



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

Révision à objet unique n°2 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°2

<b>1.0</b>	<b>Notice additive au Rapport de Présentation</b>
------------	---



## TABLE DES MATIERES

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



## INTRODUCTION

---

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Grand Saint-Emilionnais a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 1<sup>er</sup> mars 2018.

Par délibération en date du 20 septembre 2018, le conseil communautaire du Grand Saint-Emilionnais a prescrit la 2<sup>ème</sup> révision à objet unique du dossier de PLUi.

Le présent dossier constitue la 2<sup>ème</sup> révision à objet unique effectuée dans le but de réduire la bande d'inconstructibilité de 75 mètres sur la zone UY définie sur le secteur des Vergnes, le long de la RD 670 sur la commune de Saint-Emilion.

La présente notice est spécifique à la 2<sup>ème</sup> 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 :

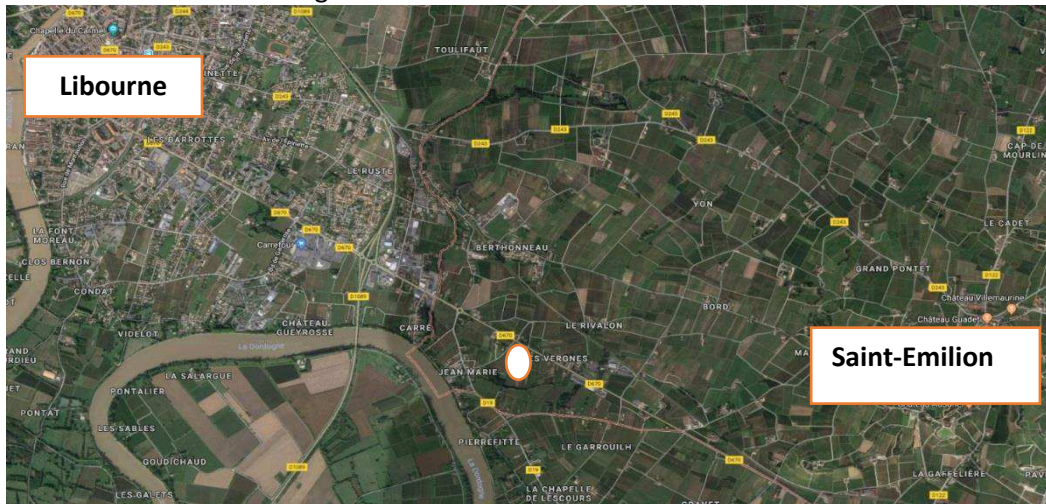
*« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article [L. 111-6](#) lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte 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°2 porte sur l'étude d'un secteur, situé le long de la route départementale RD 670 sur le territoire de la commune de Saint-Emilion.

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](http://www.geoportail.gouv.fr)

Cette disposition pose problème dans le cas de la gestion d'une activité déjà établie sur la commune Saint-Emilion, à savoir l'entreprise « Centre de Récupération du Libournais ». Celle-ci se trouve aujourd'hui contrainte dans ces potentialités d'aménagement sur site compte-tenu des règles de recul d'implantation des constructions nouvelles portées à 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD670.

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 : Règlement

### 3. CONSEQUENCE SUR LE CONTENU DU PLUi

---

#### 3.1. Conséquence sur le règlement du PLUi

La nouvelle rédaction du règlement figure à la pièce 3.0 du présent dossier. Toutes les modifications apportées sont surlignées en jaune dans l'exemplaire joint.

#### 3.2. Incidences sur les orientations générales du PLUi

Les orientations inscrites dans le PADD du PLUi approuvé le 1<sup>er</sup> 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 : 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 articles 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°2 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°2

<b>2.0</b>	Etude de type L 111-8 du Code de l'Urbanisme
------------	--



<b>A. CONDITION D'APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME .....</b>	<b>5</b>
<b>B. OBJET DE L'ETUDE.....</b>	<b>6</b>
<b>C. CARACTERISTIQUES DES LIEUX.....</b>	<b>8</b>
C.1 ETAT DES LIEUX.....	8
C.2 OCCUPATION DU SOL .....	10
C.3 VEGETATION EN PLACE.....	13
C.4 LES PERSPECTIVES VISUELLES .....	14
C.4 CARACTERES GENERAUX .....	14
<b>D. LE PROJET D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>16</b>
<b>E. CONSEQUENCES SUR LE REGLEMENT .....</b>	<b>18</b>
E.1 REGLEMENT GRAPHIQUE.....	18
E.2 REGLEMENT ECRIT .....	18



