pièce n°1.0 : La présente notice explicative
- Pièce n°1.1 : Le rapport d'enquête publique et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint
- Pièce n°2 : Etude de type L.111-8 du Code de l'Urbanisme
- Pièce n°3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Pièce n°4 : Règlement

3. CONSEQUENCE SUR LE CONTENU DU PLUI

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

La présente procédure induit une évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie sur le site de la Zone d'Activités Economiques (secteur des Chapelles). Ces évolutions visent :

- A réduire la maille plantée à créer le long de la RD 1089 au résiduel de 25 mètres inconstructibles ;
- A déplacer plus à l'est la voirie à créer sur la zone 1AUY sud afin d'optimiser le découpage foncier à venir sur ce secteur.

L'OAP modifiée figure à la pièce 3.0 du présent dossier.

3.2. Conséquence sur le règlement du PLUi

La nouvelle rédaction du règlement figure à la pièce 4.0 du présent dossier. Toutes les modifications apportées sont surlignées en jaune dans l'exemplaire joint.

3.3. 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 règlement écrit du PLUi n'entraînent aucune incidence sur les orientations générales du PLUi.

4. COMPATIBILITE DE LA REVISION A OBJET UNIQUE N°1 DU PLU

Les évolutions projetées ne changent pas les orientations définies dans le PADD.

Considérant que l'évolution apportée au PLUi a comme unique objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, le recours à une procédure de révision à objet unique apparaît conforme aux dispositions de l'article L 153-34 du Code de l'Urbanisme.

5. PROCEDURE DE REVISION A OBJET UNIQUE

La révision à objet unique conduit à un dossier spécifique composé comme suit :

- Pièce n°1.0 : La présente notice explicative
- Pièce n°1.1 : Le rapport d'enquête publique et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint
- Pièce n°2 : Etude de type L.111-8 du Code de l'Urbanisme
- Pièce n°3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation

- Pièce n°4 : Règlement

Cette révision à objet unique du PLUi du Grand Saint-Emilionnais a fait l'objet d'un examen conjoint de la part des Personnes Publiques Associées mentionnées aux article L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme. En parallèle, un dossier sera transmis 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 au cours de laquelle aucune observation n'a été émise.

A l'issue de l'enquête publique, le présent projet de révision à objet unique du PLUi a été approuvé par délibération du conseil communautaire à la majorité des suffrages exprimés.

La délibération approuvant la révision à objet unique 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.



PLUi approuvé par D.C.C. du 01/03/2018
Révision à objet unique 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
Révision à objet unique n°1 du PLUi approuvée par D.C.C du 16 mai 2019

PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

Révision à objet unique n°1

2.0	Etude de type L 111-8 du Code de l'Urbanisme
------------	---

A. CONDITION D'APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME	5
B. OBJET DE L'ETUDE	6
C. CARACTERISTIQUES DES LIEUX.....	9
C.1 ETAT DES LIEUX	9
C.2 OCCUPATION DU SOL.....	10
C.3 VEGETATION EN PLACE	11
C.4 LES PERSPECTIVES VISUELLES.....	12
C.4 CARACTERES GENERAUX	13
D. LE PROJET D'AMENAGEMENT.....	15
E. CONSEQUENCES SUR LE REGLEMENT	17
E.1 REGLEMENT GRAPHIQUE	17
E.2 REGLEMENT ECRIT.....	18
F. ETUDE SIMPLIFIEE DES INCIDENCES LIEES A LA PROCEDURE.....	20

A. CONDITION D'APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme indique que :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19 ».

Hors l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme apporte des conditions de dérogation possible à l'article précité :

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article [L. 111-6](#) lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

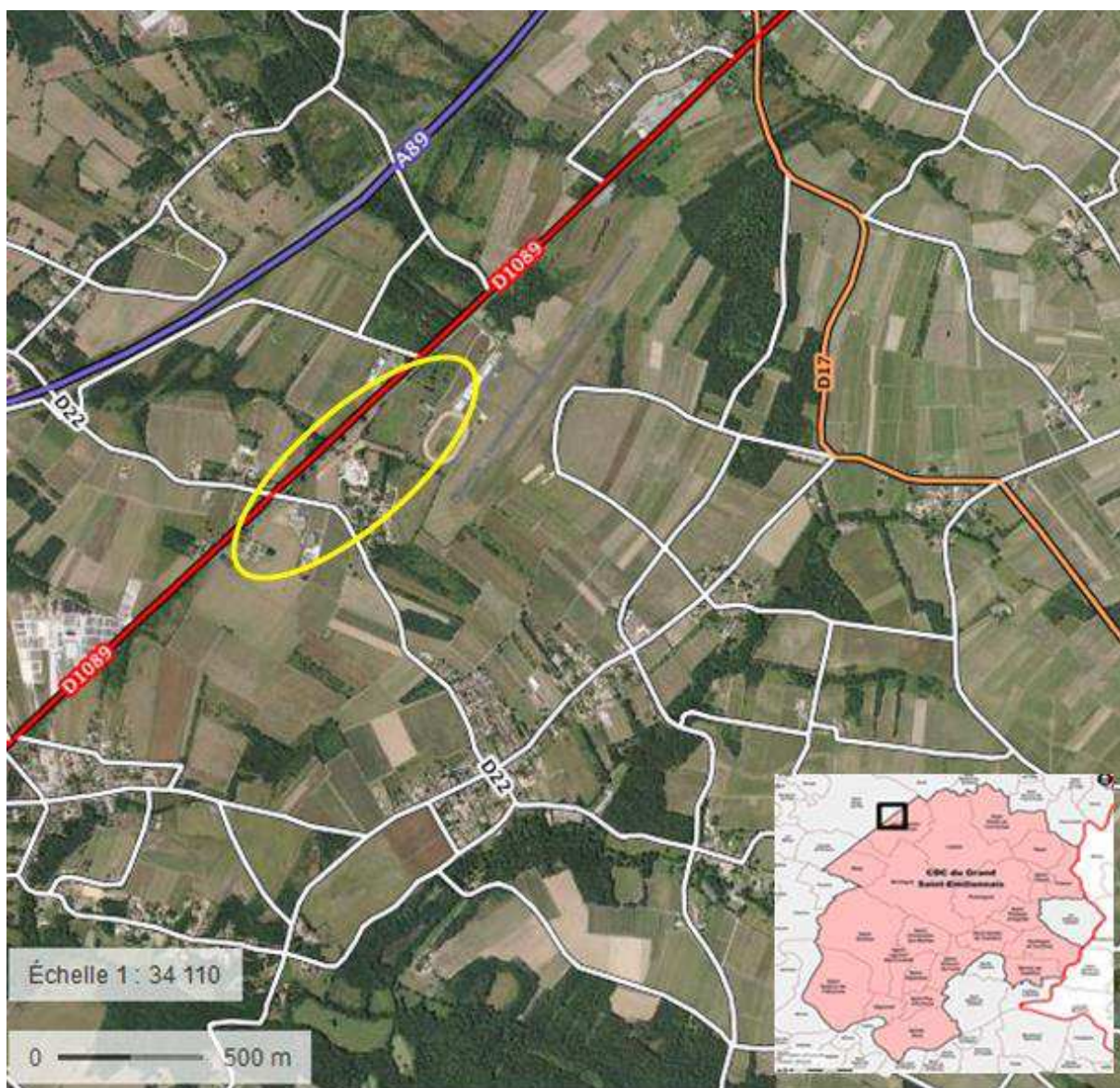
De même , l'article L.111-9 du Code de l'Urbanisme précise :

« Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article [L. 111-6](#) au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

B. OBJET DE L'ETUDE

Ce document porte sur l'étude d'un secteur, situé le long de la route départementale RD 1089 sur le territoire de la commune des Artigues de Lussac.

