

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE



Source : géoportail (1950-1965 / 2021)

04/03/2023

Enquête publique préalable à la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du site remarquable de SAINT-ÉMILION

Cette enquête a été menée conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement.

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA RÉVISION DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DU SITE REMARQUABLE SAINT-ÉMILION

1 GÉNÉRALITÉS

▪ Contexte

La commune de SAINT-ÉMILION accueille chaque année plus d'un million de visiteurs. Cette attractivité est liée tout à la fois à la renommée du vignoble et à la qualité du patrimoine bâti et urbain de la cité.

Si le tourisme a contribué à la dynamique économique de la commune, son développement s'est également traduit par une hyper-spécialisation qui a fortement impacté la vie quotidienne du cœur de ville. Les commerces se sont peu à peu concentrés sur la vente de vin ou de biens liés au tourisme (souvenirs...) aux dépens du commerce de proximité et des fonctions liées à l'habitat.

De la même manière, on observe depuis plusieurs années l'accroissement des résidences de tourisme qui sont souvent préférées à la création de logements pérennes. Parallèlement, la sur-fréquentation et ses effets sur l'espace public, sur les déplacements ou le stationnement ont contribué à altérer la qualité de vie au quotidien et ainsi, à réduire l'attractivité du cœur de village pour les résidents permanents.

▪ Objet de l'enquête

Cité médiévale monumentale, SAINT-ÉMILION est riche d'un patrimoine bâti et paysager qui a été protégé dès la fin du XIX^{ème} siècle. Cette qualité patrimoniale mais aussi l'attractivité de ses vins en font un site touristique très fréquenté. Cependant, SAINT-ÉMILION connaît depuis plusieurs années une évolution préoccupante de sa démographie et de la qualité de vie dans son centre historique.

Face à ce constat, la ville et l'intercommunalité ont fait le choix :

- d'une part de revoir la stratégie d'aménagement dans le cadre de la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur – **OBJET DE LA PRÉSENTE ENQUÊTE PUBLIQUE** (PSMV Grand Saint-Emilionnais approuvé en

2010 en cours de révision – arrêté préfectoral de révision d'Avril 2016 – Arrêt du PSMV par délibération en date du 9 Février 2022 : l'enjeu central du PSMV révisé est ainsi celui de la vie au quotidien à SAINT-ÉMILION et la question posée celle du maintien et du développement de la vie résidentielle dans la cité) et,

x d'autre part d'agir sur la qualité des logements.

Le secteur sauvegardé de la Cité de SAINT-ÉMILION a été créé et délimité par arrêté ministériel du 4 Août 1986, et son Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé le 21 septembre 2010. Il est intégré de fait dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la Juridiction de SAINT-ÉMILION depuis la loi LCAP de 2016. Le PSMV a été modifié en février 2017 et mis en révision par un arrêté préfectoral en date du 13 avril 2016.

Le PSMV proposé dans le cadre de la présente Enquête Publique est fondé sur un nouveau projet urbain longuement discuté avec les élus de SAINT-ÉMILION, les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Nouvelle-Aquitaine représentés par l'architecte des bâtiments de France, les services de la communauté de communes du Grand-Saint-Emilionnais et de la ville de SAINT-ÉMILION et les autres services de l'Etat, notamment la DDTM.

Ce projet de PSMV répond également aux objectifs fixés par le cahier des charges de la consultation.

C'est pourquoi l'ensemble des pièces du dossier a été actualisé au regard aussi de l'évolution du bâti dans le cadre de la gestion du PSMV, des données nouvellement disponibles, du projet municipal et de l'évolution réglementaire.

Le périmètre du PSMV comprend à :

- x L'ensemble du bourg fortifié dans la limite externe du système en place, fossés et contrescarpe (chemin du tour de ville).
- x Les abords en faubourg du nord et du sud du bourg, dont les dispositions présentent des possibilités d'aménagements potentiels (accès au bourg, parking, etc ...) et dont l'évolution est étroitement liée au bourg, à savoir :
 - ✓ Villemaurine en partie : le parking et ses abords.
 - ✓ La maison Guadet avec la parcelle boisée située dans l'axe de la porte.
 - ✓ Les Grandes Murailles et la parcelle de vignes attenante en raison des perspectives de proximité sur le bourg en arrivant depuis Libourne.
 - ✓ Le Clos Fourtet et son allée plantée, situé en vis-à-vis avec la Collégiale.
 - ✓ Le quartier en promontoire rue de la Madeleine avec la chapelle en raison de son rôle dans la perspective paysagère (silhouette caractéristique pour les vues depuis la terrasse et la Tour du Roi).
 - ✓ Le faubourg constitué autour de la place Bouqueyre dont l'évolution et la mise en valeur doivent se faire en continuité avec le bourg fortifié.

Sont exclues du périmètre les parcelles classées en 1935, situées hors douves et glacis.

Le P.S.M.V. de SAINT-ÉMILION couvre une surface de 29 hectares 64.

Il comporte 494 parcelles, 1297 immeubles identifiés dont 842 immeubles bâtis et 455 immeubles non bâtis. Il comprend 15 édifices protégés par la législation sur les Monuments Historiques ; la commune en comprenant 24 au total. Hormis les monuments historiques situés dans le périmètre du PSMV, le territoire de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais comprend 43 monuments historiques.

Dans ce cadre, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais a délibéré le 17 Septembre 2015 pour solliciter le Préfet de Département afin qu'il prescrive la révision du PSMV de SAINT-ÉMILION, ce qu'il a fait par arrêté préfectoral en date du 13 Avril 2016, modifié par la suite le 13 Juillet 2020 afin de préciser les objectifs de cette révision et de détailler les voies de recours.

Une convention a ensuite été signée entre l'État et la Communauté de Communes, l'État assurant la Maîtrise d'Ouvrage de cette procédure de révision, avec un co-financement (50-50) des deux parties.

Les études ont ensuite été menées.

Le dossier de révision du PSMV a été soumis à délibération d'arrêt dans le cadre du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais le 10 Février 2022.

Parallèlement à cette délibération, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais a délibéré le 10 Février 2022 pour tirer le bilan de la concertation organisée dans le cadre de la révision du PSMV de SAINT-ÉMILION.

Le projet de révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur a alors été soumis à l'avis de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture le 17 mars 2022 qui a émis un avis favorable à l'unanimité.

Il s'est alors agi , pour la Direction Régionale des Affaires Culturelles de solliciter M. Le Sous-Préfet de Libourne, secrétaire général de la Gironde par intérim, pour que soit organisée la présente enquête publique préalable à la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du site remarquable de SAINT-ÉMILION, conformément aux dispositions des articles L.313-1,11 et R313-11 du code l'urbanisme et aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement.

Le bureau d'études désigné pour réaliser le dossier de révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du site remarquable de SAINT-ÉMILION est l'Atelier LAVIGNE – sis 8, rue Duplaa – 64 000 PAU, mandataire, Hadès-G.Duhamel – Otéis – R. Corbier Labasse.

■ Cadre juridique

Qu'est-ce qu'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur - PSMV

Le PSMV est un document de planification prévu pour assurer la sauvegarde et la mise en valeur des sites patrimoniaux remarquables (et, avant eux, des secteurs sauvegardés).

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) est un des deux outils de planification dédiés à la préservation et à la mise en valeur des sites patrimoniaux remarquables (SPR).

Un PSMV peut être établi sur tout ou partie d'un site patrimonial remarquable. En cas de couverture partielle de ce site par le PSMV, les parties du site non couvertes par le PSMV sont gérées par un second outil : le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP).

Sur le périmètre qu'il couvre, le plan de sauvegarde et de mise en valeur tient lieu de plan local d'urbanisme (PLU). Il comprend entre autres un règlement, et peut comporter des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à des immeubles bâtis ou non bâtis ou ensembles d'immeubles, assorties le cas échéant de documents graphiques.

Code de l'urbanisme – partie législative

Article L313-1

Modifié par LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

I.-Un plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être établi sur tout ou partie du site patrimonial remarquable créé en application du titre III du livre VI du code du patrimoine. Sur le périmètre qu'il recouvre, il tient lieu de plan local d'urbanisme.

Lorsque l'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur relève de la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale, la commune membre de cet établissement dont le territoire est intégralement ou partiellement couvert par le périmètre d'un site patrimonial remarquable peut demander à ce qu'il soit couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Elle peut

également conduire les études préalables à l'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur, avec l'assistance technique et financière de l'Etat si elle la sollicite. Après un débat au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, celui-ci délibère sur l'opportunité d'élaborer le plan de sauvegarde et de mise en valeur.

En cas de refus de l'organe délibérant, et lorsque la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture a recommandé, en application de l'article L. 631-3 du même code, l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur sur tout ou partie du périmètre classé au titre des sites patrimoniaux remarquables, l'autorité administrative peut demander à l'établissement public de coopération intercommunale d'engager la procédure d'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur sur ce périmètre dans les conditions prévues au II du présent article.

II.-L'acte décidant la mise à l'étude du plan de sauvegarde et de mise en valeur met en révision le plan local d'urbanisme, lorsqu'il existe. Jusqu'à l'approbation du plan de sauvegarde et de mise en valeur, le plan local d'urbanisme mis en révision peut être modifié dans les conditions prévues aux articles L. 153-37, L. 153-40, L. 153-42 et L. 153-43 du présent code ou faire l'objet de révisions dans les conditions définies à l'article L. 153-34.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur est élaboré conjointement par l'Etat et l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu. L'Etat peut toutefois confier l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur à l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu qui en fait la demande, et lui apporte si nécessaire son assistance technique et financière. Le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur est soumis pour avis à la commission locale du site patrimonial remarquable et, le cas échéant, à l'avis de la commune concernée. Après avis de l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu et de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur est soumis à enquête publique par l'autorité administrative dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. Il est approuvé par l'autorité administrative si l'avis de l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu est favorable, par décret en Conseil d'Etat dans le cas contraire.

La révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur a lieu dans les mêmes formes que celles prévues pour son élaboration.

III.-Le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut comporter l'indication des immeubles ou des parties intérieures ou extérieures d'immeubles :

1° Dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales ;

2° Dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

IV.-Le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut protéger les éléments d'architecture et de décoration, les immeubles par nature ou les effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble. Le propriétaire et l'affectataire domanial peuvent proposer à l'architecte des Bâtiments de France le recensement de nouveaux éléments dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur. L'architecte des Bâtiments de France saisit l'autorité administrative qui modifie le plan de sauvegarde et de mise en valeur, après accord de l'organe délibérant mentionné au VI du présent article.

V.-Le plan de sauvegarde et de mise en valeur doit être compatible avec le projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, lorsqu'il existe. Lorsque le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur comporte des dispositions qui ne sont pas compatibles avec le projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, il ne peut être approuvé que si l'enquête publique a porté à la fois sur le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur et sur la révision du plan local d'urbanisme. L'approbation du plan de sauvegarde et de mise en valeur emporte alors révision du plan local d'urbanisme.

VI.-Sous réserve que la modification envisagée ne porte pas atteinte à son économie générale ou ne réduise pas un espace boisé classé, le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être modifié par l'autorité administrative, à la demande ou après consultation de l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu, après consultation de l'architecte des Bâtiments de France, après avis de la commission locale du site patrimonial remarquable et après enquête publique réalisée dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

Code de l'urbanisme – partie réglementaire

Article R313-1

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur comprend un rapport de présentation et un règlement, et peut comporter des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des immeubles bâtis ou non bâtis ou ensembles d'immeubles, assorties le cas échéant de documents graphiques.

Le règlement comprend des règles écrites et des documents graphiques qui sont définis à l'article R. 313-5.

Il est accompagné d'annexes.

Article R313-3

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14

Le rapport de présentation est établi conformément aux dispositions de la section 1 du chapitre 1er du titre V du livre 1er.

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Il explique les choix retenus pour établir le plan de sauvegarde et de mise en valeur et leur compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme lorsqu'il en existe un.

Il est fondé sur un diagnostic comprenant :

- un inventaire du patrimoine historique, urbain, architectural, archéologique, artistique et paysager ;*
- une analyse de l'architecture par immeuble ou par groupe d'immeubles présentant des caractéristiques architecturales homogènes, y compris des éléments d'architecture et de décoration situés à l'intérieur et à l'extérieur des immeubles, des modes constructifs et des matériaux*

Article R313-4

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au 1° de l'article L. 151-7.

Article R313-5

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14

Le règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur est établi conformément aux dispositions de la section 3 du chapitre 1er du titre V du livre 1er.

Il comprend les éléments mentionnés au 2° du I de l'article L. 631-4 du code du patrimoine.

Il peut préciser les conditions dans lesquelles la démolition ou la modification des immeubles ou des parties intérieures ou extérieures d'immeubles est imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées, en application du 2° du III de l'article L. 313-1.

Il peut en outre protéger les éléments d'architecture et de décoration, les immeubles par nature ou les effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble.

Le règlement peut également prévoir la possibilité d'adaptations mineures de ses prescriptions à l'occasion de l'examen d'une demande d'autorisation de travaux en application de l'article L. 632-1. En cas de mise en œuvre de cette possibilité, l'accord de l'architecte des Bâtiments de France est spécialement motivé sur ce point.

Article D313-5-1

Création Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14

Le modèle de légende du document graphique est fixé par arrêté conjoint des ministres chargés de la culture et de l'urbanisme, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture.

Article R313-6

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14

Les annexes du plan de sauvegarde et de mise en valeur comprennent les informations énumérées à la section 4 du chapitre 1er du titre V du livre 1er.

Article R313-7

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14

La procédure d'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur est conduite conjointement par le préfet et par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale.

Le préfet peut, par arrêté, confier l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur à l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale qui en fait la demande.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur est mis à l'étude par arrêté du préfet sur proposition ou après accord de l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale. L'arrêté décidant la mise à l'étude délimite le périmètre d'étude du plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Lorsqu'une commune a demandé que tout ou partie de son territoire soit couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur en application des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 313-1 et que l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale l'a refusé, le préfet peut demander à ce dernier d'engager la procédure.

L'architecte chargé de concevoir un projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur est désigné par le préfet en accord avec l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale. Lorsque l'Etat a confié l'élaboration de ce plan à l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale, cette autorité désigne l'architecte chargé du projet en accord avec le préfet.

Le bilan de la concertation prévue aux articles L. 103-3 à L. 103-5 est présenté devant l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale, qui en délibère.

Article R313-8**Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14**

Les dispositions des sections 4 et 5 du chapitre II du titre III du livre Ier de la partie législative du présent code sont applicables.

Article R313-9**Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14**

Lorsqu'il prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers, le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur fait l'objet des consultations prévues à l'article R. 153-6.

Article R313-10**Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14**

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale soumet, pour avis, le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur à la commission locale du site patrimonial remarquable prévue au II de l'article L. 631-3 du code du patrimoine.

Au vu de l'avis de la commission locale, et le cas échéant de la commune concernée, l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale délibère sur le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Le préfet transmet ce projet au ministre chargé de la culture. Il est ensuite soumis pour avis à la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture.

Article R313-11**Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14**

Le dossier soumis à enquête publique par le préfet en application du II de l'article L. 313-1 est composé des pièces mentionnées à l'article R. 313-2 et des avis émis par les collectivités ou organismes associés ou consultés.

L'enquête concernant un plan de sauvegarde et de mise en valeur vaut enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des opérations, acquisitions ou expropriations prévues par ce plan lorsque le dossier soumis à l'enquête comprend, en outre, les pièces mentionnées à l'article R. 112-4 ou à l'article R. 112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Dans ce cas, l'enquête publique est également organisée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Lorsque l'Etat a confié l'élaboration ou la révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale, l'enquête publique est conduite par cette autorité.

Article R313-12**Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14**

Au vu des résultats de l'enquête et après avis de la commission locale, l'organe délibérant de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale se prononce sur le projet de plan. Cette formalité n'est pas obligatoire lorsque le projet n'est pas modifié après l'enquête et lorsque le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête n'a pas émis un avis défavorable ou demandé des modifications substantielles.

Article R313-13**Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14**

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur, éventuellement modifié, est approuvé :

1° Par arrêté du préfet, en cas d'avis favorable de l'organe délibérant de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;

2° Par décret en Conseil d'Etat pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre chargé du patrimoine et du ministre chargé des collectivités territoriales, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, dans le cas contraire.

Article R313-14**Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14**

L'approbation du plan de sauvegarde et de mise en valeur dispense de l'enquête publique préalable aux classements et déclassements de voies et places publiques départementales et communales prévus à ce plan, sous réserve que celui-ci précise la catégorie dans laquelle elles doivent entrer et que ces classements et déclassements figurent parmi les opérations soumises à l'enquête prévue au II de l'article L. 313-1. Cette dispense n'est applicable à la voirie départementale et communale que si l'acte d'approbation est accompagné de l'avis conforme, selon le cas, du président du conseil départemental ou du maire, relatif à ce classement ou déclassement.

Article R313-15

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14

La révision d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur est prescrite par arrêté du préfet, sur proposition ou après accord de l'organe délibérant de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Elle a lieu dans les formes prévues par les articles R. 313-7 à R. 313-14.

Article R313-16

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14

La modification d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur est effectuée par le préfet, à la demande ou après consultation de l'organe délibérant de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale, après avis de la commission locale et enquête publique organisée dans les conditions prévues par l'article R. 313-11.

Les dispositions des sections 4 et 5 du chapitre II du titre III du livre Ier de la partie législative du présent code sont applicables.

La modification du plan est approuvée dans les formes prévues par les articles R. 313-13 et R. 313-14.

Entre la mise en révision d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs modifications.

Article R313-17

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14

La mise à jour du plan de sauvegarde et de mise en valeur est effectuée dans les conditions prévues à l'article R. 153-18 chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes.

Article R313-18

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14

L'arrêté décidant de la mise à l'étude du plan de sauvegarde et de mise en valeur et l'arrêté ou le décret approuvant, modifiant ou révisant ce plan font l'objet des mesures de publicité prévues par la section 7 du chapitre III du titre V du livre Ier.

Code du patrimoine – partie législative

Article L631-3

Création LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 75

I. – Un plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être établi sur tout ou partie du site patrimonial remarquable, dans les conditions prévues au chapitre III du titre Ier du livre III du code de l'urbanisme.

Sur les parties du site patrimonial remarquable non couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur, un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine est établi dans les conditions prévues à l'article L. 631-4 du présent code.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur ou le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine couvrant le périmètre du site patrimonial remarquable est élaboré, révisé ou modifié en concertation avec l'architecte des Bâtiments de France qui veille à la cohérence du projet de plan avec l'objectif de conservation, de restauration, de réhabilitation et de mise en valeur du site patrimonial remarquable.

L'Etat apporte son assistance technique et financière à l'autorité compétente pour l'élaboration et la révision du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

Dans son avis rendu en application des deux premiers alinéas de l'article L. 631-2, la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture indique le document d'urbanisme permettant, sur tout ou partie du périmètre, la protection, la conservation et la mise en valeur effectives du patrimoine culturel. Elle peut assortir son avis de recommandations et d'orientations.

II. – A compter de la publication de la décision de classement d'un site patrimonial remarquable, il est institué une commission locale du site patrimonial remarquable, composée de représentants locaux permettant d'assurer la représentation de la ou des communes concernées, de représentants de l'Etat, de représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine et de personnalités qualifiées.

Elle est consultée au moment de l'élaboration, de la révision ou de la modification du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine et, le cas échéant, sur le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur et assure le suivi de sa mise en œuvre après son adoption. Elle peut également proposer la modification ou la mise en révision du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine ou du plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Article L631-4

Création LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 75

I. – Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique. Il comprend :

1° Un rapport de présentation des objectifs du plan, fondé sur un diagnostic comprenant un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers sur le périmètre couvert par le plan ;

2° Un règlement comprenant :

a) Des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes, notamment aux matériaux ainsi qu'à leur implantation, leur volumétrie et leurs abords ;

b) Des règles relatives à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;

c) La délimitation des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, l'identification des plantations et mobiliers urbains à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et les prescriptions permettant d'assurer leur conservation ou leur restauration ;

d) Un document graphique faisant apparaître le périmètre couvert par le plan, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la requalification est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie, aux dimensions des constructions et aux matériaux du clos et couvert.

II. – Le projet de plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine est arrêté par l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale et, le cas échéant, après avis de l'organe délibérant de la ou des communes concernées. En cas de désaccord, l'avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture est sollicité.

Le projet de plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine arrêté par l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale est soumis pour avis à la commission régionale du patrimoine et de l'architecture.

L'élaboration, la révision ou la modification du projet de plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine peut être déléguée par l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale aux communes qui en font la demande par délibération de leur organe délibérant. Cette délégation s'accompagne de la mise à disposition de moyens techniques et financiers.

Il donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.

Il fait l'objet d'une enquête publique dans les conditions définies au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Il est adopté par l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, après accord de l'autorité administrative.

L'élaboration, la révision ou la modification du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine et l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique dans les conditions définies au chapitre III du titre II du livre Ier du même code.

Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine est annexé au plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-43 du code de l'urbanisme.

III. – La révision du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine a lieu dans les mêmes conditions que celles prévues au II du présent article.

Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine peut également être modifié lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale de ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces. La modification est prononcée, après enquête publique, consultation de l'architecte des Bâtiments de France puis accord de l'autorité administrative, par délibération de l'organe délibérant de l'autorité mentionnée au premier alinéa du même II.

La modification du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine emporte, le cas échéant, la modification du plan local d'urbanisme.

Article L631-5

Création LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 75

La Commission nationale du patrimoine et de l'architecture peut, à tout moment, demander un rapport ou émettre un avis sur l'état de conservation du site patrimonial remarquable. Ses avis sont transmis pour débat à l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale. Elle peut également émettre des recommandations sur l'évolution du plan de sauvegarde et de mise en valeur ou du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

Délibérations

Délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais en date du 10 Février 2022 arrêtant le PSMV de SAINT-ÉMILION - [cf. Annexe 1.](#)

Délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais en date du 10 Février 2022 tirant le bilan de la concertation dans le cadre du PSMV de SAINT-ÉMILION - [cf. Annexe 2.](#)

Délibération du Conseil Municipal de la commune de SAINT-ÉMILION en date du 09 Février 2022 arrêtant le PSMV de SAINT-ÉMILION- [cf. Annexe 3.](#)

Arrêté

Arrêté de Monsieur Le Préfet de la Gironde en date du 13 Avril 2016 - cf. [Annexe 4](#), portant mise en révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur du Secteur Sauvegarder de la commune de SAINT-ÉMILION.

Arrêté de Monsieur Le Préfet de la Gironde en date du 17 Avril 2020 - cf. [Annexe 5](#), modifiant l'arrêté du 13 Avril 2016 portant mise en révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur du Secteur Sauvegarder de la commune de SAINT-ÉMILION.

Arrêté de Madame La Préfète de la Gironde en date du 07 Décembre 2022 - cf. [Annexe 6](#), prescrivant une enquête publique relative au projet de révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur du Secteur Sauvegarder de la commune de SAINT-ÉMILION.

■ Nature et caractéristiques du projet

Nature et caractéristiques du projet

Le SPR-PSMV de SAINT-ÉMILION (ancien secteur sauvegardé) a été créé et délimité sur le territoire de SAINT-ÉMILION par arrêté ministériel du 4 Août 1986, et fut approuvé le 21 septembre 2010 en application de l'article L313-1 du Code de l'urbanisme, en raison de son « caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie de l'ensemble d'immeubles bâtis » qui le constitue.

Le PSMV a été modifié en Février 2017 afin d'apporter des corrections sur des erreurs matérielles, actualiser les plans réglementaires pour tenir compte des évolutions urbaines, modifier ponctuellement le règlement (nature de la protection des murs de clôtures et des espaces libres afin d'améliorer l'habitabilité du centre ancien).

La présente révision du SPR-PSMV a été engagée par délibération communautaire en date du 17 Septembre 2015 et arrêté préfectoral en date du 13 Avril 2016. C'est l'objet de la présente enquête publique.

La révision du SPR-PSMV a pour objectif d'aboutir, avec les études en cours, à un projet urbain pour le centre ancien.

- ✗ Mise en conformité du PSMV avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et la prise en compte des nécessités liées au développement durable.
- ✗ Valoriser la ville de SAINT-ÉMILION comme centre du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO et intégrer le document dans la gouvernance globale de la Juridiction.
- ✗ Actualiser et affiner la connaissance du patrimoine et de ses protections.
- ✗ Restructurer la forme urbaine pour favoriser de nouvelles solutions de déplacement et de mobilité.
- ✗ Aménager le tissu urbain en faveur de la mixité sociale, de la vie sociale urbaine et de la reconquête des logements vacants.
- ✗ Positionner le patrimoine existant dans la transition énergétique.
- ✗ Favoriser un équilibre de l'espace touristique sur la vie quotidienne, et valoriser « l'usage équilibré » des espaces publics.
- ✗ Conforter le potentiel attractif du territoire et équilibrer le tissu dans sa dimension économique, culturelle et touristique.
- ✗ Équilibrer le tissu dans sa dimension économique en l'orientant vers une offre de services destinée à la population locale.
- ✗ Prendre en compte les compatibilités avec les autres opérations d'urbanisme.

x Prendre en compte des interrelations entre protection du patrimoine et les risques naturels (PPRMT en cours d'élaboration).

Composition du dossier soumis à Enquête Publique

Lors de la mise à l'enquête ce dossier était composé :

x Pièce 1 : Rapport de présentation- 66 pages- structuré de la manière suivante :

Préambule

1 La Cité de Saint-Emilion

2 Le PSMV, cœur du Site Patrimonial Remarquable

- 2.1 La création et la délimitation du SPR- PSMV
- 2.2 L'emprise et la contenance du SPR-PSMV
- 2.3 Les objectifs de la révision du PSMV
- 2.4 Le PSMV dans un SPR plus large (PSMV et AVAP)
- 2.5 Les protections au titre des Monuments historiques dans le PSMV
- 2.6 L'inscription au patrimoine mondial au titre des paysages culturels

3 La synthèse des diagnostics, acquis, actualisation des enjeux

- 3.1 Analyse du PSMV en l'état : observations
 - 3.1.1 Bilan des pièces du dossier
 - 3.1.2 Bilan du secteur sauvegardé et problématiques subsistantes
 - 3.1.3 Synthèse : les enjeux issus du diagnostic du PSMV
- 3.2 Le patrimoine
 - 3.2.1 L'actualisation des connaissances sur l'histoire urbaine et la prise en compte des études archéologiques
 - 3.2.2 Les compléments réalisés sur l'étude de l'architecture et du bâti
 - 3.2.2 Un patrimoine élargi aux valeurs particulières liées au site (site, carrières, fossés...)
 - 3.2.3 L'état du bâti, les problématiques issues du test 1- fichier immeuble
 - 3.2.4 Synthèse : les enjeux issus du diagnostic patrimonial
- 3.3 Les problématiques urbaines
 - 3.3.1 Bilan des documents-cadres (SCOT, PLUi, PLH...)
 - 3.3.2 Portrait de la cité (reprise des conclusions clés du diagnostic)
 - 3.3.3 Focus sur une problématique centrale : comment habiter à Saint-Emilion ?
 - 3.3.4 Synthèse : les enjeux issus du diagnostic urbain
- 3.4 Le développement durable : environnement et transition énergétique
 - 3.4.1 Un état initial de l'environnement décliné à l'échelle du territoire
 - 3.4.2 L'étude des caractéristiques du bâti traditionnel et récent, la question des énergies renouvelables
 - 3.4.3 Les caractéristiques et enjeux environnementaux de la trame urbaine
 - 3.4.4 Les énergies renouvelables
 - 3.4.5 Synthèse : les enjeux issus du diagnostic environnemental

4 L'état initial de l'environnement

- 4.1 Les données et l'état initial de l'environnement
- 4.2 L'évaluation environnementale du projet initial
- 4.3 L'état initial de l'environnement établi dans le cadre du PLUi
- 4.4 Le plan d'Aménagement et de Développement Durable et le PSMV

5 Le projet urbain du PSMV

- 5.1 L'esprit du projet urbain
 - 5.1.1 Un objet fondateur du Site Patrimonial Remarquable : mettre en oeuvre une vision d'ensemble de la protection, de la valorisation et de la gestion des patrimoines de la Cité de Saint-Emilion : bâti, paysages urbains, carrières, fossés
 - 5.1.2 Un fléchage prioritaire de l'action publique pour l'avenir : maintenir et accroître la vie résidentielle dans la cité et réinterroger le modèle de développement touristique
 - 5.1.3 Un engagement sur la méthode : mener un grand projet de valorisation et d'embellissement de la cité dans la tradition des projets urbains de Saint-Emilion
- 5.2 Etat de la question
 - 5.2.1 L'antériorité des conceptions urbaines
- 5.3 Réalisations récentes et projets
- 5.4 Les huit axes du projet du PSMV (la traduction pour le PSMV)
- 5.5 Les outils réglementaires du PSMV au service du projet urbain
- 5.6 Les recommandations générales sur les espaces publics
- 5.7 Les fiches espace public

6 Le fichier immeuble

- 6.1 Les fiches d'immeuble à la parcelle
- 6.2 Un bon taux de visite des immeubles pour une connaissance approfondie
- 6.3 Les critères d'évaluation et de conservation
- 6.4 Les prescriptions sur les immeubles, annexe du règlement
- 6.5 Le lien entre le plan et le fichier immeuble

7 Le plan, le règlement

- 7.1 Le plan et la légende
 - 7.1.1 Composition et actualisation
 - 7.1.2 Contenance et protections
 - 7.1.3 La légende du plan
 - 7.1.4 Emplacements réservés
- 7.2 Le règlement
 - 7.2.1 Règles générales applicables au territoire couvert par le PSMV
 - 7.2.2 Règles particulières applicables au territoire couvert par le PSMV

8 Le secteur d'orientations d'aménagement et de programmation

- 8.1 L'OAP sur la place Bouqueyre
 - 8.1.1 L'objectif de l'OAP
 - 8.1.2 Modalités d'application et de mise en oeuvre de l'OAP, médiation
 - 8.1.3 Les thématiques et principes développés : reconquérir de l'habitat et permettre l'implantation d'un bâtiment recevant du public

9 La compatibilité du projet de PSMV avec les autres documents d'urbanisme

- 9.1 La compatibilité du projet de PSMV avec le PADD
- 9.2 L'articulation avec les autres dispositifs et documents d'urbanisme
 - 9.2.1 La compatibilité du PSMV avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais
 - 9.2.2 Le PSMV partie prenante du plan de gestion de 2013 du bien inscrit à au patrimoine mondial
 - 9.2.3 Le respect des objectifs de production de logements

10 Le relai des autres outils opérationnels pour la mise en oeuvre du projet urbain du PSMV

11 Les incidences du PSMV sur l'environnement

- 11.1 Les apports de l'étude de révision du PSMV
- 11.2 Le PPRMT en cours de réalisation et le PSMV
- 11.3 Les fiches développement durable
- 11.4 L'évaluation environnementale du projet de PSMV

x Pièce 2 : Diagnostics – Annexe du rapport de présentation - 218 pages.

x Pièce 3 : Règlement - 142 pages.

x Pièce 4 : Document graphique- Plan des catégories :

- ✓ Plan d'ensemble
- ✓ 4.1 Partie Nord
- ✓ 4.2 Partie Centre
- ✓ 4.3 Partie Sud

x Pièce 5 : Annexes au titre du code de l'urbanisme - 19 pages.

x Pièce 6 : Orientations d'aménagement t de programmation - 11 pages.

x Pièce 7 : Recommandations sur les espaces publics - 78 pages.

x Pièce 8: Fiches développement durable - 23 pages.

x Arrêtés et délibérations

x Avis des PPA

x Avis de la CNPA

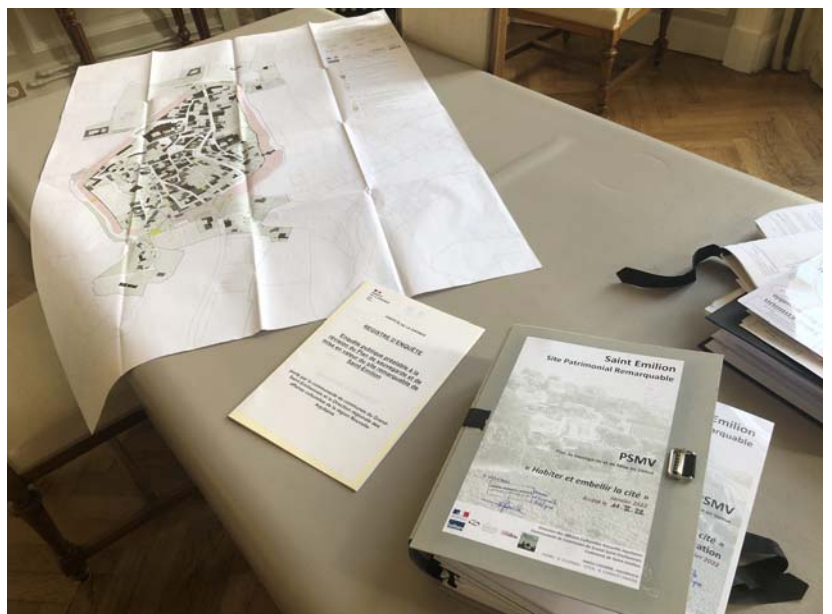
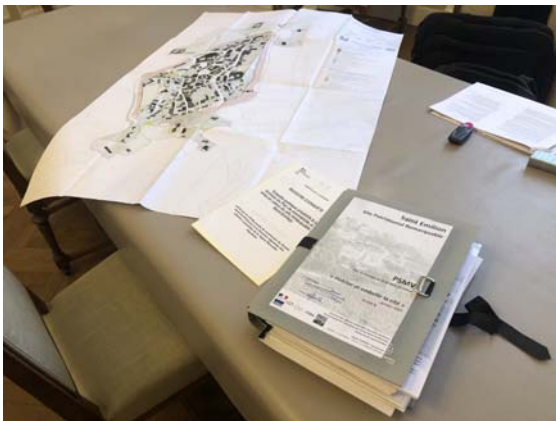
x Avis de la CLSPR

x Avis de l'autorité environnementale

x Bilan de la concertation



Permanence Mairie de Saint-Emilion



Dossier soumis à Enquête Publique et registre

Observations et remarques de la Mme La Commissaire-enquêtrice relatives au contenu du dossier d'Enquête Publique

Le dossier soumis à enquête publique, dans **sa forme**, ne fait pas l'objet de remarque : il est clair, complet et structuré.

Sur le fond, je soumetts une remarque à votre appréciation :

- le rapport de présentation souffre d'un manque cruel d'explication concernant les choix qui ont amené, secteur par secteur, les rédacteurs de ce dossier à faire évoluer la limite entre la zone A et la zone B.
- Des zooms présentant les évolutions du zonage secteur par secteur avec des explications au cas par cas seraient très utiles à la bonne compréhension des outils réglementaires mis en œuvre pour atteindre les objectifs généraux fixés dans le cadre de cette révision.

Par ailleurs, des observations techniques ont été formulées par la Ville, concernant le contenu du dossier soumis à Enquête Publique, notamment sur la forme qu'il serait souhaitable d'intégrer dans la version finale du dossier en vue de son approbation (Visite n°12 – V12).

⇒ **Par conséquent, il serait souhaitable, avant de poursuivre la procédure que ce dossier soit repris sur l'ensemble des points évoqués par Mme La Commissaire-Enquêtrice.**

La procédure relative à la mise en œuvre de la révision d'un PSMV

La procédure de révision doit être appliquée lorsque l'évolution projetée porte atteinte à l'économie générale du PSMV.

Elle peut s'entendre comme résultant :

- ✗ d'une refonte, d'un ajout, d'un retrait ou d'un renforcement important de dispositions réglementaires écrites de portée générale concernant l'ensemble du site patrimonial remarquable ou une ou plusieurs zones ou catégorie d'immeubles ayant un impact significatif au regard du droit de propriété ;
- ✗ d'une évolution de la classification (légende) ou du classement des immeubles ;
- ✗ de l'implantation d'équipements d'infrastructure ou de superstructure importants, publics ou privés, ayant pour objet ou pour effet de modifier la morphologie urbaine (tissu bâti, espaces urbains), le patrimoine immobilier ou les espaces remarquables ou les fonctions urbaines ;
- ✗ de l'aménagement réglementaire d'un cadre pré-opérationnel en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement urbain d'ensemble (au minimum un îlot) ; sont particulièrement concernées les opérations de renouvellement urbain.