## **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 ».*

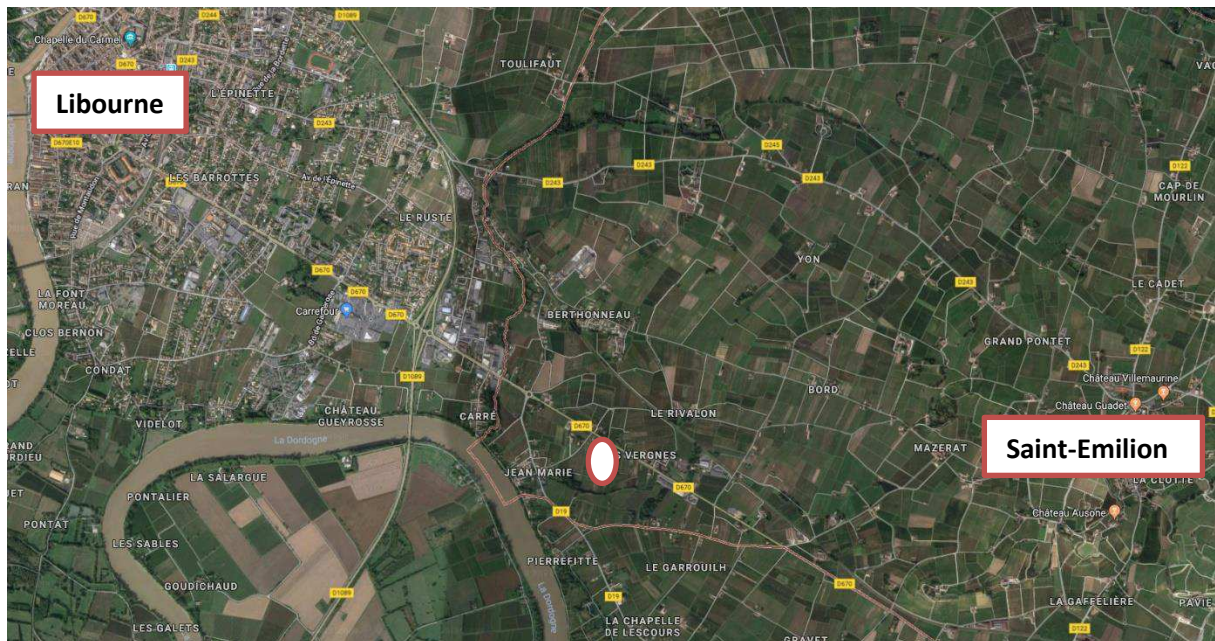
De même , l'article L.111-9 du Code de l'Urbanisme précise :

*« 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 670 sur le territoire de la commune de Saint-Emilion.

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 google maps

Cette disposition pose problème dans le cas de la gestion d'une activité déjà établie sur la commune Saint-Emilion, à savoir l'entreprise « Centre de Récupération du Libournais ». Celle-ci se trouve aujourd'hui contrainte dans ses potentialités d'aménagement sur site compte-tenu des règles de recul d'implantation des constructions nouvelles portées à 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD670.

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 départementale (RD670) au nord de la zone UY.
- L'accès unique au site bénéficie d'un « sas » à l'entrée de l'emprise foncière où est implantée l'activité qui permet à la fois de générer de la visibilité quant aux entrées et sorties de véhicules sur la RD670.
- Le tracé de la RD670 est linéaire au droit de l'accès, sans topographie marquée.

- Le terrain où est implantée l'activité « Centre de Récupération du Libournais » présente une faible intégration paysagère, ce qui dénote avec la notion de qualité qui est légitimement associée à Saint-Emilion. Cette faible intégration paysagère est d'autant plus prégnante que par nature, l'orientation de l'activité elle-même nécessite d'importants espaces de stockage.
- Les terrains sont cernés par l'activité viticole et un « mitage » de constructions isolées en périphérie, ce qui limite l'impact visuel de l'activité.

S'appuyant sur un projet de développement et de structuration de l'activité existante, nécessitant de nouvelles constructions, l'objectif est de s'appuyer sur les besoins d'aménagements fonctionnels pour mieux intégrer l'image perçue et l'intégration paysagère du site.

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

- **D'optimiser la desserte, en termes de sens de circulation, de gestion et de sécurisation des flux.**
- **D'implanter des constructions en supprimant l'espace inconstructible de 75m par rapport à la RD670 au droit de la zone UY concerné et en s'appuyant essentiellement sur la réglementation de la zone UY par le PLUi.**
- **D'intégrer les installations et la zone UY dans un écrin paysager de meilleur qualité.**