L'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme prescrit qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des axes classés à grande circulation.



Plan de situation : source www.geoportail.gouv.fr

Cette disposition pose problème dans le cas de la mise en œuvre du projet d'intérêt communautaire de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais de création d'une zone d'activités en bordure de la RD 1089.

Il convient donc d'étudier toutes les mesures adéquates pour déroger aux dispositions de recul des constructions vis-à-vis de cet axe. Pour cela, une étude de type L.111-8 du Code de l'Urbanisme est requise. Celle-ci doit démontrer la prise en compte de dispositions spécifiques pour la bonne prise en

compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Compte tenu des particularités suivantes du site :

- La desserte de ce secteur se fait par la route des Chapelles (RD22) au sud du site. L'intersection entre la RD22 et la RD 1089 est à privilégier car bien sécurisée par un rond-point réalisé récemment et facilement accessible.
- L'emprise de la route des Chapelles (RD22) est adaptée pour accepter la circulation en double sens et la circulation des poids-lourds : cette voie dessert déjà le hameau des Chapelles en arrière de la RD 1089.
- Un accès à la zone à vocation d'activités depuis la route des Chapelles, sans mise en place d'emplacement réservé : l'OAP intégrée au PLUi prévoit la création d'une voie interne à l'opération sur une emprise de 12m de large. Cette voie doit être accompagnée d'un traitement paysager (mail planté) pour créer un espace tampon avec la vocation résidentielle à l'est, les espaces viticoles au sud et créer un écran de protection avec la RD 1089.
- Le terrain le long de la RD 1089 est constitué d'une friche, des activités économiques sont déjà positionnées sur le secteur. S'appuyant sur les quelques activités déjà implantées, il s'agit d'organiser la zone pour répondre aux enjeux de diversification économique de la Communauté de Communes.
- Terrains en continuité urbaine avec la zone UY sur ses franges nord-est et sud-ouest, UB à l'est.
- S'appuyant sur une étude préalable et programmatique dont la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais a été maître d'ouvrage, l'objectif est d'accueillir des activités proches de la filière viti-vinicole afin de créer un pôle qui s'inscrive en synergie avec l'activité économique première du territoire.

Définition du positionnement stratégique du parc d'activités communautaire des Chapelles

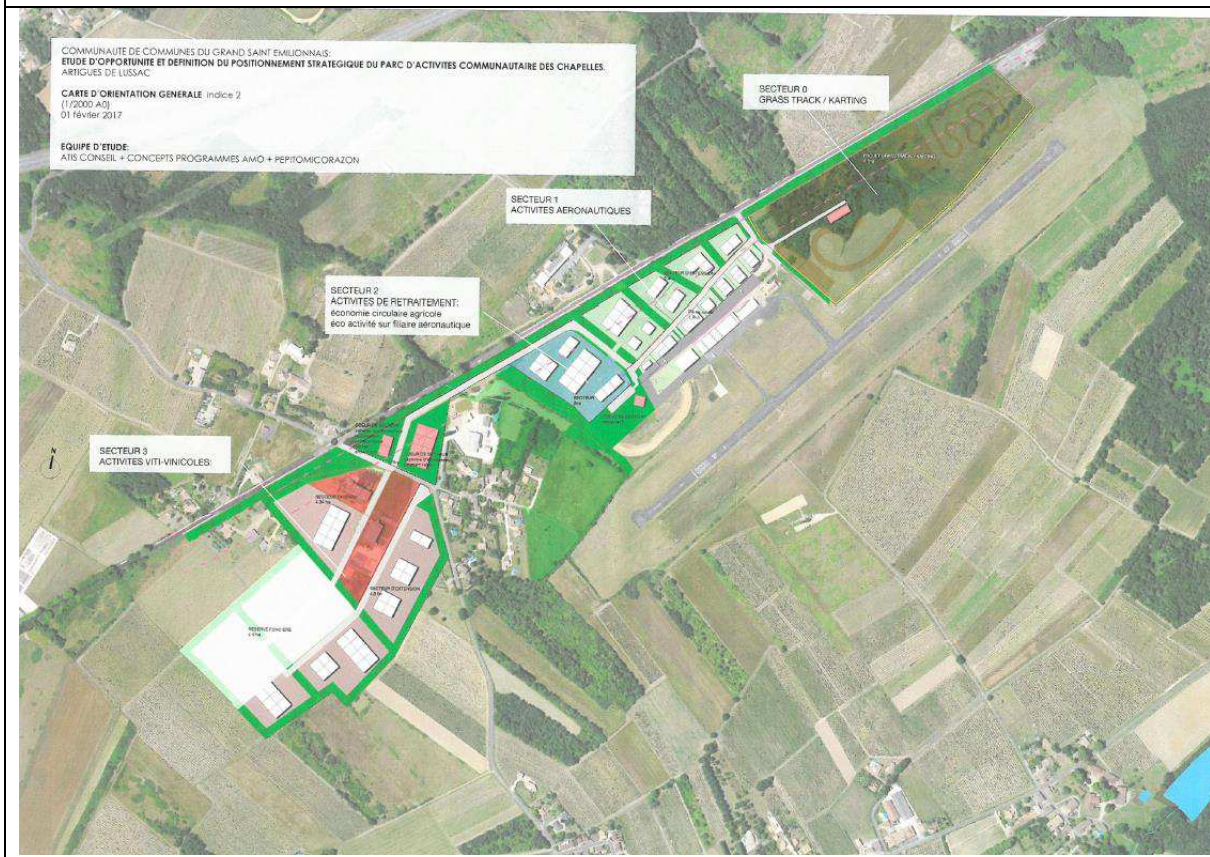


Schéma de fonctionnement et d'insertion paysagère de l'étude programmatique de la zone des Chapelles

Afin de permettre une rationalisation de l'espace en toute sécurité, une orientation d'aménagement et de programmation a été déterminée afin :