Phase d'étude et d'élaboration	Phase administrative
Diagnostics et études architecturales, urbaines, historiques, patrimoniales et environnementales Modification du PSMV actuel Inventaire-terrain des immeubles et des espaces publics du SPR Définition du projet de PSMV	Consultation des instances institutionnelles : Conseils municipal et métropolitain, Commissions locale et nationale Enquête publique
Concertation avec le public	Procédure d'approbation du document

2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

▪ Procédure administrative

Désignation du Commissaire-Enquêteur :

Suite au courrier du 27/10/2022 – cf. [Annexe 7](#), par lequel Madame La Directrice Régionale des Affaires Culturelles demandait la désignation d'un commissaire enquêteur, afin de conduire une enquête publique, conformément aux dispositions des articles L.313-1,11 et R313-11 du code l'urbanisme et aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement, relative à la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du site remarquable de SAINT-ÉMILION, j'ai été désignée en qualité de commissaire enquêtrice, par décision n° E22000122/33, en date du 28/11/2022 – cf. [Annexe 8](#) de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de BORDEAUX, en vue de conduire cette enquête publique.

Forme de l'enquête publique :

L'enquête publique est prescrite en application des articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement.

Maître d'œuvre :

Le dossier mis à l'enquête publique a été établi par l'Atelier LAVIGNE – sis 8, rue Duplaa – 64 000 PAU, mandataire, Hadès- G.Duhamel – Otéis – R. Corbier Labasse.

▪ Organisation

Dès ma désignation, en qualité de commissaire enquêtrice, par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de BORDEAUX, j'ai pris contact par mail, avec la DDTM de la Gironde, la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais et la Mairie de SAINT-ÉMILION afin notamment de récupérer le dossier à soumettre à l'enquête publique et afin de fixer les dates de mes permanences en Mairie de SAINT-ÉMILION.

Ces dates ont été fixées par mail avec M. Marc De Folmont, Service des Procédures Environnementales / DUP et Expropriations / DDTM de la Gironde et Madame Valérie BARGE, Directrice Générale Adjointe Aménagement du Territoire de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais.

Lors de ces contacts, il s'est également agi d'organiser l'enquête au niveau procédural particulièrement :

- le calendrier des permanences,
- la formalisation de l'affichage et des parutions dans la presse,
- l'ouverture et tenue du registre d'enquête à la Mairie de SAINT-ÉMILION,
- les étapes et limites du dialogue, PV de synthèse/réponses du Maître d'ouvrage,
- les manières d'éviter les causes de contentieux possibles, en respectant les formes et les délais imposés par la procédure réglementaire.

Je me suis également rendue à la Cité Administrative de Bordeaux, à deux reprises, les 16/12/2022 et 11/01/2023, la première fois pour signer le registre d'Enquête Publique et la seconde fois pour récupérer le dossier d'enquête publique.

Lors de ma première permanence, et préalablement à l'ouverture de celle-ci, j'ai été reçue par M. Le Maire de SAINT-ÉMILION également Président de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais, puis j'ai rencontré successivement :

- x Mme Valérie BARGE, Directrice Générale Adjointe Aménagement du Territoire Communauté de Communes du Grand-Saint-Emilionnais. Nous avons fait un point technique sur le dossier soumis à Enquête Publique.
- x M. Frédéric SIEST, Chargé de mission Urbanisme, Ville de SAINT-ÉMILION, pour évoquer le contenu du dossier soumis à enquête publique.

■ Déroulement de la procédure

Avis de la MRAe, de la CLSPR, de la CNPA et des Personnes Publiques Associées

L'autorité environnementale – Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine - a décidé le 28 Janvier 2022, après examen au cas par cas du dossier, de ne pas le soumettre à évaluation environnementale.

La Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable – CLSPR- a rendu un avis favorable sur ce dossier le 08 Février 2022.

La Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture – CNPA- a rendu un avis favorable à l'unanimité sur ce dossier le 17 Mars 2022.

Le dossier de révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de SAINT-ÉMILION, a été soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées. Seule la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (courrier en date du 30/06/2022) a répondu en demandant que soit réexaminée la délimitation du secteur B et le point du règlement (article 2-Occupations et utilisations du sol interdites).

Arrêté d'enquête :

L'enquête publique a été prescrite par Arrêté de Madame La Préfète de la Gironde en date du 07 Décembre 2022 - cf. [Annexe 6](#).

Elle s'est déroulée du 09/01/2023 au 10/02/2023 inclus.

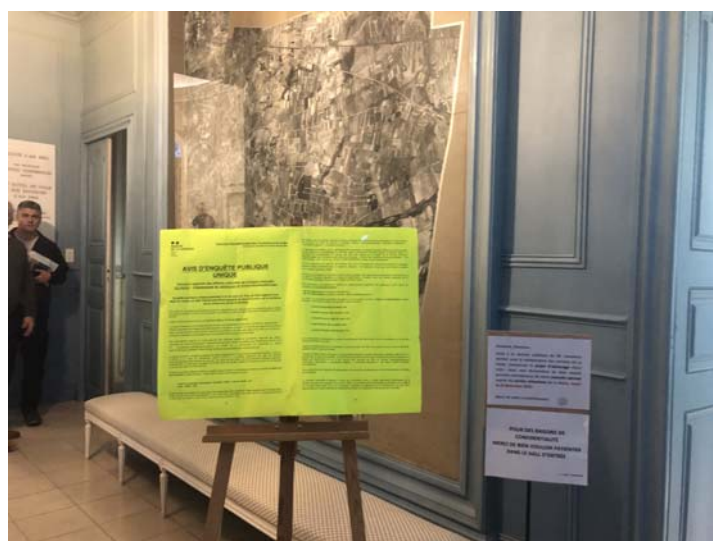
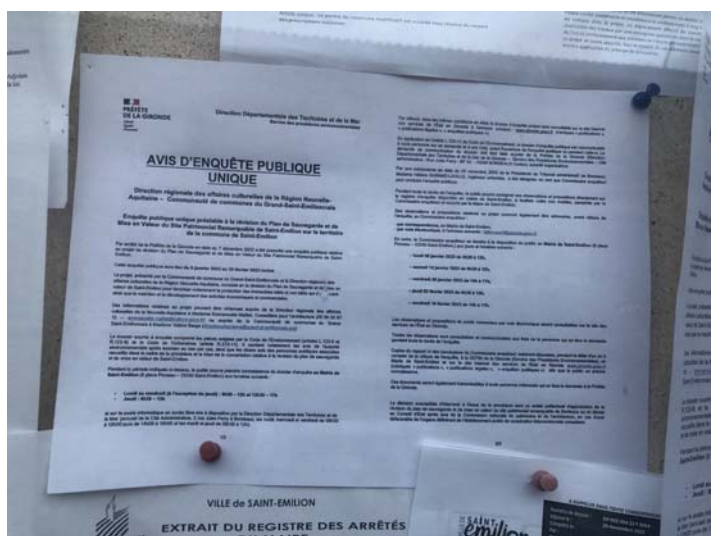
Publicité officielle

L'avis d'enquête a été inséré sur les journaux « Courrier Girondin » et « Sud-Ouest » dans leurs éditions respectives du 24 Décembre 2022 et du 13 Janvier 2023 - cf. [Annexe 9](#)

L'avis d'enquête a été de surcroît affiché à la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais dans les emplacements prévus à cet effet, ainsi qu'en face de la porte d'entrée de la Mairie sur les panneaux d'affichage officiel destinés à cet effet et dans le hall d'entrée de la mairie de SAINT-ÉMILION :



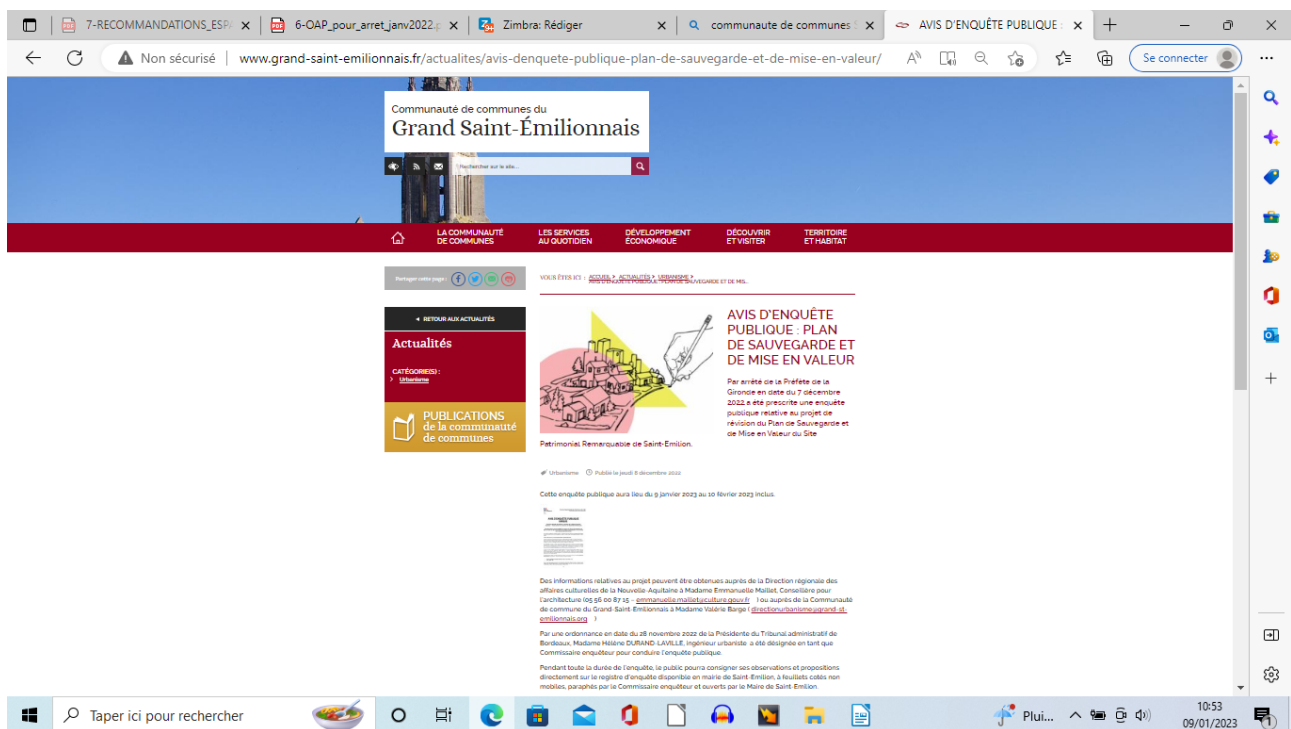
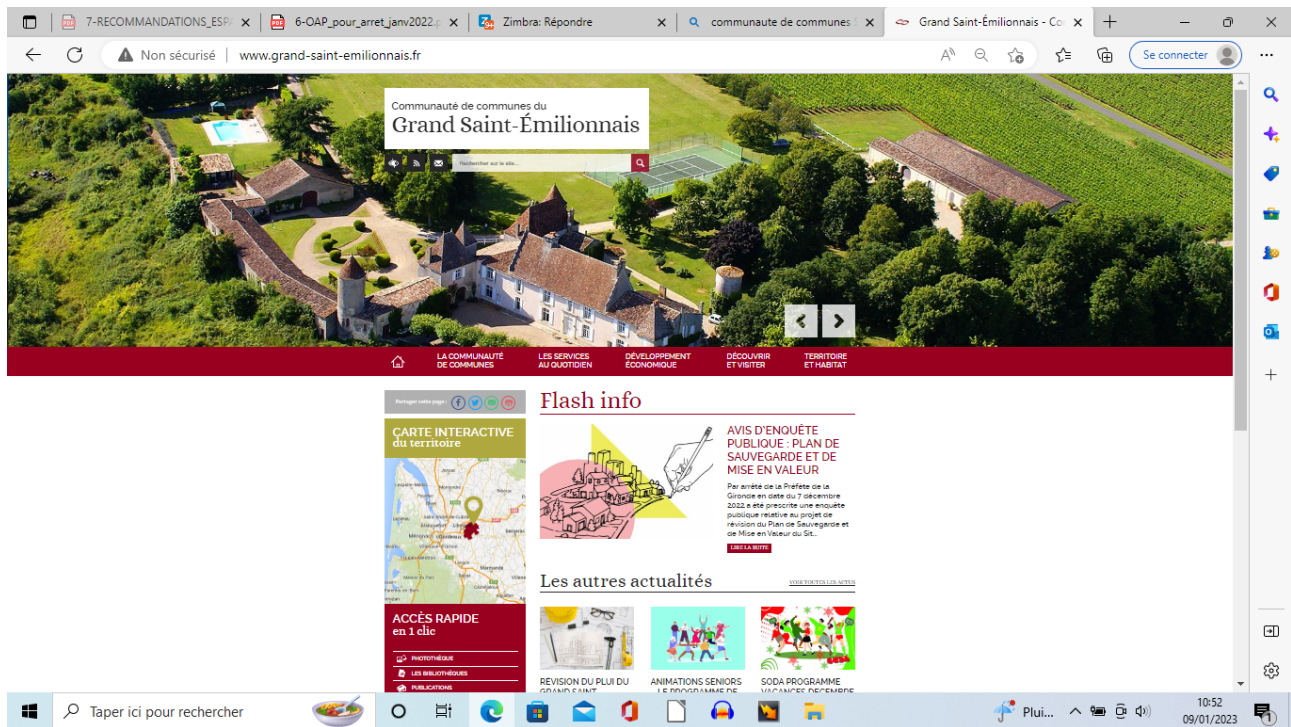
Affichages à la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais



Affichages à la Mairie de SAINT-ÉMILION

M. Le Maire de SAINT-ÉMILION a par ailleurs annoncé le déroulement de cette enquête publique lors de ces vœux à la population début janvier 2023,

Enfin, l'annonce de cette enquête publique ainsi que la possibilité de consulter et de télécharger les documents du dossier était proposée sur les sites web de la Communauté de Communes du Grand Saint-Émilionnais et sur celui de la Ville de SAINT-ÉMILION.




7-RECOMMANDATIONS_ESP x 6-OAP_pour_arret_janv2022 x Zimbra: Rédiger x communauté de communes x AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE x

Non sécurisé | www.grand-saint-emilionnais.fr/actualites/avis-denquete-publique-plan-de-sauvegarde-et-de-mise-en-valeur/

Urbanisme Publié le jeudi 8 décembre 2022.

Cette enquête publique aura lieu du 9 janvier 2023 au 10 février 2023 inclus.



Des informations relatives au projet peuvent être obtenues auprès de la Direction régionale des affaires culturelles de la Nouvelle-Aquitaine à Madame Emmanuelle Maillet, Conseillère pour l'architecture (05 56 00 87 15 - emmanuelle.maillet@culture.gouv.fr) ou auprès de la Communauté de commune du Grand-Saint-Emilionnais à Madame Valérie Barge (directionurbanisme@grand-st-emilionnais.org)

Par une ordonnance en date du 28 novembre 2022 de la Présidente du Tribunal administratif de Bordeaux, Madame Hélène DURAND-LAVILLE, ingénieur urbaniste a été désignée en tant que Commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations et propositions directement sur le registre d'enquête disponible en mairie de Saint-Emilion, à feuillets cotés non mobiles, paraphés par le Commissaire enquêteur et ouverts par le Maire de Saint-Emilion.

Des observations et propositions relatives au projet pourront également être adressées, avant clôture de l'enquête, au Commissaire enquêteur :

- par correspondance, en Mairie de Saint-Emilion,
- par voie électronique, à l'adresse suivante : ddtm-soe3@gironde.gouv.fr

Le Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie de Saint-Emilion (6 place Pioceau - 33 330 Saint-Emilion) aux jours et horaires suivants :

- lundi 09 janvier 2023 de 9 h 30 à 12 h 00,
- samedi 14 janvier 2023 de 9 h 30 à 12 h 00,
- vendredi 20 janvier 2023 de 14 h 00 à 17 h 00,
- jeudi 02 février 2023 de 9 h 30 à 12 h 00,
- vendredi 10 février 2023 de 14 h 00 à 17 h 00.

Pendant la période indiquée ci-dessus, le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête

10:54 09/01/2023

7-RECOMMANDATIONS_ESP x 6-OAP_pour_arret_janv2022 x Zimbra: Rédiger x communauté de communes x AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE x

Non sécurisé | www.grand-saint-emilionnais.fr/actualites/avis-denquete-publique-plan-de-sauvegarde-et-de-mise-en-valeur/

mobiles, paraphés par le Commissaire enquêteur et ouverts par le Maire de Saint-Emilion.

Des observations et propositions relatives au projet pourront également être adressées, avant clôture de l'enquête, au Commissaire enquêteur :

- par correspondance, en Mairie de Saint-Emilion,
- par voie électronique, à l'adresse suivante : ddtm-soe3@gironde.gouv.fr

Le Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie de Saint-Emilion (6 place Pioceau - 33 330 Saint-Emilion) aux jours et horaires suivants :

- lundi 09 janvier 2023 de 9 h 30 à 12 h 00,
- samedi 14 janvier 2023 de 9 h 30 à 12 h 00,
- vendredi 20 janvier 2023 de 14 h 00 à 17 h 00,
- jeudi 02 février 2023 de 9 h 30 à 12 h 00,
- vendredi 10 février 2023 de 14 h 00 à 17 h 00.

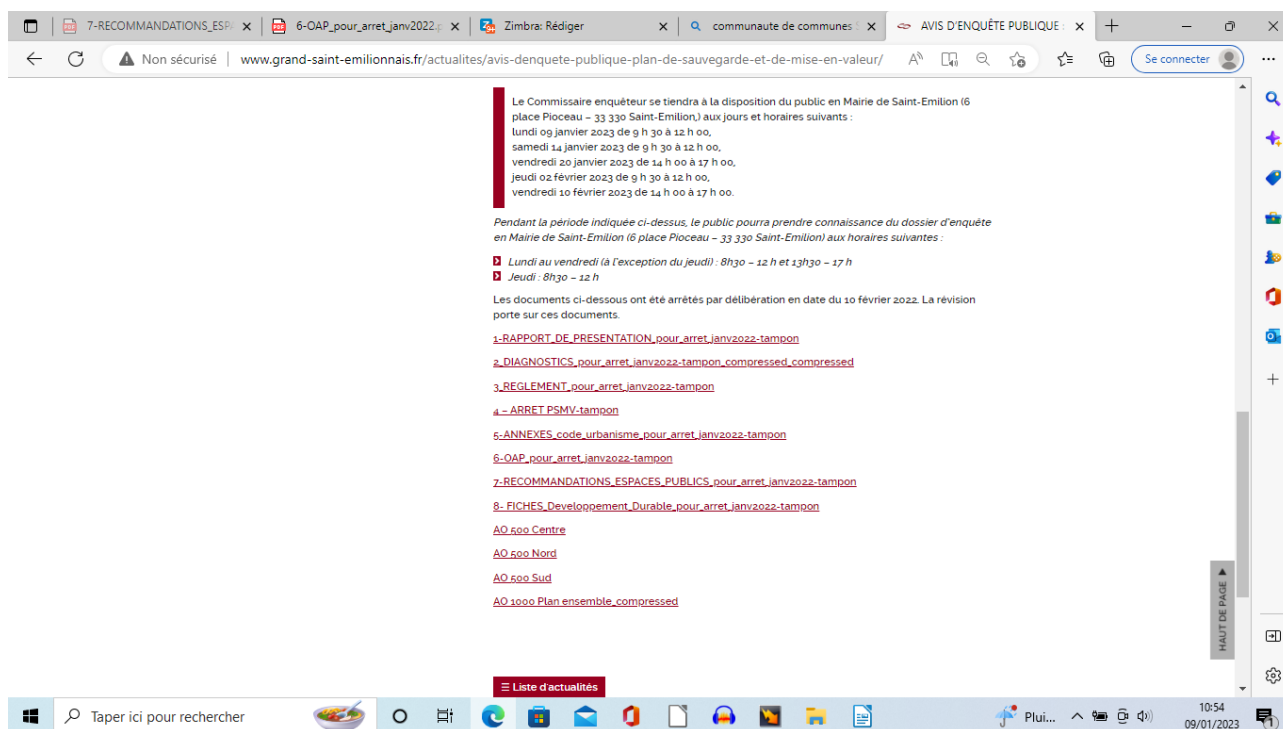
Pendant la période indiquée ci-dessus, le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête en Mairie de Saint-Emilion (6 place Pioceau - 33 330 Saint-Emilion) aux horaires suivantes :

- 1 Lundi au vendredi (à l'exception du jeudi) : 8h30 - 12 h et 13h30 - 17 h
- 2 Jeudi : 8h30 - 12 h

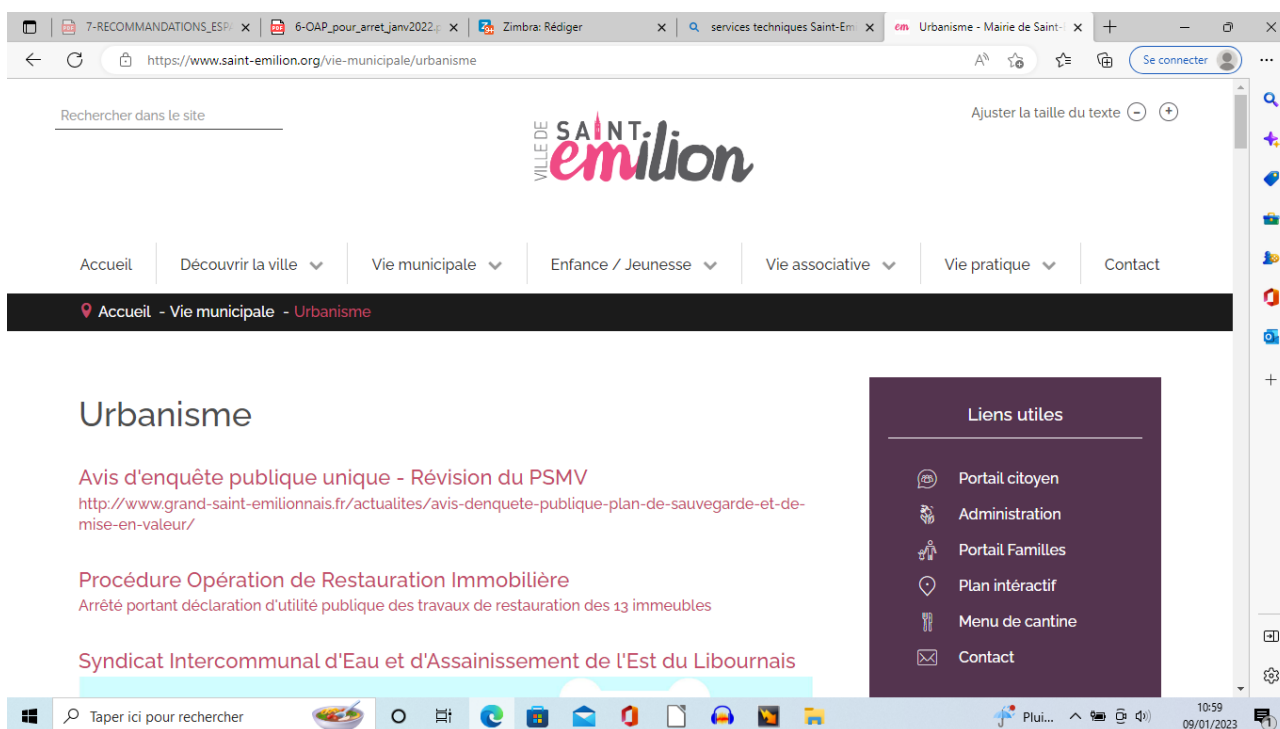
Les documents ci-dessous ont été arrêtés par délibération en date du 10 février 2022. La révision porte sur ces documents.

- 1- [RAPPORT DE PRESENTATION_pour_arret_janv2022-tampon](#)
- 2- [DIAGNOSTICS_pour_arret_janv2022-tampon_compressed_compressed](#)
- 3- [REGLEMENT_pour_arret_janv2022-tampon](#)
- 4- [ARRET PSMV-tampon](#)
- 5- [ANNEXES_code_urbanisme_pour_arret_janv2022-tampon](#)
- 6- [OAP_pour_arret_janv2022-tampon](#)
- 7- [RECOMMANDATIONS_ESPACES_PUBLICS_pour_arret_janv2022-tampon](#)
- 8- [FICHES_Developpement_Durable_pour_arret_janv2022-tampon](#)
- [AO 500 Centre](#)
- [AO 500 Nord](#)
- [AO 500 Sud](#)

10:54 09/01/2023



Extrait du site de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais



Extrait du site de la Ville de SAINT-ÉMILION

Dossier en consultation du public

Pendant la durée de l'enquête, un exemplaire du dossier d'enquête publique ainsi qu'un registre d'enquête étaient à la disposition du public, à l'hôtel de Ville de la Commune de SAINT-ÉMILION.

De plus, dès le 09 Janvier 2023 à 9h00, les détails du déroulement de l'Enquête Publique étaient en ligne sur le site de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais et sur le site de la Ville de SAINT-ÉMILION.

Le dossier comportait les éléments énumérés ci-dessus page 12 (paragraphe « Composition du dossier ») et pouvait être téléchargé.

Permanences de Mme la Commissaire enquêtrice

Je me suis tenue à la disposition du public pour toute question, renseignement, observation, avis, proposition et contre-proposition lors de mes cinq permanences à la mairie de SAINT-ÉMILION aux dates suivantes :

- le Lundi 09 Janvier 2023 de 09h30 à 12h00,
- le Samedi 14 Janvier 2023 de 9h30 à 12h00,
- le Vendredi 20 Janvier 2023 de 14h00 à 17h00,
- le Jeudi 02 Février 2023 de 09h30 à 12h00,
- le Vendredi 10 Février 2023 de 14h00 à 17h00.

J'ai bénéficié de la mise à disposition d'un espace confortable et correctement équipé (Salle du Conseil Municipal), dans lequel j'ai tenu mes permanences qui se sont déroulées en bonne intelligence et sans incident.



Permanence Mairie de Saint-Emilion

Le registre d'enquête a été ouvert le 09 Janvier 2023 à 09h30, côté et paraphé par moi-même ainsi que par M. le Président de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais, à la mairie de SAINT-ÉMILION. Il a été clos, après la clôture de l'enquête, par mes soins ainsi que ceux de M. Le Président de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais le 10 Février 2023 à 17h00.

3 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

A la clôture de l'enquête publique, celle-ci a suscité 12 visites du public, le dépôt d'1 courrier, l'envoi de 3 mails et la rédaction d'1 observation sur le registre d'enquête publique dont le détail figure ci-dessous.

Bilan des observations enregistrées :

Observations	Visite	Registre	Courrier	Mail
Mme et M. CLEMENTE Maryse et Jacques- V1	X			
Mme JEAN Marie-Pierre- V2	X			
M . EXARTIER Francis- V3	X			
Mme et M. PROUET Marie-Noëlle et Gérard – V4 et M1	X			X
Mme CERIEZ Delphine- V5	X			
Mme AUGARDE Christina- V6	X			
Mme GEONGET Camille- V7	X			
Mme VAUTHIER Catherine- V8	X			
Mme et M. LUCU Mireille et Pierre - R1 et V11	X	X		
Mme LA PLANT Lisa et M. BOLGER Stephen – M2, L1 et V9	X		X	X
Me BAULIMON Arnaud pour le compte de M. VAUTHIER Alain - M3				X
Mme TAMBOURA Aminata - EPF- V10	X			
M. SIEST Frédéric – Ville de Saint-Emilion - V12	X			

J'ai transmis le 14/02/2023 (par envoi par mail à la DDTM de la Gironde, à la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais, à la DRAC et à la Commune de SAINT-ÉMILION) mon procès-verbal de synthèse- cf. [Annexe 10](#).

- Observations du public et analyse de la commissaire enquêtrice suite aux observations du public et aux réponses apportées par le Maître d'Ouvrage

Observations recueillies lors de ma **permanence 1** du lundi 09 Janvier 2023 de 9h30 à 12h00 à la Mairie de SAINT-ÉMILION :

Point sur le registre d'enquête : le registre était vide en début de permanence.

Point sur les observations par mail ou par courrier : pas d'observation.

=> Cette permanence n'a fait l'objet d'aucune visite.

En début de permanence, j'ai été reçue par M. Le Maire de SAINT-ÉMILION également Président de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais, puis j'ai rencontré successivement :

- x Mme Valérie BARGE, Directrice Générale Adjointe Aménagement du Territoire Communauté de Communes du Grand-Saint-Emilionnais. Nous avons fait un point technique sur le dossier soumis à Enquête Publique.
- x M. Frédéric SIEST, Chargé de mission Urbanisme, Ville de SAINT-ÉMILION, pour évoquer le contenu du dossier soumis à enquête publique.

Observations recueillies lors de ma **permanence 2** du samedi 14 Janvier 2023 de 9h30 à 12h00 à la Mairie de SAINT-EMILION :

Point sur le registre d'enquête : le registre était vide en début de permanence.

Point sur les observations par mail ou par courrier : pas d'observation.

=> **Cette permanence a fait l'objet de 2 visites – V1 et V2.**

Visite n°1 – V1 – Mme et M. CLEMENTE Maryse et Jacques Habitants de SAINT-EMILION

Ils précisent, en préambule, habiter à environ 100 mètres du projet de pôle médical faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre du dossier de PSMV soumis à enquête publique.

Ils indiquent ne penser que du bien de ce projet : ils sont favorables à encourager l'installation d'une nouvelle génération de médecins disposant d'un outil de travail moderne et adapté.

La pharmacie est actuellement dans un local qui n'est plus aux normes, cela doit changer.

De plus, sur la partie Sud du Bourg ancien de SAINT-ÉMILION, il n'y a plus rien.

Le dentiste de SAINT-ÉMILION est décédé, il faut aujourd'hui aller à Libourne pour les soins dentaires.

Si ce pôle médical voit le jour, nous pourrons aller chez le médecin à pied !

Par ailleurs, ce projet embellira le Sud du Bourg.

Mme et M. CLEMENTE prennent connaissance des pièces 6 et 7 du dossier soumis à enquête publique et soulignent que le travail engagé sur l'embellissement des espaces publics est une démarche intéressante.

Ils expriment leur satisfaction quant à l'évolution des espaces publics dans le Bourg de SAINT-ÉMILION.

Ils concluent leur visite en indiquant que ce projet est une bonne nouvelle dans un contexte où ils souffrent, du fait de l'emplacement de leur habitation et de la très forte fréquentation touristique de SAINT-ÉMILION, de beaucoup de contraintes : livraisons très tôt, ramassage des ordures ménagères, touristes intrusifs, marché

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme le Commissaire-Enquêteur acte l'avis favorable au projet de M. et Mme CLEMENTE et des arguments qui accompagnent cet avis.

Visite n°2 – V2 – Mme JEAN Marie-Pierre Habitante de SAINT-HIPPOLYTE (commune voisine)

Elle indique être très favorable au projet de pôle médical faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre du dossier de PSMV soumis à enquête publique.

Son médecin généraliste, M. MANUEL, est un médecin de SAINT-ÉMILION, âgé qui va probablement bientôt prendre sa retraite. Il faut donc proposer une nouvelle solution pour la pratique médicale à SAINT-ÉMILION et ce projet y répond.

Mme JEAN a ses habitudes à SAINT-ÉMILION concernant d'une part son médecin généraliste et d'autre part sa pharmacie. Elle appelle de ses vœux la réalisation rapide de ce projet médical.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme le Commissaire-Enquêteur acte l'avis favorable au projet médical de Mme JEAN et des arguments qui accompagnent cet avis.

Observations recueillies lors de ma **permanence 3** du vendredi 20 Janvier de 14h00 à 17h00 à la Mairie de SAINT-ÉMILION :

Point sur le registre d'enquête : le registre était vide en début de permanence.

Point sur les observations par mail ou par courrier : pas d'observation.

=> Cette permanence a fait l'objet de 3 visites – V3 à V5.

Préalablement à l'ouverture de cette permanence, M. Frédéric SIEST, m'a indiqué qu'il avait constaté que la pièce n°3 du dossier – Règlement comportée des erreurs dans le tableau intitulé « *Liste des éléments intérieurs particuliers protégés dans les immeubles dont les parties extérieures sont protégées* », à partir de la page 90 de ce document. Il y a en effet, sur certains immeubles une absence de concordance entre l'adresse postale et les références cadastrales (exemple : la parcelle AP309 ne correspond pas au 7, rue du Marché mais aux 9 et 9bis rue du Marché).

Remarque de Mme la Commissaire enquêtrice :

Il est important de vérifier la concordance entre l'adresse postale et les références cadastrales proposées dans la Pièce 2-Règlement (Tableaux en Annexes 2, 3, 4 et 5) du dossier pour une complète clarté dans la compréhension du règlement.

Il interroge également Mme La Commissaire-Enquêtrice sur les obligations voire exigences réglementaires thermiques (RT) des immeubles existants en SPR-PSMV (isolation par l'extérieur est impossible en SPR-PSMV). En effet, en se basant sur le RT actuel, les biens peuvent être catégorisés classe G et non louables aux particuliers. Est-ce que des conditions permettent de déroger à la RT ?

Réponse de M. l'Architecte des Bâtiments de France (dans le cadre de sa réponse au procès-verbal de synthèse) :

Si la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur n'est évidemment pas de mise en site patrimonial remarquable, il est toutefois possible d'améliorer les performances thermiques du bâti traditionnel le composant.

Par exemple, l'article 11.2.1.c du règlement autorise pour les architectures à pans de bois de remplacer leur remplissage par des maçonneries isolantes et respirantes : torchis, hourdage à base de chaux, liège ou chanvre.

Pour les quelques cas de bardage en bois extérieur de façade, l'article 11.2.1.g autorise la mise en oeuvre d'isolant mince permettant d'améliorer la performance thermique de l'immeuble sans créer d'encorbellement.

L'article 11.2.1.i précise que toutes les menuiseries extérieures doivent être conservées sauf état de vétusté avéré. Si à la vue des documents transmis leur changement était finalement autorisé, il faudrait alors veiller à

ce que les nouvelles menuiseries soient réalisées en bois et reprennent le même dessin que les anciennes : partition des vantaux en petits carreaux, petits bois avec moulures saillantes. Dans ce cas, l'emploi de double vitrage mince ou de vitrage feuilleté isolant est autorisé. Concernant les charpentes, l'article 11.2.2.a stipule que lorsque le comble n'est pas aménagé, l'isolation de l'immeuble est réalisée sur le plancher du comble, la ventilation dudit comble étant alors maintenue.

Enfin, il indique que des particuliers sont venus consulter le dossier au service urbanisme de la Ville mais qu'ils n'ont pas souhaité laisser de message sur le registre, ni remettre un courrier.

Visite n°3 – V3 – M . EXARTIER Francis
Habitant de SAINT-EMILION

Il indique, en préambule, qu'il fut coiffeur dans le bourg de SAINT-ÉMILION. Il est aujourd'hui à la retraite. Il souligne que le projet de pôle médical faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre du dossier de PSMV soumis à enquête publique est un très beau projet auquel il est très favorable.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme le Commissaire-Enquêteur acte l'avis favorable au projet médical de M. EXARTIER.

=> Mme et M. PROUET Marie-Noëlle et Gérard ouvrent la porte de la permanence et M. EXARTIER leur propose de s'associer à lui, ce qu'ils acceptent. Je les reçois donc, à partir de ce moment là, tous les trois en même temps.

Visite n°4 – V4 – Mme et M. PROUET Marie-Noëlle et Gérard
Habitants de SAINT-ÉMILION
cf. Mail - M1

Mme PROUET précise, en préambule, qu'elle fut pharmacienne à SAINT-ÉMILION, et qu'elle est aujourd'hui à la retraite.

M. et Mme PROUET indiquent qu'ils sont très favorables au projet de pôle médical faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre du dossier de PSMV soumis à enquête publique. Ils émettent une réserve sur l'emplacement choisi pour développer ce projet, qu'ils trouvent un peu excentré. Le choix du Parc Gadet, au Nord du Bourg, aurait, par exemple été plus judicieux.

Ils appellent de leurs vœux ce projet depuis longtemps : les médecins actuels sont âgés et vont prendre leur retraite.

M. et Mme PROUET, ainsi que M. EXARTIER, précisent que les commerçants n'ont jamais été très aidés à SAINT-ÉMILION. Ils rappellent cependant combien ils aiment leur commune !

Le projet tel que proposé ne sera pas réalisé avant 2 ou 3 ans : c'est long ! C'est ainsi dommage que ce projet soit si tardif et n'est pas été mieux anticipé.

M. et Mme PROUET indiquent que s'il n'y a plus d'équipements et de commerces du quotidien, ils prévoient de quitter le village.

Il faudrait, peut-être, accueillir de nouveaux habitants à l'année dans le Bourg, mais nous sommes conscients que c'est très difficile de faire revenir des habitants. Le Bourg SAINT-ÉMILION est en train de devenir « un parc d'attraction » !