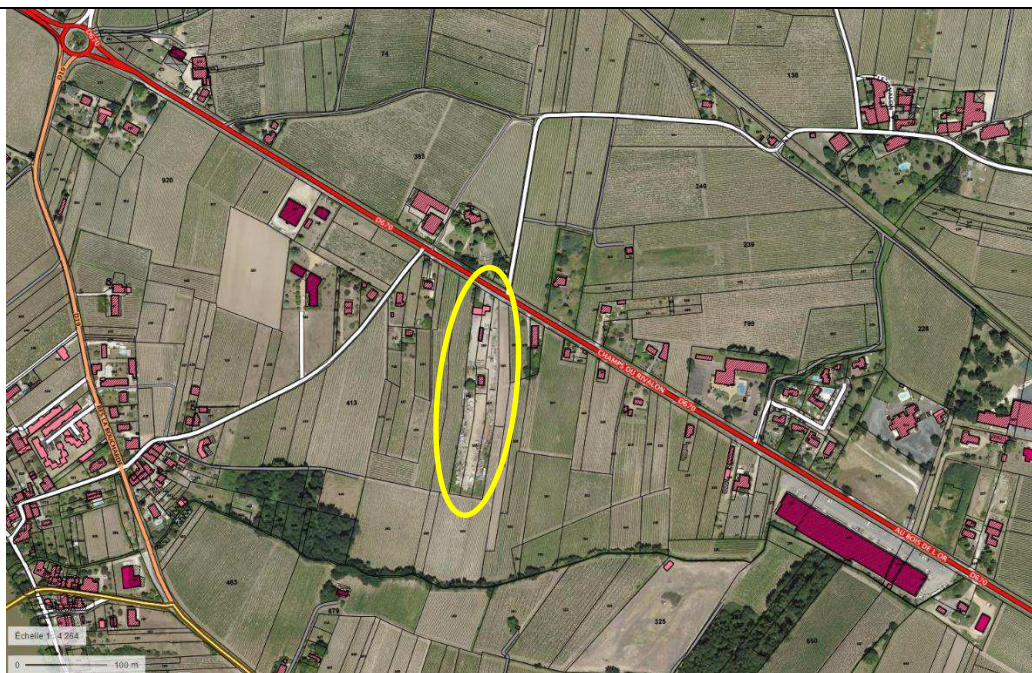


## C. CARACTERISTIQUES DES LIEUX

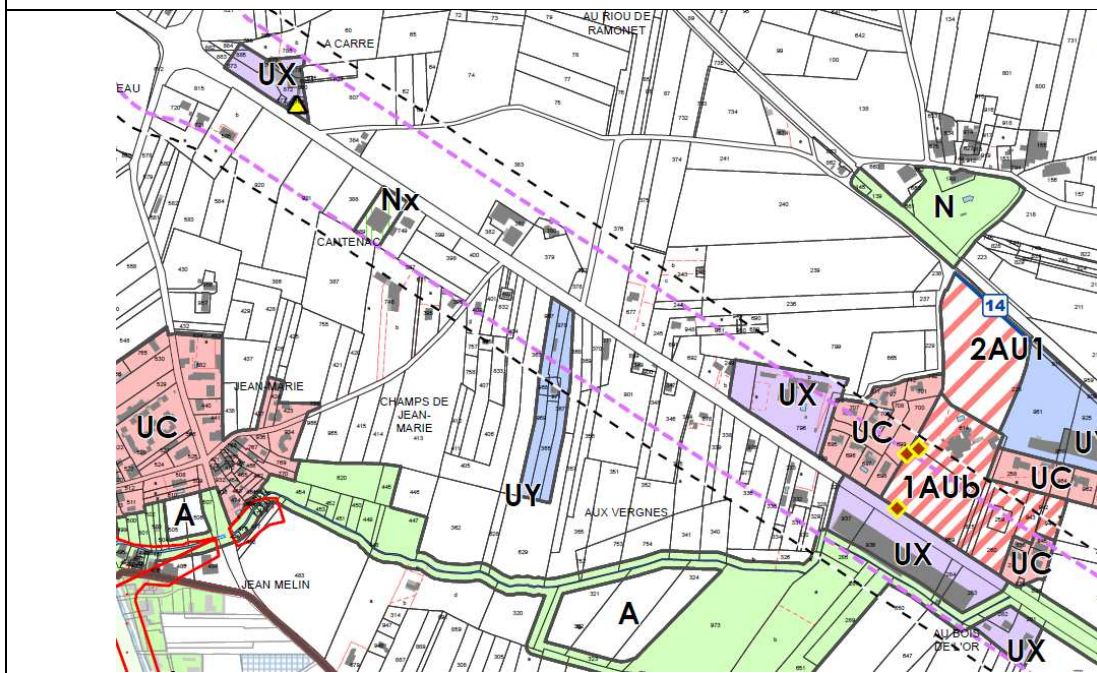
### C.1 ETAT DES LIEUX

La zone d'étude se situe à l'ouest de la commune de Saint-Emilion, le long de la RD 670, entre le lieu-dit « les Vergnes » et le rond-point d'intersection avec la RD19 à l'interface avec la commune de Libourne.