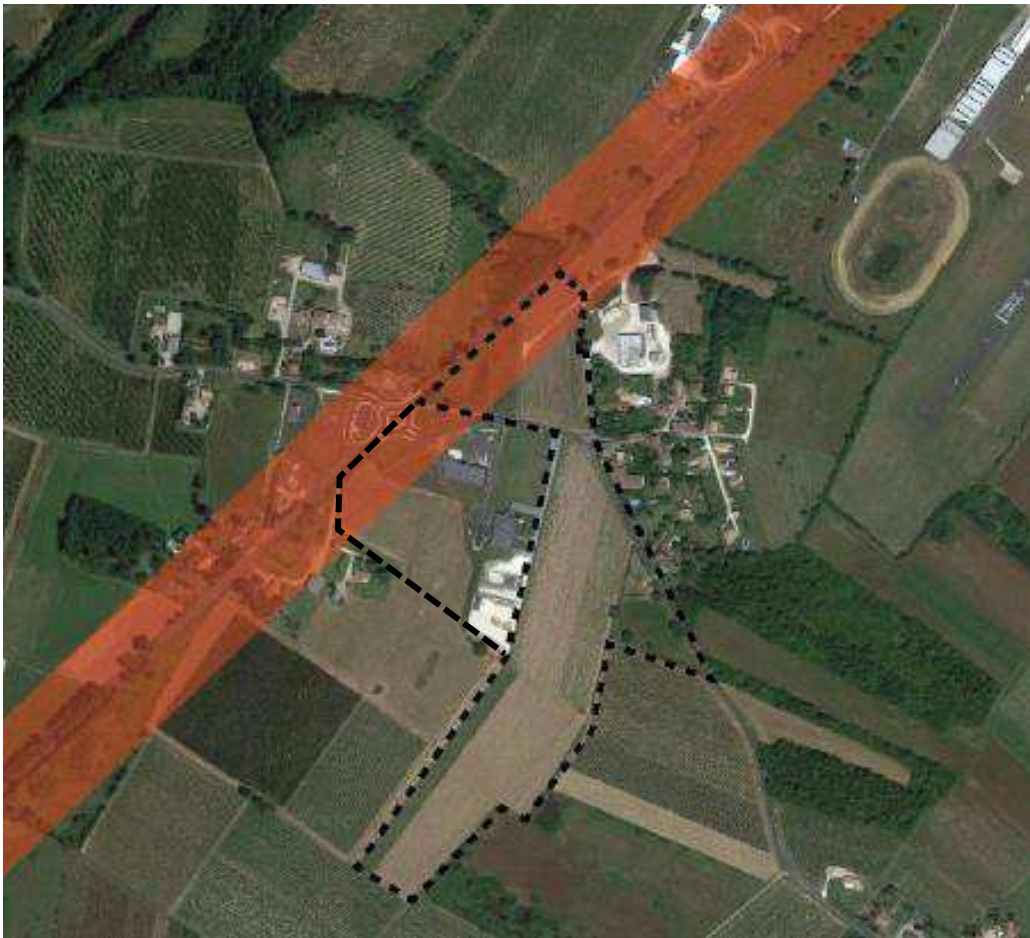
- **D'optimiser la desserte, en terme de sens de circulation, de gestion et de sécurisation des flux,**
- **D'utiliser le maximum de surface des terrains,**
- **D'implanter des constructions en réduisant l'espace inconstructible de 75m par rapport à la RD1089.**
- **D'intégrer l'urbanisation future dans un écrin paysager de grande qualité.**

C. CARACTERISTIQUES DES LIEUX

C.1 ETAT DES LIEUX



La zone d'étude se situe au nord de la commune des Artigues-de-Lussac, à proximité de la route de Lyon (RD 1089) qui longe le secteur dit des « Chapelles » et l'aérodrome de Libourne – Les-Artigues-de-Lussac.

Localisation du site et de la RD 1089



La RD 1089 est intersectée par la RD 22 qui relie le centre-bourg de la commune à celui de Saint-Denis-de-Pile, commune limitrophe.

Cette intersection a été récemment aménagée par un rond-point qui permet de sécuriser et fluidifier ce carrefour. Des glissières de sécurité assurent la sécurité hors chaussée entre la RD 1089 et le site.

Intersection entre la RD 1089 et la RD22	
Avant	Actuellement
	
Source : géoportail	Source : Google Maps

Le secteur est occupé par des friches agricoles, les terrains agricoles étant de plus en plus divisés, d'abord par l'urbanisation du hameau des Chapelles puis par les activités économiques proches.

La limite entre la RD 1089 et le site n'est aujourd'hui que très peu végétalisée. Seuls quelques arbres de hautes tiges longent la route, sans former d'écran de protection.