Pour ramener quelques nouveaux habitants, il faut, au minimum proposer une offre médicale et de santé. Les anciens habitants de SAINT-ÉMILION n'ont plus les moyens de rester dans le centre-bourg à l'année. Ils ne sont pas remplacés car il est difficile de vivre dans le bourg de SAINT-ÉMILION : bâtiments peu ensoleillés, touristes intrusifs (notamment sur le domaine privé), peu de logements avec jardin, ... Il n'y a plus de commerces traditionnels dans le Bourg.

Les remarques / questions suivantes sont formulées :

- ✗ Concernant la rue de la Petite Fontaine : pourquoi, il y a un décroché du pointillé mauve entre les zones A et B ?
- ✗ Concernant le stationnement, le parking des douves réservé aux employés sera-t-il remis en service ?
- ✗ Il manque une justification précise des évolutions du trait séparant les zones A et B, secteur par secteur.

Réponse / Remarque de Mme la Commissaire enquêtrice :

Concernant les limites entre les zones A et B, Mme La Commissaire-Enquêtrice a sollicité un avis technique à la Communauté de Communes, ne trouvant de justifications précises, secteur par secteur, dans le dossier soumis à Enquête Publique : **cf. réponse technique - cf. Annexe 12.**

Concernant le parking des douves, Mme La Commissaire-Enquêtrice a sollicité une réponse dans le cadre de son procès-verbal de synthèse. M. L'Architecte des Bâtiment de France a répondu que la quasi-totalité des anciennes douves étant protégée au titre des monuments historiques, leur utilisation en aire de stationnement n'a pas vocation à être pérennisée. Il s'agit plutôt d'accompagner leur changement d'usage et leur transformation progressive en prairie enherbée.

=> M. EXARTIER se retire.

M. et Mme PROUET demandent des explications précises justifiant le passage de leur patrimoine de la zone A à la zone B, bien plus contraignante. Pour cela, ils indiquent qu'ils vont transmettre un mail précis indiquant le lieu qui les concerne.



Extrait du Plan du PSMV révisé projet.



Extrait du Plan du PSMV applicable.

Mme PROUET souligne, en conclusion, qu'il serait pertinent de prévoir un lieu de transition entre aujourd'hui et l'ouverture du nouveau pôle médical pour loger de manière adaptée les nouveaux médecins qui vont arriver sur le territoire.

Réponse / Remarque de Mme la Commissaire enquêtrice :

Comme évoqué ci-dessus, concernant les limites entre les zones A et B, Mme La Commissaire-Enquêtrice a sollicité un avis technique à la Communauté de Communes, ne trouvant de justifications précises, secteur par secteur, dans le dossier soumis à Enquête Publique : **cf. réponse technique - cf. Annexe 12.**

La question d'une réflexion sur un lieu de transition entre aujourd'hui et l'ouverture du nouveau pôle médical pour loger de manière adaptée les nouveaux médecins qui vont arriver sur le territoire a été soumise à la Communauté de Communes et la Commune dans le cadre du procès-verbal de synthèse par Mme La Commissaire-Enquêtrice. Cela n'a pas donné lieu à une réponse.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme le Commissaire-Enquêteur acte l'avis favorable au projet médical de M. et Mme PROUET, leur réserve concernant le choix du lieu d'implantation de ce projet et les arguments favorables qui accompagnent cet avis.

Visite n°5 – V5 – Mme CERIEZ Delphine

Elle précise, en préambule, qu'elle est pharmacienne dans le Bourg de SAINT-ÉMILION.

Elle rêve du projet de pôle médical faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre du dossier de PSMV soumis à enquête publique depuis au moins 9 ans. Elle indique que le village va avoir un problème, assez rapidement, avec des médecins aujourd'hui vieillissants.

Elle précise qu'il est important que ce nouveau lieu médical soit facile d'accès.

Actuellement, rue Guadet, il n'y a pas de stationnement et sa pharmacie ne bénéficie d'aucune proximité avec les cabinets des médecins.

Elle souligne l'intérêt de ce projet de permettre la création d'un pôle de santé avec des stationnements. Les jeunes médecins aspirent à des organisations en groupe, à plusieurs (pour les congés, les remplacements, etc ...). Elle souhaite être avec les médecins et la situation proposée dans le Bourg de ce nouvel équipement est intéressante. Il faudra un local adapté à la vaccination et à l'accueil des patients dans le cadre des nouvelles attributions des pharmaciens.

Elle exprime cependant une inquiétude : si les médecins actuels quittent leur poste avant la réalisation concrète de ce projet, qu'est-il prévu ? Comment cela va-t-il se passer ? Cette période de 2 à 3 ans est très inquiétante.

Réponse / Remarque de Mme la Commissaire enquêtrice :

La question d'une réflexion sur la gestion de la période d'attente avant l'ouverture du nouveau pôle médical a été soumise à la Communauté de Communes et la Commune dans le cadre du procès-verbal de synthèse par Mme La Commissaire-Enquêtrice. Cela n'a pas donné lieu à une réponse.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme le Commissaire-Enquêteur acte l'avis très favorable au projet médical de Mme CERIEZ et les arguments favorables qui accompagnent cet avis.

Observations recueillies lors de ma **permanence 4** du jeudi 02 Février 2023 de 09h30 à 12h00 à la Mairie de SAINT-EMILION :

Point sur le registre d'enquête : le registre était vide en début de permanence.

Point sur les observations par mail ou par courrier : 1 mail transmis à Mme La Commissaire-Enquêtrice par Mme et M. PROUET via le Mairie de SAINT-ÉMILION en date du 25 Janvier 2023 – M1.

=> Cette permanence a fait l'objet de 3 visites – V6 à V8 et de la réception d'1 mail - M1.

Mail n°1 – M1 – Mme et M. PROUET Marie-Noëlle et Gérard - cf. Annexe 13.

Habitants de SAINT-ÉMILION

cf. Visite - V4

Ce mail est à mettre en lien avec l'observation émise dans le cadre de la visite n°4 – V4.

Mme et M. PROUET, suite à leur visite lors de la permanence n°3, portent à la connaissance de Mme La Commissaire-Enquêtrice un mail récapitulant 3 observations :

1. Pourquoi la zone concernant leur patrimoine bâti est passée de la zone A à la zone B ?
2. Ils demandent la correction d'une erreur matérielle dans la pièce n°3 – Règlement.
3. Pourquoi il y a un décrochage de la limite entre les zones A et B dans la rue de la Petite Fontaine alors qu'il y a des habitations ?

Réponse / Remarque de Mme la Commissaire enquêtrice :

Comme évoqué ci-dessus, concernant les limites entre les zones A et B, Mme La Commissaire-Enquêtrice a sollicité un avis technique à la Communauté de Communes, ne trouvant de justifications précises, secteur par secteur, dans le dossier soumis à Enquête Publique : **cf. réponse technique - cf. Annexe 12.**

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme le Commissaire-Enquêteur valide le parti pris concernant la délimitation entre zones A et B qui s'appuie sur la logique suivante : sont portés en zone B les parcelles et immeubles dont les rez-de-chaussées n'ont pas ou n'avaient pas été transformés en local artisanal ou commercial ou de restauration lors de l'élaboration du document graphique soumis à enquête publique. Si la situation a changé entre cette élaboration et aujourd'hui, elle préconise qu'elle soit prise en compte avant approbation du document, dans un souci d'équité.

En effet, l'objectif politique poursuivi par la collectivité et évoqué en début de rapport est d'étendre la zone B pour favoriser l'accueil de nouveaux logements et donc de nouveaux habitants en lieu et place d'activités en lien avec l'attractivité touristique de SAINT-ÉMILION qui créent peu de plus-value pour les habitants permanents. La Communauté de Communes, en réponse au procès-verbal de synthèse, répond en ce sens : les modifications de tracés secteurs A/B ont pour but de protéger les immeubles encore préservés à ce jour et non transformés en commerces en rez-de-chaussée. Cela va dans le sens de la volonté politique de privilégier l'habitat.

Ainsi, il conviendra d'expliquer cela de manière plus explicite dans le rapport de présentation.

**Visite n°6 – V6 – Mme AUGARDE Christina
Habitante de SAINT-ÉMILION**

Avec sa famille, elle a fait le choix de s'installer à SAINT-ÉMILION il y a 7 ans et demi.

Sa visite concerne le projet de pôle médical faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre du dossier de PSMV soumis à enquête publique. Son époux n'a plus de médecin généraliste depuis 3 ans : c'est aujourd'hui compliqué de trouver un médecin traitant.

Elle est très favorable à ce projet et à l'idée que SAINT-ÉMILION soit une ville adaptée à la vie à l'année, le village étant devenu un village musée.

Ce projet est l'opportunité de voir arriver de nouveaux médecins et de renforcer une vie de village (boulangers, bouchers, écoles, etc ...).

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme le Commissaire-Enquêteur acte l'avis très favorable au projet médical de Mme AUGARDE et les arguments favorables qui accompagnent cet avis.

Visite n°7 – V7 – Mme GEONGET Camille**Étudiante DU Carrière Territoriale en milieu rural et en stage à la Ville de SAINT-ÉMILION**

Elle précise être en stage durant 4 mois, de Janvier à Avril 2023, à la Mairie de SAINT-ÉMILION.

Elle échange avec Mme La Commissaire-Enquêtrice sur la fonction et la mission de Commissaire-Enquêteur et consulte le dossier soumis à enquête publique.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Sans objet.

Visite n°8 – V8 – Mme VAUTHIER Catherine**Habitante de SAINT-ÉMILION**

Elle précise avoir consulté rapidement le dossier via internet et avoir téléchargé le dossier. Elle est également venue consulter le dossier le mardi 31 Janvier 2023 à la Mairie.

Elle demande des précisions concernant la légende du zonage, notamment concernant le logo M et les numéros sur les bâtiments.

Elle évoque un cas particulier : l'étoile sur la parcelle A71, rue de la Liberté.

Elle souhaiterait pouvoir disposer des Fiches Immeubles des immeubles dont elle est propriétaire.

Mme Catherine VAUTHIER souhaiterait que les Fiches Immeubles soient consultables par les propriétaires concernés.

Par ailleurs, elle fait une remarque de forme : il serait souhaitable de représenter les passages d'eau de manière différente du motif qui sépare – trait en pointillé- les zones A et B => c'est un peu troublant que ce soit le même pointillé.

Réponse / Remarque de Mme la Commissaire enquêtrice :

Concernant les Fiches Immeubles, elles ne sont pas consultables par les propriétaires concernés. Ces fiches constituent une base de données accessibles par la Collectivité, par le service instructeur et la DRAC. Ce document comporte des éléments visuels principalement (photos et extrait du cadastre et du cadastre napoléonien) mis à disposition des services instructeurs. Ces fiches ne sont pas consultables par les particuliers propriétaires.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme La Commissaire-Enquêtrice valide la demande de clarification de Mme VAUTHIER, qui permettra une lecture plus facile du plan : modifier la représentation des passages d'eau pour qu'elle soit différente du motif qui sépare – trait en pointillé- les zones A et B.

Avis favorable.

Observations recueillies lors de ma **permanence 5** du vendredi 10 Février 2023 de 14h00 à 18h00 à la Mairie de SAINT-ÉMILION :

Point sur le registre d'enquête : le registre comporte une observation portée par Mme et M. LUCU Mireille et Pierre – R1- en début de permanence.

Point sur les observations par mail ou par courrier : 2 mails transmis à Mme La Commissaire-Enquêtrice par M. BOLGER Stephen via la DDTM en date du 08 Février 2023, via le Mairie de SAINT-ÉMILION en date du 06 Février – M2 et Me BAULIMON Arnaud, avocat, via le Mairie de SAINT-ÉMILION en date du 09 Février – M3.
=> Cette permanence a duré une heure de plus que prévue initialement afin que chaque participant puisse intervenir dans de bonnes conditions et a fait l'objet de 4 visites – V9 à V12 et du dépôt d'1 courrier – L1.

Observation registre n°1 – R1 – Mme et M. LUCU Mireille et Pierre - cf. [Annexe 14](#).

Habitants de SAINT-ÉMILION

Cette observation est à mettre en lien avec l'observation émise dans le cadre de la visite n°11 – V11.

Mme et M. LUCU font trois remarques :

- 1- Ils déplorent que les espaces verts et arborés soient très rares à SAINT-ÉMILION.
- 2- Ils soulignent la fragilité des carrières et les risques induits pour les constructions situés à leurs abords.
- 3- Ils déplorent la destruction d'un espace voué aux activités physiques et sportives (situé en dehors du périmètre du PSMV).

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Cf. Avis émis dans le cadre de la Visite n°11 – V11 ci-dessous.

Visite n°9 – V9 — M. BOLGER Stephen

cf. Mail n°2 – M2 - cf. [Annexe 15](#).

cf. Courrier n°1 – L1 - cf. [Annexe 16](#).

Habitant de SAINT-ÉMILION

Ce mail est à mettre en lien avec l'observation émise dans le cadre de la visite n°9– V9 et le courrier n°1 - L1.

En préambule, il remet un courrier rédigé par Mme LA PLANT Lisa et M. BOLGER Stephen à Mme La Commissaire-Enquêtrice – L1.

Ensuite, il demande à vérifier quel était et quel est, dans le cadre du PSMV révisé, le zonage des parcelles dédiées au projet médical : après vérification le zonage ne change pas, il s'agit d'un classement en zone A.

Il explique par ailleurs, qu'il est en cours de cession de sa résidence principale située dans la partie Sud du Bourg de SAINT-ÉMILION (propriété cadastrée AR248, 249 et 250). Il demande dans ce cadre quels sont les arguments qui justifient un passage de zone A à zone B de son bien dans le cadre de la révision du PSMV. Il n'a pas trouvé d'explication détaillée dans le dossier soumis à enquête publique.

De plus, il précise avoir un projet d'achat d'une résidence principale dans SAINT-ÉMILION dans un secteur classé en zone B.

=> Mme BARGE Valérie étant présente à la Mairie, à la demande de M. BOLGER Stephen, elle s'associe à notre entretien.

Il demande pourquoi le PSMV révisé n'indique pas clairement que, en tant que propriétaire d'une résidence principale, il est possible de louer son bien au maximum 120 nuits par an en logement meublé comme le prévoit la loi Elan et l'article L.321-1-1 du code du Tourisme ?

Il précise que ses futurs acquéreurs souhaitent pouvoir louer au maximum 120 nuits par an leur résidence principale en logement meublé. Si la vente devait échouer à cause du manque de clarté sur ce point, ce serait très impactant pour M. BOLGER.

Mme BARGE propose d'interroger le conseil juridique de la Communauté de Communes sur ce point.

D'autre part, il demande pourquoi leur bien, aujourd'hui en vente, est passé de zone A à zone B ? Il souhaite que ce bien soit maintenu en zone A.

Enfin, il indique que c'est irrationnel, selon lui, d'interdire le changement de destination des bâtiments de manière définitive (ce qui est le cas en zone B).

Réponse / Remarque de Mme la Commissaire enquêtrice :

Concernant la location d'une résidence principale en meublé sur un temps restreint, le PSMV n'a pas vocation à se soucier de cela, à partir du moment où le propriétaire est résident principal et qu'il respecte les termes de la loi.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme le Commissaire-Enquêteur valide le parti pris concernant la délimitation entre zones A et B qui s'appuie sur la logique suivante : sont portés en zone B les parcelles et immeubles dont les rez-de-chaussées n'ont pas ou n'avaient pas été transformés en local artisanal ou commercial ou de restauration lors de l'élaboration du document graphique soumis à enquête publique. Si la situation a changé entre cette élaboration et aujourd'hui, elle préconise qu'elle soit prise en compte avant approbation du document, dans un souci d'équité.

En effet, l'objectif politique poursuivi par la collectivité et évoqué en début de rapport est d'étendre la zone B pour favoriser l'accueil de nouveaux logements et donc de nouveaux habitants en lieu et place d'activités en lien avec l'attractivité touristique de SAINT-ÉMILION qui créent peu de plus-value pour les habitants permanents. La Communauté de Communes, en réponse au procès-verbal de synthèse, répond en ce sens : les modifications de tracés secteurs A/B ont pour but de protéger les immeubles encore préservés à ce jour et non transformés en commerces en rez-de-chaussée. Cela va dans le sens de la volonté politique de privilégier l'habitat.

Elle émet donc un avis favorable au maintien du classement proposé en zone B.

Il conviendra cependant d'expliquer cela de manière plus explicite dans le rapport de présentation.

Mail n°3 – M3 – Me BAULIMON Arnaud - cf. [Annexe 17](#).

Pour le compte de M. VAUTHIER Alain, habitant de SAINT-ÉMILION

Ce document, joint en annexe, comporte des observations relatives au projet de pôle médical faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre du dossier de PSMV soumis à enquête publique.

Elles concernent :

- x la propriété de ce bien et les conditions de son acquisition et du changement de statut de cette propriété devenue constructible,
- x pourquoi ce bâtiment, alors qu'il est adossé aux anciennes fortifications de la Ville, n'est pas détruit ?
- x il y a des incompatibilités entre cette OAP et le projet d'aménagement et de développement durable du PLUi approuvé le 1^{er} Mars 2018.

Réponse / Remarque de Mme la Commissaire enquêtrice :

Concernant le premier point, la Ville n'est pas propriétaire des parcelles concernées par l'OAP. L'Établissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine – EPFNA - assure le portage du foncier concerné par le projet de pôle médical faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre du dossier de PSMV soumis à enquête publique, jusqu'en Janvier 2024 au minimum (un projet de prorogation de ce portage est envisagé).

Une convention tri-partite est en effet en cours d'exécution entre l'EPFNA, la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais et la Ville de SAINT-ÉMILION. Elle a été signée en Janvier 2019. Ce portage foncier a été mis en place dans le cadre de la vente de la propriété (succession).

Une prorogation de la convention tri-partite est envisagée car l'objectif est que l'EPFNA cède directement la propriété foncière concernée par l'OAP à l'opérateur privé qui sera retenu pour porter le projet immobilier qui accueillera le pôle médical.

Concernant le deuxième point, et en réponse à une sollicitation de Mme La Commissaire-Enquêtrice dans le cadre du procès-verbal de synthèse, M. L'Architecte des Bâtiment de France a indiqué que la Maison Cassin ayant été repérée au PSMV comme immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées, le porter à démolir aurait été en contradiction avec une telle protection. Par ailleurs, dans le PSMV actuellement opposable, cet immeuble n'est pas frappé d'une telle obligation de démolition. Par ailleurs, la Communauté de Communes a ajouté que cet immeuble est classé en "bâti protégé à conserver, à restaurer et à mettre en valeur" avec éléments intérieurs particuliers au PSMV, il ne peut donc être démoli.

Concernant le troisième point, on peut opposer à l'argument évoqué dans le document transmis par Me Baulimon que le PADD en page 15 indique également la volonté de s'appuyer sur une armature territoriale forte et indique que : *« en ce qui concerne l'organisation du Grand Saint-Emilionnais, dans un esprit de compatibilité avec les orientations du SCoT du Grand Libournais, il s'agit d'inscrire un premier groupe de communes comme le principal maillage du territoire : il s'agit de Ste-Terre – St-Sulpice de Faleyrens – St-Emilion – Montagne – Lussac et les Artigues-de-Lussac. Ces communes partagent la même vocation à apporter des services et des équipements de proximité à l'ensemble du territoire. Dans les années à venir, ce rôle doit être renforcé en s'appuyant sur un principe de complémentarité pour mieux s'adapter aux atouts et contraintes de chacune »*. Ainsi, la question est bien de trouver un équilibre entre préservation du patrimoine bâti, protection du patrimoine naturel mais également renforcement des services et équipements de proximité dont le projet médical en est une illustration.

**Visite n°10 – V10 – Mme TAMBOURA Aminata
Chargée d'opérations foncières – EPF Nouvelle Aquitaine**

Elle précise, en premier lieu, que l'EPFNA assure le portage foncier du foncier concerné par le projet de pôle médical faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre du dossier de PSMV soumis à enquête publique, jusqu'en Janvier 2024 au minimum (un projet de prorogation de ce portage est envisagé).

Une convention tri-partite est en effet en cours d'exécution entre l'EPFNA, la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais et la Ville de SAINT-ÉMILION. Elle a été signée en Janvier 2019.

Ce portage foncier a été mis en place dans le cadre de la vente de la propriété (succession).

Un prorogation de la convention tri-partite est envisagée car l'objectif est que l'EPFNA cède directement la propriété foncière concernée par l'OAP à l'opérateur privé qui sera retenu pour porter le projet immobilier qui accueillera le pôle médical.

Cette procédure suppose en premier lieu que la révision du PSMV soit approuvée puis que soit rédigé un cahier des charges et que soit lancée une consultation pour retenir un opérateur privé. Suite au choix de l'opérateur, sera signée une promesse de vente et sera instruit l'autorisation d'urbanisme puis enfin l'EPFNA sera en capacité de céder le bien immobilier (probablement au plus tôt fin 2024).

Suite à ces mises au point, Mme TAMBOURA Aminata fait les demandes suivantes au titre de l'EPFNA concernant :

1- Pièce 6 – page 10 sur 11

Elle demande que sur le croquis soit reprise la rédaction de la phrase :

- ✗ « Immeuble à construire stationnement à créer sous l'immeuble et la cour » par « Immeuble à construire stationnement à créer à *proximité immédiate (convention d'utilisation possible avec la Commune de SAINT-ÉMILION)* ».
- ✗ « espace vert (jardin) à requalifier » par « espace vert à *requalifier* ».

2- Pièce 6 – page 11 sur 11

Elle demande que sur la partie rédactionnelle les mêmes modifications soient faites.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme La Commissaire-Enquêtrice émet **un avis favorable** à ces demandes qui apportent une légère souplesse nécessaire à la bonne opérationnalité du futur projet.

Visite n°11 – V11 – Mme LUCU Mireille Habitante de SAINT-ÉMILION

Cette observation est à mettre en lien avec l'observation n°1 émise sur le registre – R1.

En premier lieu, Mme LUCU Mireille indique qu'elle ne remet pas en cause le projet médical, ni le choix du lieu de ce projet faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre du dossier de PSMV soumis à enquête publique. Cependant, elle demande pourquoi la Maison Cassin ne suffit pas à porter le projet médical ? Pourquoi faut-il construire un second bâtiment ?

Concernant l'espace vert qui est au Sud du bâtiment Cassin, elle déplore qu'il soit amputé par une construction nouvelle qui va altérer la perspective paysagère depuis l'espace public.

Entre les 2 bâtiments à venir, l'espace qui restera libre sera finalement très étroit. On va imperméabiliser et on prévoit des stationnements sur des parties végétalisées et arborées (en lieu et place du nouveau bâtiment à construire) et cela est très dommage.

En second lieu, elle évoque la carrière située au-dessous du Cloîtres, et indique que les propriétaires ont un projet de créer une boîte de nuit dans ce lieu. Elle n'a pas d'avis particulier à exprimer sur le projet en lui-même mais exprime son inquiétude sur l'usage qui est fait de ces carrières fragiles qui accueillent au-dessus des bâtiments. Cela va poser des problèmes de bruit, de stationnement, de circulation et évidemment de risque lié aux carrières.

Réponse / Remarque de Mme la Commissaire enquêtrice :

Concernant la Maison Cassin et en réponse à une sollicitation de Mme La Commissaire-Enquêtrice dans le cadre du procès-verbal de synthèse, M. L'Architecte des Bâtiment de France a indiqué que faire revenir des résidents dans le centre historique est un objectif du projet politique porté par l'équipe municipale. Pour y parvenir, la mairie a mobilisé plusieurs outils. Elle a notamment conventionné avec l'Établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine pour acquérir les parcelles 169, 170 et 171 afin d'y créer des logements, une maison médicale et une pharmacie. Or, la seule maison d'habitation actuellement sur site n'était pas suffisante pour accueillir un programme aussi varié. Il était donc nécessaire de définir une constructibilité nouvelle. Celle-ci a été finement étudiée pour s'inscrire avec le plus de justesse possible dans ce paysage d'entrée de ville.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Concernant la destruction d'un espace voué aux activités physiques et sportives (situé en dehors du périmètre du PSMV) : sans objet (cf. réflexions menées dans le cadre de la révision du PLUi en cours).

Concernant l'usage qui est fait de la carrière située au-dessous du Cloîtres : sans objet.

Visite n°12 – V12 – M. SIEST Frédéric

Chargé de mission Urbanisme Ville de SAINT-ÉMILION

Il soumet à Mme La Commissaire-Enquêtrice une série d'observations et quelques questions dans l'objectif d'une meilleure appropriation et compréhension du PSMV par les utilisateurs futurs de ce document.

Remarques de la Ville de SAINT-ÉMILION concernant le projet de PSMV révisé :

Pour l'adressage, nous remplaçons les noms de voie communale et départementale par des noms de rue afin de générer les nouvelles adresses pour chacun des immeubles. J'ose espérer que le conseil municipal délibérera avant juin 2023 pour acter ces noms de voie dans le bourg, sur les voies communales et départementales.

Je propose que les noms de rue/place soient précisés au début et à la fin de chacune des voies pour enlever toute ambiguïté/interrogation sur le plan.

Je constate que nous parlons souvent de la place du Marché (ancien nom) au lieu de la place de l'Église Monolithe (voir plan & rédaction)

9-Plan nord

- Mentionner, pour éviter la confusion, la rue Guadet dans la délimitation des places générées par le type de revêtement.
- Ajouter les places Maréchal Leclerc et du 11 Novembre 1918 à l'entrée de SAINT-EMILION.
- Caler avenue de Verdun, rue des Grandes Murailles.
- Modifier « Rue Abbé Bergey » ajouter « place de la république », modifier « chemin des Menuts ».

9-Plan centre

- Ajouter « logo MH » au-dessus du trait délimitant secteur A et B (éventuelle confusion) parcelle des douves à droite dans le prolongement des Cordeliers.

- Ajouter « place Cap du Pont », « escalette André Goudicheau ».
- Modifier « rue des Cordeliers ».
- Répartir « rue de la Porte Brunet », « rue de la Porte Ste-Marie ».
- Ajouter « rue du Thau » « escalette Demptos » « Route de la Pège ».
- Corriger « Passage de la Tourelle ».

9-Plan sud

- Modifier en bas « route de Moulin de Biguey », « chemin de Fongaban », « rue Guadet », « place Bouqueyre ».
- Ajouter : escalette, impasse.

8-développement durable

- F1Pg2 - modifier la mise en page en espaçant les mots « Auniveaudelespacepublic, lesprescriptionsduPSMVselimiterontauxcaractéristiques ».
- F2Pg4 - ajouter un p au 4°§ « mais aussi en ermettant de ménage, ».
- Il est précisé que « Cette eau récupérée pourra être réemployée de manière simple pour arroser les jardins, voire pour alimenter les chasses d'eau. N'est-ce pas illégale d'user de cette eau voire l'eau pluviale pour alimenter les chasses d'eau ? Si favorable, comment ajouter la canalisation de cette installation dans un immeuble protégé ? »
- Avant dernier § ajouter un s « matériaux de sol et primordial, ».
- Dans le cas de carrière il ne faut pas trop rendre perméable les sols car les carrières peuvent générer de fontis (humide, chaud, froid) avec la possibilité d'effondrement de carrière à long terme.
- F3pg6 - manque une partie de la phrase au 3°§ : « remarquables se situent donc plutôt au Nord de la cité. ».
- F4pg9 7°ligne - phrase inachevée « badigeons ou enduits de chaux aérienne permettent ».
- F8pg16 5°ligne - supprimer « de la gare et » :
« Les nombreux restaurants nécessitent une évacuation des déchets très régulière : des containers enterrés hors secteur sauvegardé (au niveau ~~de la gare et~~ du stade) ».

7 Recommandations sur les espaces publics« Habiter et embellir la cité »

- Pg17- Pourrions-nous pas exprimer cette différence par un terme plus neutre ? : ville au nord et au sud pour la ville haute et basse évitant le côté discriminatoire tout en considérant que la ville a une partie haute et une partie basse (les combes) Certains administrés me laissaient savoir qu'en haut tous les services existaient (grand stationnement, mairie, Office du tourisme, pharmacie, La Poste, grand WC public gratuit, animation dans le parc Guadet) qu'en bas il ni a peu de services stationnement, petit marché, Wc payant.
- Pg19, 25- on évoque la place du Marché au lieu de la place de l'Eglise Monolithe.
- Corriger les noms en majuscule « place du Marché aux Bois », « rue de la Cadène » et pas ~~cadenne~~.
- Pg32 - merci de préciser d'où vient la « place De Lattre » ; nous évoquons davantage « les allés bourgeoises ».
- Pg55 - fermer) au 2°points de L'espace public : « à joints serrés) ».
- Pg59 - corriger « Cadène » au lieu de cadenne.

5 annexes

- Pg6- enlever le point au 12° point d'énumération à « élévation...toiture » qui doit être en lien avec le point précédent.
- Pg7 3° point - énuméré attention Cap du « Pont » et pas Cap du « port ».

1 Rapport de présentation

- Pg12 - je ne pensais pas que église monolithe Saint-Pierre (merci de le confirmer).
- Pg13 - enlever le point 3°§ 4° point « élévation de Doyenne ».
- Pg18 3°§ - mettre la même grandeur de typographie.
- Titre sous photo à modifier : entrée de la maison...en dessous de la rue du Couvent (~~rue des Anciennes Ecoles~~).
- Pg27- problème de plantation arbre en cas de présence de carrières puisque l'eau les fragilise comme les racines.
- Pg31 - corriger sous le cliché « chemin de Fongaban ».
- Pg33 2° point - Ne pas dénommé CIAP mais musée. La commune est en cours d'étude pour acquérir le label « Ville d'art et d'histoire » afin d'utiliser le terme CIAP.
- 4° point de la première phrase - corriger gothique.
- Pg48 4° ligne du 1er§ - corriger « de la commission ».
- Pg62 - mettre le plan ORI à jour.

3- Règlement

- Pg7 - Corriger « 3 plans à l'échelle de 1/500 et 1 plan de 1/1000 ».
- Pg22 3.2f au 2°§ - détailler en quoi consiste les ouvrages techniques et ce qui est autorisé.
- Pg31 10- à mon sens il faut choisir un seul élément de référence : égout sur toit ou acrotères.
- 10.2a 3°§ - préciser hauteur maximale de construction ne pouvant servir de référent.
- Pg35 3°§11.2.1.d - « Au-delà de quelques centimètres les pierres dégradées sont remplacées » merci de préciser à quelles épaisseurs en cm.
- Pg41 3°§11.2.1.1.5 - à mon sens, il faut supprimer « deux enseignes de chaque type sont autorisés si située en angle ». En fait, SAINT-EMILION est un petit village avec des petites boutiques donc nous voyons facilement l'établissement. Il suffit d'une enseigne perpendiculaire à l'angle et à plat de l'autre côté.
- Pg50 - il faut définir l'épaisseur du décaissement comme élément de référence : niveau à ne pas dépasser.
- Pg53 11.3 .1.d - épaufrément de quelque cm ? il faut donner une épaisseur comme élément de référence.
- Pg80 12.3.2 - la commune accepte la pose de 2 éléments/boutique sur le domaine public (pot avec végétation, trépied) sauf la rue Guadet à cause de l'étroitesse des trottoirs.
- Les terrasses existent uniquement si l'établissement est un restaurant sinon aucune terrasse n'est autorisée.
- Pg85 - pour aider notre syndicat, cumulant trop d'eau dans la station d'épuration, nous demandons aux administrés, lors de travaux importants, de déverser les eaux pluviales sur le domaine public, n'ayant pas à ce jour de réseau pluviale (réseau unitaire).
- Pg93 - imprimer le tableau sur format A3.
- Pg102 - préciser à quoi correspond la dimension mentionnée dans haute tige : 180 à 250 cm.

Réponse / Remarque de Mme la Commissaire enquêtrice :

Concernant l'utilisation des eaux récupérées et en réponse à une sollicitation de Mme La Commissaire-Enquêtrice dans le cadre du procès-verbal de synthèse, la Communauté de Communes a rappelé que le Code civil permet à chacun d'utiliser à sa guise l'eau de pluie (arrosage, nettoyage). Sous réserve que les deux "réseaux" eaux pluviales et eaux usées soient totalement séparés. Une cuve enterrée ou placée dans le garage peut tout à fait convenir en Secteur Sauvegardé. Ce qui peut permettre de ne plus jeter cette eau dans le réseau unitaire engorgé...

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme La Commissaire-Enquêtrice émet un **avis favorable** à la prise en compte de l'ensemble des remarques de forme formalisées dans le cadre de l'observation de M. SIEST lors de la mise en forme du dossier d'approbation.

Il est par ailleurs opportun que les autres remarques de fond, plus techniques, fassent l'objet d'un échange entre la Ville et la Communauté de Communes avant l'approbation définitive du dossier de PSMV pour une meilleure mise en œuvre des dispositions réglementaires du dossier lorsqu'il sera applicable.

▪ **Observations, remarques et questions personnelles du commissaire enquêteur :**

Un document de synthèse de l'ensemble des observations recueillies durant cette enquête publique a été transmis à la DDTM33, à la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais, à la DRAC et à la Commune de SAINT-ÉMILION par mail le 14/02/2023.

Mme La Commissaire-Enquêtrice a invité les services de la Préfecture et les élus à prendre connaissance de ses observations et à réagir, s'ils le souhaitent, sur tout point important. Elle a formulé 12 questions spécifiques dans le cadre de ce procès-verbal de synthèse.

▪ **Réponses de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais**

Le 24/02/2023, une réponse a été apporté à ces questions, sous forme d'un tableau transmis par mail par la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais - [cf. Annexe 11](#).

Fait à CENON, le 04/03/2023

Mme La Commissaire enquêtrice,

Hélène DURAND-LAVILLE



4 ANNEXES

Annexe 1 – Délibération du Conseil Communautaire en date du 10 Février 2022- Arrêt

Annexe 2 – Délibération du Conseil Communautaire en date du 10 Février 2022 – Bilan Concertation

Annexe 3 – Délibération du Conseil Municipal en date du 09 février 2022

Annexe 4 – Arrêté de Mme La Préfète de la Gironde en date du 13 Avril 2016

Annexe 5 – Arrêté modificatif de Mme La Préfète de la Gironde en date du 17 Avril 2020

Annexe 6 – Arrêté de Mme La Préfète de la Gironde en date du 07 décembre 2022

Annexe 7 – Saisine du Préfet par la DRAC en date du 27 Octobre 2022

Annexe 8– Décision de désignation du Commissaire Enquêteur en date du 28 Novembre 2022

Annexe 9 – Publicité de l'Enquête Publique dans les journaux d'annonces légales et certificats d'affichage

Annexe 10 – Procès-verbal de synthèse

Annexe 11 – Réponse au procès-verbal de synthèse

Annexe 12 – Réponse technique Atelier Lavigne (reçu le 08/02/2023)

Annexe 13 – Mail de Mme Gérard Prouet (reçu le 25/01/2023) – M1

Annexe 14 – Observation au registre de M. et Mme Mireille et Pierre Lucu – R1

Annexe 15 - Mail de M. Stephen Bolger (reçu le 06/02/2023) – M2

Annexe 16 – Courrier de Mme Lisa La Plant et M. Stephen Bolger (remis en mains propres le 10/02/2023) – L1

Annexe 17 – Mail de Me Arnaud Baulimon – M3

ANNEXE 1

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU
GRAND SAINT EMILIONNAIS**

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

Nombre de délégués :

En exercice : 39

Présents : 33

Votants : 37

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

Etaient présents :

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

Etaient absents : Mme RAICHINI, M. PASQUON, M. FOURNIER (pouvoir M. Mérias), Mme MARCHIVE (pouvoir M. Lauret), M. BECHEAU (pouvoir Mme Chariol), Mme ROSSI (pouvoir M. Michel)

Secrétaire de séance : M. Fabrice Michel

Délibération N° 4 – 2022 DELIBERATION ARRET DU PSMV

1- Objet de la délibération

Monsieur Bernard LAURET, Président, annonce que l'objet de la présente délibération est d'arrêter le Site Patrimonial Remarquable – Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Cet arrêt est nécessaire avant l'organisation de l'enquête publique et avant la présentation du dossier en Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture.

2- Historique

Monsieur le Président rappelle que par délibération en date du 17 septembre 2015, la Communauté de Communes a sollicité le Préfet du Département afin qu'il prescrive la révision du PSMV. Ce qu'il a fait par arrêté préfectoral en date du 13 avril 2016, modifié par la suite le 13 juillet 2018 afin de préciser les objectifs de cette révision et de détailler les voies de recours.

Cet arrêté a fait l'objet des mesures de publicité requises.

Une convention a ensuite été signée entre l'Etat et la Communauté de Communes, l'Etat assurant la maîtrise d'ouvrage de cette procédure de révision, avec un co-financement (50-50) des deux parties.

Une réunion de lancement a été organisée le lundi 20 mars 2017 en présence des services de l'Etat, des élus de la Communauté de Communes et de la commune de Saint-Emilion et du Cabinet LAVIGNE – sis 8 rue Duplaa 64000 PAU - retenu après appel d'offres.