#### Localisation du site et de la RD 670

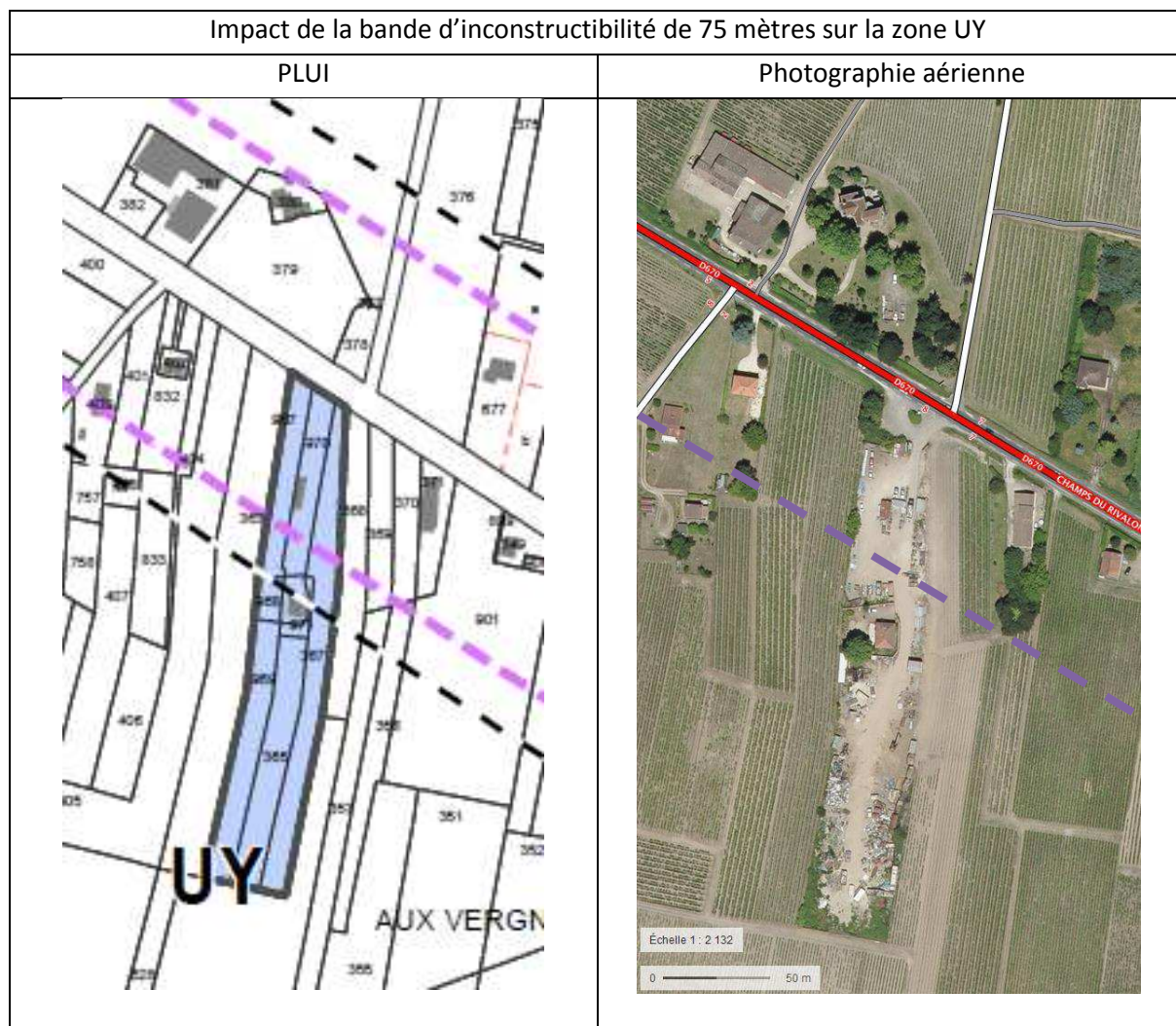


#### Zonage du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal





Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a opté pour une gestion des activités présentes et par l'identification d'une zone UY permettant la réalisation des aménagements et des constructions nécessaires à la modernisation des installations nécessaires. Néanmoins, la bande des 75 mètres depuis l'axe de la RD670 (représentée en pointillés mauves sur le plan de zonage du PLUi) grève environ 1/3 de la zone constructible théorique de la zone UY.



Le site est aujourd'hui positionné en milieu rural et contribue au mitage historique que l'urbanisation a opéré le long de la RD 670 au sein des espaces viticoles. Même si le nouveau document d'urbanisme ne permet pas la poursuite du développement linéaire le long de la route départementale, il y a nécessité de gérer les constructions existantes.