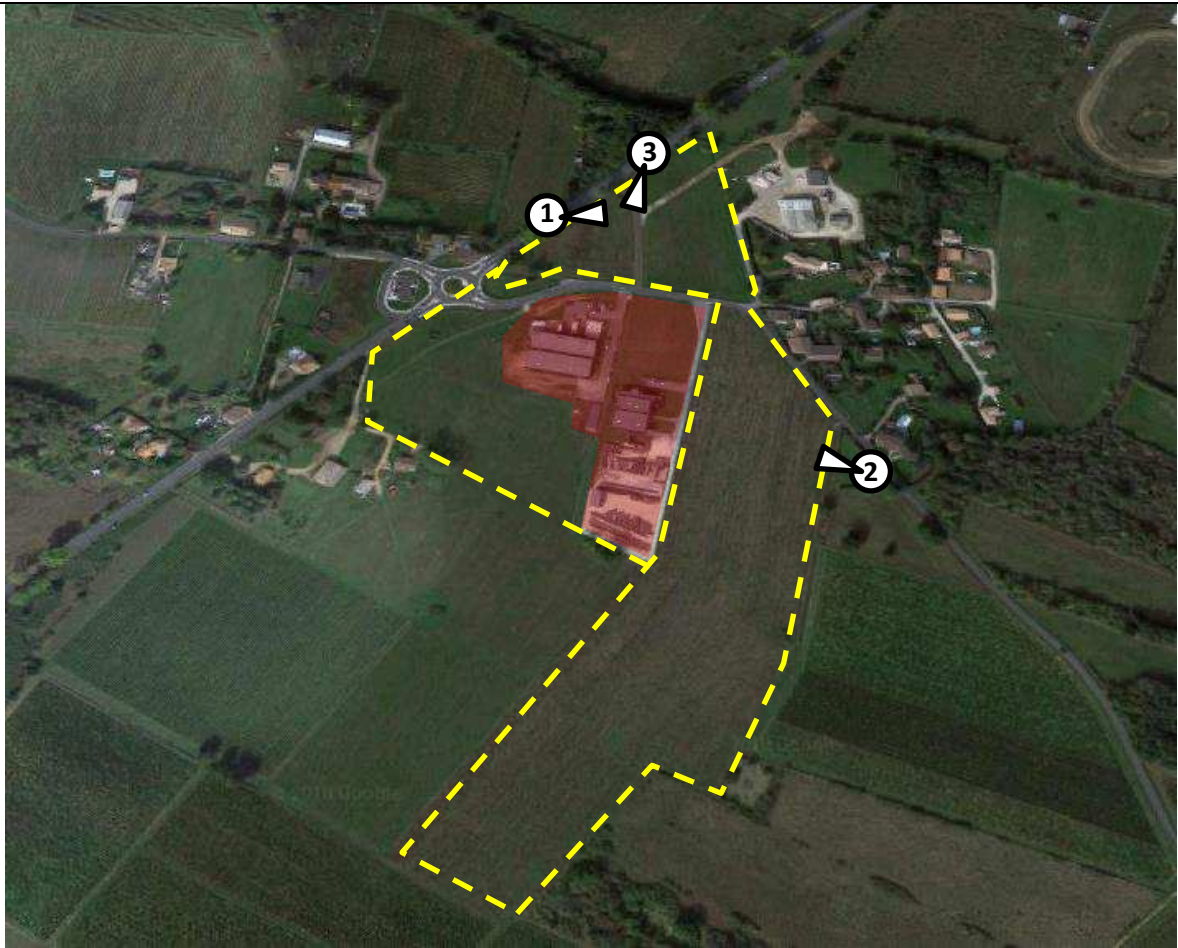


C.2 OCCUPATION DU SOL

Le site présente aujourd'hui des terrains en friche, anciennement plantés en vignes et prairies.

Les terrains sont entourés de constructions récentes à destination d'activités et des habitations du hameau des Chapelles.

Occupations du sol du site et de ses abords



Vue en 2010 (2)



Vue en 2016 (3)

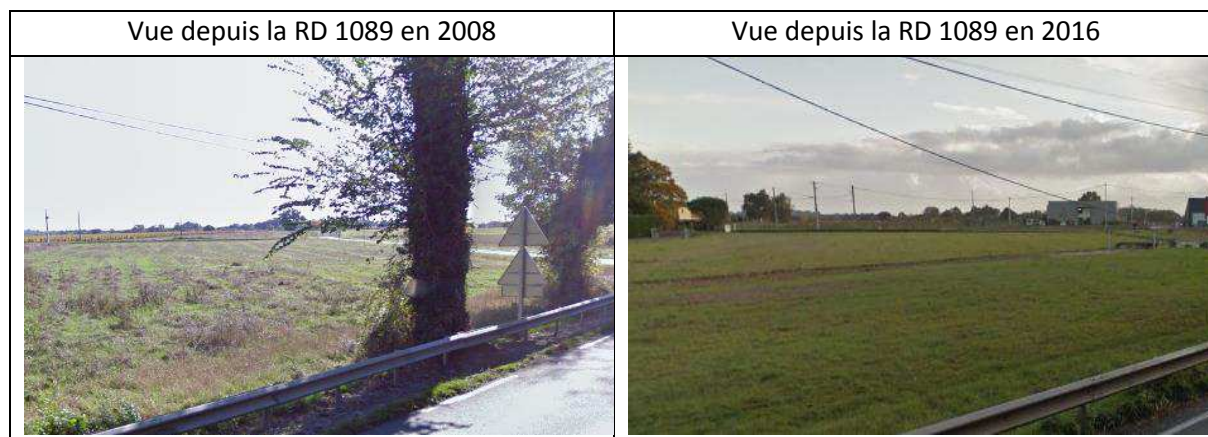


Source : Google Maps

C.3 VEGETATION EN PLACE

Aucune végétation particulière n'est présente. Quelques arbres de hautes tiges bordent la RD 1089, les terrains proches sont constitués de friches en partie rases due à l'arrêt de l'exploitation agricole des parcelles.

Les terrains situés aux abords directs de la RD 1089 sont laissés en friches depuis près de 10 ans. Seuls les terrains situés au sud du site sont en friche depuis plus récemment, ils étaient en partie composés de vignes auparavant.



C.4 LES PERSPECTIVES VISUELLES

Située le long de la RD 1089, le site est en prise directe avec elle et subit ses nuisances (bruit, pollution visuelle).

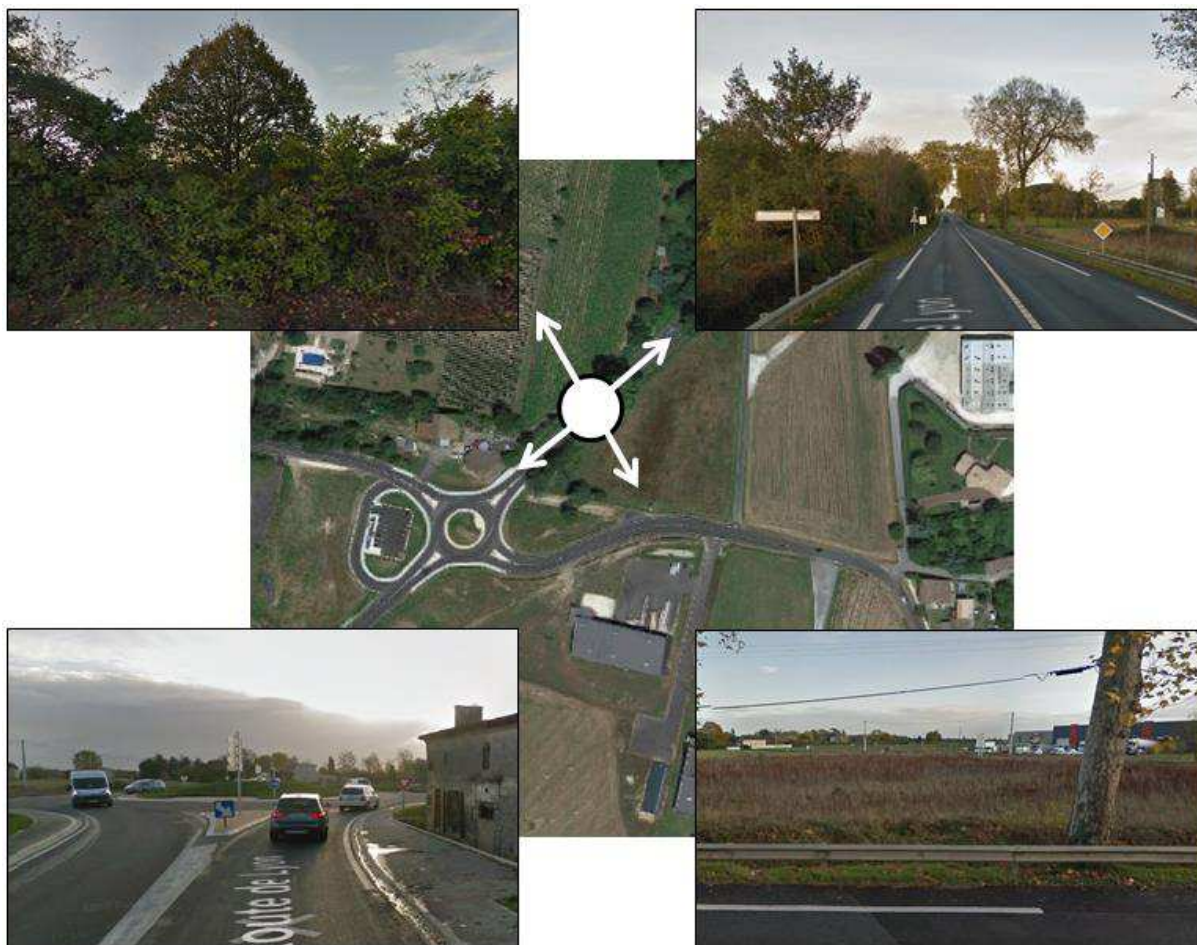
Vers le sud-ouest, le rond-point entre la RD 1089 et la D22 accroche le regard. L'aire de covoiturage et les quelques panneaux publicitaires traduisent la proximité à Saint-Denis-de-Pile et la localisation stratégique de cet espace. C'est en outre pourquoi il est porté par la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais pour le développement d'une zone d'activités communautaire.