Au cours de l'année 2017, plusieurs COPIL – comité de pilotage créé par délibération du 15 septembre 2016 – et COTECH – comité technique - ont été organisés pour aboutir à l'établissement du diagnostic préalable au projet de PSMV et des fiches Développement Durable fin mars 2018. Une réunion publique organisée à Saint-Emilion le 16 mai 2018 a présenté l'état d'avancement des études selon les axes suivants : diagnostic et conséquences, questions soulevées par le diagnostic et le projet urbain, étude du bâti et des espaces.

Par la suite, les visites d'étude du bâti et des espaces programmées sur 2018, 2019 et 2020, ont permis de constituer un fichier d'immeubles et une base pour le nouveau plan.

Des ateliers, constitués d'élus, de représentants de la DRAC, de l'UDAP, de la DDTM, et de citoyens volontaires, organisés en 2018 et 2019, ont permis la co-construction du projet urbain et des espaces publics, présenté lors d'un COPIL du 20 mars 2019 et lors de la réunion publique du 11 septembre 2019 (la deuxième de la procédure de révision).

Enfin, en 2019, 2020 et 2021, les différents COPIL ont travaillé et validé la partie réglementaire pour aboutir à une présentation en réunion publique (la troisième) le 30 juin 2021.

3- Les objectifs de la révision et les modalités de la concertation

Les objectifs de cette révision portaient sur la requalification et la revitalisation du centre-bourg, l'adaptation du projet urbain aux particularités du centre historique, la mise en œuvre d'une politique active et attractive de l'habitat en luttant contre l'insalubrité et la vacance, l'actualisation des connaissances archéologiques, historiques et architecturales, le renforcement de la protection intérieure des immeubles et l'intégration des paysages urbains, la restructuration de la politique de mobilité et de stationnement, la requalification des espaces publics, la diversification de l'offre économique en centre bourg en favorisant la mixité fonctionnelle afin d'offrir plus de services aux résidents et une inscription dans la logique du plan de gestion du patrimoine mondial. Mais aussi assurer la cohérence avec le PLUi et avec les outils opérationnels.

Selon les modalités de concertation suivantes : réunions publiques lors des grandes étapes de la procédure (diagnostic, zonage, règlement ..), lettres d'information publiées dans la presse et dans les journaux intercommunaux, affichages, tenue d'un registre en mairie et au siège de l'interco afin de recueillir l'avis et les remarques des administrés, mise en ligne régulière des éléments du PSMV sur les sites internet communal et intercommunal.

Le bilan de cette concertation, tout au long de la procédure, fait l'objet d'une seconde délibération.

4- Contenu du dossier

Le dossier comprend plusieurs documents, à savoir :

- Un rapport de présentation
- Diagnostics
- Règlement
- Documents graphiques : 1 plan d'ensemble au 1/1000^e et 3 plans au 1/500^e
- Annexes au Code de l'urbanisme
- Cahier des OAP
- Cahier de recommandations sur les espaces publics
- Fiches Développement Durable

Le dossier présenté en séance est celui adressé précédemment aux élus communautaires, le 4 février 2022.

5- Procédure d'arrêt

La Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR), nommée ainsi depuis la Loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine du 7 juillet 2016 et la création des Sites Patrimoniaux Remarquables, composée de représentants des services de l'Etat, d'élus communautaires et municipaux, de représentants d'associations et d'experts, s'est réunie le 8 février 2022 et a, à cette occasion, validé et arrêté le Projet de PSMV révisé.

Suite à l'avis de cette CLSPR, le conseil communautaire, organe délibérant de l'autorité compétente en matière de documents d'urbanisme, réuni ce jeudi 10 février 2022, doit délibérer sur le projet de PSMV arrêté.

En conséquence, Monsieur le Président propose au Conseil Communautaire de délibérer afin

- D'arrêter le projet de PSMV
- De proposer l'examen du dossier en Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture
- De solliciter ensuite la mise à l'enquête publique du projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
- D'autoriser Monsieur le Président à signer les documents relatifs à ce dossier.

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Saint-Emilion approuvé par délibération du Conseil Municipal le 10 février 2010,

Vu l'arrêté préfectoral portant approbation de la modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur en date du 15 février 2017,

Vu l'arrêté préfectoral du 13 avril 2016, modifié le 13 juillet 2018, portant prescription de la révision du Site Patrimonial Remarquable – PSMV,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 28 janvier 2021 portant renouvellement de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable – PSMV,

Vu l'avis de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable, en date du 8 février 2022, qui arrête le projet de révision du Site Patrimonial Remarquable – PSMV,

Après avoir entendu l'exposé du dossier et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés, le Conseil Communautaire décide

- **D'arrêter** le projet de PSMV
- **De proposer** l'examen du dossier en Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture
- **De solliciter** ensuite la mise à l'enquête publique du projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
- **D'autoriser** Monsieur le Président à signer les documents relatifs à ce dossier.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant 1 mois, au siège de la Communauté de Communes et à la mairie de Saint-Emilion.

Le projet de PSMV tel qu'arrêté par la Communauté de Communes est tenue à la disposition du public, au siège de la Communauté de Communes.

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

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

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


Bernard LAURET

ANNEXE 2

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

Nombre de délégués :

En exercice : 39

Présents : 33

Votants : 37

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

Etaient présents :

LES ARTIGUES DE LUSSAC : Mme LEBRUN, M.QUET ; BELVES DE CASTILLON : M. FENELON ; FRANCS : Mme GISSOUT ; GARDEGAN ET TOURTIRAC : M. BIGOT ; LUSSAC : Mme BRETON, M. BRINGART, Mme FORESTIER ; MONTAGNE : Mme HENRY, Mme BURGAUD, M. BOUDOT, M. COMBEAU ; NEAC : M. FOURREAU ; PETIT PALAIS ET CORNEMPS : M. DESPRES ; SAINT CIBARD : M. AMOREAU ; SAINT-CHRISTOPHE-DES-BARDES : M. GOINEAU ; SAINT-EMILION : Mme BOURRIGAUD, Mme MANUEL, M.LAURET, M. MERIAS ; SAINT-ETIENNE-DE-LISSE : Mme DECAMPS ; SAINT GENES DE CASTILLON : M. GUIMBERTEAU ; SAINT-HIPPOLYTE : M. CANUEL ; SAINT-LAURENT-DES-COMBES : M. VALLADE ; SAINT-PEY-D'ARMENS : M. DEBART, M. DUMONTEUIL ; SAINTE TERRE : Mme ALFONSO-CHARIOL, Mme LERUTH, M. MICHEL, M. FONMARTY ; TAYAC : M. BARRET ; VIGNONET : M. DANGIN

Etaient absents : Mme RAICHINI, M. PASQUON, M. FOURNIER (pouvoir M. Mérias), Mme MARCHIVE (pouvoir M. Lauret), M. BECHEAU (pouvoir Mme Chariol), Mme ROSSI (pouvoir M. Michel)

Secrétaire de séance : M. Fabrice Michel

**Délibération N° 5 – 2022 DELIBERATION BILAN DE LA CONCERTATION DU
PSMV**

1- Objet de la délibération

Monsieur Bernard LAURET, Président, annonce que l'objet de la présente délibération est de dresser le bilan de la concertation du Site Patrimonial Remarquable – Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Ce bilan est obligatoire, au moment de l'arrêt du document, avant l'organisation de l'enquête publique et avant la présentation du dossier en Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture.

2- Les modalités de la concertation

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur – PSMV- est le document d'urbanisme qui régit le Site Patrimonial Remarquable (anciennement nommé Secteur Sauvegardé). La révision du PSMV de Saint-Emilion a été engagée par arrêté préfectoral le 13 avril 2016, modifié le 13 juillet 2018. Dans le cadre de cette procédure, une concertation est engagée pendant toute la durée de la révision.

Celles-ci ont été définies par délibération du Conseil Communautaire n°52-2015 du 17

septembre 2015 ainsi que par arrêté préfectoral du 13 avril 2016 :

- Réunions publiques à l'occasion des grandes étapes du processus de révision (diagnostic, zonage, éléments du règlement...)
- Lettres d'information publiées dans la presse et dans les journaux intercommunaux
- Affichage en mairie et à la communauté de communes et dans les lieux publics
- Mise en dépôt d'un registre en mairie et au siège de la communauté de communes afin de recueillir l'avis de la population
- Mise en ligne régulière sur le site de la collectivité des éléments du PSMV

Conformément aux articles L 103-3 à L 103-5, le bilan de la concertation est présenté devant l'organe délibérant de la Communauté de Communes, autorité compétente en matière de document d'urbanisme, qui en délibère.

3- La mise en œuvre de la concertation

Les modalités de la concertation ont été mises en œuvre dans le respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral précité.

- Publication dans la presse, le bulletin municipal et le journal communautaire

Article Sud-Ouest du 4 mai 2018 « La cité revisite son patrimoine sauvegardé »

Feuille de chou intercommunautaire septembre 2018

Journal interco second semestre 2019

Journal interco second semestre 2020

- Publication sur le site internet de la Communauté de Communes

Information sur le site internet en mars 2018

- Réunions publiques

16 mai 2018

Une réunion publique s'est tenue le 16 mai 2018 à 18h salle gothique à Saint-Emilion. Un plan de communication spécifique a été mis en place afin d'annoncer cette réunion (affiches à la mairie de Saint-Emilion et à la Communauté de Communes, mise en ligne sur le site internet)

Cette réunion a permis de présenter les principaux enjeux à prendre en compte à travers la révision du PSMV suite au bilan du document en vigueur et à l'état des lieux de la cité médiévale. A cette occasion, le calendrier général a été présenté et Monsieur le Maire, aidé du Cabinet Lavigne, a exposé les problématiques (mobilité, tourisme, stationnement notamment) et les axes envisagés.

11 septembre 2019

La deuxième réunion publique a eu lieu le 11 septembre 2019, salle gothique à Saint-Emilion à partir de 18h30, pour la présentation du projet urbain. Des citoyens – une trentaine de personnes – ont débattu sur la place des habitants dans la cité et sur les aménagements programmés. En présence de Monsieur Cassagnaud, architecte des Bâtiments de France, du maire et d'Alexandra SAN du Cabinet Lavigne, maître d'œuvre du

30 juin 2021

La troisième et dernière réunion publique, organisée le 30 juin 2021 à la salle polyvalente de Saint-Emilion à partir de 18h, a intéressé une quarantaine d'habitants. Axée sur la présentation de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) en cours et sur le projet règlementaire du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, elle a également permis de retracer les dernières phases de la procédure, après une période de confinement et de restrictions en lien avec la pandémie, fort longue, en 2020 puis 2021.

- **Registre participatif des habitants**

Un registre public a été ouvert et mis à disposition du public en mairie de Saint-Emilion le 4 octobre 2016. A différentes occasions (réunions publiques, manifestations, accueil du public en mairie et au service ADS ...), les élus et les agents territoriaux ont rappelé la présence de ce registre et la possibilité d'y noter des commentaires et/ou remarques. Aucune observation n'a été notée dans ce registre pendant toute cette mise à disposition.

- **Etudes liées à la révision du PSMV et notamment l'élaboration des fiches immeubles**

Le travail effectué par le Cabinet Lavigne relève d'une analyse fine du bâti et des espaces publics. Un grand nombre de bâtiments et parcelles (plus de 80%) ont été visitées en 2018, 2019 et 2020 par les membres du Cabinet Lavigne et l'architecte des Bâtiments de France. Cela a permis d'établir un contact avec les propriétaires du centre historique et de leur présenter à cette occasion les objectifs de la révision du Site Patrimonial Remarquable et le propre intérêt patrimonial de leur propriété.

- **Grille – entretien projet urbain auprès des habitants**

Une grille d'entretien nominative a été élaborée pour les habitants leur demandant quelle était leur vision de Saint-Emilion, en 3 mots, 3 idées, aujourd'hui et dans 15 ans. Dans la seconde partie, de la grille-entretien, sur 3 thématiques identifiées (l'habitabilité et la vie locale, le tourisme et le patrimoine, la mobilité dans et autour de la cité), les habitants étaient questionnés sur les points forts et les points faibles de celles-ci. Une synthèse des observations a servi de base de travail sur le projet urbain.

- **Informations diverses**

L'information de mise en révision du PSMV a été également portée à la connaissance des habitants de multiples manières via les actions quotidiennes des services de la commune et de l'intercommunalité (rédaction d'actes d'autorisation du droit des sols mentionnant la révision en cours notamment dans les Certificats d'Urbanisme, lors de demandes de notaires dans le cadre de vente...)

4- Bilan de la concertation

La concertation a permis d'informer les habitants tout au long de la procédure de révision et de recueillir la parole des citoyens, par le biais d'écrits, de paroles...

Il convient aujourd'hui d'entériner ce bilan de cette concertation dans le cadre de la procédure de révision du Site Patrimonial Remarquable – Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur de Saint-Emilion. Monsieur le Président invite le Conseil à délibérer.

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Saint-Emilion approuvé par délibération du Conseil Municipal le 10 février 2010,

Vu l'arrêté préfectoral portant approbation de la modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur en date du 15 février 2017,

Vu l'arrêté préfectoral du 13 avril 2016, modifié le 13 juillet 2018, portant prescription de la révision du Site Patrimonial Remarquable – PSMV,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 28 janvier 2021 portant renouvellement de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable – PSMV,

Vu l'avis de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable, en date du 8 février 2022, qui arrête le projet de révision du Site Patrimonial Remarquable – PSMV,

Vu le bilan de la concertation présenté en séance,

Après avoir entendu l'exposé du dossier et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés, le Conseil Communautaire décide

- **D'entériner le bilan de la concertation tel que présenté**

La présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant 1 mois, au siège de la Communauté de Communes et à la mairie de Saint-Emilion.

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

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

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

Le Président,
du Grand
Saint-Emilionnais
33330 Vignones

Bernard LAURET

ANNEXE 3

2022/02



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
ARRONDISSEMENT DE LIBOURNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT-EMILION (GIRONDE)

DATE DE CONVOCATION 04 FEVRIER 2022	L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX, LE MERCREDI 9 FEVRIER A DIX-HUIT HEURES Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Salle Gothique en séance publique sous la Présidence de Monsieur Bernard LAURET, Maire. <u>Etaient présents :</u> Mme Joëlle MANUEL, M. Joël APPOLLOT, Mme Florence VARAILHON DE LA FILOLIE, M. Emmanuel RAMOS-CAMPOS, M. Philippe MERIAS (Adjoints), M. Jean-Pierre GRIMAL, M. Eric CAZAUMAJOU, Mme Emmanuelle MOULIERAC, Mme Murielle DESPAGNE, Mme Marie-Stéphanie VALAYE, Mme Véronique BOURRIGAUD, Mme Angélique DA COSTA, M. Baudouin FOURNIER, M. Alain VAUTHIER, Mme Line MARCHAND, M. Daniel DUPONTEIL. Formant la majorité des membres en exercice. <u>Pouvoirs :</u> Madame Bérénice CHABUT donne pouvoir à Madame Joëlle MANUEL Monsieur Quentin CHEVALIER donne pouvoir à Monsieur Philippe MERIAS Mme Angélique DA COSTA été élue secrétaire de séance.
DATE D'AFFICHAGE 04 FEVRIER 2022	
NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 19 PRESENTS : 17 VOTANTS : 19 QUORUM ATTEINT	
<u>OBJET :</u> Arrêt du PSMV	1- <u>Objet de la délibération</u> Monsieur Bernard LAURET, Maire, annonce que l'objet de la présente délibération est d'arrêter le Site Patrimonial Remarquable – Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Cet arrêt est nécessaire avant l'organisation de l'enquête publique et avant la présentation du dossier en Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture. 2- <u>Historique</u> Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 17 Septembre 2015, la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais a sollicité le Préfet du Département afin qu'il prescrive la révision du PSMV. Ce qu'il a fait par arrêté préfectoral en date du 13 Avril 2016, modifié par la suite le 13

<p>DATE DE CONVOCATION</p> <p>04 FEVRIER 2022</p>	<p>Juillet 2018 afin de préciser les objectifs de cette révision et de détailler les voies de recours.</p> <p>Cet arrêté a fait l'objet des mesures de publicité requises.</p>
<p>DATE D’AFFICHAGE</p> <p>04 FEVRIER 2022</p>	<p>Une convention a ensuite été signée entre l'Etat et la Communauté de Communes, l'Etat assurant la maîtrise d'ouvrage de cette procédure de révision, avec un co-financement (50-50) des deux parties.</p>
<p>NOMBRE DE CONSEILLERS</p> <p>EN EXERCICE : 19</p> <p>PRESENTS : 17</p> <p>VOTANTS : 19</p>	<p>Une réunion de lancement a été organisée le lundi 20 Mars 2017 en présence des services de l'Etat, des élus de la Communauté de Communes et de la Commune de Saint-Emilion et du Cabinet LAVIGNE – sis 8 rue Duplaa 64000 PAU - retenu après appel d'offres.</p>
<p><u>OBJET :</u> Arrêt du PSMV</p>	<p>Au cours de l'année 2017, plusieurs COPIL – comité de pilotage créé par délibération du 15 Septembre 2016 et COTECH – comité technique - ont été organisés pour aboutir à l'établissement du diagnostic préalable au projet de PSMV et des fiches Développement Durable fin mars 2018. Une réunion publique organisée à Saint-Emilion le 16 Mai 2018 a présenté l'état d'avancement des études selon les axes suivants : diagnostic et conséquences, questions soulevées par le diagnostic et le projet urbain, étude du bâti et des espaces.</p> <p>Les visites d'étude du bâti et des espaces programmées sur 2018, 2019 et 2020 ont permis de constituer un fichier d'immeubles et une base pour le nouveau plan.</p> <p>Des ateliers, constitués d'élus, de représentants de la DRAC, de l'UDAP, de la DDTM, et de citoyens volontaires, organisés en 2018 et 2019, ont permis la co-construction du projet urbain et les espaces publics, présenté lors d'un COPIL du 20 Mars 2019 et lors de la réunion publique du 11 Septembre 2019 (la deuxième de la procédure de révision).</p> <p>Enfin, en 2019, 2020 et 2021, les différents COPIL ont travaillé et validé la partie réglementaire pour aboutir à une présentation en réunion publique (la troisième) le 30 Juin 2021.</p> <p>3 - <u>Les objectifs de la révision et les modalités de la concertation</u></p> <p>Les objectifs de cette révision portaient sur la requalification et la revitalisation du centre-bourg, l'adaptation du projet urbain aux particularités du centre historique, la mise en œuvre d'une politique active et attractive de l'habitat en luttant contre l'insalubrité et la vacance, l'actualisation des connaissances archéologiques, historiques et architecturales, le renforcement de la protection intérieure des immeubles et l'intégration des paysages urbains, la restructuration de la politique de mobilité et de stationnement, la requalification des espaces publics, la diversification de l'offre économique en centre bourg en favorisant la mixité fonctionnelle afin d'offrir plus de services aux résidents et une inscription dans la logique du plan de gestion du patrimoine mondial. Mais aussi assurer la cohérence avec le PLUi et avec les outils opérationnels.</p>

<p>DATE DE CONVOCATION</p> <p>04 FEVRIER 2022</p> <hr/> <p>DATE D’AFFICHAGE</p> <p>04 FEVRIER 2022</p> <hr/> <p>NOMBRE DE CONSEILLERS</p> <p>EN EXERCICE : 19</p> <p>PRESENTS : 17</p> <p>VOTANTS : 19</p> <p>QUORUM ATTEINT</p> <hr/> <p>OBJET : Arrêt du PSMV</p>	<p>Selon les modalités de concertation suivantes : réunions publiques lors des grandes étapes de la procédure (diagnostic, zonage, règlement, etc.), lettres d’information publiées dans la presse et dans les journaux intercommunaux, affichages, tenue d’un registre en mairie et au siège de l’intercommunalité afin de recueillir l’avis et les remarques des administrés, mise en ligne régulière des éléments du PSMV sur les sites internet communal et intercommunal.</p> <p>Le bilan de cette concertation, tout au long de la procédure, fait l’objet d’une seconde délibération.</p> <p>4 - Contenu du dossier</p> <p>Le dossier comprend plusieurs documents, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un rapport de présentation, • Diagnostics, • Règlement, • Documents graphiques : 1 plan d’ensemble au 1/1000^e et 3 plans au 1/500^e • Annexes au Code de l’urbanisme, • Cahier des OAP, • Cahier de recommandations sur les espaces publics, • Fiches Développement Durable. <p>Le dossier présenté en séance est celui adressé précédemment aux élus municipaux, le 8 février 2022.</p> <p>5 - Procédure d’arrêt</p> <p>La Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR), nommée ainsi depuis la Loi relative à la Liberté de la Création, à l’Architecture et au Patrimoine du 7 Juillet 2016 et la création des Sites Patrimoniaux Remarquables, composée de représentants des services de l’Etat, d’élus communautaires et municipaux, de représentants d’associations et d’experts, s’est réunie le 8 Février 2022 et a, à cette occasion, validé et arrêté le Projet de PSMV révisé.</p> <p>Suite à l’avis de cette CLSPR, le Conseil Municipal de Saint-Emilion, réuni ce mercredi 09 Février 2022, doit délibérer sur le projet de PSMV arrêté.</p> <p>En conséquence, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de délibérer afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> • D’arrêter le projet de PSMV, • De proposer l’examen du dossier en Commission Nationale du Patrimoine et de l’Architecture, • De solliciter ensuite la mise à l’enquête publique du projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, • D’autoriser Monsieur le Président de la CDC du Grand Saint-Emilionnais à signer les documents relatifs à ce dossier.
---	---

<p>DATE DE CONVOCATION</p> <p>04 FEVRIER 2022</p> <hr/> <p>DATE D’AFFICHAGE</p> <p>04 FEVRIER 2022</p> <hr/> <p>NOMBRE DE CONSEILLERS</p> <p>EN EXERCICE : 19</p> <p>PRESENTS : 17</p> <p>VOTANTS : 19</p> <p>QUORUM ATTEINT</p> <hr/> <p>OBJET : Arrêt du PSMV</p>	<p>VU le Code de l’Urbanisme, VU le Code Général des Collectivités Territoriales, VU le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Saint-Emilion approuvé par délibération du Conseil Municipal le 10 Février 2010, VU l’arrêté préfectoral portant approbation de la modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur en date du 15 Février 2017, VU l’arrêté préfectoral du 13 Avril 2016, modifié le 13 Juillet 2018, portant prescription de la révision du Site Patrimonial Remarquable – PSMV, VU la délibération du Conseil Communautaire du 28 Janvier 2021 portant renouvellement de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable – PSMV, VU l’avis de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable, en date du 8 Février 2022, qui arrête le projet de révision du Site Patrimonial Remarquable – PSMV,</p> <p>Après avoir entendu l’exposé du dossier,</p> <p>Le Conseil Municipal après en avoir délibéré, avec 17 voix POUR et 2 absentions (Madame Line MARCHAND et Monsieur Alain VAUTHIER),</p> <p>- DECIDE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • D’arrêter le projet de PSMV, • De proposer l’examen du dossier en Commission Nationale du Patrimoine et de l’Architecture, • De solliciter ensuite la mise à l’enquête publique du projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur • D’autoriser Monsieur le Président de la CDC du Grand Saint-Emilionnais à signer les documents relatifs à ce dossier. <p>La présente délibération fera l’objet d’un affichage pendant 1 mois, au siège de la Communauté de Communes et à la mairie de Saint-Emilion.</p> <p>Le projet de PSMV tel qu’arrêté par la Commune est tenu à la disposition du public à la mairie de Saint-Emilion.</p> <p>Le Maire, Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché au siège de la collectivité ;</p> <p>Informe que la présente délibération peut faire l’objet d’un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication.</p> <p>Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits, Pour extrait certifié conforme,</p> <p>Le Maire,  Bernard LAURET</p> 
---	---

ANNEXE 4

PREFECTURE DE LA GIRONDE

ARRETE

**portant mise en révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur
du secteur sauvegardé de la commune de Saint Emilion**

Le Préfet de la Gironde,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-2, L.313-1, L.313-2, R.313-7, R.313-14 et R.313-22,

VU l'arrêté préfectoral du 4 août 1986 portant création d'un secteur sauvegardé sur le territoire de la commune de Saint Emilion,

VU l'arrêté préfectoral du 21 septembre 2010 approuvant le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de Saint Emilion,

VU la délibération de la communauté de communes du grand Saint Emilionnais en date du 17 septembre 2015 sollicitant la mise en œuvre d'une révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du secteur sauvegardé de Saint Emilion,

VU le courrier du Préfet de la Gironde en date du 14 mars 2016 proposant au président de la communauté de communes du grand Saint Emilionnais les modalités de la concertation prévue à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme,

VU la lettre d'accord en date du 16 mars 2016 de monsieur le Président de la Communauté de Communes du Grand Saint Emilionnais

Sur proposition du Secrétaire Général de la préfecture de la Gironde,

ARRÊTE

Article 1er: Le plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de Saint Emilion est mis en révision dans les conditions fixées par les articles L.313-1 et R.313-14 du code de l'urbanisme.

Article 2 : Une concertation, ouverte aux habitants, aux associations locales et à tous les citoyens concernés, est engagée en application des articles L.300-2 et R.313-7 du code de l'urbanisme et se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur, selon les modalités suivantes :

- réunions publiques à l'occasion des grandes étapes du processus de révision (diagnostic, zonage, éléments de règlement..)
- lettres d'information publiées dans le presse et dans les journaux inter communaux
- affichage dans les mairies et dans les lieux publics
- mise en dépôt d'un registre en mairie et au siège de la communauté de communes afin de recueillir l'avis de la population

- mise en ligne régulière sur le site de la collectivité des éléments du psmv

Cet ensemble de moyens de communication fera l'objet d'un suivi en cours d'opération et d'un bilan en conclusion de la procédure.

Article 3 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département. Il sera en outre affiché à la mairie de Saint Emilion et au siège de la communauté de communes pendant un mois et fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Article 4 : Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde, Monsieur le Directeur Régional des Affaires Culturelles et Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Grand Saint Emilionnais sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie leur sera adressée.

13 AVR. 2016

Fait à Bordeaux, le
le Secrétaire Général,

FERRY SUQUET

ANNEXE 5

PREFECTURE DE LA GIRONDE

ARRÊTE

modifiant l'arrêté du 13 avril 2016 portant mise en révision
du plan de sauvegarde et de mise en valeur
du secteur sauvegardé de la commune de Saint-Emilion

La Préfète de la Gironde,

VU la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, et
notamment ses articles 112 et 114 ;

VU l'arrêté du 13 avril 2016 portant mise en révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Saint-Emilion,
VU l'arrêté du 15 février 2017 portant approbation de la modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur de
Saint-Emilion ;

Considérant la nécessité de préciser les objectifs de la révision et de détailler les voies de recours ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la préfecture de la Gironde ;

Le présent arrêté complète l'arrêté du 13 avril 2016.

ARRÊTE

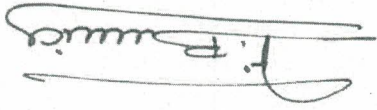
Article Premier : L'article 2 de l'arrêté du 13 avril 2016 susvisé est complété comme suit : « La révision devra
mettre à jour les divers règlements permettant de préciser le projet urbain de Saint-Emilion visant à :

- actualiser le règlement ; réévaluer les protections ; mieux hiérarchiser et étendre les protections ;
- assurer la cohérence avec le PLU intercommunal et avec les outils opérationnels ;
- adapter le projet urbain aux particularités du centre historique ;
- prendre en compte les évolutions des fonctions urbaines et favoriser la mixité fonctionnelle ;
- mieux connaître, protéger et valoriser le patrimoine dans toutes ses dimensions ;
- accompagner la revitalisation du centre ancien ;
- lutter contre l'insalubrité et la vacance des logements ;
- renforcer l'attractivité en requalifiant les espaces publics, en encadrant la mutation du bâti ;
- intégrer une meilleure prise en compte des risques naturels et en particulier du risque mouvement de terrain
et carrière.

Article 2 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de
Bordeaux dans un délai de deux mois après sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de
la Gironde.

Article 3 : Le secrétaire général de la préfecture de la Gironde, le directeur régional des affaires culturelles, le
président de la Communauté de Communes du Grand Saint Emilionnais et le maire de Saint-Emilion sont chargés,
chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de
la préfecture de la Gironde. Il sera en outre affiché à la mairie de Saint-Emilion et au siège de la communauté de
communes pendant un mois et fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Fait à Bordeaux, le 17 AVR. 2020



Fabienne BUCCIO

ANNEXE 6

Arrêté du 07 décembre 2022

**Direction régionale des affaires culturelles Nouvelle-Aquitaine -
Communauté de communes du Grand-Saint-Emilionnais**

**Enquête publique préalable à la révision du Plan de Sauvegarde et de
mise en valeur du Site patrimonial remarquable sur la commune de
Saint-Emilion**

La Préfète de la Gironde

VU le Code de l'Environnement, et notamment les articles L.122-4 à L.122-14, et R.122-1 à R.122-27 concernant l'évaluation environnementale des projets, les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 concernant l'organisation des enquêtes publiques portant sur les opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.313-1 et suivants relatifs au plan de sauvegarde et de mise en valeur et R.313-15 relatifs à la révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur ;

VU l'arrêté préfectoral du 4 août 1986 portant création d'un secteur sauvegardé sur le territoire de la commune de Saint-Emilion, en application de la loi 62-403 du 4 août 1962 dite loi Malraux ;

VU l'arrêté préfectoral du 21 septembre 2010 approuvant le Plan de Sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de Saint-Emilion ;

VU l'arrêté préfectoral du 13 avril 2016 portant mise en révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de Saint-Emilion et son arrêté modificatif du 17 avril 2020 ;

VU la décision de la Mission régionale de l'autorité environnementale du 28 janvier 2022 de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de révision du Plan de sauvegarde et de mise en valeur de Saint-Emilion ;

VU la délibération du conseil municipal de Saint-Emilion du 9 février 2022 approuvant le Plan de sauvegarde et de mise en valeur de Saint-Emilion et sollicitant sa mise à l'enquête publique ;

VU la délibération du conseil communal du Grand Saint-Emillion du 10 février 2022 arrêtant le bilan de la concertation sur le Plan de sauvegarde et de mise en valeur ;

VU la délibération du conseil communal du Grand Saint-Emillion du 10 février 2022 approuvant le Plan de sauvegarde et de mise en valeur de Saint-Emillion et sollicitant sa mise à l'enquête publique ;

VU l'avis favorable de la Commission locale du Site Patrimonial Remarquable en date du 8 février 2022 sur le Plan de sauvegarde et de mise en valeur de Saint-Emillion ;

VU l'avis favorable de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture en date du 17 mars 2022 sur le Plan de sauvegarde et de mise en valeur de Saint-Emillion ;

VU le courrier en date du 27 octobre 2022 de saisine de la Préfète de la Gironde de la Directrice régionale des affaires culturelles de la région Nouvelle-Aquitaine

VU l'arrêté ministériel en date du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement ;

VU l'ordonnance en date du 28 novembre 2022 par laquelle la Présidente du Tribunal administratif de Bordeaux a désigné un Commissaire enquêteur ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 30 septembre 2022 accordant délégation de signature au Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde en vue de signer les arrêtés d'ouverture d'enquête publique ;

SUR PROPOSITION de la Secrétaire générale ;

ARRÊTE

Article premier – Description de l'opération soumise à enquête publique et autorités responsables du projet.

Le projet présenté par la Communauté de commune du Grand-Saint-Emillionnais et la Direction régionale des affaires culturelles de la Nouvelle Aquitaine consiste en la révision du Plan de Sauvegarde et de mise en valeur de Saint-Emillion pour favoriser notamment la protection des immeubles bâtis et non bâtis qui s'y trouvent ainsi que le maintien et le développement des activités économiques et commerciales.

Des informations relatives au projet peuvent être obtenues auprès de la Direction régionale des affaires culturelles de la Nouvelle-Aquitaine à Madame Emmanuelle Maillet, Conseillère pour l'architecture (emmanuelle.maillet@culture.gouv.fr) ou auprès de la Communauté de commune du Grand-Saint-Emillionnais à Madame Valérie Barge (directionurbanisme@grand-st-emillionnais.org)

Article 2 – Dates et objets de l'enquête :

Il sera procédé pendant 30 jours consécutifs, du 9 janvier au 10 février 2023 inclus, sur le territoire de la commune de Saint-Emillion, à une enquête publique unique relative à la révision du Plan de sauvegarde et de mise en valeur du Site patrimonial remarquable de Saint-Emillion.

Article 3 – Composition du dossier d'enquête publique :

Le dossier soumis à enquête comprend les pièces exigées par le Code de l'Environnement (articles L.123-6 et R.123-8) et le Code de l'Urbanisme (article R.313-11). Il contient notamment l'avis de l'autorité environnementale après examen au cas par cas, ainsi que les divers avis des personnes publiques associées recueillis dans le cadre de la procédure et le bilan de la concertation relative à la révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Saint-Emillion.

Pendant l'enquête, le Commissaire enquêteur pourra faire compléter le dossier de documents utiles à la bonne information du public. Ces documents seront joints au dossier tenu au lieu de l'enquête avec un bordereau précisant la nature des pièces et la date à laquelle elles ont été ajoutées.

Article 4 – Mise à disposition du dossier d'enquête :

Pendant la période indiquée ci-dessus, le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête en Mairie de Saint-Emilion (6 place Pioceau – 33 330 Saint-Emilion) aux horaires suivantes :

- Lundi au vendredi (à l'exception du jeudi) : 8h30 – 12 h et 13h30 – 17 h
- Jeudi : 8h30 – 12 h

et sur le poste informatique en accès libre mis à disposition par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (accueil de la Cité Administrative, 2 rue Jules Ferry à Bordeaux, du lundi, mercredi et vendredi de 08h30 à 12h00 puis de 14h00 à 16h00 et les mardi et jeudi de 08h30 à 12h00).

Par ailleurs, dans les mêmes conditions de délai, le dossier d'enquête unique sera consultable sur le site internet des services de l'Etat en Gironde à l'adresse suivante : www.gironde.gouv.fr (rubriques « publications », « publications légales », « enquêtes publiques »).

En application de l'article L.123-11 du Code de l'Environnement, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci. La demande de communication du dossier doit être faite auprès de la Préfète de la Gironde (Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde – Service des Procédures Environnementales – Cité administrative – Rue Jules Ferry - BP 90 - 33 090 BORDEAUX Cedex), autorité organisatrice.

Article 5 – Commissaire enquêteur :

Par l'ordonnance susvisée de la Présidente du Tribunal administratif de Bordeaux, Madame Hélène DURAND-LAVILLE, ingénieur urbaniste a été désignée en tant que Commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique.

Article 6 – Dépôt des observations :

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations et propositions directement sur le registre d'enquête disponible en mairie de Saint-Emilion, à feuillets cotés non mobiles, paragraphés par le Commissaire enquêteur et ouverts par le Maire de Saint-Emilion.

Des observations et propositions relatives au projet pourront également être adressées, avant clôture de l'enquête, au Commissaire enquêteur :

- par correspondance, en Mairie de Saint-Emilion,

- par voie électronique, à l'adresse suivante : ddtm-spe3@gironde.gouv.fr.

En outre, le Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie de Saint-Emilion (6 place Pioceau – 33 330 Saint-Emilion) aux jours et horaires suivants :

- lundi 09 janvier 2023 de 9 h 30 à 12 h 00,

- samedi 14 janvier 2023 de 9 h 30 à 12 h 00,

- vendredi 20 janvier 2023 de 14 h 00 à 17 h 00,

- jeudi 02 février 2023 de 9 h 30 à 12 h 00,

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables sur le site des services de l'Etat en Gironde.

Toutes les observations sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fera la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article 7 – Publicité de l'enquête :

Un avis informant le public de l'ouverture de l'enquête sera publié par les soins de la Préfète de la Gironde, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux diffusés dans le département, à savoir « Sud-Ouest » et « les Echos Judiciaires Girondins ».

L'avis sera mis en ligne sur le site internet des services de l'Etat en Gironde : www.gironde.gouv.fr (rubriques « publications », « publications légales », « enquêtes publiques »).

Cet avis sera en outre publié par voie d'affiches et éventuellement par tous autres procédés en usage, par les soins du Maire de Saint-Emilion, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. L'accomplissement de cette formalité sera certifié par le Maire de Saint-Emilion.

Dans les mêmes conditions de délai et de durée, il sera procédé par les soins du maître d'ouvrage à l'affichage de l'avis d'enquête sur les lieux prévus pour la réalisation de l'opération. Ces affiches devront être visibles et lisibles de la ou, s'il y a lieu, des voies publiques et être conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par arrêté ministériel du 9 septembre 2021.

Transmission d'un exemplaire du dossier sera faite, sous forme dématérialisée, des l'ouverture de l'enquête, aux Maires des communes membres de la Communauté de communes du Grand Saint-Emilionnais, non désignées comme lieu d'enquête, pour leur information.