La limite entre la zone UY et les espaces agricoles attenants est très peu végétalisée ce qui impacte négativement les perceptions visuelles depuis la RD670. Ce sont finalement les espaces privatifs et plantés des propriétés situées le long de la RD 670 qui contribuent à masquer partiellement les angles de vue sur le site. De plus, 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.

A noter la présence du château Cantenac et de sa propriété viticole de l'autre côté de la RD670. La proximité des deux activités paraît antinomique compte-tenu de la plus-value d'image recherchée autour des propriétés viticole de l'appellation Saint-Emilion.

Siège du Château Cantenac



## ***C.2 OCCUPATION DU SOL ET PROJET D'AMENAGEMENTS***

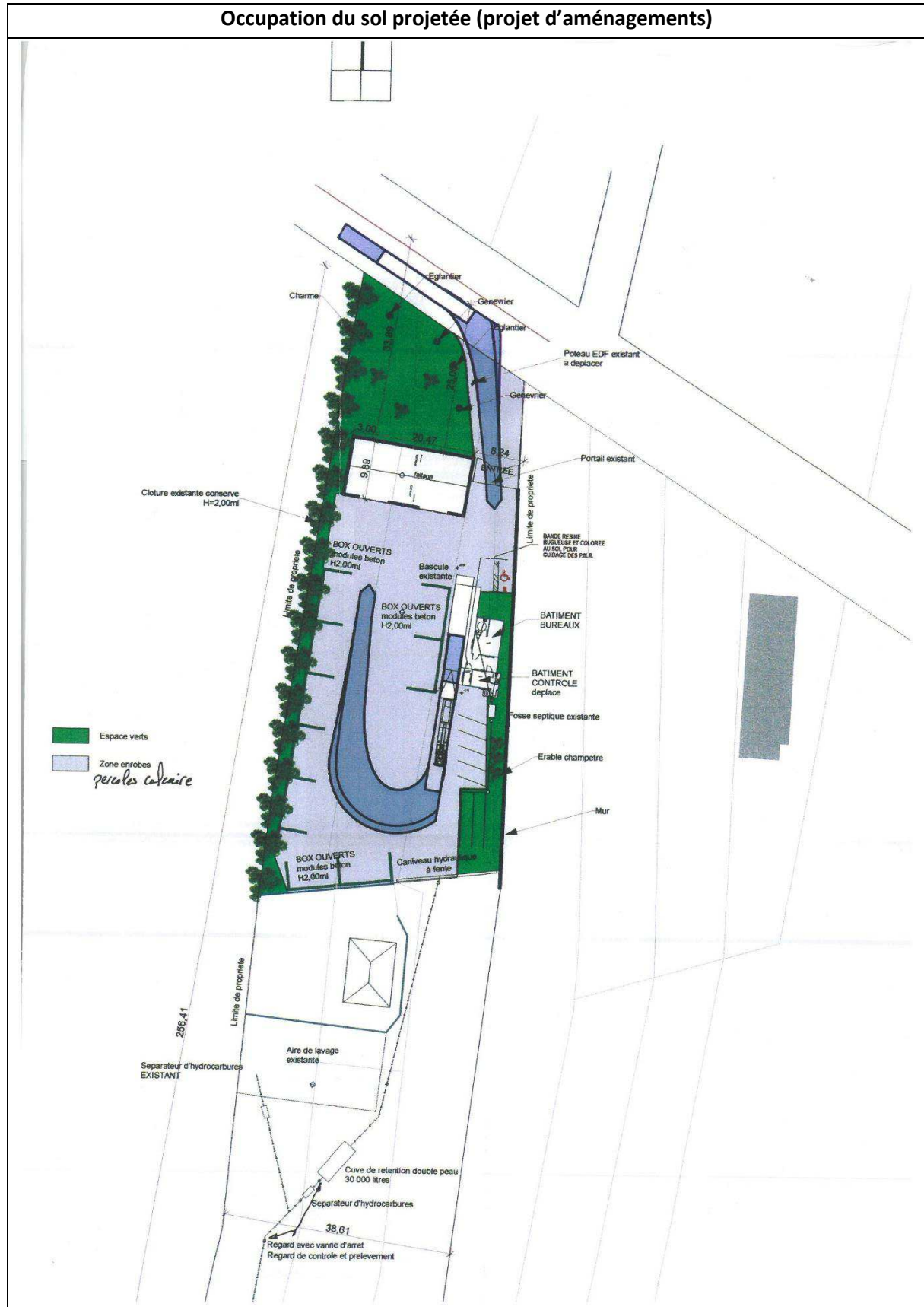
La zone UY est entièrement occupée par les installations nécessaires à l'activité et par les espaces de stockage. En raison des besoins de l'entreprise existante, plusieurs aménagements sont prévus pour répondre :

- à ses besoins de fonctionnement ;
- à la recherche d'une meilleure intégration paysagère du site.