Vers le nord, de hauts boisements forment un véritable écran et coupent toute perspective visuelle vers l'horizon. Très ponctuellement, lorsque l'espace entre les boisements le permet, la vigne située derrière cet écran se découvre.

La RD 1089 s'étend vers le nord-est, ponctuée par des arbres à hautes tiges qui ne forment pas un écran de protection vers le sud.

De fait, vers le sud (vers le site étudié), les perspectives visuelles laissent d'abord place aux terrains en friches avant de se heurter aux bâtiments existants dédiés aux activités et aux habitations.

Au final, il n'existe pas de perspectives visuelles lointaines vers les paysages naturels mais l'urbanisation prévue à proximité de la RD 1089 nécessite des aménagements naturels (mail) afin de préserver le site des nuisances de cette voie.



C.4 CARACTERES GENERAUX

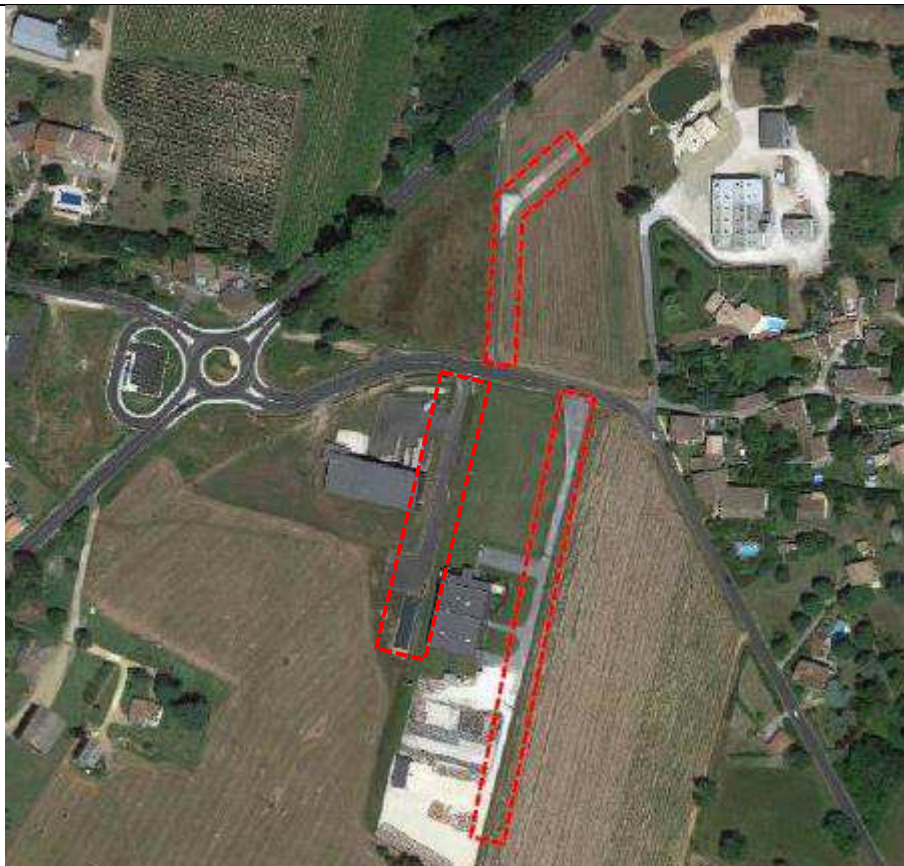
A. LES NUISANCES

Au niveau du bruit, la RD 1089 est classée en voie bruyante selon l'arrêté préfectoral portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestres du 2 juin 2016. La RD 1089 est classée en catégorie 3.

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence L_{Aeq} (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence L_{Aeq} (22h-6h) en dB(A)	Largeur des secteurs affectés par le bruit
1	$L > 81$	$L > 76$	300 mètres
2	$76 < L \leq 81$	$71 < L \leq 76$	250 mètres
3	$70 < L \leq 76$	$65 < L \leq 71$	100 mètres
4	$65 < L \leq 70$	$60 < L \leq 65$	30 mètres
5	$60 < L \leq 65$	$55 < L \leq 60$	10 mètres

Le site étudié est destiné à accueillir des activités artisanales ou industrielles, en lien avec l'activité vitivinicole (cf Définition du positionnement stratégique du parc d'activités communautaire des Chapelles et Projet d'Aménagement). Il n'est donc pas concerné par l'obligation de présenter des mesures d'isolation acoustique destinées aux bâtiments d'habitations, d'établissements d'enseignement et de santé et d'hôtels.

Dessertes internes appuyées sur les voies existantes



Au niveau de la sécurité, l'aménagement récent du rond-point permet une bonne visibilité et assure la sécurité entre la RD 1089 et la RD22. Aucune sortie de voie nouvelle n'est prévue sur la RD 1089. La RD22 est suffisamment dimensionnée pour accueillir le trafic engendré par la future urbanisation. La desserte interne s'appuie sur des voies existantes dont l'emprise est à élargir à 12 mètres afin de permettre une circulation en double sens ainsi que celle des poids-lourds. Cette route ne présente pas de danger notable pour la zone. On ne dénombre aucun accident sur cette section de la RD 1089 au niveau des Artigues-de-Lussac.

Au niveau de la pollution, aucune mesure n'est nécessaire dans ce contexte.