Article 8 – Formalités de fin d'enquête :

A l'expiration du délai d'enquête, les registres seront remis ou transmis sans délai, avec les dossiers d'enquête, par le Maire de Saint-Emilion au Commissaire enquêteur qui procédera à leur clôture.

Le Commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le porteur de projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse, en l'invitant à produire, dans un délai de quinze jours, des observations éventuelles.

Le Commissaire enquêteur établira un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies ainsi que les réponses éventuelles du maître d'ouvrage. Il formulera ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, défavorables ou défavorables à la révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Saint-Emilion.

Dans le délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête, le Commissaire enquêteur transmettra à la Préfète de la Gironde (Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde – Service des Procédures Environnementales – Cité administrative - Rue Jules Ferry – B.P. 90 - 33 090 BORDEAUX Cedex) :

- le dossier d'enquête déposé en Mairies,
- le registre et les pièces annexées,
- les avis de parution dans la presse et les certificats d'affichage,
- son rapport et ses conclusions motivées.

Une copie de ces documents sera adressée, dès réception par la Préfète de la Gironde, au Président de Bordeaux Métropole et à la Présidente du Tribunal administratif de Bordeaux.

Article 9 – Mise à disposition des conclusions :

Renaud LAHEURTE



Bordeaux, le
Pour la Préfète de la Gironde
Par délégation
Le Directeur Départemental des Territoires et de la
La Préfète

Article 11 – La Secrétaire Générale de la Préfecture de la Gironde, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde, le Maire de Saint-Emilion, la Directrice régionale des affaires culturelles de la région Nouvelle-Aquitaine, le Président de la communauté de communes du Grand-Saint-Emilionnais et le Commissaire enquêteur désigné sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie leur sera adressée.

La décision susceptible d'intervenir à l'issue de la procédure sera un arrêté préfectoral d'approbation de la révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur du site patrimonial remarquable de Saint-Emilion ou un décret en Conseil d'Etat après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, en cas d'avis défavorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

Article 10 – Décisions susceptibles d'être adoptées :

Ces documents seront également transmis à toute personne intéressée qui en fera la demande à la Préfète de la Gironde – Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde (Service des Procédures Environnementales – Cité administrative – B. P. 90 – 33 090 BORDEAUX Cedex) où ils seront de même consultables.

Copies du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur resteront déposées, pendant le délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête, en Mairie de Saint-Emilion (6 place Pioceau – 33 330 Saint-Emilion) et sur le site internet des services de l'Etat en Gironde www.gironde.gouv.fr (rubriques « publications » et « publications légales », « enquêtes publiques ») afin que le public en prenne connaissance.

ANNEXE 7



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles
Nouvelle-Aquitaine**

Affaire suivie par :

Emmanuelle MAILLET

Conseillère pour l'architecture

Tél : 05 56 00 87 15

Mél : emmanuelle.maillet@culture.gouv.fr

Bordeaux, le

27 OCT. 2022

La Directrice régionale des affaires culturelles

à

Monsieur Matthieu Doligez,
Secrétaire général de la Gironde, par intérim,
Sous-préfet de Libourne

Objet : Révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de Saint-Emilion

La révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de Saint-Emilion a été engagée par délibération communautaire du 17 septembre 2015 et arrêté préfectoral du 13 avril 2016.

Le projet de révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur a été soumis à l'avis de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture le 17 mars 2022 qui a émis un avis favorable à l'unanimité.

Dès lors, l'ensemble des consultations prévues aux articles L.132-7 à L.132-11 et aux articles L.132-12 à L.132-13 du code de l'urbanisme ont été réalisées.

Aussi, conformément aux articles L.313-1,II et R313-11 du code de l'urbanisme, il revient au préfet de département d'organiser une enquête publique dans les conditions fixées prévues aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement.

Les frais inhérents à l'enquête publique sont à la charge de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Nouvelle-Aquitaine.

Les services patrimoniaux (Pôle Patrimoine et Architecture et UDAP de la Gironde) de la DRAC Nouvelle-Aquitaine restent disponibles auprès de vos services afin d'assurer le bon déroulement de la procédure.

La directrice régionale des affaires culturelles
Nouvelle-Aquitaine



Maylis DESCAZEUX

Copie à : - CDC du Grand Saint-Emilionais,
M. Vincent Cassagnaud, Architecte des Bâtiments de France,
M. Nabile Ben Lagha, DDTM

ANNEXE 8

Décision désignation de commissaire

Vu enregistrée le 25/11/2022, la lettre par laquelle Madame la Préfète de la Gironde demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de Saint Emilion ;

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R.123-5 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Hélène DURAND-LAVILLE est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

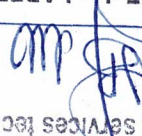
ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Madame la Préfète de la Gironde, à Madame Hélène Durand-Laville et à Madame la Directrice Régionale des Affaires Culturelles de Nouvelle Aquitaine.

Fait à Bordeaux, le 28/11/2022

La Présidente,

Cécile MARILLER

Pour expédition conforme à l'original
Pour le Greffier en Chef et par délégation
Le Contrôleur des services techniques

Xavier BESSE des LARZES

ANNEXE 9



SITE DE PRESSE EN LIGNE

Attestation de parution du 13/01/2023 à 00:00:00 dans le departement 33 - Gironde

Madame, Monsieur

L'équipe de *du Courrier de Gironde* vous remercie de la confiance que vous lui accordez pour la publication de vos formalités.

Vous trouverez ci-dessous l'attestation de parution

Nous restons à votre disposition au 05 56 44 72 24.

ATTESTATION DE PARUTION

LE DIRECTEUR DE PUBLICATION

COURRIER FRANÇAIS

Siège social : rue du Docteur Jean Vincent

CS 52052 - 33071 BORDEAUX Cedex

Tél. : 05.56.44.74.24. courriel : annonces.legales@alcregie.com

COURRIER FRANÇAIS

Rue du Docteur Jean Vincent

CS 52052

33071 BORDEAUX Cedex

Atteste avoir reçu la présente annonce pour une parution dans le site de presse en ligne
<http://www.courrierdegironde.fr/>

La mise en ligne est effective le 13/01/2023 à 00:00:00



ATTESTATION DE PARUTION WEB

L'annonce ci-dessous est publiée dans le site de presse en ligne

<http://www.courrierdegironde.fr/>

Mise en ligne effective 13/01/2023 à 00:00:00

L'annonce est consultable à l'adresse suivante :

<http://www.courrierdegironde.fr/annonce-343307>

ATTESTATION DE PARUTION

LE DIRECTEUR DE PUBLICATION

COURRIER FRANÇAIS

Siège social : rue du Docteur Jean Vincent

CS 52052 - 33071 BORDEAUX Cedex

Tél. : 05.56.44.74.24 - courriel : annonces.legales@alcregie.com

COURRIER FRANÇAIS

Rue du Docteur Jean Vincent
CS 52052

33071 BORDEAUX Cedex

Direction Départementale des Territoires et de la Mer Service des procédures environnementales

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Direction régionale des affaires culturelles de la Région Nouvelle-Aquitaine
Communauté de communes du Grand-Saint-Emilionnais

**Enquête publique unique préalable à la révision du Plan de Sauvegarde et
de Mise en Valeur du Site Patrimonial Remarquable de Saint-Emilion
sur le territoire de la commune de Saint-Emilion**

Par arrêté de la Préfète de la Gironde en date du 7 décembre 2022 a été prescrite une enquête publique relative au projet de révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site Patrimonial Remarquable de Saint-Emilion.

Cette enquête publique aura lieu du **9 janvier 2022 au 10 février 2022 inclus**.

Le projet, présenté par la Communauté de communes du Grand-Saint-Emilionnais et la Direction régionale des affaires culturelles de la Région Nouvelle-Aquitaine, consiste en la révision du Plan de Sauvegarde et de mise en valeur de Saint-Emilion pour favoriser notamment la protection des immeubles bâtis et non bâtis qui s'y trouvent ainsi que le maintien et le développement des activités économiques et commerciales.

Des informations relatives au projet peuvent être obtenues auprès de la Direction régionale des affaires culturelles de la Nouvelle-Aquitaine à Madame Emmanuelle Maillet, Conseillère pour l'architecture (05 56 00 87 15 – emmanuelle.mallet@culture.gouv.fr) ou auprès de la Communauté de communes du Grand-Saint-Emilionnais à Madame Valérie Barge (directionurbanisme@grand-st-emilionnais.org)

Le dossier soumis à enquête comprend les pièces exigées par le Code de l'Environnement (articles L.123-6 et R.123-8) et le Code de l'Urbanisme (article R.313-11). Il contient notamment les avis de l'autorité environnementale après examen au cas par cas, ainsi que les divers avis des personnes publiques associées recueillis dans le cadre de la procédure et le bilan de la concertation relative à la révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Saint-Emilion.

Pendant la période indiquée ci-dessus, le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête en **Mairie de Saint-Emilion** (6 place Pioceau – 33 330 Saint-Emilion) aux horaires suivantes :

- **Lundi au vendredi (à l'exception du jeudi) : 8h30 – 12 h et 13h30 – 17 h**
- **Jeudi : 8h30 – 12 h**

et sur le poste informatique en accès libre mis à disposition par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (accueil de la Cité Administrative, 2 rue Jules Ferry à Bordeaux, les lundi, mercredi et vendredi de 08h30 à 12h00 puis de 14h00 à 16h00 et les mardi et jeudi de 08h30 à 12h00).

Par ailleurs, dans les mêmes conditions de délai, le dossier d'enquête unique sera consultable sur le site internet des services de l'Etat en Gironde à l'adresse suivante : www.gironde.gouv.fr (rubriques « publications », « publications légales », « enquêtes publiques »).

En application de l'article L.123-11 du Code de l'Environnement, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci. La demande de communication du dossier doit être faite auprès de la Préfète de la Gironde (Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde – Service des Procédures Environnementales – Cité administrative - Rue Jules Ferry - BP 90 - 33 090 BORDEAUX Cedex), autorité organisatrice.

Par une ordonnance en date du 28 novembre 2022 de la Présidente du Tribunal administratif de Bordeaux, Madame Hélène DURAND-LAVILLE, ingénieur urbaniste a été désignée en tant que Commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations et propositions directement sur le registre d'enquête disponible en mairie de Saint-Emilion, à feuillets cotés non mobiles, paraphés par le Commissaire enquêteur et ouverts par le Maire de Saint-Emilion.

Des observations et propositions relatives au projet pourront également être adressées, avant clôture de l'enquête, au Commissaire enquêteur :

- par correspondance, en Mairie de Saint-Emilion,

- par voie électronique, à l'adresse suivante : dctm-spe3@gironde.gouv.fr.

En outre, le Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en **Mairie de Saint-Emilion** (6 place Pioceau – 33 330 Saint-Emilion) aux jours et horaires suivants :

- **lundi 09 janvier 2023 de 9 h 30 à 12 h,**
- **samedi 14 janvier 2023 de 9 h 30 à 12 h,**
- **vendredi 20 janvier 2023 de 14 h 00 à 17 h,**
- **jeudi 02 février 2023 de 9 h 30 à 12 h,**
- **vendredi 10 février 2023 de 14 h 00 à 17 h.**

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables sur le site des services de l'Etat en Gironde.

Toutes les observations sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fera la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Copies du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur resteront déposées, pendant le délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête, à la DDTM de la Gironde (Service des Procédures Environnementales), en Mairie de Saint-Emilion et sur le site internet des services de l'Etat en Gironde www.gironde.gouv.fr (rubriques « publications », « publications légales », « enquêtes publiques ») afin que le public en prenne connaissance.

Ces documents seront également transmissibles à toute personne intéressée qui en fera la demande à la Préfète de la Gironde.

La décision susceptible d'intervenir à l'issue de la procédure sera un arrêté préfectoral d'approbation de la révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur du site patrimonial remarquable de Bordeaux ou un décret en Conseil d'Etat après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, en cas d'avis défavorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Bernard LAURET, Président de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais, certifie avoir fait procéder à l’affichage de l’avis d’enquête publique unique préalable à la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site Patrimonial Remarquable de Saint-Emilion du 20 décembre 2022 au 23 janvier 2023.

Le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

Le 30 janvier 2023

Le Président,



Bernard LAURET



CERTIFICAT D'AFFICHAGE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Je, soussigné(e) Bernard LAURET, Maire de la commune de Saint-Emilion, certifie que l'avis portant à la connaissance du public l'organisation, du **lundi 9 janvier 2023** au **vendredi 10 février 2023** inclus, de l'enquête publique préalable à la révision du Plan de sauvegarde et de mise en valeur du site remarquable de Saint-Emilion, portée par la Direction régionale des affaires culturelles de la région Nouvelle-Aquitaine et la communauté de communes du Grand-Saint-Emilionnais, a été affiché, **15 jours avant l'ouverture de l'enquête** et pendant toute la durée de celle-ci, à l'emplacement réservé à cet effet.

(cachet de la collectivité)

Fait à Saint-Emilion le 20/12/2022

Le Maire



LAURET

B. LAURET

PSMV Saint-Emilion - Liens vers avis de parution :

1^{er} avis Sud-Ouest : https://www.sudouest.fr/annonces-legales/7340591?category=AOF50&date_from=2022-12-19&query=&sort=published_at

🕒 PUBLIÉE LE 24/12/2022

AVIS ADMINISTRATIFS ET JUDICIAIRES

GIRONDE

DRAC NOUVELLE AQUITAINE

54 RUE MAGENDIE
33000
BORDEAUX
GIRONDE

**Direction départementale des Territoires et de la mer
Service des procédures environnementales**

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

**Direction régionale des affaires culturelles
de la Région Nouvelle-Aquitaine
Communauté de communes du Grand-Saint-Émilionnais
Enquête publique unique préalable à la révision du Plan de
Sauvegarde
et de mise en valeur du site patrimonial remarquable de Saint-
Émilion
sur le territoire de la commune de Saint-Émilion**

1^{er} avis Le Courrier Girondin : <https://www.courrierdegironde.fr/annonce-343263/>

Communaute de Cne Grd St Emilion

24 décembre 2022

77



Direction Départementale des Territoires
et de la Mer Service des procédures
environnementales

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

**Direction régionale des affaires culturelles de la Région Nouvelle-
Aquitaine**
Communauté de communes du Grand-Saint-Emilionnais

**Enquête publique unique préalable à la révision du Plan de
Sauvegarde et
de Mise en Valeur du Site Patrimonial Remarquable de Saint-Emilion
sur le territoire de la commune de Saint-Emilion**



Direction départementale des Territoires et de la mer
Service des procédures environnementales

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Direction régionale des affaires culturelles
de la Région Nouvelle-Aquitaine
Communauté de communes du Grand-Saint-Émilionnais
Enquête publique unique préalable à la révision du Plan de Sauvegarde
et de mise en valeur du site patrimonial remarquable de Saint-Émilion
sur le territoire de la commune de Saint-Émilion

Par arrêté de la Préfète de la Gironde en date du 7 décembre 2022 a été prescrite une enquête publique relative au projet de révision du Plan de sauvegarde et de mise en valeur du site patrimonial remarquable de Saint-Émilion.

Cette enquête publique a lieu du 9 janvier 2022 au 10 février 2022 inclus.

Le projet, présenté par la Communauté de communes du Grand-Saint-Émilionnais et la Direction régionale des affaires culturelles de la Région Nouvelle-Aquitaine, consiste en la révision du Plan de sauvegarde et de mise en valeur de Saint-Émilion pour favoriser notamment la protection des immeubles bâtis et non bâtis qui s'y trouvent ainsi que le maintien et le développement des activités économiques et commerciales.

Des informations relatives au projet peuvent être obtenues auprès de la Direction régionale des affaires culturelles de la Nouvelle-Aquitaine à M^{me} Emmanuelle Maillat, conseillère pour l'architecture (05 56 00 87 15 - emmanuelle.maillat@culture.gouv.fr) ou auprès de la Communauté de communes du Grand-Saint-Émilionnais à M^{me} Valérie Barge (directionurbanisme@grand-st-emilionnais.org).

Le dossier soumis à enquête comprend les pièces exigées par le Code de l'Environnement (articles L. 123-6 et R. 123-8) et le Code de l'urbanisme (article R. 313-11). Il contient notamment les avis de l'autorité environnementale après examen au cas par cas, ainsi que les divers avis des personnes publiques associées recueillis dans le cadre de la procédure et le bilan de la concertation relative à la révision du Plan de sauvegarde et de mise en valeur de Saint-Émilion. Pendant la période indiquée ci-dessus, le public peut prendre connaissance du dossier d'enquête en mairie de Saint-Émilion (6, place Pioceau, 33330 Saint-Émilion) aux horaires suivants : lundi au vendredi (à l'exception du jeudi) : 8 h 30 à 12 h et 13 h 30 à 17 h, jeudi : 8 h 30 à 12 h.

Et sur le poste informatique en accès libre mis à disposition par la Direction départementale des Territoires et de la mer (accueil de la Cité Administrative, 2, rue Jules-Ferry à Bordeaux, les lundi, mercredi et vendredi de 8 h 30 à 12 h puis de 14 h à 16 h et les mardi et jeudi de 8 h 30 à 12 h).

Par ailleurs, dans les mêmes conditions de délai, le dossier d'enquête unique est consultable sur le site Internet des services de l'État en Gironde à l'adresse suivante : www.gironde.gouv.fr (rubriques « publications », « publications légales », « enquêtes publiques »).

En application de l'article L.123-11 du Code de l'Environnement, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci. La demande de communication du dossier doit être faite auprès de la Préfète de la Gironde

(Direction départementale des Territoires et de la mer de la Gironde – Service des Procédures environnementales – Cité administrative - Rue Jules-Ferry - BP 90 - 33090 Bordeaux Cedex), autorité organisatrice.

Par une ordonnance en date du 28 novembre 2022 de la Présidente du Tribunal administratif de Bordeaux, M^{me} Héliane DURAND-LAVILLE, ingénieur urbaniste a été désignée en tant que commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations et propositions directement sur le registre d'enquête disponible en mairie de Saint-Émilion, à feuillets cotés non mobiles, paraphés par le commissaire enquêteur et ouverts par le maire de Saint-Émilion.

Des observations et propositions relatives au projet peuvent également être adressées, avant clôture de l'enquête, au commissaire enquêteur :

- par correspondance, en mairie de Saint-Émilion,
- par voie électronique, à l'adresse suivante : ddtm-spe3@gironde.gouv.fr.

En outre, le commissaire enquêteur se tient à la disposition du public en mairie de Saint-Émilion (6, place Pioceau, 33330 Saint-Émilion), aux jours et horaires suivants : **samedi 14 janvier 2023 de 9 h 30 à 12 h, vendredi 20 janvier 2023 de 14 h à 17 h, jeudi 2 février 2023 de 9 h 30 à 12 h, vendredi 10 février 2023 de 14 h à 17 h.**

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le site des services de l'État en Gironde.

Toutes les observations sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fera la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Copies du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur resteront déposées, pendant le délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête, à la DDTM de la Gironde (Service des Procédures Environnementales), en mairie de Saint-Émilion et sur le site Internet des services de l'État en Gironde www.gironde.gouv.fr (rubriques « publications », « publications légales », « enquêtes publiques ») afin que le public en prenne connaissance.

Ces documents seront également transmissibles à toute personne intéressée qui en fera la demande à la Préfète de la Gironde.

La décision susceptible d'intervenir à l'issue de la procédure sera un arrêté préfectoral d'approbation de la révision du Plan de sauvegarde et de mise en valeur du site patrimonial remarquable de Bordeaux ou un décret en Conseil d'État après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, en cas d'avis défavorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.



Direction départementale des territoires et de la mer
Service des procédures environnementales

AVIS DE CONSULTATION PUBLIQUE

Installations classées pour la protection
de l'environnement (livre V du Code de l'environnement)
commune de Bassens

Par arrêté préfectoral du 9 janvier 2023 a été prescrite une consultation publique de quatre semaines sur la demande d'enregistrement présentée, au titre de la réglementation des installations classées, par la société CMGO, en vue d'obtenir l'autorisation d'exploiter une installation de transit et concassage de produits minéraux ou de déchets non dangereux inertes, située sur le territoire de la commune de Bassens, en prévision du changement d'unité de concassage et de l'augmentation de l'activité de transit.

Cette consultation se déroulera du 30 janvier au 27 février 2023 inclus.

Un dossier de consultation sera déposé au service urbanisme de la mairie de Bassens, où le public pourra en prendre connaissance, aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir les lundi de 13 h à 17 h, mardi et jeudi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h à 18 h, mercredi et vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h à 17 h. Ces documents seront également consultables sur le site Internet des services de l'État en Gironde (www.gironde.gouv.fr/Publications/Publications-Légales).

Pendant toute la durée de la consultation, des observations pourront être formulées :

- sur un registre ouvert à cet effet à la mairie de Bassens ;
- par voie postale à la Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde (service des procédures environnementales - Cité administrative - BP 90 - 33090 Bordeaux Cedex) ;
- par voie électronique à l'adresse suivante : ddtm-spe1@gironde.gouv.fr

La préfète de la Gironde est compétente pour statuer sur la demande d'enregistrement sollicitée par un arrêté éventuellement assorti de prescriptions particulières complémentaires aux prescriptions générales fixées par l'arrêté ministériel prévu au I de l'article L. 512-7, ou par un arrêté de refus.

PATRIMOINE & HISTOIRE



Un livre majeur sur l'abbaye de Moissac.

Le cloître et le portail de Moissac, chefs-d'œuvre de l'art roman, un livre de Quitterie Cazes et Chantal Fraïsse, 240 pages



45 €

OUVRAGE EN VENTE CHEZ VOTRE LIBRAIRE
ET VOTRE MARCHAND DE JOURNAUX.

Éditions SUD OUEST
www.editions-sudouest.com

Autres avis



Poursuite de l'aménagement de l'A63/A660 AVIS DE CONCERTATION PRÉALABLE

Du 30 janvier au 30 avril 2023

LE PROJET PRÉSENTÉ À LA CONCERTATION PRÉALABLE

Le projet de poursuite de l'aménagement de l'A63/A660 concerne une section de 35 km de l'A63 en Gironde, entre la rocade bordelaise et la section concédée à Atlantes, ainsi que l'A660 entre Mios (nœud 22 de l'A63) et La Teste-de-Buch. Il s'agit d'une section à 2x2 voies, alors que l'A63 a une configuration à 2x3 voies dans les départements des Landes et des Pyrénées-Atlantiques.

L'élargissement à 2x3 voies de l'A63 a fait l'objet d'études successives depuis 2009. En 2018, le Conseil d'orientation des infrastructures a recommandé pour cette section la poursuite des études de mise en concession, sans contribution publique au financement.

Les objectifs de l'État sont les suivants :

- Améliorer la fluidité et le fonctionnement de l'itinéraire actuel,
- Améliorer les conditions de sécurité,
- Garantir une meilleure intégration environnementale de l'infrastructure.

L'État a conçu un scénario d'aménagement complet intégrant la mise à 2x3 voies de l'A63 sur 35 km et la mise aux normes d'environnement et de sécurité de l'A63 et de l'A660. Le coût des travaux, estimé à 290 M€ hors taxe, serait intégralement financé par la mise en concession. Un système de péage en « flux libre », sans barrière, serait mis en place.

En 2021, l'État a présenté ce projet au cours d'une consultation des collectivités. À la demande des territoires, il a élaboré un scénario alternatif de mise à 2x3 voies partielle financé sur crédits publics. Ce scénario alternatif concerne uniquement une section de 7 km comprise entre le sud de l'échangeur 25 et la rocade bordelaise. D'un montant de 54,5 M€ hors taxe, il serait financé dans le cadre des contrats de plan État-Région.

Un scénario ne prévoyant aucun aménagement routier sera également présenté au cours de la concertation préalable. Ce scénario s'appuie sur les hypothèses d'évolution de la démographie, de l'attractivité économique, des besoins de déplacements et de l'offre de transport.

LE CADRE DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

Conformément aux dispositions de l'article L. 121-8 du Code de l'environnement, en tant que projet comportant des impacts significatifs sur l'environnement local et des enjeux d'aménagement du territoire et socio-économiques, le projet de poursuite de l'aménagement de l'A63/A660 a fait l'objet d'une saisine de la Commission nationale du débat public (CNDP) le 23 février 2022.

Par sa décision du 2 mars 2022 au titre des articles L. 121-1 et suivants, et notamment l'article L. 121-8, complétée par la décision du 6 juillet 2022, la CNDP a décidé qu'il y a lieu d'organiser une concertation préalable et a désigné M^{me} Marion THENET et M^{me} Marion JULIOT « garantes de la concertation préalable sur le projet de passage à 2x3 voies de l'autoroute A63 au sud de Bordeaux » (décisions de la CNDP disponibles sur le site Internet www.debatpublic.fr). Neutres et indépendantes, les garantes sont chargées de s'assurer du bon déroulement de la concertation.

Les participants peuvent s'adresser à elles :

- par mail : marion.thenet@garant-cndp.fr ; marion.juliot@garant-cndp.fr
- en écrivant à : CNDP, 244, boulevard Saint-Germain, 75007 Paris.

L'OBJET ET LE PÉRIMÈTRE DE LA CONCERTATION

En application du Code de l'environnement (article L. 121-15-1), la concertation préalable permettra notamment de débattre de l'opportunité, des objectifs, des caractéristiques principales du projet, des enjeux socio-économiques qui s'y attachent ainsi que leurs impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire.

Cette concertation permettra, le cas échéant, de débattre de solutions alternatives, y

compris l'absence de mise en œuvre du projet. Elle portera aussi sur les modalités d'information et de participation du public après la concertation préalable.

Communes concernées par la concertation préalable, du nord au sud : Pessac, Gradignan, Canéjan, Cestas, Marcheprime, Mios, Le Barp, Biganos, Arcachon, Le Teich, Gujan-Mestras, La Teste-de-Buch, Salles, Belin-Béliet et Lugos.

DURÉE ET MODALITÉS DE LA CONCERTATION

La concertation préalable se déroulera du 30 janvier au 30 avril 2023.

Le site www.A63Nord.fr regroupera les informations relatives au projet. Il permettra notamment de télécharger le dossier soumis à la concertation et la brochure de présentation.

Il présentera les modalités de participation proposées au public et sera régulièrement mis à jour pour rendre compte du déroulement de la concertation. Les personnes intéressées pourront :

- déposer leurs contributions, avis et questions pendant toute la durée de la concertation :
- sur le registre numérique : www.A63Nord.fr ;
- en écrivant aux garantes.

- participer aux réunions publiques et ateliers de la concertation :

- Mardi 31 janvier 2023 à 18 h 30 : réunion publique de lancement, à la salle des fêtes de Biganos ;
- Mardi 21 février 2023 à 18 h 30 : réunion publique à la salle du Solarium de Gradignan ;
- Jeudi 23 février 2023 à 18 h 30 : réunion publique à la Halle du centre culturel de Cestas ;
- Mardi 7 mars 2023 à 18 heures : atelier environnement à la salle du Bateau-Lyre du Barp ;
- Jeudi 9 mars 2023 à 10 h 30 : débat avec les étudiants de l'IUT Management du Transport au Campus Bastide à Bordeaux ;
- Jeudi 9 mars 2023 à 18 heures : atelier mobilités, à la Bergerie du Courneau de Canéjan ;
- Lundi 13 mars 2023 à 18 heures : atelier mobilités, à la salle de Béliet de Belin-Béliet ;
- Mardi 14 mars 2023 à 18 heures : atelier mobilités, à la salle des fêtes de Mios ;
- Mardi 4 avril 2023 à 18 heures : réunion publique à la salle des fêtes du Bourg de Salles ;
- Mardi 25 avril 2023 à 18 h 30 : réunion publique au théâtre Cravey de La Teste-de-Buch.

Les cinq réunions publiques seront retransmises en direct à l'aide de l'application Zoom. Les liens de connexion seront communiqués sur www.A63Nord.fr

Le nombre de participants à chaque atelier est limité à 40. L'inscription est obligatoire sur www.A63Nord.fr ou par téléphone au 06 68 76 92 45.

- s'exprimer à l'occasion des débats mobiles à la rencontre du grand public (La Teste-de-Buch, Pessac, Cestas, Salles : lieux et horaires sur www.A63Nord.fr).

À l'issue de la concertation préalable, dans un délai d'un mois, les garantes transmettent leur bilan au maître d'ouvrage qui le publiera sur le site Internet de la concertation.

Ce bilan sera également publié sur le site Internet de la Commission nationale du débat public et sera joint au dossier d'enquête publique du projet.

En réponse au bilan des garantes, le maître d'ouvrage publiera sur le site Internet de la concertation un document présentant les mesures qu'il juge nécessaires de mettre en place pour tenir compte des enseignements tirés de la concertation. Ce dispositif est susceptible d'être modifié en fonction de l'évolution de la situation sanitaire ou de contraintes logistiques (les informations seront tenues à jour sur le site Internet de la concertation : www.A63Nord.fr).

ANNEXE 10

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE D'ENQUÊTE PUBLIQUE



Source : géoportail (1950-1965 / 2021)

15/02/2023

Enquête publique préalable à la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du site remarquable de SAINT-ÉMILION

Cette enquête a été menée conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement.

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA RÉVISION DU PLAN DE SAUVEGARDE
ET DE MISE EN VALEUR DU SITE REMARQUABLE DE SAINT-ÉMILION

PRÉAMBULE

Vous trouverez ci-dessous le Procès-verbal contenant les observations qui m'ont été faites par les personnes intéressées au cours de leurs visites lors de mes permanences (12 visites) et dans le cadre de leurs contributions (1 observation sur le registre, 3 mails et 1 courrier).



Permanence Mairie de Saint-Emilion

PROCÈS-VERBAL

1. Établi en application de l'alinéa 2 de l'article R123-18 du code de l'environnement

Aux termes duquel : « Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations ».

➔ En application des dispositions précitées, M. Le Préfet de la Gironde et Monsieur Le Président de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais sont invités à produire dans un délai de quinze jours, un mémoire en réponse aux observations qui suivent. Le présent rapport sera également transmis pour information à M. Le Maire de la Commune de SAINT-ÉMILION et au Chef de l'unité DUP et Expropriation Service des Procédures Environnementales DDTM de la Gironde.

2. Contexte :

Il convient de noter que :

- x lors de chacune des cinq permanences, je me suis tenue à la disposition du public pendant deux heures trente consécutives lors des permanences 1, 2 et 4, trois heures consécutives lors de la permanence 3 et quatre heures consécutives lors de la permanence 5,
- x l'avis d'enquête a été inséré sur les journaux « Courrier Girondin » et « Sud-Ouest » dans leurs éditions respectives du 24 décembre 2022 et du [date non transmise à ce jour par le DDTM – en attente des documents],
- x l'avis d'enquête a été de surcroît affiché à la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais dans l'emplacement prévu à cet effet, dans les locaux de la Communauté de Communes également, ainsi que, en face de la porte d'entrée de la Mairie sur les panneaux d'affichage officiel destinés à cet effet et dans le hall d'entrée de la mairie de SAINT-ÉMILION,
- x M. Le Maire de SAINT-ÉMILION a par ailleurs annoncé le déroulement de cette enquête publique lors de ces vœux à la population début janvier 2023,
- x enfin, l'annonce de cette enquête publique ainsi que la possibilité de consulter et de télécharger les documents du dossier était proposée sur les sites web de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais et de la Ville de SAINT-ÉMILION.

A la clôture de l'enquête publique, celle-ci a suscité 12 visites du public, le dépôt d'1 courrier, l'envoi de 3 mails et la rédaction d'1 observation sur le registre d'enquête publique dont le détail figure ci-dessous.

3. Concernant les observations formulées par le public au cours de l'enquête :

Bilan des observations enregistrées :

Observations	Visite	Registre	Courrier	Mail
Mme et M. CLEMENTE Maryse et Jacques- V1	X			
Mme JEAN Marie-Pierre- V2	X			
M . EXARTIER Francis- V3	X			
Mme et M. PROUET Marie-Noëlle et Gérard – V4 et	X			X

M1				
Mme CERIEZ Delphine- V5	X			
Mme AUGARDE Christina- V6	X			
Mme GEONGET Camille- V7	X			
Mme VAUTHIER Catherine- V8	X			
Mme et M. LUCU Mireille et Pierre - R1 et V11	X	X		
Mme LA PLANT Lisa et M. BOLGER Stephen – M2, L1 et V9	X		X	X
Me BAULIMON Arnaud pour le compte de M. VAUTHIER Alain - M3				X
Mme TAMBOURA Aminata - EPF- V10	X			
M. SIEST Frédéric – Ville de Saint-Emilion - V12	X			

Synthèse des observations formulées :

Observations recueillies lors de ma **permanence 1** du lundi 09 Janvier 2023 de 9h30 à 12h00 à la Mairie de SAINT-ÉMILION :

Point sur le registre d'enquête : le registre était vide en début de permanence.

Point sur les observations par mail ou par courrier : pas d'observation.

=> Cette permanence n'a fait l'objet d'aucune visite.

En début de permanence, j'ai été reçue par M. Le Maire de SAINT-ÉMILION également Président de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais, puis j'ai rencontré successivement :

- x Mme Valérie BARGE, Directrice Générale Adjointe Aménagement du Territoire Communauté de Communes du Grand-Saint-Emilionnais. Nous avons fait un point technique sur le dossier soumis à Enquête Publique.
- x M. Frédéric SIEST, Chargé de mission Urbanisme, Ville de SAINT-ÉMILION, pour évoquer le contenu du dossier soumis à enquête publique.

Observations recueillies lors de ma **permanence 2** du samedi 14 Janvier 2023 de 9h30 à 12h00 à la Mairie de SAINT-EMILION :

Point sur le registre d'enquête : le registre était vide en début de permanence.

Point sur les observations par mail ou par courrier : pas d'observation.

=> Cette permanence a fait l'objet de 2 visites – V1 et V2.

**Visite n°1 – V1 – Mme et M. CLEMENTE Maryse et Jacques
Habitants de SAINT-EMILION**

Ils précisent, en préambule, habiter à environ 100 mètres du projet de pôle médical faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre du dossier de PSMV soumis à enquête publique.

Ils indiquent ne penser que du bien de ce projet : ils sont favorables à encourager l'installation d'une nouvelle génération de médecins disposant d'un outil de travail moderne et adapté.

La pharmacie est actuellement dans un local qui n'est plus aux normes, cela doit changer.

De plus, sur la partie Sud du Bourg ancien de SAINT-ÉMILION, il n'y a plus rien.

Le dentiste de SAINT-ÉMILION est décédé, il faut aujourd'hui aller à Libourne pour les soins dentaires.

Si ce pôle médical voit le jour, nous pourrions aller chez le médecin à pied !

Par ailleurs, ce projet embellira le Sud du Bourg.

Mme et M. CLEMENTE prennent connaissance des pièces 6 et 7 du dossier soumis à enquête publique et soulignent que le travail engagé sur l'embellissement des espaces publics est une démarche intéressante.

Ils expriment leur satisfaction quant à l'évolution des espaces publics dans le Bourg de SAINT-ÉMILION.

Ils concluent leur visite en indiquant que ce projet est une bonne nouvelle dans un contexte où ils souffrent, du fait de l'emplacement de leur habitation et de la très forte fréquentation touristique de SAINT-ÉMILION de beaucoup de contraintes : livraisons très tôt, ramassage des ordures ménagères, touristes intrusifs, marché

**Visite n°2 – V2 – Mme JEAN Marie-Pierre
Habitante de SAINT-HIPPOLYTE (commune voisine)**

Elle indique être très favorable au projet de pôle médical faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre du dossier de PSMV soumis à enquête publique.

Son médecin généraliste, M. MANUEL, est un médecin de SAINT-ÉMILION, âgé qui va probablement bientôt prendre sa retraite. Il faut donc proposer une nouvelle solution pour la pratique médicale à SAINT-ÉMILION et ce projet y répond.

Mme JEAN a ses habitudes à SAINT-ÉMILION concernant d'une part son médecin généraliste et d'autre part sa pharmacie. Elle appelle de ses vœux la réalisation rapide de ce projet médical.

Observations recueillies lors de ma **permanence 3** du vendredi 20 Janvier de 14h00 à 17h00 à la Mairie de SAINT-ÉMILION :

Point sur le registre d'enquête : le registre était vide en début de permanence.

Point sur les observations par mail ou par courrier : pas d'observation.

=> Cette permanence a fait l'objet de 3 visites – V3 à V5.

Préalablement à l'ouverture de cette permanence, M. Frédéric SIEST, m'a indiqué qu'il avait constaté que la pièce n°3 du dossier – Règlement comportée des erreurs dans le tableau intitulé « *Liste des éléments intérieurs particuliers protégés dans les immeubles dont les parties extérieures sont protégées* », à partir de la page 90 de ce document. Il y a en effet, sur certains immeubles une absence de concordance entre l'adresse postale et les références cadastrales (exemple : la parcelle AP309 ne correspond pas au 7, rue du Marché mais aux 9 et 9bis rue du Marché).