## [12]



### C.3 VEGETATION EN PLACE

Aucune végétation particulière n'est présente. Quelques arbres de hautes tiges bordent la RD 670 et créent un écran visuel au niveau d'une entrée du site ne bénéficiant d'aucun traitement particulier. Les limites latérales de la zone UY ne sont pas traitées et laissent apparaître les matériaux stockés en vis-à-vis des parcelles plantées de vignes.

Entrée de la zone d'activités



Limite séparative Est de la zone UY : absence d'insertion paysagère



Limite séparative Ouest de la zone UY : quasi-absence d'insertion paysagère mais présence d'un écran végétal persistant sur la partie la plus impactante



#### C.4 LES PERSPECTIVES VISUELLES

Située le long de la RD 670, le site est en prise directe avec elle et subit ses nuisances (bruit, pollution visuelle).

Le mitage urbain le long de la RD670 sur cette séquence ne permet d'avoir qu'une vision fragmentée de l'ensemble du site, ce qui représente plutôt un point positif et atténue l'impact visuel négatif. De même, le mitage urbain évite d'avoir une vision lointaine du site, qui est découvert au dernier moment. Par ailleurs, la multiplicité de vocations du secteur (habitat, activités, viticulture,...) ne permet pas d'avoir une unité de paysages sur cette longue séquence entre le rond point présent au carrefour de la RD19 depuis Libourne jusqu'au lieu dit « Les Vergnes » qui offre déjà une très grande disparité de fonctions.

#### C.5 CARACTERES GENERAUX

##### A. LES NUISANCES

Au niveau du bruit, la RD 670 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 670 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 déjà occupé par une activité économique de type industrielle. Elle n'est donc pas concernée 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.



### Desserte interne appuyée sur l'accès existant



Au niveau de la sécurité, au droit de l'accès à la zone d'activités, la limitation de vitesse est abaissée à 70 km/h par la présence d'un panneau de signalisation visible dans le sens Libourne-Castillon la Bataille.

S'il n'y a pas d'aménagement de sécurisation des entrées et sorties sur site actuellement, la présence d'un « sas », c'est-à-dire d'une aire libre de toute installation ou aménagement à l'interface entre le site d'activités et l'emprise publique de la RD 670, permet de dégager des ouvertures visuelles suffisantes pour assurer l'entrée et la sortie des véhicules.

Le projet ne prévoit aucune sortie de voie nouvelle sur la RD 670. Les projets d'aménagement de la zone d'activités ne sont pas de nature à engendrer un accroissement des entrées et sorties sur site mais à en améliorer le fonctionnement. L'accès interne s'appuiera sur un axe existant qui bénéficiera toutefois d'une meilleure lisibilité.

Au niveau de la pollution, il s'agit d'une Installation Classée au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE), soumise à autorisation et non classée Seveso. Des inspections régulières réalisées par la DREAL permettent de garantir la bonne prise en compte des enjeux environnementaux (agrément renouvelé en octobre 2016 par arrêté préfectoral).

Du point de vue paysager, si le site actuel ne bénéficie d'aucune attention particulière, le projet d'aménagement s'inscrit dans une volonté de requalification des franges et des perceptions visuelles depuis la RD670. Ceci se traduit par un travail de végétalisation accrue de l'entrée dans la zone d'activités mais aussi une recherche de paysagement d'une partie des franges situées en contact avec les espaces viticoles et directement perceptibles depuis les emprises publiques de la RD670.

### **B. AGRICULTURE ET PAYSAGE**

Si l'activité viticole est la seule présente sur le pourtour du site, celle-ci n'est pas amenée à être impactée par les projets d'aménagements prévus au sein de la zone UY. Une meilleure insertion paysagère de la zone UY ne pourra être que bénéfique à l'amélioration de l'image viticole périphérique, y compris pour le château Cantenac situé de l'autre côté de la RD 670.