Du point de vue patrimonial, le site ne détient pas de patrimoine local qui nécessite une attention particulière.

Du point de vue environnemental et écologique, le site ne fait l'objet d'aucun recensement particulier. Compte tenu de la desserte périphérique du réseau d'assainissement collectif, et de la capacité de traitement de la station d'épuration, l'urbanisation de ce secteur n'aura pas d'incidences notables sur l'environnement et donc aucune mesure d'évitement de ces incidences n'est à prévoir.

Néanmoins, l'écoulement des eaux pluviales doit donc être particulièrement bien pris en compte dans l'aménagement du site.

B. AGRICULTURE ET PAYSAGE

Les terrains étudiés sont occupés par des friches agricoles entourées de zones urbaines à destination d'activités et d'habitations sur ses franges ouest et sud.

L'ensemble ne présente pas un intérêt paysager majeur compte tenu du caractère diversifié des constructions présentes en périphérie, et aussi du peu de végétation et d'essences boisées présentes. Sur le plan topographique, le site présente l'avantage d'être relativement plat et facilement raccordables aux différents réseaux permettant un maillage favorable à création de la zone d'activité économique.

De par la situation interstitielle du secteur, l'OAP définie sur ce secteur préconise l'accompagnement paysager et la constitution d'espaces tampon aux abords de la future opération.

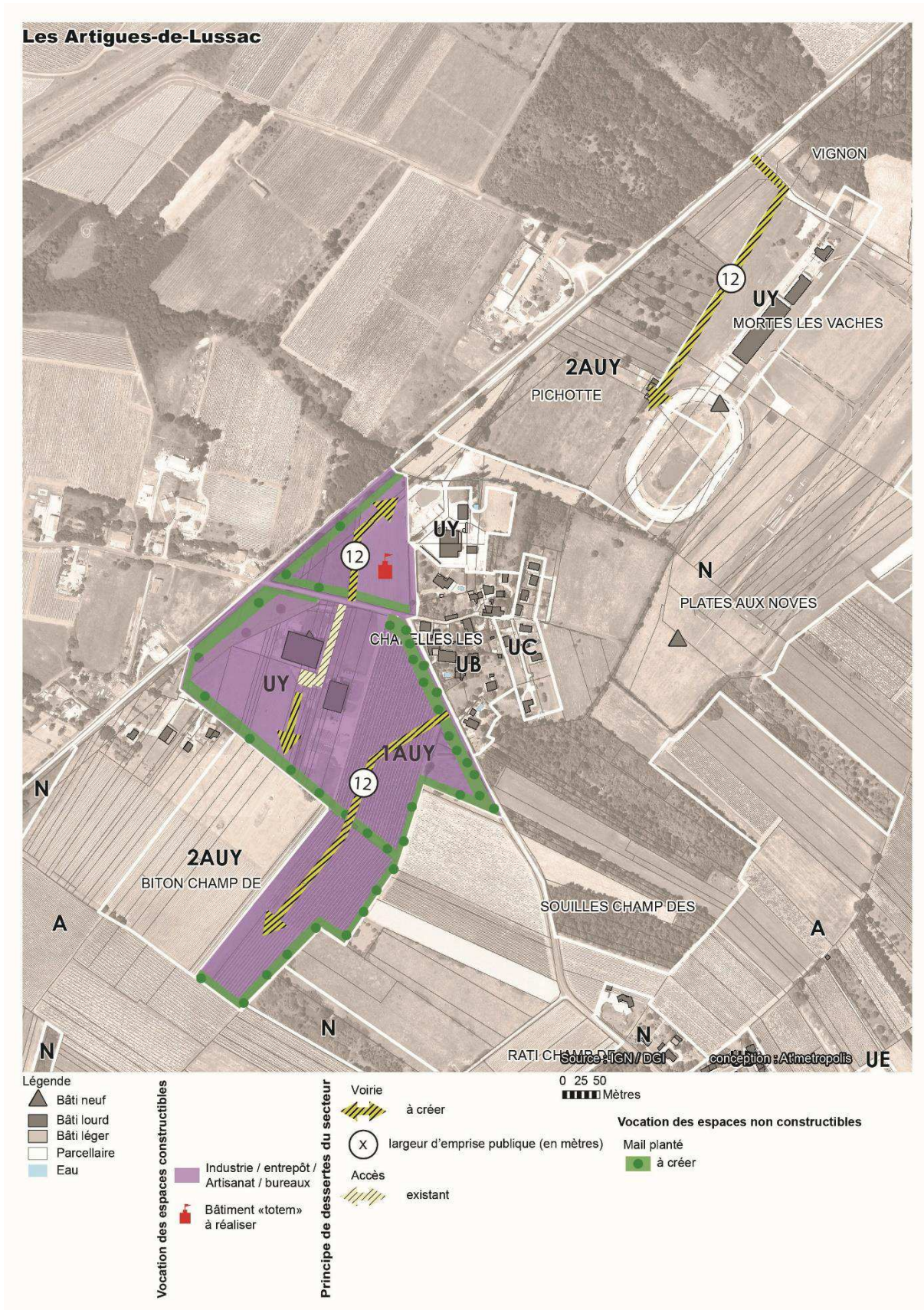
C. ARCHITECTURE ET URBANISME

La zone étudiée ne comprend aucun bâtiment ancien ou éléments du patrimoine commun architectural ou paysager. De plus, le secteur se situe dans une continuité avec une zone urbaine existante.

Cependant afin de limiter l'impact visuel de la zone d'activité sur l'environnement et lui donner un caractère architectural intéressant, il sera nécessaire de définir des règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement, d'espaces libres et de plantation. Tout cela est pris en charge à travers la réglementation du PLUi.