Il interroge également Mme La Commissaire-Enquêtrice sur les obligations voire exigences réglementaires thermiques (RT) des immeubles existants en SPR-PSMV (isolation par l'extérieur est impossible en SPR-PSMV). En effet, en se basant sur le RT actuel, les biens peuvent être catégorisés classe G et non louables aux particuliers. Est-ce que des conditions permettent de déroger à la RT ?

Enfin, il indique que des particuliers sont venus consulter le dossier au service urbanisme de la Ville mais qu'ils n'ont pas souhaité laisser de message sur le registre, ni remettre un courrier.

Visite n°3 – V3 – M . EXARTIER Francis Habitant de SAINT-EMILION

Il indique, en préambule, qu'il fut coiffeur dans le bourg de SAINT-ÉMILION. Il est aujourd'hui à la retraite. Il souligne que le projet de pôle médical faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre du dossier de PSMV soumis à enquête publique est un très beau projet auquel il est très favorable.

=> Mme et M. PROUET Marie-Noëlle et Gérard ouvrent la porte de la permanence et M. EXARTIER leur propose de s'associer à lui, ce qu'ils acceptent. Je les reçois donc, à partir de ce moment là, tous les trois en même temps.

Visite n°4 – V4 – Mme et M. PROUET Marie-Noëlle et Gérard Habitants de SAINT-ÉMILION cf. Mail - M1

Mme PROUET précise, en préambule, qu'elle fut pharmacienne à SAINT-ÉMILION, et qu'elle est aujourd'hui à la retraite.

M. et Mme PROUET indiquent qu'ils sont très favorables au projet de pôle médical faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre du dossier de PSMV soumis à enquête publique. Ils émettent une réserve sur l'emplacement choisi pour développer ce projet, qu'ils trouvent un peu excentré. Le choix du Parc Gadet, au Nord du Bourg, aurait, par exemple était plus judicieux. Ils appellent de leurs vœux ce projet depuis longtemps : les médecins actuels sont âgés et vont prendre leur retraite.

M. et Mme PROUET, ainsi que M. EXARTIER, précisent que les commerçants n'ont jamais été très aidés à SAINT-ÉMILION. Ils rappellent cependant combien ils aiment leur commune !

Le projet tel que proposé ne sera pas réalisé avant 2 ou 3 ans : c'est long ! C'est ainsi dommage que ce projet soit si tardif et n'est pas été mieux anticipé.

M. et Mme PROUET indiquent que s'il n'y a plus d'équipements et de commerces du quotidien, ils prévoient de quitter le village.

Il faudrait, peut-être, accueillir de nouveaux habitants à l'année dans le Bourg, mais nous sommes conscients que c'est très difficile de faire revenir des habitants. Le Bourg SAINT-ÉMILION est en train de devenir « un parc d'attraction » !

Pour ramener quelques nouveaux habitants, il faut, au minimum proposer une offre médicale et de santé.

Les anciens habitants de SAINT-ÉMILION n'ont plus les moyens de rester dans le centre-bourg à l'année. Ils ne sont pas remplacés car il est difficile de vivre dans le bourg de SAINT-ÉMILION : bâtiments peu ensoleillés, touristes intrusifs (notamment sur le domaine privé), peu de logements avec jardin, ... Il n'y a plus de commerces traditionnels dans le Bourg.

Les remarques / questions suivantes sont formulées :

- ✗ Concernant la rue de la Petite Fontaine : pourquoi, il y a un décroché du pointillé mauve entre la zones A et B ?
- ✗ Concernant le stationnement, le parking des douves réservé aux employés sera-t-il remis en service ?
- ✗ Il manque une justification précise des évolutions du trait séparant les zones A et B, secteur par secteur.

=> M. EXARTIER se retire.

M. et Mme PROUET demandent des explications précises justifiant le passage de leur patrimoine de la zone A à la zone B, bien plus contraignante. Pour cela, ils indiquent qu'ils vont transmettre un mail précis indiquant le lieu qui les concerne.



Extrait du Plan du PSMV révisé projet.



Extrait du Plan du PSMV applicable.

Mme PROUET souligne, en conclusion, qu'il serait pertinent de prévoir un lieu de transition entre aujourd'hui et l'ouverture du nouveau pôle médical pour loger de manière adaptée les nouveaux médecins qui vont arriver sur le territoire.

Visite n°5 – V5 – Mme CÉRIEZ Delphine

Elle précise, en préambule, qu'elle est pharmacienne dans le Bourg de SAINT-ÉMILION.

Elle rêve du projet de pôle médical faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre du dossier de PSMV soumis à enquête publique depuis au moins 9 ans. Elle indique que le village va avoir un problème, assez rapidement, avec des médecins aujourd'hui vieillissants.

Elle précise qu'il est important que ce nouveau lieu médical soit facile d'accès.

Actuellement, rue Guadet, il n'y a pas de stationnement et sa pharmacie ne bénéficie d'aucune proximité avec les cabinets des médecins.

Elle souligne l'intérêt de ce projet de permettre la création d'un pôle de santé avec des stationnements. Les jeunes médecins aspirent à des organisations en groupe, à plusieurs (pour les congés, les remplacements, etc ...). Elle souhaite être avec les médecins et la situation proposée dans le Bourg de ce nouvel équipement est intéressante. Il faudra un local adapté à la vaccination et à l'accueil des patients dans le cadre des nouvelles attributions des pharmaciens.

Elle exprime cependant une inquiétude : si les médecins actuels quittent leur poste avant la réalisation concrète de ce projet, qu'est-il prévu ? Comment cela va-t-il se passer ? Cette période de 2 à 3 ans est très inquiétante.

Observations recueillies lors de ma **permanence 4** du jeudi 02 Février 2023 de 09h30 à 12h00 à la Mairie de SAINT-EMILION :

Point sur le registre d'enquête : le registre était vide en début de permanence.

Point sur les observations par mail ou par courrier : 1 mail transmis à Mme La Commissaire-Enquêtrice par Mme et M. PROUET via le Mairie de SAINT-ÉMILION en date du 25 Janvier 2023 – M1.

=> Cette permanence a fait l'objet de 3 visites – V6 à V8 et de la réception d'1 mail - M1.

Mail n°1 – M1 – Mme et M. PROUET Marie-Noëlle et Gérard

Habitants de SAINT-ÉMILION

cf. Visite - V4

Ce mail est à mettre en lien avec l'observation émise dans le cadre de la visite n°4 – V4.

Mme et M. PROUET, suite à leur visite lors de la permanence n°3, portent à la connaissance de Mme La Commissaire-Enquêtrice un mail récapitulant 3 observations :

1. Pourquoi la zone concernant leur patrimoine bâti est passée de la zone A à la zone B ?

2. Ils demandent la correction d'une erreur matérielle dans la pièce n°3 – Règlement.
3. Pourquoi il y a un décrochage de la limite entre les zones A et B dans la rue de la Petite Fontaine alors qu'il y a des habitations ?

Visite n°6 – V6 – Mme AUGARDE Christina
Habitante de SAINT-ÉMILION

Avec sa famille, elle a fait le choix de s'installer à SAINT-ÉMILION il y a 7 ans et demi.

Sa visite concerne le projet de pôle médical faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre du dossier de PSMV soumis à enquête publique. Son époux n'a plus de médecin généraliste depuis 3 ans : c'est aujourd'hui compliqué de trouver un médecin traitant.

Elle est très favorable à ce projet et à l'idée que SAINT-ÉMILION soit une ville adaptée à la vie à l'année, le village étant devenu un village musée.

Ce projet est l'opportunité de voir arriver de nouveaux médecins et de renforcer une vie de village (boulangers, bouchers, écoles, etc ...).

Visite n°7 – V7 – Mme GEONGET Camille
Étudiante DU Carrière Territoriale en milieu rural et en stage à la Ville de SAINT-ÉMILION

Elle précise être en stage durant 4 mois, de Janvier à Avril 2023, à la Mairie de SAINT-ÉMILION.

Elle échange avec Mme La Commissaire-Enquêtrice sur la fonction et la mission de Commissaire-Enquêteur et consulte le dossier soumis à enquête publique.

Visite n°8 – V8 – Mme VAUTHIER Catherine
Habitante de SAINT-ÉMILION

Elle précise avoir consulté rapidement le dossier via internet et avoir téléchargé le dossier. Elle est également venue consulter le dossier le mardi 31 Janvier à la Mairie.

Elle demande des précisions concernant la légende du zonage, notamment concernant le logo M et les numéros sur les bâtiments.

Elle évoque un cas particulier : l'étoile sur la parcelle A71, rue de la Liberté.

Elle souhaiterait pouvoir disposer des Fiches Immeubles des immeubles dont elle est propriétaire. Ces fiches constituent une base de données accessibles par la Collectivité, par le service instructeur et la DRAC. Ce document comporte des éléments visuels principalement (photos et extrait du cadastre et du cadastre napoléonien) mis à disposition des services instructeurs. Ces fiches ne sont pas consultables par les particuliers propriétaires.

Mme Catherine VAUTHIER souhaiterait que les Fiches Immeubles soient consultables par les propriétaires concernés.

Par ailleurs, elle fait une remarque de forme : il serait souhaitable de représenter les passages d'eau de manière différente du motif qui sépare – trait en pointillé- les zones A et B => c'est un peu troublant que ce soit le même pointillé.

Observations recueillies lors de ma **permanence 5** du vendredi 10 Février 2023 de 14h00 à 18h00 à la Mairie de SAINT-ÉMILION :

Point sur le registre d'enquête : le registre comporte une observation portée par Mme et M. LUCU Mireille et Pierre – R1- en début de permanence.

Point sur les observations par mail ou par courrier : 2 mails transmis à Mme La Commissaire-Enquêtrice par M. BOLGER Stephen via la DDTM en date du 08 Février 2023, via le Mairie de SAINT-ÉMILION en date du 06 Février – M2 et Me BAULIMON Arnaud, avocat, via le Mairie de SAINT-ÉMILION en date du 09 Février – M3.

=> Cette permanence a duré une heure de plus que prévue initialement afin que chaque participant puisse intervenir dans de bonnes conditions et a fait l'objet de 4 visites – V9 à V12 et du dépôt d'1 courrier – L1.

**Observation registre n°1 – R1 – Mme et M. LUCU Mireille et Pierre
Habitants de SAINT-ÉMILION**

Cette observation est à mettre en lien avec l'observation émise dans le cadre de la visite n°11 – V11.

Mme et M. LUCU font trois remarques :

- 1- Ils déplorent que les espaces verts et arborés soient très rares à SAINT-ÉMILION.
- 2- Ils soulignent la fragilité des carrières et les risques induits pour les constructions situés à leurs abords.
- 3- Ils déplorent la destruction d'un espace voué aux activités physiques et sportives (situé en dehors du périmètre du PSMV).

**Visite n°9 – V9 — M. BOLGER Stephen
cf. Mail n°2 – M2
cf. Courrier n°1- L1
Habitant de SAINT-ÉMILION**

Ce mail est à mettre en lien avec l'observation émise dans le cadre de la visite n°9– V9 et le courrier n°1 - L1.

En préambule, il remet un courrier rédigé par Mme LA PLANT Lisa et M. BOLGER Stephen à Mme La Commissaire-Enquêtrice – L1.

Ensuite, il demande à vérifier qu'elle était et qu'elle est dans le cadre du PSMV révisé le zonage des parcelles dédiées au projet médical : après vérification le zonage ne change pas, il s'agit d'un classement en zone A.

Il explique par ailleurs, qu'il est en cours de cession de sa résidence principale située dans la partie Sud du Bourg de SAINT-ÉMILION (propriété cadastrée AR248, 249 et 250).Il demande dans ce cadre quels sont les arguments qui justifient un passage de zone A à zone B de son bien dans le cadre de la révision du PSMV. Il n'a pas trouvé d'explication détaillée dans le dossier soumis à enquête publique.

De plus, il précise avoir un projet d'achat d'une résidence principale dans SAINT-EMILION dans un secteur classé en zone B.

=> Mme BARGE Valérie étant présente à la Mairie, à la demande de M. BOLGER Stephen, elle s'associe à notre entretien.

Il demande pourquoi le PSMV révisé n'indique pas clairement que, en tant que propriétaire d'une résidence principale, il est possible de louer son bien au maximum 120 nuits par an en logement meublé comme le prévoit la loi Elan et l'article L.321-1-1 du code du Tourisme ?

Il précise que ses futurs acquéreurs souhaitent pouvoir louer au maximum 120 nuits par an leur résidence principale en logement meublé. Si la vente devait échouer à cause du manque de clarté sur ce point, ce serait très impactant pour M. BOLGER.

Mme BARGE propose d'interroger le conseil juridique de la Communauté de Communes sur ce point.

D'autre part, il demande pourquoi leur bien, aujourd'hui en vente, est passé de zone A à zone B ? Il souhaite que ce bien soit maintenu en zone A.

Enfin, il indique que c'est irrationnel, selon lui, d'interdire le changement de destination des bâtiments de manière définitive (ce qui est le cas en zone B).

Mail n°3 – M3 – Me BAULIMON Arnaud

Pour le compte de M. VAUTHIER Alain, habitant de SAINT-ÉMILION

Ce document, joint en annexe, comporte des observations relatives au projet de pôle médical faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre du dossier de PSMV soumis à enquête publique.

Elles concernent :

- x la propriété de ce bien et les conditions de son acquisition et du changement de statut de cette propriété devenue constructible,
- x pourquoi ce bâtiment, alors qu'il est adossé aux anciennes fortifications de la Ville, n'est pas détruit ?
- x il y a des incompatibilités entre cette OAP et le projet d'aménagement et de développement durable du PLUi approuvé le 1^{er} Mars 2018.

Visite n°10 – V10 – Mme TAMBOURA Aminata

Chargée d'opérations foncières – EPF Nouvelle Aquitaine

Elle précise, en premier lieu, que l'EPFNA assure le portage foncier du foncier concerné par le projet de pôle médical faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre du dossier de PSMV soumis à enquête publique, jusqu'en Janvier 2024 au minimum (un projet de prorogation de ce portage est envisagé).

Une convention tri-partite est en effet en cours d'exécution entre l'EPFNA, la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais et la Ville de SAINT-ÉMILION. Elle a été signée en Janvier 2019.

Ce portage foncier a été mis en place dans le cadre de la vente de la propriété (succession).

Un prorogation de la convention tri-partite est envisagée car l'objectif est que l'EPFNA cède directement la propriété foncière concernée par l'OAP à l'opérateur privé qui sera retenu pour porter le projet immobilier qui accueillera le pôle médical.

Cette procédure suppose en premier lieu que la révision du PSMV soit approuvée puis que soit rédigé un cahier des charges et que soit lancée une consultation pour retenir un opérateur privé. Suite au choix de l'opérateur, sera signée une promesse de vente et sera instruit l'autorisation d'urbanisme puis enfin l'EPFNA sera en capacité de céder le bien immobilier (probablement au plus tôt fin 2024).

Suite à ces mises au point, Mme TAMBOURA Aminata fait les demandes suivantes au titre de l'EPFNA concernant :

1- Pièce 6 – page 10 sur 11

Elle demande que sur le croquis soit reprise la rédaction de la phrase :

- ✗ « Immeuble à construire stationnement à créer sous l'immeuble et la cour » par « Immeuble à construire stationnement à créer à *proximité immédiate (convention d'utilisation possible avec la Commune de SAINT-EMILION)* ».
- ✗ « espace vert (jardin) à requalifier » par « espace vert à *requalifier* ».

2- Pièce 6 – page 11 sur 11

Elle demande que sur la partie rédactionnelle les mêmes modifications soient faites.

Visite n°11 – V11 – Mme LUCU Mireille Habitante de SAINT-ÉMILION

Cette observation est à mettre en lien avec l'observation n°1 émise sur le registre – R1.

En premier lieu, Mme LUCU Mireille indique qu'elle ne remet pas en cause le projet médical, ni le choix du lieu de ce projet faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre du dossier de PSMV soumis à enquête publique. Cependant, elle demande pourquoi la Maison Cassin ne suffit pas à porter le projet médical ? Pourquoi faut-il construire un second bâtiment ?

Concernant l'espace vert qui est au Sud du bâtiment Cassin, elle déplore qu'il soit amputé par une construction nouvelle qui va altérer la perspective paysagère depuis l'espace public.

Entre les 2 bâtiments à venir, l'espace qui restera libre sera finalement très étroit. On va imperméabiliser et on prévoit des stationnements sur des parties végétalisées et arborées (en lieu et place du nouveau bâtiment à construire) et cela est très dommage.

En second lieu, elle évoque la carrière située au-dessous du Cloîtres, et indique que les propriétaires ont un projet de créer une boîte de nuit dans ce lieu. Elle n'a pas d'avis particulier à exprimer sur le projet en lui-même mais exprime son inquiétude sur l'usage qui est fait de ces carrières fragiles qui accueillent au-dessus des bâtiments. Cela va poser des problèmes de bruit, de stationnement, de circulation et évidemment de risque lié aux carrières.

Visite n°12 – V12 – M. SIEST Frédéric
Chargé de mission Urbanisme Ville de SAINT-ÉMILION

Il soumet à Mme La Commissaire-Enquêtrice une série d'observations et quelques questions dans l'objectif d'une meilleure appropriation et compréhension du PSMV par les utilisateurs futurs de ce document.

Remarques de la Ville de SAINT-ÉMILION concernant le projet de PSMV révisé :

Pour l'adressage, nous remplaçons les noms de voie communale et départementale par des noms de rue afin de générer les nouvelles adresses pour chacun des immeubles. J'ose espérer que le conseil municipal délibérera avant juin 2023 pour acter ces noms de voie dans le bourg, sur les voies communales et départementales.

Je propose que les noms de rue/place soient précisés au début et à la fin de chacune des voies pour enlever toute ambiguïté/interrogation sur le plan.

Je constate que nous parlons souvent de la place du Marché (ancien nom) au lieu de la place de l'Eglise Monolithe (voir plan & rédaction)

9-Plan nord

Mentionner, pour éviter la confusion, la rue Guadet dans la délimitation des places générées par le type de revêtement.

Ajouter les places Maréchal Leclerc et du 11 Novembre 1918 à l'entrée de SAINT-EMILION.

Caler avenue de Verdun, rue des Grandes Murailles.

Modifier « Rue Abbé Bergey » ajouter « place de la république », modifier « chemin des Menuts ».

9-Plan centre

Ajouter « logo MH » au-dessus du trait délimitant secteur A et B (éventuelle confusion) parcelle des douves à droite dans le prolongement des Cordeliers.

Ajouter « place Cap du Pont », « escalette André Goudicheau ».

Modifier « rue des Cordeliers ».

Répartir « rue de la Porte Brunet », « rue de la Porte Ste-Marie ».

Ajouter « rue du Thau » « escalette Demptos » « Route de la Pège ».

Corriger « Passage de la Tourelle ».

9-Plan sud

Modifier en bas « route de Moulin de Biguey », « chemin de Fongaban », « rue Guadet », « place Bouqueyre ».

Ajouter : escalette, impasse.

8-développement durable

F1Pg2 - modifier la mise en page en espaçant les mots « Auniveaudel'espacepublic, lesprescriptionsduPSMVselimiterontauxcaractéristiques ».

F2Pg4 - ajouter un p au 4°§ « mais aussi en ermettant de ménage, ».

Il est précisé que « Cette eau récupérée pourra être réemployée de manière simple pour arroser les jardins, voire pour alimenter les chasses d'eau. N'est-ce pas illégale d'user de cette eau voire l'eau pluviale pour alimenter les chasses d'eau ? Si favorable, comment ajouter la canalisation de cette installation dans un immeuble protégé ?)

Avant dernier § ajouter un s « matériaux de sol et primordial, ».

Dans le cas de carrière il ne faut pas trop rendre perméable les sols car les carrières peuvent générer de fontis (humide, chaud, froid) avec la possibilité d'effondrement de carrière à long terme.

F3pg6 - manque une partie de la phrase au 3°§ : « remarquables se situent donc plutôt au Nord de la cité. ».

F4pg9 7°ligne - phrase inachevée « badigeons ou enduits de chaux aérienne permettent ».

F8pg16 5°ligne - supprimer « de la gare et » :

« Les nombreux restaurants nécessitent une évacuation des déchets très régulière : des containers enterrés hors secteur sauvegardé (au niveau ~~de la gare et~~ du stade) ».

7 Recommandations sur les espaces publics« Habiter et embellir la cité »

Pg17 - Pourrions-nous pas exprimer cette différence par un terme plus neutre ? : ville au nord et au sud pour la ville haute et basse évitant le côté discriminatoire tout en considérant que la ville a une partie haute et une partie basse (les combes) Certains administrés me laissaient savoir qu'en haut tous les services existaient (grand stationnement, mairie, Office du tourisme, pharmacie, La Poste, grand WC public gratuit, animation dans le parc Guadet) qu'en bas il ni a peu de services stationnement, petit marché, Wc payant.

Pg19, 25- on évoque la place du Marché au lieu de la place de l'Eglise Monolithe.

Corriger les noms en majuscule « place du Marché aux Bois », « rue de la Cadène » et pas ~~cadenne~~.

Pg32 - merci de préciser d'où vient la « place De Lattre » ; nous évoquons davantage « les allés bourgeoises ».

Pg55 - fermer) au 2°points de L'espace public : « à joints serrés) ».

Pg59 - corriger « Cadène » au lieu de cadenne.

5 annexes

Pg6 - enlever le point au 12°point d'énumération à «élévation...toiture» qui doit être en lien avec le point précédent.

Pg7 3° point - énuméré attention Cap du « Pont » et pas Cap du « port ».

1 Rapport de présentation

Pg12 - je ne pensais pas que église monolithe Saint-Pierre (merci de le confirmer).

Pg13 - enlever le point 3°§ 4° point « élévation de Doyenne ».

Pg18 3°§ - mettre la même grandeur de typographie.

Titre sous photo à modifier : entrée de la maison...en dessous de la rue du Couvent (~~rue des Anciennes Ecoles~~).

Pg27 - problème de plantation arbre en cas de présence de carrières puisque l'eau les fragilise comme les racines.

Pg31 - corriger sous le cliché « chemin de Fongaban ».

Pg33 2° point - Ne pas dénommé CIAP mais musée. La commune est en cours d'étude pour acquérir le label « Ville d'art et d'histoire » afin d'utiliser le terme CIAP.

4° point de la première phrase - corriger gothique.

Pg48 4° ligne du 1er§ - corriger « de la commission ».

Pg62 - mettre le plan ORI à jour.

3- Règlement

Pg7 - Corriger « 3 plans à l'échelle de 1/500 et 1 plan de 1/1000 ».

Pg22 3.2f au 2°§ - détailler en quoi consiste les ouvrages techniques et ce qui est autorisé.

Pg31 10- à mon sens il faut choisir un seul élément de référence : égout sur toit ou acrotères.

10.2a 3°§ - préciser hauteur maximale de construction ne pouvant servir de référent.

Pg35 3°§11.2.1.d - « Au-delà de quelques centimètres les pierres dégradées sont remplacées » merci de préciser à quelles épaisseurs en cm.

Pg41 3°§11.2.1.l.5 - à mon sens, il faut supprimer « deux enseignes de chaque type sont autorisés si située en angle ». En fait, SAINT-EMILION est un petit village avec des petites boutiques donc nous voyons facilement l'établissement. Il suffit d'une enseigne perpendiculaire à l'angle et à plat de l'autre côté.

Pg50 - il faut définir l'épaisseur du décaissement comme élément de référence : niveau à ne pas dépasser.

Pg53 11.3 .1.d - épaufrément de quelque cm ? il faut donner une épaisseur comme élément de référence.

Pg80 12.3.2 - la commune accepte la pose de 2 éléments/boutique sur le domaine public (pot avec végétation, trépied) sauf la rue Guadet à cause de l'étroitesse des trottoirs.

Les terrasses existent uniquement si l'établissement est un restaurant sinon aucune terrasse n'est autorisée.

Pg85 - pour aider notre syndicat, cumulant trop d'eau dans la station d'épuration, nous demandons aux administrés, lors de travaux importants, de déverser les eaux pluviales sur le domaine public, n'ayant pas à ce jour de réseau pluviale (réseau unitaire).

Pg93 - imprimer le tableau sur format A3.

Pg102 - préciser à quoi correspond la dimension mentionnée dans haute tige : 180 à 250 cm.

4. Observations, remarques et questions personnelles du commissaire enquêteur :

Remarques générales sur le dossier d'enquête publique

Le dossier soumis à enquête publique, dans sa forme, ne fait pas l'objet de remarque : il est clair, complet et structuré.

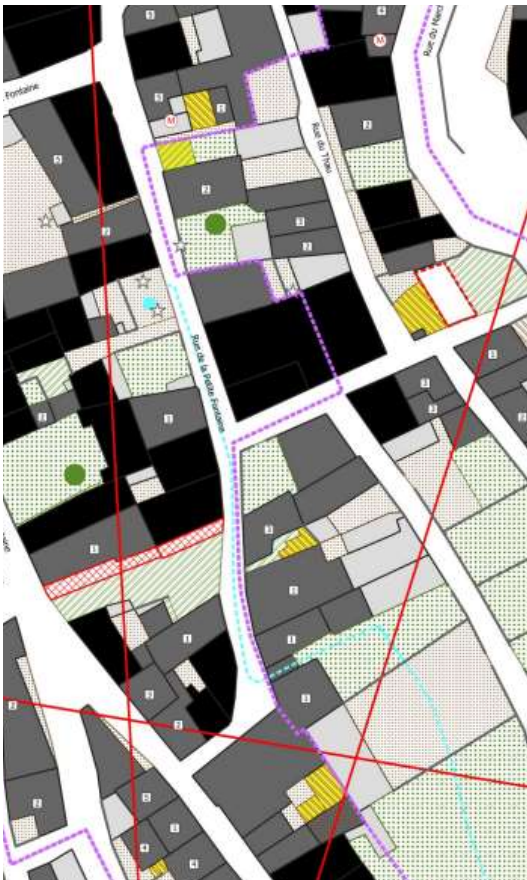
Sur le fond, je soumetts une remarque à votre appréciation :

- le rapport de présentation souffre d'un manque cruel d'explication concernant les choix qui ont amené, secteur par secteur, les rédacteurs de ce dossier à faire évoluer la limite entre la zone A et la zone B.

Des zooms présentant les évolutions du zonage secteur par secteur avec des explications au cas par cas seraient très utiles à la bonne compréhension des outils réglementaires mis en œuvre pour atteindre les objectifs généraux fixés dans le cadre de cette révision.

QUESTIONS :

1. Pouvez-vous préciser les obligations voire exigences réglementaires thermiques (RT) des immeubles existants en SPR-PSMV (isolation par l'extérieur est impossible en SPR-PSMV). En effet, en se basant sur le RT actuel, les biens peuvent être catégorisés classe G et non louables aux particuliers. Est-ce que des conditions permettent de déroger à la RT ?
2. Concernant la rue de la Petite Fontaine : pourquoi, il y a un décroché du pointillé mauve entre la zones A et B ?



Extrait du Plan du PSMV révisé projet.

3. Concernant le stationnement, le parking des douves réservé aux employés, sera-t-il remis en service ?
4. Si les médecins actuels quittent leur poste avant la réalisation concrète du projet médical, qu'est-il prévu ? Comment cela va-t-il se passer ? Une solution transitoire a-t-elle été étudiée ?
5. Concernant le cas de Mme et M. PROUET, quelle est la raison précise de l'évolution de la limite entre les zones A et B dans le secteur qui concerne leur propriété ?
6. Le PSMV révisé n'indique pas clairement que, en tant que propriétaire d'une résidence principale, il est possible de louer son bien au maximum 120 nuits par an en logement meublé. Est-ce bien le cas ?

7. Concernant le cas de Mme LE PLANT Lisa et de M. BOLGER Stephen, quelle est la raison précise de l'évolution de la limite entre les zones A et B dans le secteur qui concerne leur propriété ? (parcelles cadastrée AR248, 249 et 250).
8. Pourquoi la Maison Cassin ne suffit pas à porter le projet médical ? Pourquoi faut-il construire un second bâtiment ? Cette option a-t-elle été étudiée ?
9. Pourquoi le bâtiment Cassin, alors qu'il est adossé aux anciennes fortifications de la Ville, n'est pas détruit ? cf. Note de Me BAULIMON – Mail n°3.
10. Dans le règlement écrit, il est précisé que « Cette eau récupérée pourra être réemployée de manière simple pour arroser les jardins, voire pour alimenter les chasses d'eau ». N'est-ce pas illégale d'user de cette eau voire l'eau pluviale pour alimenter les chasses d'eau ? Si cela est possible, comment ajouter la canalisation de cette installation dans un immeuble protégé ?
11. Dans le cadre des observations techniques formulées par la Ville – Visite n°12 – V12 – y-a-t-il parmi les modifications demandées, certaines qui vous semblent difficiles à réaliser ? Si oui, lesquelles et pourquoi ?
12. Enfin, avez-vous des éléments de compléments ou d'informations à porter à ma connaissance au regard des observations faites dans le cadre de cette enquête publique (12 visites, 1 courrier, 3 mails et 1 observation au registre) ?

Comme précisé en introduction du présent procès-verbal, vous êtes invité à produire un mémoire en réponse aux observation et question qui précèdent, **dans un délai de quinze jours**, je vous signale toutefois que la rédaction et la remise de mon rapport ainsi que des conclusions qui l'accompagnent, sont subordonnées à la célérité du retour de votre mémoire en réponse.

Fait à CENON, le 15/02/2023

La commissaire enquêtrice,

Hélène DURAND-LAVILLE



Hélène DURAND-LAVILLE
Commissaire-enquêtrice de Gironde

5. ANNEXES

Annexe 1 – Observation au registre de Mme et M. LUCU – R1

Annexe 2 – Courrier de Mme La PLANT et M. BOLGER (remis en mains propres le 10/02/2023) – L1

Annexe 3 – Mail de Mme et M. PROUET (transmis le 25/01/2023) – M1

Annexe 4 - Mail de M. BOLGER (transmis le 08/02/2023) – M2

Annexe 5 – Mail de Me BAULIMON (transmis le 09/02/2023) – M3

Yvettte et Pierre Lucy
 L'impasse Porte Brunet
 Saint-Émilion

Nous souhaitons que trois principes qui nous paraissent fondamentaux soient soigneusement étudiés et respectés -

1. Des espaces verts et arborés sont très rares à Saint-Émilion, surtout lorsqu'ils animent une perspective visible depuis une rue ou une place. Faut-il accepter la destruction irréversible de l'un d'entre eux ?

2. Des carrières sont des espaces très fragiles. Faut-il accepter des aménagements, alors qu'il faut, de toute évidence, les protéger sur le long voire même le très long terme, surtout lorsque des habitations sont construites à proximité ?

3. La destruction d'un espace voué aux activités physiques et sportives n'est-elle pas un acte contraire à l'intérêt des habitants de Saint-Émilion, à présent et à venir, et même un signal très négatif pour l'image de la commune ?

Sans ces trois cas, comment un retour en arrière serait-il possible ?

Yvettte
 Pierre

LI

Lisa La Plant & Stephen Bolger

1 lieu-dit Vallon de Fongaban

33330 Saint-Émilion, France

sbolgersb@gmail.com

+33.6 26 01 57 69

10 Fevrier 2023

**Commissaire Enquêteur et Direction Urbanisme
pour la révision du Plan de Sauvegarde de Saint-Émilion**

Mairie de Saint-Émilion

6 Place Poiceau

33330 Saint-Émilion

Chère Madame, Cher Monsieur,

Nous sommes propriétaires et résidents à Saint-Émilion. Notre résidence principale se situe dans l'actuel Secteur A du village de Saint-Emilion. Suite à une analyse du nouveau PSMV de Saint-Emilion, nous constatons deux éléments sur lesquelles nous portons une opposition et nous ou nous souhaiterions des clarifications :

1. "L'orientation forte sur *orientation forte sur la limitation de la création de nouveaux hébergements touristiques en secteur A et leur interdiction en secteur B*" (Section 3.3.3, Rapport de Présentation, PSMV de Saint Emilion)
2. *Changement de catégorisation de notre zone d'habitation du Secteur A au Secteur B*

Voici le details de nos objections :

1. La Limitation de la création de nouveaux hébergements touristiques en secteur A et leur interdiction en secteur B

Notre objection se porte sur la légalité d'interdire la création de 'meublé de tourisme' pour tout propriétaire dont leur maison rempli les deux conditions suivantes:

- Leur maison est désigné à usage 'd'habitation'
- La maison est déclaré comme étant la 'résidence principale'

En effet, **La Loi Elan (L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018 : JO, 24 nov. 2018)** prévoit le droit de louer sa résidence principale en 'meublé de tourisme' par vente directe ou par le biais d'une plateforme internet. Cela est possible dans la limite de 120 jours par an, sans que le bailleur ait à effectuer des démarches particulières (l'article L631-7-1 alinéa 5 du Code de la construction et de l'habitation). La résidence principale s'entend du logement occupé 8 mois minimum par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

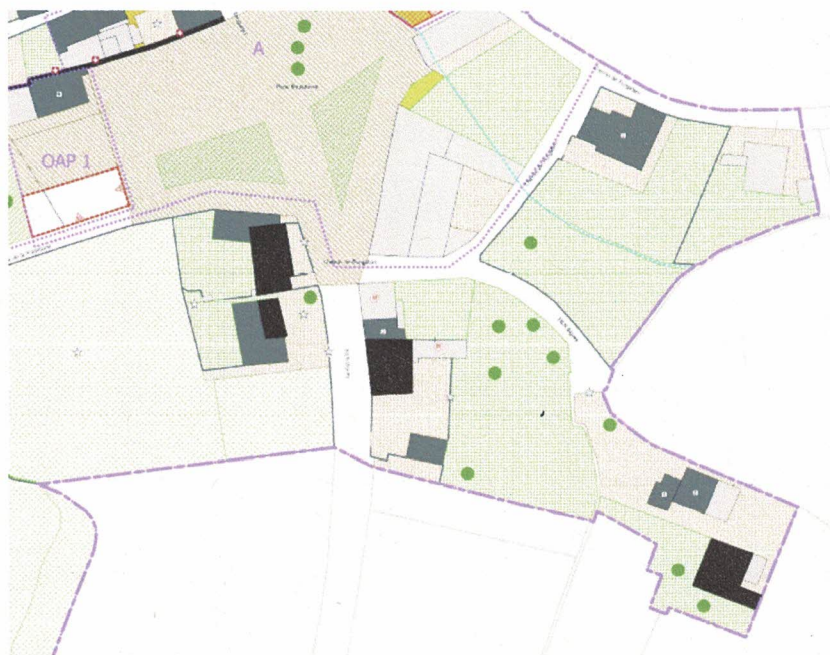
Ce droit est confirmé par l'article **L324-1-1 du Code du Tourisme** - en vigueur depuis le 01 Janvier 2020.

Nous adhérons entièrement à la logique du Maire d'agir contre les locations abusives ou celles qui nuisent à une croissance d'habitants dans le village. A juste titre, la Loi Elan a été récemment instaurée pour renforcer les sanctions pénales et financières pour les locations touristiques abusives. Toutefois, il ne s'agit pas de remettre en cause la location par les particuliers mais d'agir contre le retrait du marché de milliers de logement lorsque la location touristique est abusive et ne respecte pas la réglementation (le plus souvent, lorsqu'elle dépasse 120 nuits par an ou qu'elle concerne des logements vides qui pourraient être mis en location).

Nous espérons que ceci est juste un manque de précision dans la documentation et le texte du PSMV. Nous notons positivement la volonté du Maire de développer des séjours de longue durée que peuvent offrir les meublés de tourisme. Selon son entretien dans l'Echo Judiciaires Girondins du 12 août 2021, il dit : "Ce qu'on souhaiterait développer maintenant, c'est donc un tourisme de séjour. Nous voulons essayer de capter un tourisme familial, d'amateurs de vins et de patrimoine.»

2. Changement de catégorisation de notre zone d'habitation du Secteur A au Secteur B

Nous constatons la volonté du PSMV de changer le 'zoning' dans le secteur Sud et Sud-Est - hors intra-muros - du Secteur A au Secteur B. En tant qu'habitant de cette zone. Trouvez ci-dessous la zone en question.