### **C. ARCHITECTURE ET URBANISME**

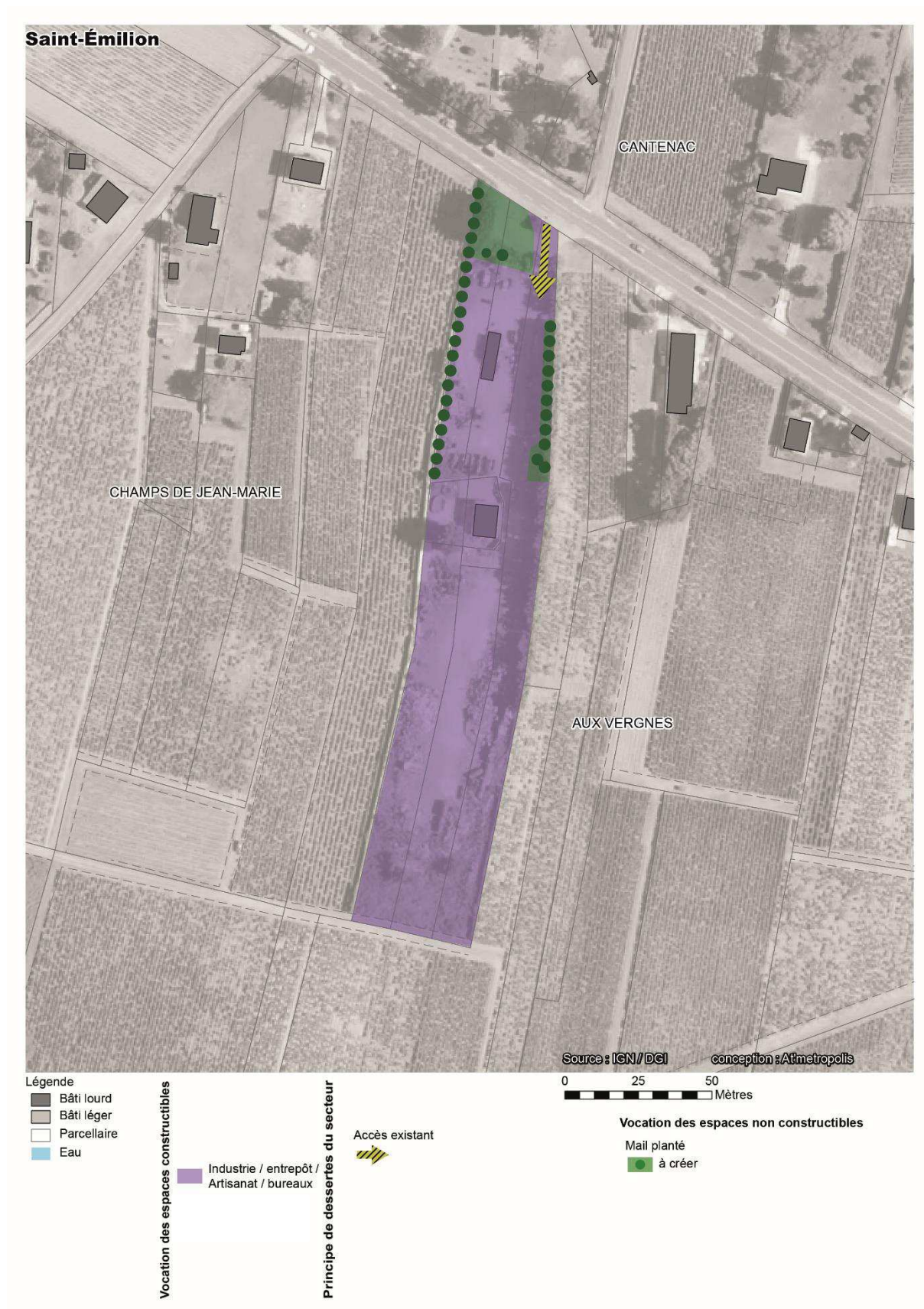
Au-delà du château Cantenac mentionné plus en amont, la zone étudiée ne comprend aucun bâtiment ancien ou éléments du patrimoine commun architectural ou paysager. De plus, le secteur se situe dans un séquence multipliant des vocations très diverses, ce qui ne facilite pas le travail sur une seule unité paysagère.

Compte-tenu des spécificités de la zone UY et de l'activité présente, il est particulièrement difficile de réglementer des modalités d'implantation de construction appropriées à ses contraintes. En revanche, l'intégration paysagère du site semble être à privilégier compte-tenu de la quasi absence d'aménagement en ce sens actuellement et de l'enjeu que cela peut constituer dans un territoire de renommée mondiale...

### **D. LE PROJET D'AMENAGEMENT**

- La vocation principale de la zone UY permet de gérer les activités industrielles.
- Le secteur UY bénéficie d'ores et déjà d'un accès sécurisé à la RD 670, ce qui justifie son caractère opérationnel immédiat et non impactant sur les flux de circulation de la RD 670.
- Le projet d'aménagement doit comporter tous les éléments permettant de mieux gérer les entrées et sorties des véhicules sur site, ce qui va dans le sens d'une amélioration de la sécurité des déplacements.
- La zone UY doit bénéficier d'un traitement paysager de bien meilleure qualité dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.  
La priorité doit être essentiellement portée sur la frange nord du site où se présente la principale façade en direction des emprises publiques de la RD670. La zone UY se caractérise par des parcelles en « lanières » et il paraît difficile de demander un paysagement global de la zone, y compris sous des angles invisibles depuis la RD670.  
En ce sens, le projet ne peut être que bénéfique compte-tenu de la très faible qualité de l'insertion paysagère actuelle.