D. LE PROJET D'AMENAGEMENT

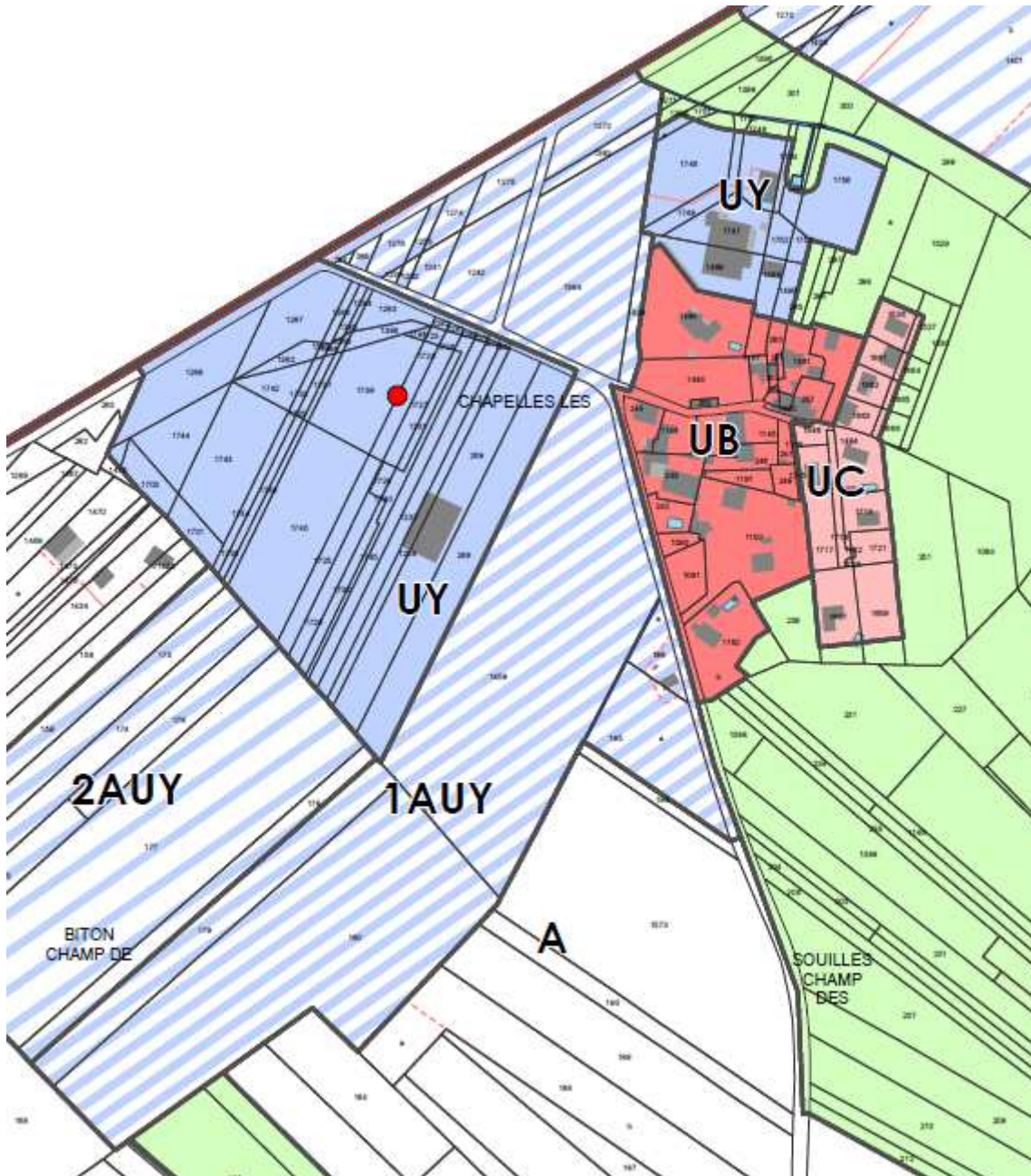
- La vocation principale des secteurs Uy et 1AUy est industrielle et artisanale.
- Le secteur UY bénéficie d'ores et déjà d'un accès sécurisé à la RD22, ce qui justifie son caractère opérationnel immédiat.
- Impulsée par la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais, la zone 1AUy doit bénéficier d'un traitement paysager de grande qualité dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra être réalisée en plusieurs tranches successives.
- L'opération d'aménagement doit comporter une voie structurante qui traverse l'ensemble des lots. L'usage d'impasse est à éviter mais pourra être réalisé au moins temporairement dans le cadre d'une ouverture progressive à l'urbanisation. En tout état de cause, l'emprise publique ne pourra de desserte interne à la zone ne pourra être inférieure à 12 mètres, afin de faciliter les cheminements doux et un effort d'intégration paysagère.



E. CONSEQUENCES SUR LE REGLEMENT

E.1 REGLEMENT GRAPHIQUE

Le site étudié est intégré aux zones UY et 1AUy.



E.2 REGLEMENT ECRIT

Ci-dessous les adaptations règlementaires qui découlent de l'analyse du site de la zone des Chapelles :

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

EN SECTEURS Uy :

Sauf indication contraire portée au règlement graphique, un recul de 75 mètres doit être appliqué pour l'implantation de nouvelles constructions par rapport à l'axe des RD670 et 1089. Ce recul est réduit à 25 mètres sur les secteurs concernés par une étude de type L.111-8 (secteur des Vergnes à Saint-Emilion et des Chapelles aux Artigues de Lussac).

EN SECTEURS 1AUy :

6.5 - Hors agglomération, les constructions, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 1089 classée en 1^{ère} catégorie. L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions précédemment définies sera autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment préexistant.

6.6 - En agglomération, les constructions, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques.

L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions précédemment définies sera autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment préexistant.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

1 - Espaces libres

13.1 – En secteurs 1AUy et 1AUe, 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 m² d'espaces libres.

(...)

13.3 – 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 aménagées sous la forme d'espace boisé et arboré composé d'espèces locales et variées, en veillant à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques.

2 - Plantations

13.4 - Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

13.5 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres pour 250 m².

F. ETUDE SIMPLIFIEE DES INCIDENCES LIEES A LA PROCEDURE

La procédure vise à déroger aux dispositions de recul des constructions vis-à-vis de la RD1089. Pour cela, une étude de type L.111-8 du Code de l'Urbanisme est requise. Celle-ci doit démontrer la prise en compte de dispositions spécifiques pour la bonne prise en compte de l'environnement, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

A. RAPPEL DU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DU SITE

Le site évolue dans un contexte déjà artificialisé.

Suite aux évolutions urbaines successives (urbanisation du hameau des Chapelles, développement de la zone d'activité économique), la mise en valeur agricole du site est difficile du fait d'une division progressive des espaces cultivables. Aujourd'hui, le site constitue surtout une friche agricole, anciennement plantée en vignes et prairies, cernée par l'urbanisation.

Le site se situe hors emprise de tout zonage d'ordre environnemental (pas de ZNIEFF, pas de site Natura 2000...).

Du point de vue paysager, aucune végétation particulière n'est présente. Quelques arbres de hautes tiges bordent directement la RD 1089. D'une manière générale, les vues depuis la RD1089 sont déqualifiantes et le site ne bénéficie pas d'un réel effet vitrine.

B. EVALUATION SIMPLIFIEE DES INCIDENCES ET MESURES ERC

Le paysage

Le site étudié est destiné à accueillir des activités artisanales ou industrielles, essentiellement en lien avec l'activité viti-vinicole. La présente procédure a pour objectif de porter le recul de l'urbanisation à 25 mètres.

De ce fait, l'urbanisation sur le site va induire la construction de bâtiments aux volumes probablement importants, qui vont tendre à se surexposer dans les vues perceptibles depuis la RD 1089 (proches comme lointaines).