Nous portons notre objection à ce changement pour les raisons suivantes:

- Nous ne constatons aucune observation listé en section 3.1 du Rapport de Présentation (Analyse du PSMV en état) qui mettent en cause la nécessité de passer du Secteur A au Secteur B dans notre zone d'habitation.
- Ce secteur se situe à l'extérieur de la zone l'intra-muros du village au sens propre.
- Cette zone est de-facto une zone commerciale (par le biais des activités de la place Bouqueyre).
- Nous trouvons incohérent la logique d'une Mairie qui souhaite établir un centre médical - donc à usage commercial - à la gauche (sur Plan) de la place Bouqueyres dans un secteur actuellement classé comme B (a verifier) et qui souhaite en même temps imposer des restrictions plus contraignantes directement à la droite (sur plan) de cette même place.
- Les bâtiments à l'est et à l'ouest de la rue dite MLN de Biguey sont dans un secteur ou le flux touristique est très important, pour cause de la Place Bouqueyre ainsi que le l'ensemble de visiteurs du village venant à pied de la gare. Ceci est identique à la situation touristique de la rue de la Porte Bouqueyre au sein du village. Le changement de statut serait donc illogique.
- En dehors de la rue principale menant à la Place Bouqueyre, la zone en question porte très peu de flux touristique, et surtout le flux dont les activités nuisibles concernent la Mairie.
- La zone que souhaite intégrer ce plan est plus de caractère campagne que villegiature.
- L'actuel PSMV date du 21 septembre 2010 avec modification le 15 février 2017. Nous voyons peu, sinon pas de modifications, qui justifient un changement de cette zone en secteur B.
- Cette modification peut nuire à la liberté de tout propriétaire d'établir une activité commerciale dans une zone qui est préalablement défini comme Secteur A.

En conclusion, nous souhaitons le maintien de la classification de secteur A sur l'ensemble du secteur que vous pouvez visualiser dans l'image ci-dessus.

Nous restons à votre disposition pour des questions et toutes discussions supplémentaires.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos plus respectueuses salutations.



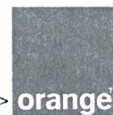
Lisa La Plant



Stephen Bolger

MA

PSVM à l'attention de Mme la commissaire enquêteur.

Business
Services

De Gérard Prouet <gerard.prouet@gmail.com>

À Mairie de Saint Emilion <accueil@ville-stemilion.fr>, Mairie de Saint Emilion <urbanisme@ville-stemilion.fr>

Date 2023-01-25 15:24

PSVM Plan Zone A en B.png (~789 ko) PSVM Cadastre SE AP_309.png (~293 ko)

3_REGLEMENT_pour_arret_janv2022-tampon P106.pdf (~32 ko) 3_REGLEMENT_pour_arret_janv2022-tampon P20.pdf (~149 ko)

Bonjour Madame,

Merci de prendre en compte plusieurs remarques concernant le PSVM.

a) Pourquoi la zone nous concernant est passée de zone A en zone B alors qu'il y a déjà des locaux commerciaux implantés ? (rue du Marché).

Voir : 3_REGLEMENT_pour_arret_janv2022-tampon P20.

b) L'affectation et les remarques des parcelles concernant notre bien semblent erronées.

Voir : 3_REGLEMENT_pour_arret_janv2022-tampon P106.

Le N° 9 correspond à notre habitation et le 9 bis à un local commercial où seule la façade présentant un intérêt a été classée.

Le N° cadastral de la parcelle est : AP309.

Il y a 2 annotations sur le 9bis (zone grise) qui devraient peut-être figurer sur la partie du N°9 (zone noire).

Les adresses semblent décalées sur le document car il n'y a aucune partie médiévale, à notre connaissance, sur notre bâtiment.

c) Pourquoi la zone qui est passée de zone A en zone B, il y a un décrochage dans la rue de la Petite Fontaine alors qu'il y a des habitations ?

Cela laisserait sous-entendre qu'il pourrait y avoir des commerces en plus de la galerie d'art existante. (Cf 3_REGLEMENT_pour_arret_janv2022-tampon P20).

La logique aurait voulu que le trait de délimitation rejoigne directement la Zone B déjà existante, surtout que vous avez passé la rue du Marché en zone B.

En PJ les documents cités.

En vous remerciant par avance pour votre réponse et les divers correctif, veuillez recevoir nos sincères salutations.

Gérard et Marie Noëlle PROUET

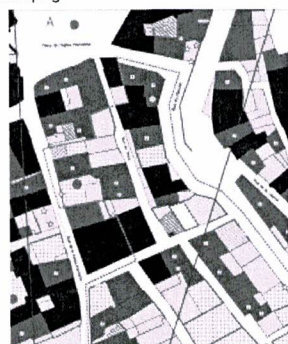
9, rue du Marché

33330 Saint Emilion

portable 06 16 17 52 75

PSVM Plan Zone A en B.png

~789 ko



PSVM Cadastre SE AP_309.png

~293 ko



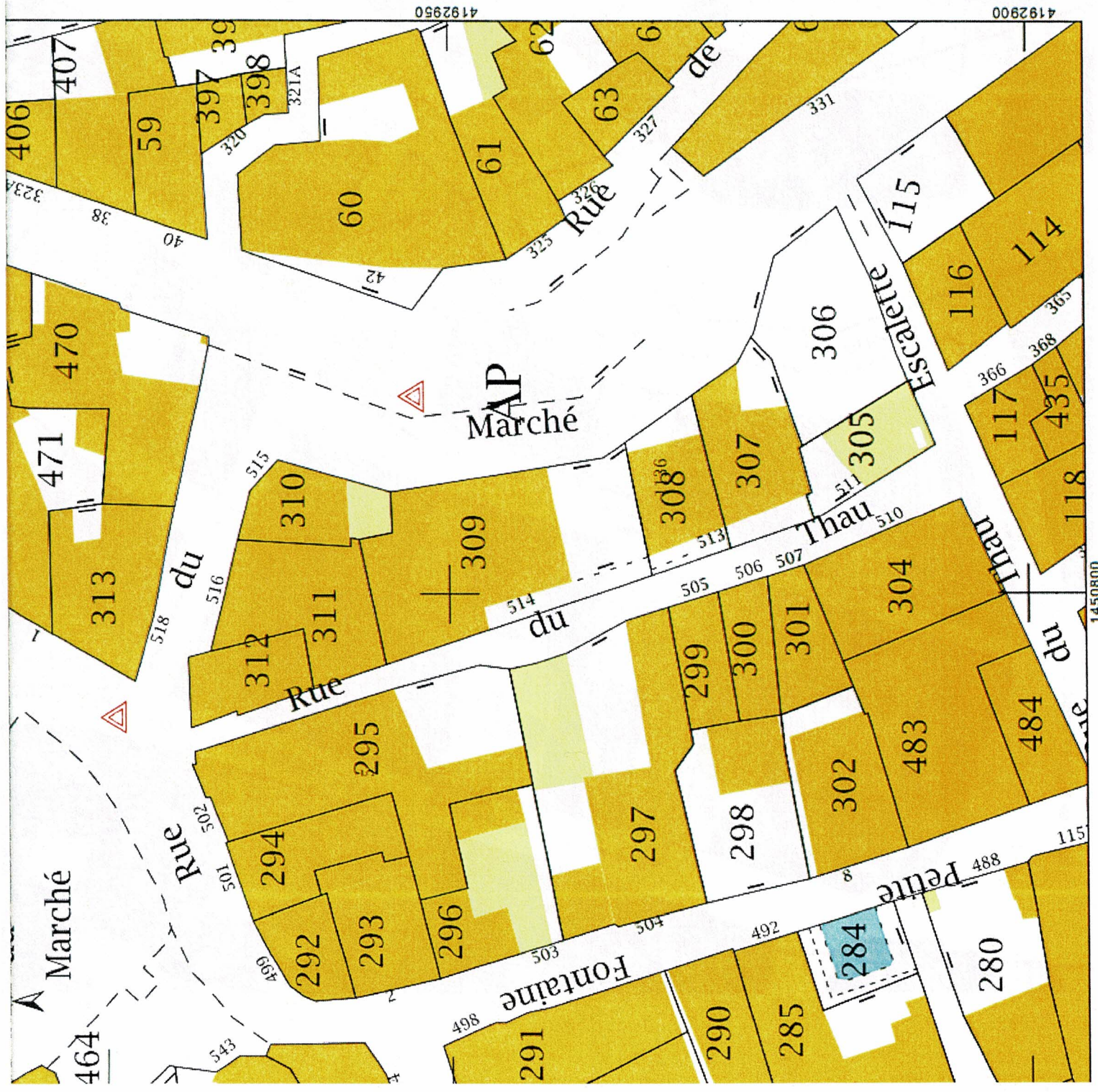
Liste des éléments intérieurs particuliers protégés dans les immeubles dont les parties extérieures sont protégées

Adresse	Numéro	Partie	Distribution	Description	Époque	Statut
19 rue Guadet	AP0296	A	Distribution	Distribution verticale conservée, et celle horizontale globalement conservée.	XIX	Conservé
6 rue de la Petite Fontaine	AP0297	A	menuiseries de porte	1 Cheminée en pierre fin XVIIIème siècle	XIX	Conservé
6 rue de la Petite Fontaine	AP0297	A	Cheminée	1 Cheminée recouvert de placage en marbre, XIXème siècle	Moderne	Conservé
rue du Thau	AP0299	A	Arc	R+1, mur est, arc cintré, bouchée notamment par un corbeau, à hauteur de l'ancien linteau de la cheminée.		Conservé
rue du Thau	AP0299	A	Menuiserie extérieure	r+1 : menuiserie 18ème siècle, sur rue.	Moderne	Conservé
rue du Thau	AP0299	A	Baie	mur nord : Vestiges d'un jambage de cheminée ou d'un piédroit de baie, fût mouluré, chapiteau ou départ arc ?	Bas Moyen Age	Conservé
rue du Thau	AP0300	A	Cheminée	r+1, vestiges de cheminée dans la salle de bain	Bas Moyen Age	Conservé
rue du Thau	AP0300	A	Corbeau	Corbeau en pierre	Conservé	Conservé
7 rue du Marché	AP0309	B	Escalier	Escalier droit en bois, poteau de départ mouluré.	XX	Conservé
7 rue du Marché	AP0309	B	Menuiserie intérieure	Porte à panneaux avec chambranle mouluré.	XIX	Conservé
9 rue du Marché	AP0310	A	Maçonnerie	Grand et petit appareil, mur est, voir chaînage dans bat. B médiéval ? lié au bâtiment antérieur ?	Bas Moyen Age	Conservé
9 rue du Marché	AP0310	A	Cheminée	r+1, au sol : Foyer de cheminée : carreaux de terre cuite à motif, carreaux peints.	XIX	Conservé
9 rue du Marché	AP0310	A	Encoignure	Encoignure en bois, déplacé mais provenant du bâtiment selon propriétaire, gonds et serrure conservés.	XIX	Conservé
9 rue du Marché	AP0310	A	Plancher	Plancher conservé à lame mince	XX	Conservé
3 bis rue du Marché	AP0311	A	Escalier	Escalier en bois, montants moulurés, avec palier, du rdc au r+1, à 1/4 tournant, débillardé.	XIX	Conservé
3 bis rue du Marché	AP0311	A	Cheminée	Un escalier récent a été ajouté au dernier niveau. r+1 : Cheminée en pierre simple sans moulure, probablement 19ème s., sol du foyer remanié avec des briques.	XIX	Conservé
3 bis rue du Marché	AP0311	A	Parquet	r+2 : Parquet en bois	XIX	Restaurer
3 bis rue du Marché	AP0311	A	Distribution	Distribution verticale et horizontale globalement conservées	XIX	Conservé
3 rue de la Cadène, 1 rue de la Cadène	AP0316	A	Poutraison	rdc : sol en dallage de pierre sous escalier, r+1 : poutraison plancher conservé, palier avec plancher lame large, r+2 : poutraison plancher conservée, comble : poutraison plancher conservée,	Moderne	Conservé
3 rue de la Cadène, 1 rue de la Cadène	AP0316	A	Evier	Evier en pierre sous escalier, datation à déterminer		Conservé
3 rue de la Cadène, 1 rue de la Cadène	AP0316	A	Escalier	Escalier en pierre, à 1/2 tournant en pierre, à partir du r+1 palier et escalier en bois, daté Moderne, garde-corps remanié (?) en bois, 19 ou 20ème siècle.	Moderne	Conservé
3 rue de la Cadène, 1 rue de la Cadène	AP0316	A	Distribution	Distribution verticale avec palier		Conservé
27 rue Guadet, 10 rue de la Cadène	AP0321	C	Escalier	Escalier en bois 1/2 tournant débillardé, balustres moulurées, nez débordant, jour central, du rdc aux combles mais cloisonné au 2 derniers niveaux pour créer un grand logement. rdc : dans la cage d'escalier, présence d'un arc surbaissé sur palier, colonne avec chapiteau vraisemblablement englobé dans maçonnerie mitoyenne avec AP0322.	XIX	Conservé

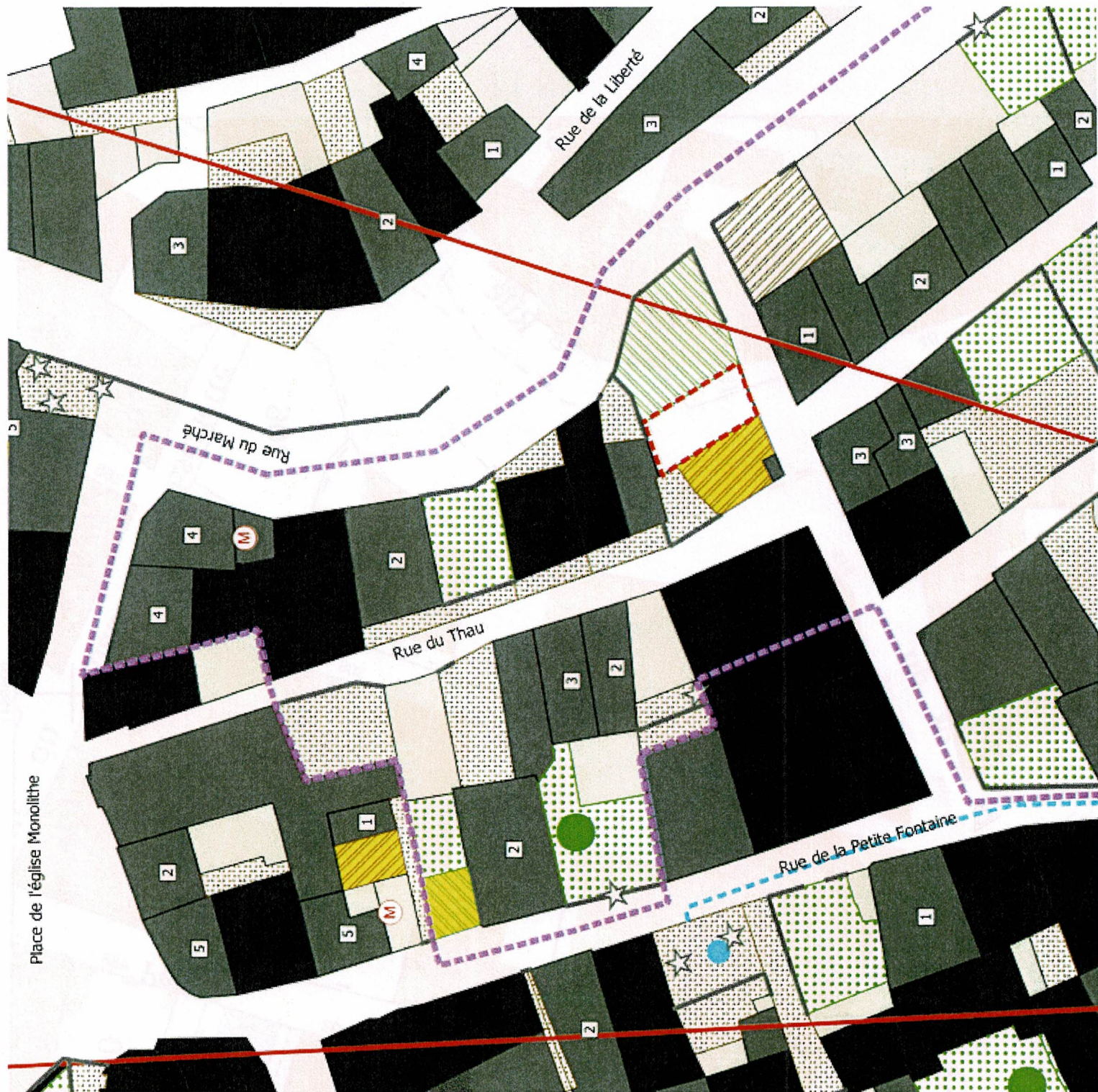
Article 2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Destinations et sous-destinations	Secteur A	Secteur B
Exploitation agricole	Autorisée uniquement sous la forme d'extension mesurée des exploitations agricoles existantes et situées dans le PSMV.	
Exploitation forestière	Interdites	
Logement	Autorisée	
Hébergement		
Artisanat et commerce de détail	Autorisée à la double condition : - Qu'elle n'entraîne pas le changement de destination d'un immeuble à destination d'habitation. - Que, lorsqu'un étage existe, son accès soit maintenu ou recréé.	Interdite
Restauration	Autorisée à la double condition : - Qu'elle n'entraîne pas le changement de destination d'un immeuble à destination d'habitation. Que, lorsqu'un étage existe, son accès soit maintenu ou recréé.	Interdite
Commerce de gros	Interdite	
Activités de services...	Autorisée à la double condition : - Qu'elle n'entraîne pas le changement de destination d'un immeuble à destination d'habitation. Que, lorsqu'un étage existe, son accès soit maintenu ou recréé.	Interdite
Hébergement hôtelier et touristique	INTERDITE Ou Autorisée à la double condition : - Qu'elle n'entraîne pas le changement de destination d'un immeuble à destination d'habitation. Que, lorsqu'un étage existe, son accès soit maintenu ou recréé.	Interdite
Cinéma	Interdite	
Equipements d'intérêt collectif...	Autorisée	
Industrie	Interdite	
Entrepôt		
Bureau	Autorisée à la double condition : - Qu'elle n'entraîne pas le changement de destination d'un immeuble à destination d'habitation. Que, lorsqu'un étage existe, son accès soit maintenu ou recréé.	Autorisée uniquement si l'activité en question se situe dans le logement principal de son utilisateur...
Centre de congrès...	Interdite	



Place de l'église Monolithe



Tr: [INTERNET] Enquête Publique : PSMV Saint Emilion - Question et Commentaire

De : Enquête-SPE3 - DDTM 33/SPE/DUP et Expropriations emis par OLIVIER Annie (Adjointe) - DDTM 33/SPE/DUP et Expropriations <ddtm-spe3@gironde.gouv.fr> mer, 08 févr. 2023 16:17

Objet : Tr: [INTERNET] Enquête Publique : PSMV Saint Emilion - Question et Commentaire

À : lahe1 <lahe1@free.fr>

Cc : FUMONDE Yann (Chef d'unité) - DDTM 33/SPE/DUP et Expropriations <yann.fumonde@gironde.gouv.fr>

Bonjour Madame,

Vous trouverez ci-dessous, la contribution de M. BOLGERSB à l'enquête publique en cours relative au PSMV de Saint Emilion.

Vous en souhaitant bonne réception.

Cordialement.

A OLIVIER

----- Message transféré -----

Sujet : [INTERNET] Enquête Publique : PSMV Saint Emilion - Question et Commentaire

Date : Mon, 6 Feb 2023 18:36:52 +0100

De : > sbolgersb (par Internet) <sbolgersb@gmail.com>

Répondre à : sbolgersb <sbolgersb@gmail.com>

Pour : ddtm-spe3@gironde.gouv.fr

Chère Monsieur, Madame,

En tant que propriétaire de notre résidence principale à Saint-Emilion, j'ai une question très précise sur les futurs droits de louer notre maison en 'meublé de tourisme' dans le cadre du nouveau PSMV ainsi que l'éventuel basculement de nos parcelles du secteur A au secteur B dans le village de Saint-Émilion. Cette question est formulé en fin d'email.

Si possible, je souhaiterais des précisions avant ce vendredi, 10 février 2023.. Cela me permettra d'apporter des commentaires constructifs lors de mon passage en Mairie pour entretien avec le Commissaire enquêteur.

Lors de ma première consultation lors de l'enquête publique du nouveau PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) de Saint-Émilion, je constate l'intention d'interdire l'hébergement hôtelier et touristique en secteur dites 'A' (sous conditions) et "B" (entièrement).

Selon "Article 2 - Occupations et utilisations du sol interdites" (p. 20, PSMV de Saint-Emilion Règlement), la désignation "Hébergement hôtelier et Touristique" serait soumise au conditions suivantes :

Secteur A

INTERDITE ou Autorisée à la double condition :

- Qu'elle n'entraîne pas le changement de destination d'un immeuble à destination d'habitation.
- Que, lorsqu'un étage existe, son accès soit maintenu ou recréé.

Secteur B
INTERDITE

Ma question porte sur la légalité du projet de PSMV d'interdire la création de 'meublé de tourisme' pour tout propriétaire dont leur maison remplit les deux conditions suivantes:

- Leur maison est désignée comme 'habitation'
- La propriété est leur résidence principale.

En effet, La Loi Elan (L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018 : JO, 24 nov. 2018.) prévoit le droit de louer sa résidence principale en 'meublé de tourisme' par vente directe ou par le biais d'une plateforme internet. Cela est possible dans la limite de 120 jours par an, sans que le bailleur ait à effectuer des démarches particulières (l'article L631-7-1 alinéa 5 du Code de la construction et de l'habitation). La déclaration d'un meublé de tourisme, classé ou non, est obligatoire, sauf si le logement proposé à la location constitue la résidence principale du loueur. La résidence principale s'entend du logement occupé 8 mois minimum par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Nous comprenons entièrement la logique du Maire qui souhaite agir contre les locations abusives ou celles qui nuisent à une croissance d'habitants dans le village. A juste titre, la Loi Elan) a été récemment instaurée pour renforcer les sanctions pénales et financières pour les locations touristiques abusives. Toutefois, il ne s'agit pas de remettre en cause la location par les particuliers mais d'agir contre le retrait du marché de milliers de logement lorsque la location touristique est abusive et ne respecte pas la réglementation (le plus souvent, lorsqu'elle dépasse 120 nuits par an ou qu'elle concerne des logements vides qui pourraient être mis en location).

Ma question porte donc sur votre 'interdiction' pour un habitant du secteur A ou B de louer sa résidence principale en meublé de tourisme.

Dans le cadre de l'enquête publique du nouveau PSMV, pouvez-vous m'indiquer clairement si ce projet a l'intention d'interdire la location de sa résidence principale en 'meublé de tourisme', en dépit des droits prévus dans la Loi Elan? Pouvez-vous m'offrir toutes les précisions nécessaires sur les droits prévues à cet effet? Si l'interdiction est prévue en dépit de cette loi, pouvez-vous m'apporter des clarifications sur la loi et l'exception qui permet à une commune de ne pas permettre à l'habitant résidence principale d'une 'habitation' de bénéficier de ses droits selon la loi en vigueur?

Nous espérons que ceci est juste un manque de précision dans la documentation et le texte du PSMV. Nous notons positivement la volonté du Maire de développer des séjours de longue durée que peuvent offrir les meublés de tourisme. Selon son entretien dans l'Echo Judiciaires Girondins du 12 août 2021, il dit : "Ce qu'on souhaiterait développer maintenant, c'est donc un tourisme de séjour. Nous voulons essayer de capter un tourisme familial, d'amateurs de vins et de patrimoine.»

Je vous prie d'agréer mes plus respectueuses salutations.

Stephen Bolger
1 lieu-dit Vallon de Fongaban
33000 Saint-Émilion
Tel: 06.26.01.57.69
sbolgersb@gmail.com

Enquête Publique : PSMV Saint Emilion - Question et Commentaire



De Stephen Bolger <sbolgersb@gmail.com>
À Saint-Emilion Mairie <accueil@ville-stemilion.fr>
Date 2023-02-06 18:40

M2



Business
Services

Chère Monsieur, Madame,

En tant que propriétaire de notre résidence principale à Saint-Emilion, j'ai une question très précise sur les futurs droits de louer notre maison en 'meublé de tourisme' dans le cadre du nouveau PSMV ainsi que l'éventuel basculement de nos parcelles du secteur A au secteur B dans le village de Saint-Émilion. Cette question est formulé en fin d'email.

Si possible, je souhaiterais des précisions avant ce vendredi, 10 février 2023.. Cela me permettra d'apporter des commentaires constructifs lors de mon passage en Mairie pour entretien avec le Commissaire enquêteur.

Lors de ma première consultation lors de l'enquête publique du nouveau PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) de Saint-Émilion, je constate l'intention d'interdire l'hébergement hôtelier et touristique en secteur dites 'A' (sous conditions) et "B" (entièrement).

Selon "Article 2 - Occupations et utilisations du sol interdites" (p. 20, PSMV de Saint-Emilion Règlement), la désignation "Hébergement hôtelier et Touristique" serait soumise au conditions suivantes :

Secteur A

INTERDITE ou Autorisée à la double condition :

- Qu'elle n'entraîne pas le changement de destination d'un immeuble à destination d'habitation.
- Que, lorsqu'un étage existe, son accès soit maintenu ou recréé.

Secteur B

INTERDITE

Ma question porte sur la légalité du projet de PSMV d'interdire la création de 'meublé de tourisme' pour tout propriétaire dont leur maison remplit les deux conditions suivantes:

- Leur maison est désigné comme 'habitation'
- La propriété est leur résidence principale.

En effet, La Loi Elan (L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018 : JO, 24 nov. 2018.) prévoit le droit de louer sa résidence principale en 'meublé de tourisme' par vente directe ou par le biais d'une plateforme internet. Cela est possible dans la limite de 120 jours par an, sans que le bailleur ait à effectuer des démarches particulières (l'article L631-7-1 alinéa 5 du Code de la construction et de l'habitation). La déclaration d'un meublé de tourisme, classé ou non, est obligatoire, sauf si le logement proposé à la location constitue la résidence principale du loueur. La résidence principale s'entend du logement occupé 8 mois minimum par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Nous comprenons entièrement la logique du Maire qui souhaite agir contre les locations abusives ou celles qui nuisent à une croissance d'habitants dans le village. A juste titre, la Loi Elan a été récemment instauré pour renforcer les sanctions pénales et financières pour les locations touristiques abusives. Toutefois, il ne s'agit pas de remettre en cause la location par les particuliers mais d'agir contre le retrait du marché de milliers de logement lorsque la location touristique est abusive et ne respecte pas la réglementation (le plus souvent, lorsqu'elle dépasse 120 nuits par an ou qu'elle concerne des logements vides qui pourraient être mis en location).

Ma question porte donc sur votre 'interdiction' pour un habitant du secteur A ou B de louer sa résidence principale en meublé de tourisme.

Dans le cadre de l'enquête publique du nouveau PSMV, pouvez-vous m'indiquer clairement si ce projet a l'intention d'interdire la location de sa résidence principale en 'meublé de tourisme', en dépit des droits prévus dans la Loi Elan? Pouvez-vous m'offrir toutes les précisions nécessaires sur les droits prévues a cet effet? Si l'interdiction est prévue en dépit de cette loi, pouvez-vous m'apporter des clarifications sur la loi et l'exception qui permet à une commune de ne pas permettre à l'habitant résidence principale d'une 'habitation' de bénéficier de ses droits selon la loi en vigueur?

Nous espérons que ceci est juste un manque de précision dans la documentation et le texte du PSMV. Nous notons positivement la volonté du Maire de développer des séjours de longue durée que peuvent offrir les meublés de tourisme. Selon son entretien dans l'Echo Judiciaires Girondins du 12 août 2021, il dit : "Ce qu'on souhaiterait développer maintenant, c'est donc un tourisme de séjour. Nous voulons essayer de capter un tourisme familial, d'amateurs de vins et de patrimoine."

Je vous prie d'agréer mes plus respectueuses salutations.

PSVM à l'attention de Mme la commissaire enquêteur

De : Urbanisme Saint-Emilion <urbanisme@ville-stemilion.fr>

jeu., 09 févr. 2023 12:34

Objet : PSVM à l'attention de Mme la commissaire enquêteur

📎 1 pièce jointe

À : lahe1@free.fr

Cc : directionurbanisme@grand-st-emillionnais.org

⤵

Bonjour,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint un courrier déposé à la mairie de Saint-Emilion pour Madame Hélène DURAND-LAVILLE : observations sur l'enquête publique du SPR-PSMV.

Cordialement,

Frédéric SIEST

Mairie de St-Emilion

05 57 24 72 09 poste 2

Pensez à l'Environnement avant d'imprimer ce courriel

Please think about the environment before printing this email

Tout usage de ce message et des pièces jointes par une personne autre que son destinataire est strictement interdit.

L'intégrité de ce message n'étant pas assurée sur Internet. La société detentricice du nom de domaine ne peut être

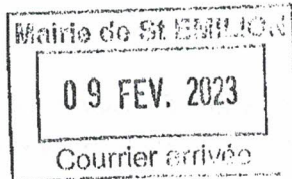
tenu responsable de son contenu. Toute utilisation ou diffusion non autorisée est interdite. Si vous n'êtes pas

destinataire de ce message, merci de le détruire et d'avertir l'expéditeur.

Arnaud BAULIMON

Avocat au Barreau de Libourne

Madame Hélène DURAND-LAVILLE
Commissaire Enquêteur
Mairie de Saint-Emilion
6 Place Pioceau
33330 SAINT EMILION



Libourne, le 8 février 2023

OBSERVATIONS SUR L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA REVISION DU PSMV DE SAINT-EMILION

Affaire. : 20230013 / VAUTHIER (REVISION PSMV SAINT EMILION)

Madame le Commissaire Enquêteur,

J'ai été mandaté par Monsieur Alain VAUTHIER, - né le 21 mai 1950 à LIBOURNE (33), de nationalité française, propriétaire viticulteur, de nationalité française, demeurant Château Ausone, 33330 SAINT EMILION - pour présenter, en son nom, les observations qui suivent, dans le cadre de l'enquête publique consacrée au projet de révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de SAINT-EMILION.

Ces observations concernent en particulier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur la Place Bouqueyre, qui couvre les parcelles cadastrées section AP n°169, 170 et 171.

Cette OAP vise à créer de nouveaux logements et accueillir un établissement d'intérêt public de type maison médicale ou pharmacie.

Le périmètre de l'OAP recouvre des éléments bâtis et non bâtis.

Le bâti consiste dans un immeuble protégé par le PSMV.

7 rue Etienne Sabatié – 33500 LIBOURNE

☎ : 07.88.97.98.81

@ : arnaud.baulimon@avocat-conseil.fr

Membre d'une Association Agréée, le règlement des honoraires par chèque ou carte bancaire est accepté.

COURRIER ARRIVE LE 09/02/2023 N°064776

Les deux tiers de cet immeuble, à l'est, font l'objet d'une interdiction de toute démolition, modification ou altération (hachurage épais sur le document graphique actuel).

Le tiers restant, à l'ouest, fait l'objet d'une simple réglementation des modifications par les prescriptions générales du PSMV (hachurage simple sur le document graphique actuel).

Il faut préciser que le bâti est tout entier adossé aux anciennes fortifications de la ville, protégées au titre des monuments historiques, ainsi que cela résulte du document graphique du PSMV actuel.

Quant à l'emprise non bâtie, elle est qualifiée, tout à la fois d'« *espace vert à conserver* » et d'« *espace soumis à prescriptions particulières* », (trame de points verts, et hachurage double, sur le document graphique actuel).

Or, le projet d'OAP, ainsi que sa traduction réglementaire sur le document graphique, impliquent de supprimer la protection de la partie sud-est de l'emprise non bâtie, située à l'angle de la Rue de la Madeleine et de la Place Bouqueyre.

Ceci dans le but favoriser la construction d'un nouvel immeuble.

Ce projet soulève plusieurs difficultés.

En premier lieu, la Commune est propriétaire des parcelles concernées par l'OAP.

Elle en a fait l'acquisition auprès de la famille CASSIN, il y a environ 7 ans, à un prix raisonnable, en raison de la protection, et partant, de l'inconstructibilité de l'emprise non bâtie.

La Commune envisage donc de changer les « règles du jeu » à son avantage, puisqu'elle est, dans cette hypothèse particulière, à la fois « joueur » et « arbitre ».

Ce qui n'est pas sans poser quelques difficultés, quant à l'impartialité des choix opérés par la Commune.

En deuxième lieu, l'OAP et sa traduction réglementaire, sont à rebours de la politique menée par la Commune depuis de nombreuses années, consistant à acquérir puis détruire les immeubles adossés aux anciennes fortifications de la ville, de façon à dégager cette ceinture pour davantage la mettre en valeur.

L'ajout d'un bâtiment à proximité immédiate des fortifications, tel que programmé dans l'OAP, vient compromettre les objectifs que la Commune s'est assignés depuis fort longtemps.

En troisième lieu, l'OAP, et sa traduction réglementaire, sont contraires aux objectifs définis dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLUi approuvé le 1^{er} mars 2018.

En particulier, l'objectif de préservation du patrimoine, tel que développé par les auteurs du PLUi, se heurte au projet considéré, lequel porte atteinte au patrimoine naturel que constitue l'espace vert litigieux, de même qu'au patrimoine architectural constitué par les anciennes fortifications de la ville.

La construction envisagée aura pour effet d'obérer définitivement la perspective vers la partie sud des fortifications, qui pouvait être observée depuis la rue de la Madeleine.

Pour l'ensemble de ces motifs, mon client estime que l'OAP litigieuse, et sa traduction réglementaire, ne peuvent, en l'état, être approuvées.

Vous remerciant de bien vouloir enregistrer ces observations, et y répondre dans le cadre de votre rapport.

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire Enquêteur, à l'assurance de ma parfaite considération.