## ***E. CONSEQUENCES SUR LE REGLEMENT***

### ***E.1 REGLEMENT GRAPHIQUE***

Aucune conséquence, la présente étude permettra à cette zone UY de déroger à la représentation graphique de recul des 75 mètres d'inconstructibilité portée sur le plan de zonage du PLUi.

### ***E.2 REGLEMENT ECRIT***

La présente étude permettra à cette zone UY de déroger à la réglementation écrite du PLUi portant un recul des 75 mètres d'inconstructibilité le long de la RD 670 dans les espaces hors agglomération.

**Spécifiquement pour cette zone UY située hors agglomération le long de la RD670, la règle de recul des constructions est ainsi ramenée à 25 mètres.**

## **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 RD670. 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 concerné est le « Centre de Récupération du Libournais » (dédié à la récupération de matériaux) et présente un faciès déjà très artificialisé.

La zone UY correspondante évolue dans un contexte agricole. La zone de contact entre la zone UY et les espaces agricoles attenants est très peu végétalisée, ce qui déqualifie fortement les perceptions visuelles depuis la RD 670. Globalement, ce sont les espaces privatifs et plantés des propriétés situées le long de la RD 670 qui contribuent à limiter la surexposition du site. L'effet vitrine est faible et grève la qualité générale du secteur, notamment l'intérêt paysager porté par le Château Cantenac, situé de l'autre côté de la RD 670.

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

### **B. EVALUATION SIMPLIFIEE DES INCIDENCES ET MESURES ERC**

#### **Le paysage**

Le terrain où est implantée l'activité « Centre de Récupération du Libournais » présente une faible intégration paysagère, contrastant ainsi avec la notion de « grande qualité » qui est légitimement associée à Saint-Emilion. Cette faible insertion est d'autant plus prégnante que par nature, l'orientation de l'activité elle-même nécessite d'importants espaces de stockage. La banalisation de la séquence paysagère est ici importante.

Compte tenu du caractère peu qualitatif que renvoie l'image du site actuellement, la mise en œuvre de cette procédure ne saurait générer des incidences négatives notables. Bien au contraire, il peut être auguré une mise en valeur du site par le traitement paysager attendu. En effet, le projet s'inscrit dans une démarche d'intégration paysagère certaine :

- tant au niveau de l'entrée de la zone d'activité,
- qu'au niveau des franges situées au contact avec les espaces viticoles périphériques.

Le travail de végétalisation dont témoigne le projet, et confirmé par l'OAP, contribue ainsi à requalifier la séquence « urbaine » perçue depuis la RD670, et *in fine*, à mettre un terme à la banalisation des vues proches comme lointaines. L'effet vitrine créé par la présence du Château Canternac sera potentiellement accru localement.

- **Par une volonté d'intégration paysagère soignée, les incidences liées au passage d'un recul de 75 mètres à 25 mètres le long de la RD 670 seront positives, le site montrant une importante banalisation des vues perceptibles depuis l'axe de communication.**

## Le patrimoine naturel et la biodiversité

Le site est très artificialisé et ne présente aucun enjeu écologique.

Les efforts attendus en termes de végétalisation du site seront néanmoins favorables à l'accueil de la nature ordinaire (avifaune, petits mammifères...). En effet, les espaces périphériques étant dédiés à la viticulture, les espaces verts et plantations édictés dans l'OAP et proposés dans le parti d'aménager (Cf. page 12) constitueront si besoin des refuges pour la petite faune locale.

### Mesures d'accompagnement en phase de travaux

En cas de destruction des arbres de hautes tiges présents à l'entrée du site : *adaptation des périodes de travaux afin d'éviter la période de reproduction de l'avifaune locale, soit de mars à août.*

- **Concernant le patrimoine naturel et la biodiversité, les incidences liées au passage d'un recul de 75 mètres à 25 mètres le long de la RD 670 seront très limitées, voire positives.**

## Autres nuisances à considérer

Le site a vocation à recevoir de nouveaux aménagements, nécessaires pour les besoins de l'activité. Le site n'accueillera donc ni bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, de soins et d'action sociale. De ce fait, le passage d'un recul de 75 mètres à 25 mètres de l'urbanisation, ne sera pas de nature à générer des incidences notables sur la population, notamment sur les publics sensibles (ex : enfants).

Par ailleurs, la création de mails plantés partiellement le long des zones de contact avec les espaces agricoles, contribuera à limiter d'éventuels conflits d'usages, notamment en cas de pulvérisation de produits phytopharmaceutiques (haie jouant le rôle d'anti-dérive de dispersion).

- **Concernant les autres nuisances, les incidences liées au passage d'un recul de 75 mètres à 25 mètres le long de la RD 670 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.