Toutefois, l'OAP conçue dans le cadre de l'élaboration du PLUi impose un traitement paysager de grande qualité au niveau de la zone 1AUy. Celui-ci devra également s'appliquer au niveau de la zone Uy afin de pouvoir former un ensemble paysager qualitatif et qui limite la surexposition des futurs bâtis, via un mail planté. Par cette mesure d'intégration, il s'agit :

- ✓ d'insuffler une qualité paysagère à des espaces souvent banalisés ;
- ✓ et d'optimiser l'effet vitrine du parc d'activités communautaire des Chapelles.

Les règles actuelles de l'article 13 du PLUi concernant la plantation des espaces libres de toute construction, ainsi que les plantations, complètent ces mesures.

- **Par une volonté d'intégration paysagère soignée, les incidences liées à la mise en œuvre d'un recul d'urbanisation à 25 mètres le long de la RD 1089, seront limitées. Par ailleurs, il est attendu un effet positif par rapport à la situation actuelle, le site montrant une certaine banalisation des vues perceptibles depuis l'axe de communication.**

Le patrimoine naturel et la biodiversité

Les investigations sur le terrain menées dans le cadre de l'élaboration du PLUi ont mis en évidence l'absence d'enjeux écologiques. Seuls deux contacts avec du Gazon amphibie ont été recensés (habitat humide d'intérêt communautaire). Son observation très ponctuelle est liée à des micro-dépressions créées par les aménagements au niveau du rond-point.

Rappelons que le PLUi approuvé prend en compte la présence du Gazon amphibie, via le traitement paysager demandé dans l'OAP, permettant ainsi de conserver sa potentialité d'expression à long terme. De plus, l'évaluation environnementale demande la mise en exclos du Gazon amphibie en phase « travaux ».

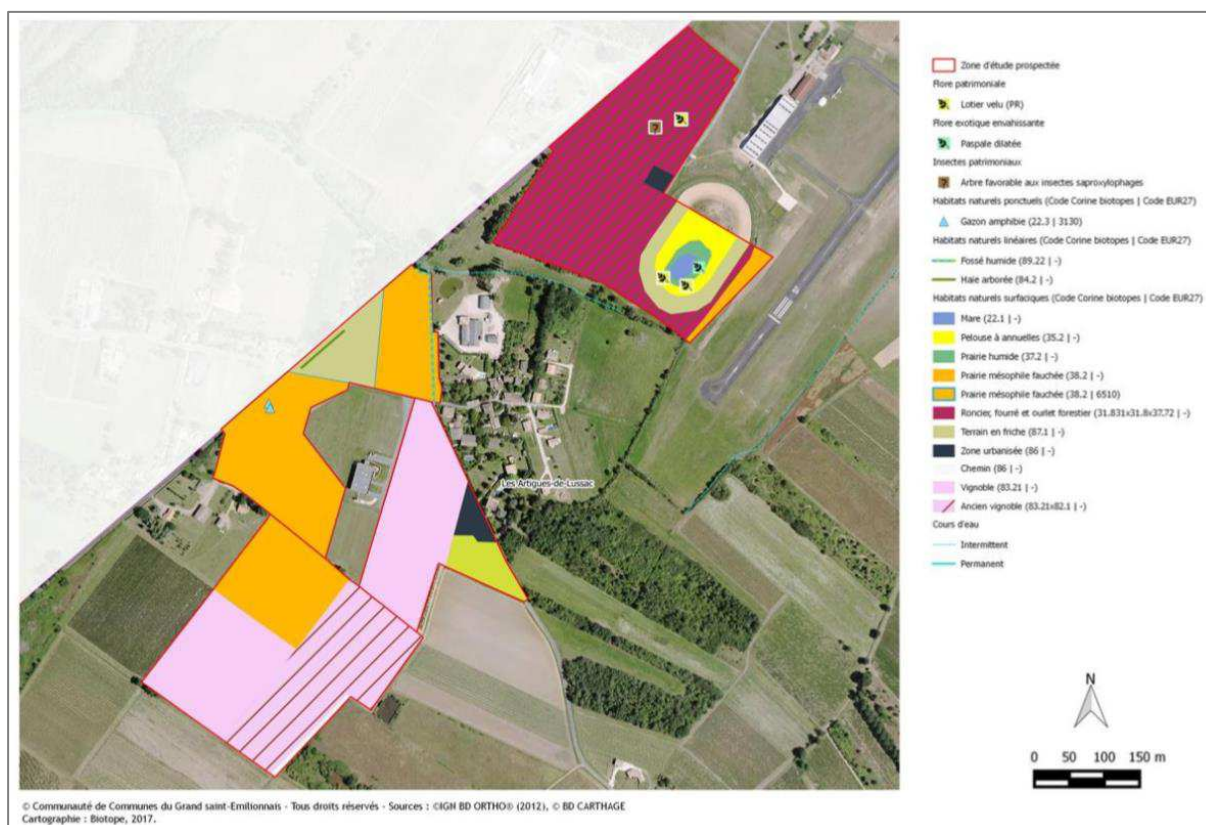
Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Mise en exclos du gazon amphibie

Mesure complémentaire déjà inscrite dans le PLUi en vigueur

Cette mesure est confirmée dans cette procédure.

- **La mise en œuvre d'un recul d'urbanisation à 25 mètres le long de la RD 1089 ne saurait générer des incidences notables sur le patrimoine naturel et la biodiversité.**



Rappel des habitats naturels et semi-naturels et espèces recensées sur le secteur des Chapelles dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Grand Saint-Emilionnais (source : travaux BIOTOPE).

Autres nuisances à considérer

Le site a vocation à recevoir des activités artisanales ou industrielles et n'accueillera donc ni bâtiments d'habitation, ni établissements d'enseignement, de soins ou d'action sociale. De ce fait, la mise en œuvre d'un recul d'urbanisation à 25 mètres ne sera pas de nature à générer des incidences notables sur la population, notamment sur les publics sensibles (ex : enfants).

Sur la qualité des eaux superficielles, aucune incidence notable n'est à attendre. Le site est facilement raccordable aux différents réseaux, dont celui des eaux usées. Pour rappel, la station d'épuration des Artigues-de-Lussac dispose d'une capacité nominale de 1 200 EH. En 2016, les capacités résiduelles de traitement étaient de 50% sur la DBO₅ et de 38% sur l'hydraulique. Le rapport établi par l'Agence de l'Eau Adour Garonne indique que « *les analyses de l'eau traitée traduisent de bonnes performances épuratoires* » (source : fiche système assainissement 2016 de la STEP des Artigues de Lussac).

- **Concernant les autres nuisances, les incidences liées à la mise en œuvre de la procédure ne seront pas notables.**

C. INDICATEURS DE SUIVI

La présente étude n'appelle pas à la conception d'un nouvel indicateur de suivi, complémentaire à ceux déjà existants dans le PLUi en vigueur.