Arnaud BAULIMON



ANNEXE 11

Mémoire en réponse aux observations contenues dans le PV de synthèse de l'enquête publique relative à la révision du PSMV de Saint-Emilion

Questions	Commentaires de l'architecte des bâtiments de France	Commentaires CDC MAIRIE
1	<p>Si la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur n'est évidemment pas de mise en site patrimonial remarquable, il est toutefois possible d'améliorer les performances thermiques du bâti traditionnel le composant. Par exemple, l'article 11.2.1.c du règlement autorise pour les architectures à pans de bois de remplacer leur remplissage par des maçonneries isolantes et respirantes : torchis, hourdage à base de chaux, liège ou chanvre. Pour les quelques cas de bardage en bois extérieur de façade, l'article 11.2.1.g autorise la mise en œuvre d'isolant mince permettant d'améliorer la performance thermique de l'immeuble sans créer d'encorbellement. L'article 11.2.1.i précise que toutes les menuiseries extérieures doivent être conservées sauf état de vétusté avéré. Si à la vue des documents transmis leur changement était finalement autorisé, il faudrait alors veiller à ce que les nouvelles menuiseries soient réalisées en bois et reprennent le même dessin que les anciennes : partition des vantaux en petits carreaux, petits bois avec moulures saillantes. Dans ce cas, l'emploi de double vitrage mince ou de vitrage feuilleté isolant est autorisé. Concernant les charpentes, l'article 11.2.2.a stipule que lorsque le comble n'est pas aménagé, l'isolation de l'immeuble est réalisée sur le plancher du comble, la ventilation dudit comble étant alors maintenue.</p>	
2	Cf. Réponse de Mme Barge	Réponse 2-5-7 Les modifications de tracés secteurs A/B ont pour but de protéger les immeubles encore préservés à ce jour et non transformés en commerces en RDC. Cela va dans le sens de la volonté politique de privilégier l'habitat. Il conviendra d'expliquer cela dans le rapport de présentation.
3	La quasi-totalité des anciennes douves étant protégée au titre des monuments historiques, leur utilisation en aire de stationnement n'a pas vocation à être pérennisée. Il s'agit plutôt d'accompagner leur changement d'usage et leur transformation progressive en prairie enherbée.	
4	Questionnement sans lien avec le code de l'urbanisme.	Sans rapport avec le dossier.
5	Cf. Réponse de Mme Barge	Voir réponse 2
6	Cf. Réponse de Mme Barge	Le PSMV n'a pas à se soucier de cela - à partir du moment où le propriétaire est résident principal et qu'il respecte les termes de ladite loi. Cf réponse juridique du cabinet d'étude

7	Cf. Réponse de Mme Barge	voir réponse 2
8	Faire revenir des résidents dans le centre historique est un objectif du projet politique porté par l'équipe municipale. Pour y parvenir, la mairie a mobilisé plusieurs outils. Elle a notamment conventionné avec l'Établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine pour acquérir les parcelles 169, 170 et 171 afin d'y créer des logements, une maison médicale et une pharmacie. Or, la seule maison d'habitation actuellement sur site n'était pas suffisante pour accueillir un programme aussi varié. Il était donc nécessaire de définir une constructibilité nouvelle. Celle-ci a été finement étudiée pour s'inscrire avec le plus de justesse possible dans ce paysage d'entrée de ville.	
9	Le bâtiment Cassin ayant été repéré au PSMV comme immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées, le porter à démolir aurait été en contradiction avec une telle protection. Par ailleurs, dans le PSMV actuellement opposable, cet immeuble n'est pas frappé d'une telle obligation de démolition.	Immeuble classé en "bâti protégé à conserver, à restaurer et à mettre en valeur" avec éléments intérieurs particuliers. Ne peut donc être démoli.
10	Cf. Réponse de Mme Barge	Le Code civil permet à chacun d'utiliser à sa guise l'eau de pluie (arrosage, nettoyage). Sous réserve que les deux "réseaux" eau de pluie et eau de ville soient totalement séparés Une cuve enterrée ou placée dans le garage peut tout à fait convenir en Secteur Sauvegardé. Ce qui peut permettre de ne plus jeter cette eau dans le réseau unitaire engorgé... cqfd.
11	M. Siest ayant été étroitement associé à l'élaboration de la révision du PSMV, il aurait été bienvenu que ses remarques soient formulées bien avant l'enquête publique. Le haut niveau d'expertise de la maîtrise d'œuvre permet de garantir un règlement cohérent avec les objectifs définis dans le rapport de présentation et dont la compréhension et l'applicabilité sont aisées.	Nous n'étions pas au courant de cette intervention. Les remarques auraient dû être faites avant, lors des séances de travail.
12	Tous les documents constituant le PSMV arrêté ont été transmis dans le cadre de cette enquête publique.	Rien d'autre à ajouter

ANNEXE 12

ANNEXE 12

Réponse technique

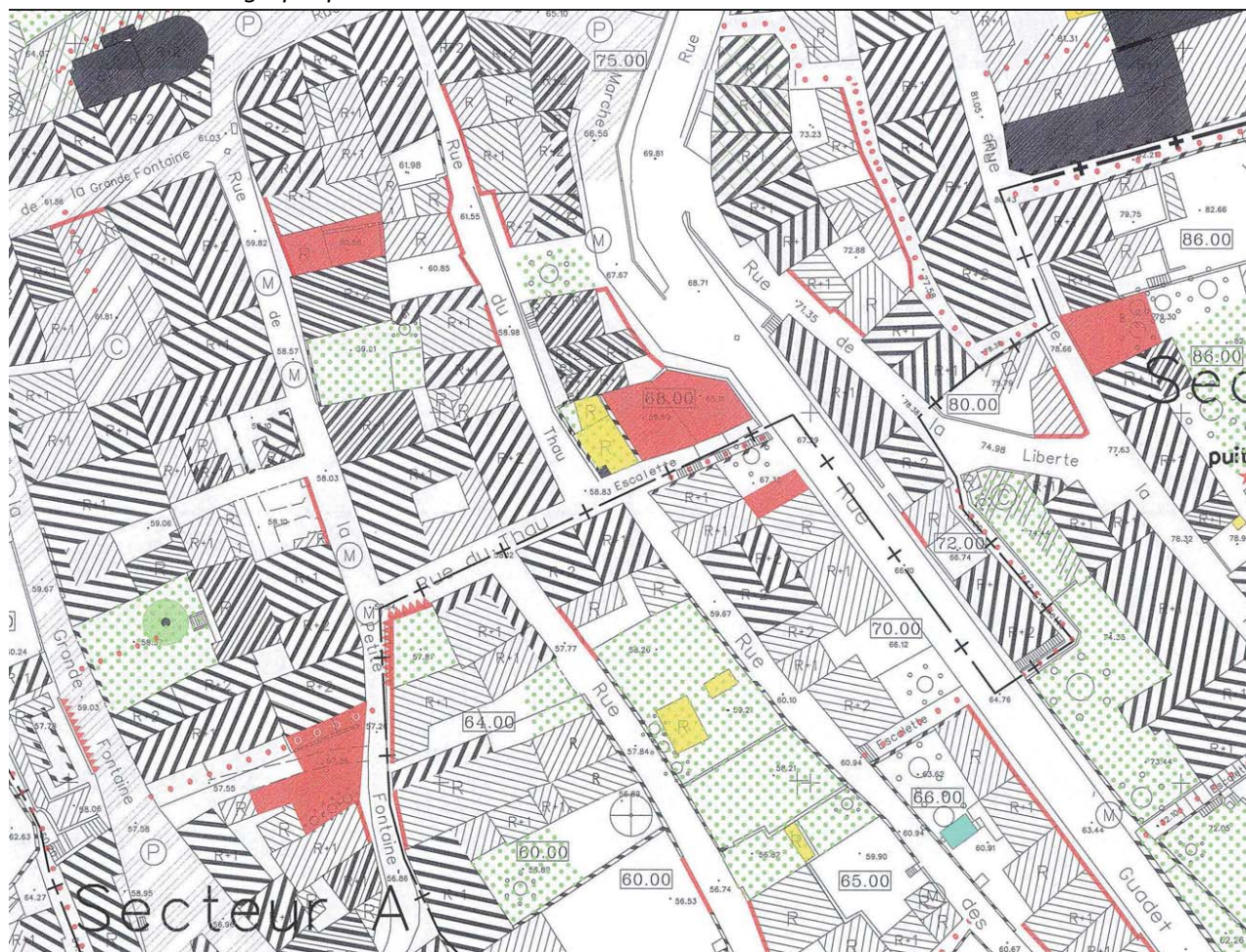
« Bonjour,

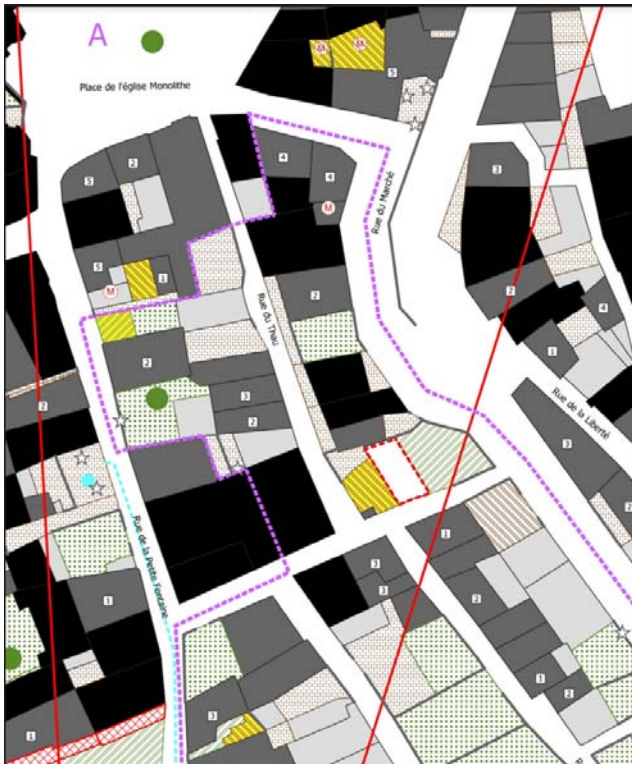
J'ai lu attentivement la demande ci-dessous. N'ayant pas de numéro de rue ou parcelle, je ne peux pas me référer à la fiche immeuble.

Mais effectivement il a été fait le choix en comité de pilotage, avec les élus, l'architecte des bâtiments de France et les techniciens, d'étendre le secteur B aux 2 ilots situés derrière la place du marché, entre la rue du Marché, rue du Thau, rue de la petite Fonderie, sur des parcelles et immeubles dont les rdc n'ont pas ou n'avaient pas été transformé en artisanat et commerces ou restauration, lors de l'élaboration du document graphique soumis à enquête publique actuellement.

Cette évaluation a pu être étayée lors de la visite de la parcelle où nous avons pu constater que la destination de l'immeuble était du logement.

Extrait du document graphique du PSMV de 2017





Je me tiens à votre disposition pour tous compléments si nécessaire.

Bien cordialement

Alexandra San
Directrice d'étude
Architecte DPLG / Architecte du Patrimoine / DSA Architecture et Patrimoine
Co-gérante
06 88 35 76 05



Architectes Associés SARL
8 rue Duplax / 64000 Pau
05 59 62 37 50

ANNEXE 13

PSVM à l'attention de Mme la commissaire enquêteur.

M4



Business Services



De Gérard Prouet <gerard.prouet@gmail.com>

A Mairie de Saint Emilion <accueil@ville-stemilion.fr>, Mairie de Saint Emilion <urbanisme@ville-stemilion.fr>

Date 2023-01-25 15:24

PSVM Plan Zone A en B.png (~789 ko) PSVM Cadastre SE AP_309.png (~293 ko)

3_REGLEMENT_pour_arret_janv2022-tampon P106.pdf (~32 ko) 3_REGLEMENT_pour_arret_janv2022-tampon P20.pdf (~149 ko)

Bonjour Madame,

Merci de prendre en compte plusieurs remarques concernant le PSVM.

a) Pourquoi la zone nous concernant est passée de zone A en zone B alors qu'il y a déjà des locaux commerciaux implantés ? (rue du Marché).
Voir : 3_REGLEMENT_pour_arret_janv2022-tampon P20.

b) L'affectation et les remarques des parcelles concernant notre bien semblent erronées.

Le N° 9 correspond à notre habitation et le 9 bis à un local commercial où seule la façade présentant un intérêt a été classée.

Le N° cadastral de la parcelle est : AP309.

Il y a 2 annotations sur le 9bis (zone grise) qui devraient peut-être figurer sur la partie du N°9 (zone noire).

Les adresses semblent décalées sur le document car il n'y a aucune partie médévale, à notre connaissance, sur notre bâtiment.

c) Pourquoi la zone qui est passée de zone A en zone B, il y a un décrochage dans la rue de la Petite Fontaine alors qu'il y a des habitations ? Cela laisserait sous-entendre qu'il pourrait y avoir des commerces en plus de la galerie d'art existante. (Cf 3_REGLEMENT_pour_arret_janv2022-tampon P20).

La logique aurait voulu que le trait de délimitation rejoigne directement la Zone B déjà existante, surtout que vous avez passé la rue du Marché en zone B.

En PJ les documents cités.

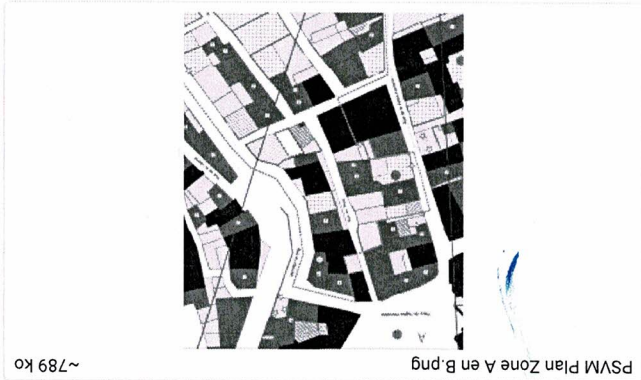
En vous remerciant par avance pour votre réponse et les divers correctif, veuillez recevoir nos sincères salutations.

Gérard et Marie Noëlle PROUET

9, rue du Marché

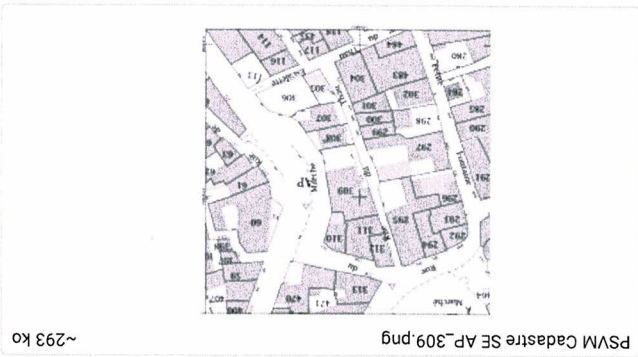
33330 Saint Emilion

portable 06 16 17 52 75



~789 ko

PSVM Plan Zone A en B.png



~293 ko

PSVM Cadastre SE AP_309.png

Liste des éléments intérieurs particuliers protégés dans les immeubles dont les parties extérieures sont prot

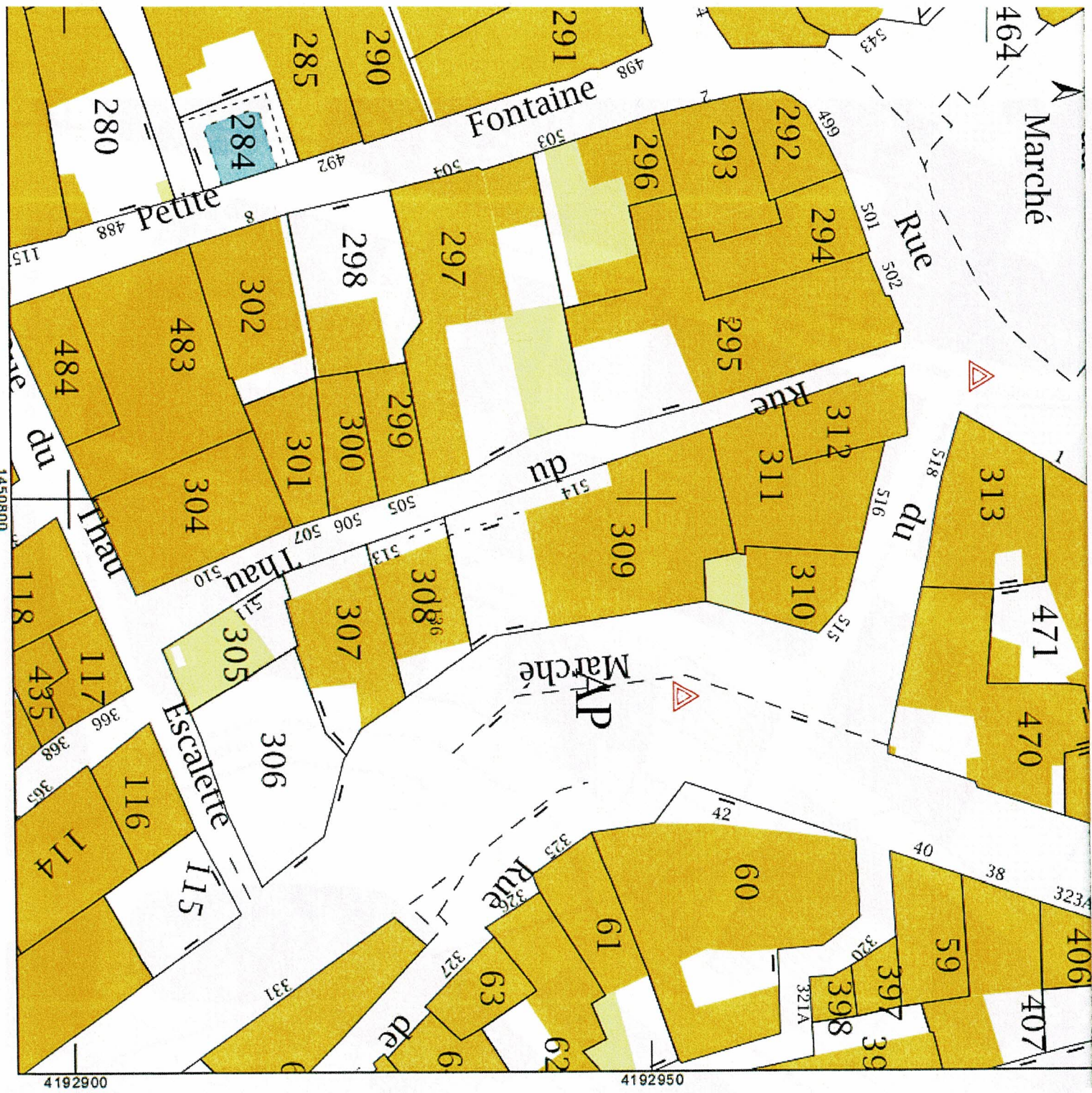
Envoyé en préfecture le 11/02/2022
 Reçu en préfecture le 11/02/2022
 Affiché le
 ID : 033-200035533-20220210-ARRET/PSMW-DE

19 rue Guadet	AP0296	A	Distribution	Distribution verticale conservée, et celle horizontale globalement conservée.	XIX		Conserv
6 rue de la Petite Fontaine	AP0297	A	menuiseries de porte	1 Cheminée en pierre fin XVIIIème siècle	XIX		Conserv
6 rue de la Petite Fontaine	AP0297	A	Cheminée	1 Cheminée recouvert de placage en marbre, XIXème siècle	Moderne		Conserv
rue du Thau	AP0299	A	Arc	R+1, mur est, arc cintré, bouchée notamment par un corbeau, à hauteur de l'ancien linteau de la cheminée.			Conserv
rue du Thau	AP0299	A	Menuiserie extérieure	R+1 : menuiserie 18ème siècle, sur rue.	Moderne		Conserv
rue du Thau	AP0299	A	Baie	mur nord : Vestiges d'un jambage de cheminée ou d'un piedroit de baie, fût mouluré, chapiteau ou départ arc ?,	Bas Moyen Age		Conserv
rue du Thau	AP0300	A	Cheminée	R+1, vestiges de cheminée dans la salle de bain	Bas Moyen Age		Conserv
rue du Thau	AP0300	A	Corbeau	Corbeau en pierre			Conserv
7 rue du Marché	AP0309	B	Escalier	Escalier droit en bois, poteau de départ mouluré.	XX		Conserv
7 rue du Marché	AP0309	B	Menuiserie intérieure	Porte à panneaux avec chambranle mouluré.	XIX		Conserv
9 rue du Marché	AP0310	A	Maçonnerie	Grand et petit appareil, mur est, voir chaînage dans bat. B médiéval ? lié au bâtiment antérieur ?	Bas Moyen Age		Conserv
9 rue du Marché	AP0310	A	Cheminée	R+1, au sol : Foyer de cheminée : carreaux de terre cuite à motif, carreaux peints.	XIX		Conserv
9 rue du Marché	AP0310	A	Encolignure	Encolignure en bois, déplacé mais provenant du bâtiment selon propriétaire, gonds et serrure conservés.	XIX		Conserv
9 rue du Marché	AP0310	A	Plancher	Plancher conservé à lame mince	XX		Conserv
3 bis rue du Marché	AP0311	A	Escalier	Escalier en bois, montants moulurés, avec palier, du rdc au R+1, à 1/4 tournant, débillardé.	XIX		Conserv
3 bis rue du Marché	AP0311	A	Cheminée	Un escalier récent a été ajouté au dernier niveau. R+1 : Cheminée en pierre simple sans moulure, probablement 19ème s., sol du foyer remanié avec des briques.	XIX		Conserv
3 bis rue du Marché	AP0311	A	Parquet	R+2 : Parquet en bois	XIX		Restaurer
3 bis rue du Marché	AP0311	A	Distribution	Distribution verticale et horizontale globalement conservées	XIX		Conserv
3 rue de la Cadène, 1 rue de la Cadène	AP0316	A	Poutraison	rdc : sol en dallage de pierre sous escalier, R+1 : poutraison plancher conservé, palier avec plancher lame large, R+2 : poutraison plancher conservée, comble : poutraison plancher conservée,	Moderne		Conserv
3 rue de la Cadène, 1 rue de la Cadène	AP0316	A	Evier	Evier en pierre sous escalier, datation à déterminer			Conserv
3 rue de la Cadène, 1 rue de la Cadène	AP0316	A	Escalier	Escalier en pierre, à 1/2 tournant en pierre, à partir du R+1 palier et escalier en bois, daté Moderne, garde-corps remanié (?) en bois, 19 ou 20ème siècle.	Moderne		Conserv
3 rue de la Cadène, 1 rue de la Cadène	AP0316	A	Distribution	Distribution verticale avec palier			Conserv
27 rue Guadet, 10 rue de la Cadène	AP0321	C	Escalier	Escalier en bois 1/2 tournant débillardé, balustres moulurés, nez débordant, jour central, du rdc aux combles mais cloisonné au 2 derniers niveaux pour créer un grand logement. rdc : dans la cage d'escalier, présence d'un arc surbaissé sur palier, colonne avec chapiteau vraisemblablement englobé dans maçonnerie mitoyenne avec AP0322.	XIX		Conserv

Article 2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Destinations et sous-destinations	Secteur A	Autorisée uniquement sous la forme d'extension mesurée des exploitations agricoles existantes et situées dans le PSMV.
	Secteur B	
Exploitation agricole		Autorisée à la double condition : - Qu'elle n'entraîne pas le changement de destination d'un immeuble à destination d'habitation. - Que, lorsqu'un étage existe, son accès soit maintenu ou recréé.
Artisanat et commerce de détail	Interdite	Autorisée à la double condition : - Qu'elle n'entraîne pas le changement de destination d'un immeuble à destination d'habitation. - Que, lorsqu'un étage existe, son accès soit maintenu ou recréé.
Restauration	Interdite	Autorisée à la double condition : - Qu'elle n'entraîne pas le changement de destination d'un immeuble à destination d'habitation. - Que, lorsqu'un étage existe, son accès soit maintenu ou recréé.
Commerce de gros	Interdite	Interdite
Activités de services...	Interdite	Autorisée à la double condition : - Qu'elle n'entraîne pas le changement de destination d'un immeuble à destination d'habitation. - Que, lorsqu'un étage existe, son accès soit maintenu ou recréé.
Hebergement hôtelier et touristique	Interdite	INTERDITE Ou Autorisée à la double condition : - Qu'elle n'entraîne pas le changement de destination d'un immeuble à destination d'habitation. - Que, lorsqu'un étage existe, son accès soit maintenu ou recréé.
Cinéma	Interdite	Interdite
Equipements d'intérêt collectif...	Autorisée	Autorisée
Industrie	Interdite	Interdite
Entrepôt	Interdite	Interdite
Bureau	Autorisée à la double condition : - Qu'elle n'entraîne pas le changement de destination d'un immeuble à destination d'habitation. - Que, lorsqu'un étage existe, son accès soit maintenu ou recréé.	Autorisée uniquement si l'activité en question se situe dans le logement principal de son utilisateur...
Centre de congrès...	Interdite	Interdite



1450800

4192900

4192950



ANNEXE 14

ifacelle of Irene du cu
L'impasse Porte Brunet
Saint-Emilien

Nous pourrions que trois principes qui nous paraissent
fondamentaux soient poignamment étudiés et respectés -

1. des espaces verts et arborés sont très rares à Saint-Emilien,
il faut donc les amener une perspective visuelle depuis une rue ou une place
sans il accepte la destruction immédiate de l'un d'entre eux?

2. des carrières sont des espaces très fragiles. Surtout il accepter
des aménagements, alors qu'il faut, de haute évidence, les protéger au le
long voire même le très long terme, surtout lorsque des habitations sont
construites à proximité?

3. la destruction d'un espace voué aux activités physiques et
sportives n'est elle pas un acte contraire à l'intérêt des habitants de
Saint-Emilien, à étudier et à venir, et même un signe négatif
pour l'image de la commune?

Sans ces trois cas, comment un terrain en attente peut-il
être possible?

Lucy

ANNEXE 15

Enquête Publique : PSMV Saint Emilion - Question et Commentaire

De Stephen Bolger <sbolgersb@gmail.com>
À Saint-Emilion Mairie <accueil@ville-stemillion.fr>
Date 2023-02-06 18:40

Chère Monsieur, Madame,

En tant que propriétaire de notre résidence principale à Saint-Emilion, j'ai une question très précise sur les futurs droits de louer notre maison en 'meublé de tourisme' dans le cadre du nouveau PSMV ainsi que l'éventuel basculement de nos parcelles du secteur A au secteur B dans le village de Saint-Emilion. Cette question est formulé en fin d'email.

Si possible, je souhaiterais des précisions avant ce vendredi, 10 février 2023. Cela me permettra d'apporter des commentaires constructifs lors de mon passage en Mairie pour entretien avec le Commissaire enquêteur.

Lors de ma première consultation lors de l'enquête publique du nouveau PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) de Saint-Emilion, je constate l'intention d'intendre l'hébergement hôtelier et touristique en secteur dites, 'A' (sous conditions) et "B" (entièrement).

Selon "Article 2 - Occupations et utilisations du sol interdites" (p. 20, PSMV de Saint-Emilion Règlement), la désignation "Hébergement hôtelier et touristique" serait soumise au conditions suivantes :

Secteur A

INTERDITE ou Autorisée à la double condition :

- qu'elle n'entraîne pas le changement de destination d'un immeuble à destination d'habitation.
- que, lorsqu'un étage existe, son accès soit maintenu ou recréé.

Secteur B

INTERDITE

Ma question porte sur la légalité du projet de PSMV d'intendre la création de 'meublé de tourisme' pour tout propriétaire dont leur maison remplit les deux conditions suivantes:

- Leur maison est désigné comme 'habitation'
- La propriété est leur résidence principale.

En effet, La loi Eian (L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018 : JO, 24 nov. 2018.) prévoit le droit de louer sa résidence principale en 'meublé de tourisme' par vente directe ou par le biais d'une plateforme internet. Cela est possible dans la limite de 120 jours par an, sans que le bailleur ait à effectuer des démarches particulières (l'article L631-7-1 alinéa 5 du Code de la construction et de l'habitation). La déclaration d'un meublé de tourisme, classé ou non, est obligatoire, sauf si le logement proposé à la location constitue la résidence principale du loueur. La résidence principale s'entend du logement occupé 8 mois minimum par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Nous comprenons entièrement la logique du Maire qui souhaite agir contre les locations abusives ou celles qui nuisent à une croissance d'habitants dans le village. A juste titre, la loi Eian a été récemment instauré pour renforcer les sanctions pénales et financières pour les locations touristiques abusives. Toutefois, il ne s'agit pas de remettre en cause la location par les particuliers mais d'agir contre le retrait du marché de milliers de logements lorsque la location touristique est abusive et ne respecte pas la réglementation (le plus souvent, lorsqu'elle dépasse 120 nuits par an ou qu'elle concerne des logements vides qui pourraient être mis en location).

Ma question porte donc sur votre 'interdiction' pour un habitant du secteur A ou B de louer sa résidence principale en meublé de tourisme.

Dans le cadre de l'enquête publique du nouveau PSMV, pouvez-vous m'indiquer clairement si ce projet a l'intention d'interdire la location de sa résidence principale en 'meublé de tourisme', en dépit des droits prévus dans la loi Eian? Pouvés-vous m'offrir toutes les précisions nécessaires sur les droits prévus a cet effet? Si l'interdiction est prévue en dépit de cette loi, pouvez-vous m'apporter des clarifications sur la loi et l'exception qui permet à une commune de ne pas permettre à l'habitant résidence principale d'une 'habitation' de bénéficier de ses droits selon la loi en vigueur?

Nous espérons que ceci est juste un manque de précision dans la documentation et le texte du PSMV. Nous notons positivement la volonté du Maire de développer des séjours de longue durée que peuvent offrir les meublés de tourisme. Selon son entretien dans l'Echo Judiciaires Girondins du 12 août 2021, il dit : "Ce qu'on souhaiterait développer maintenant, c'est donc un tourisme de séjour. Nous voulons essayer de capter un tourisme familial, d'amateurs de vins et de patrimoine."

Je vous prie d'agréer mes plus respectueuses salutations.

ANNEXE 16

21

Lisa La Plant & Stephen Bolger
1 lieu-dit Vallon de Fongaban
33330 Saint-Emilion, France
sbolgersb@gmail.com
+33.6 26 01 57 69

10 Fevrier 2023

Commissaire Enquêteur et Direction Urbanisme
pour la révision du Plan de Sauvegarde de Saint-Emilion
Mairie de Saint-Emilion
6 Place Poiseau
33330 Saint-Emilion

Chère Madame, Cher Monsieur,

Nous sommes propriétaires et résidents à Saint-Emilion. Notre résidence principale se situe dans l'actuel Secteur A du village de Saint-Emilion. Suite à une analyse du nouveau PSMV de Saint-Emilion, nous constatons deux éléments sur lesquels nous portons une opposition et nous ou nous souhaiterions des clarifications :

1. "L'orientation forte sur orientation forte sur la limitation de la création de nouveaux hébergements touristiques en secteur A et leur interdiction en secteur B" (Section 3.3.3, Rapport de Présentation, PSMV de Saint Emilion)
2. Changement de catégorisation de notre zone d'habitation du Secteur A au Secteur B

Voici le details de nos objections :

1. La limitation de la création de nouveaux hébergements touristiques en secteur A et leur interdiction en secteur B

Notre objection se porte sur la légalité d'interdire la création de 'meuble de tourisme' pour tout propriétaire dont leur maison remplit les deux conditions suivantes:

- Leur maison est désigné à usage 'd'habitation'
- La maison est déclaré comme étant la 'résidence principale'

En effet, La Loi Eian (L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018 : JO, 24 nov. 2018) prévoit le droit de louer sa résidence principale en 'meuble de tourisme' par vente directe ou par le biais d'une plateforme internet. Cela est possible dans la limite de 120 jours par an, sans que le bailleur ait à effectuer des démarches particulières (l'article L631-7-1 alinéa 5 du Code de la construction et de l'habitation). La résidence principale s'entend du logement occupé 8 mois minimum par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Ce droit est confirmé par l'article L324-1-1 du Code du Tourisme - en vigueur depuis le 01 Janvier 2020.

Nous adhérons entièrement à la logique du Maire d'agir contre les locations abusives ou celles qui nuisent à une croissance d'habitants dans le village. A juste titre, la Loi Elan a été récemment instaurée pour renforcer les sanctions pénales et financières pour les locations touristiques abusives. Toutefois, il ne s'agit pas de remettre en cause la location par les particuliers mais d'agir contre le retrait du marché de milliers de logements lorsque la location touristique est abusive et ne respecte pas la réglementation (le plus souvent, lorsqu'elle dépasse 120 nuits par an ou qu'elle concerne des logements vides qui pourraient être mis en location).

Nous espérons que ceci est juste un manque de précision dans la documentation et le texte du PSMV. Nous notons positivement la volonté du Maire de développer des séjours de longue durée que peuvent offrir les meubles de tourisme. Selon son entretien dans l'Echo Judiciaires Girondins du 12 août 2021, il dit : "Ce qu'on souhaiterait développer maintenant, c'est donc un tourisme de séjour. Nous voulons essayer de capter un tourisme familial, d'amateurs de vins et de patrimoine."

2. B **Changement de catégorisation de notre zone d'habitation du Secteur A au Secteur**

Nous constatons la volonté du PSMV de changer le 'zoning' dans le secteur Sud et Sud-Est - hors intra-muros - du Secteur A au Secteur B. En tant qu'habitant de cette zone. Trouvez ci-dessous la zone en question.



Nous portons notre objection à ce changement pour les raisons suivantes:

- Nous ne constatons aucune observation listée en section 3.1 du Rapport de Présentation (Analyse du PSMV en état) qui mettent en cause la nécessité de passer du Secteur A au Secteur B dans notre zone d'habitation.

- Ce secteur se situe à l'extérieur de la zone l'intra-muros du village au sens propre. Cette zone est de-facto une zone commerciale (par le biais des activités de la

place Bonquoyre).

- Nous trouvons incohérent la logique d'une Mairie qui souhaite établir un centre

médical - donc à usage commercial - à la gauche (sur Plan) de la place

Bonquoyres dans un secteur actuellement classé comme B (à vérifier) et qui

souhaites en même temps imposer des restrictions plus contraignantes

directement à la droite (sur plan) de cette même place.

- Les bâtiments à l'est et à l'ouest de la rue dite MLN de Biguey sont dans un

secteur ou le flux touristique est très important, pour cause de la Place Bonquoyre

ainsi que le l'ensemble de visiteurs du village venant à pied de la gare. Ceci est

identique à la situation touristique de la rue de la Porte Bonquoyre au sein du

village. Le changement de statut serait donc illogique.

- En dehors de la rue principale menant à la Place Bonquoyre, la zone en question

porte très peu de flux touristique, et surtout le flux dont les activités nuisibles

concernent la Mairie.

- La zone que souhaite intégrer ce plan est plus de caractère campagne que

village.

- L'actuel PSMV date du 21 septembre 2010 avec modification le 15 février 2017.

Nous voyons peu, sinon pas de modifications, qui justifient un changement de

cette zone en secteur B.

- Cette modification peut nuire à la liberté de tout propriétaire d'établir une activité

commerciale dans une zone qui est préalablement défini comme Secteur A.

En conclusion, nous souhaitons le maintien de la classification de secteur A sur l'ensemble du secteur que vous pouvez visualiser dans l'image ci-dessus.

Nous restons à votre disposition pour des questions et toutes discussions supplémentaires.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos plus respectueuses salutations.

Lisa La Plant

Stephen Bolger

ANNEXE 17

COURRIER ARRIVE LE 09/02/2023 N°064776

Arnaud BAULIMON

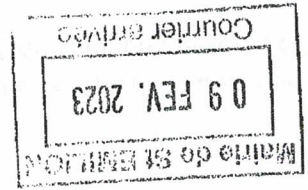
Avocat au Barreau de Libourne

Madame Hélène DURAND-LAVILLE

Commissaire Enquêteur
Mairie de Saint-Emilion

6 Place Ploceau
33330 SAINT EMILION

Libourne, le 8 février 2023



OBSERVATIONS SUR L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA REVISION DU PSMV DE SAINT-EMILION

Affaire : 20230013 / VAUTHIER (REVISION PSMV SAINT EMILION)

Madame le Commissaire Enquêteur,

J'ai été mandaté par Monsieur Alain VAUTHIER, - né le 21 mai 1950 à LIBOURNE (33), de nationalité française, propriétaire viticulteur, de nationalité française, demeurant Château Ausone, 33330 SAINT EMILION - pour présenter, en son nom, les observations qui suivent, dans le cadre de l'enquête publique consacrée au projet de révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de SAINT-EMILION.

Ces observations concernent en particulier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur la Place Bouqueyre, qui couvre les parcelles cadastrées section AP n°169, 170 et 171.

Cette OAP vise à créer de nouveaux logements et accueillir un établissement d'intérêt public de type maison médicale ou pharmacie.

Le périmètre de l'OAP recouvre des éléments bâtis et non bâtis.

Le bâti consiste dans un immeuble protégé par le PSMV.

7 rue Etienne Sabaté - 33500 LIBOURNE
☎ : 07.88.97.98.81

@ : arnaud.baulimon@avocat-conseil.fr

Membre d'une Association Agréée, le règlement des honoraires par chèque ou carte bancaire est accepté.

Les deux tiers de cet immeuble, à l'est, font l'objet d'une interdiction de toute démolition, modification ou altération (hachurage épais sur le document graphique actuel).

Le tiers restant, à l'ouest, fait l'objet d'une simple réglementation des modifications par les prescriptions générales du PSMV (hachurage simple sur le document graphique actuel).

Il faut préciser que le bâti est tout entier adossé aux anciennes fortifications de la ville, protégées au titre des monuments historiques, ainsi que cela résulte du document graphique du PSMV actuel.

Quant à l'emprise non bâtie, elle est qualifiée, tout à la fois d'« espace vert à conserver » et d'« espace soumis à prescriptions particulières », (trame de points verts, et hachurage double, sur le document graphique actuel).

Or, le projet d'OAP, ainsi que sa traduction réglementaire sur le document graphique, impliquent de supprimer la protection de la partie sud-est de l'emprise non bâtie, située à l'angle de la Rue de la Madeleine et de la Place Bouquoyre.

Ceci dans le but favoriser la construction d'un nouvel immeuble.

Ce projet soulève plusieurs difficultés.

En premier lieu, la Commune est propriétaire des parcelles concernées par l'OAP.

Elle en a fait l'acquisition auprès de la famille CASSIN, il y a environ 7 ans, à un prix raisonnable, en raison de la protection, et partant, de l'inconstructibilité de l'emprise non bâtie.

La Commune envisage donc de changer les « règles du jeu » à son avantage, puisqu'elle est, dans cette hypothèse particulière, à la fois « joueur » et « arbitre ».

Ce qui n'est pas sans poser quelques difficultés, quant à l'impartialité des choix opérés par la Commune.

En deuxième lieu, l'OAP et sa traduction réglementaire, sont à rebours de la politique menée par la Commune depuis de nombreuses années, consistant à acquérir puis détruire les immeubles adossés aux anciennes fortifications de la ville, de façon à dégager cette ceinture pour davantage la mettre en valeur.

L'ajout d'un bâtiment à proximité immédiate des fortifications, tel que programmé dans l'OAP, vient compromettre les objectifs que la Commune s'est assignés depuis fort longtemps.

En troisième lieu, l'OAP, et sa traduction réglementaire, sont contraires aux objectifs définis dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLUi approuvé le 1^{er} mars 2018.

En particulier, l'objectif de préservation du patrimoine, tel que développé par les auteurs du PLUi, se heurte au projet considéré, lequel porte atteinte au patrimoine naturel que constitue l'espace vert litigieux, de même qu'au patrimoine architectural constitué par les anciennes fortifications de la ville.

La construction envisagée aura pour effet d'obérer définitivement la perspective vers la partie sud des fortifications, qui pouvait être observée depuis la rue de la Madeleine.

Pour l'ensemble de ces motifs, mon client estime que l'OAP litigieuse, et sa traduction réglementaire, ne peuvent, en l'état, être approuvées.

Vous remerciant de bien vouloir enregistrer ces observations, et y répondre dans le cadre de votre rapport.

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire Enquêteur, à l'assurance de ma parfaite considération.

Arnaud BAUJIMON