

## REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-six, le neuf mars à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la commune de Sainte-Terre, dûment convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances sous la présidence de Madame ALFONSO-CHARIOL, Maire.

Date de convocation : 05 mars 2026

### Nombre de Conseillers

En exercice : 19

Présents : 16

Absents excusés : 3

Absent : 1

**Présents** : MM. ALFONSO-CHARIOL, BAILLEUX, BIHR, CANTE, CANTIN, DUPONT, DURAND, FONMARTY, LAGUILLON, LERUTH, LOREAU, MICHEL, MOULIERAC, ROSSI, UGOLINI.

**Absents excusés** : MM. GRANEREAU, GUE, UGOLINI.

Mme GRANEREAU a donné pouvoir à Mme. ALFONSO-CHARIOL

Mme GUE a donné pouvoir à M. LAGUILLON

Mme UGOLINI a donné pouvoir à Mme ROSSI

**Absents** : Mme. PONS-COUEPEL

**Secrétaire de séance** : Fabrice MICHEL.

**Délibération n° 2026.03.01**

**Objet** : DEBAT COMPLEMENTAIRE SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL EN COURS DE REVISION

Madame la maire énonce que l'objet de la présente délibération est de tenir un débat complémentaire sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) en cours de révision.

### **1. Etat d'avancement de la procédure de révision du PLUi**

A titre liminaire, Madame la maire rappelle que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Saint-Emilionnais a été approuvé le 1<sup>er</sup> mars 2018. Qu'à la suite de cette approbation, plusieurs modifications et révisions allégées ont été engagées. Par ailleurs, l'évaluation du Plan Local de l'Habitat (PLH) - initié en même temps que le PLUi et développant un projet de territoire en matière d'urbanisme et d'habitat - réalisée à mi-parcours, soit 4 ans après son lancement, a mis en lumière des objectifs soient partiellement soient non atteints.

C'est dans ce contexte que par délibération n°30/2021 du 1<sup>er</sup> juillet 2021, le conseil communautaire a décidé d'engager une procédure de révision du PLUi, fixé les objectifs poursuivis par cette révision et défini les modalités de concertation préalable avec la population.

Cette délibération a été transmise au contrôle de légalité le 06 juillet 2021, affichée au siège de la Communauté de communes le même jour, ainsi qu'en mairie des communes membres.

Mention de son affichage a été insérée dans la presse, plus précisément dans l'édition du Journal Le Résistant du 22 au 28 juillet 2021.

Cette délibération a été notifiée aux personnes publiques associées par lettres recommandées du 13 juillet 2021 (Etat, Région Nouvelle Aquitaine, Département de la Gironde, Pôle Territoriale du Grand Libournais, CCI, Chambre des métiers et de l'artisanat et Chambre de l'Agriculture, SNCF).

Par délibération n°30/2022 du 14 avril 2022, le conseil communautaire a arrêté les modalités de collaboration avec les communes membres, après réunion de la conférence intercommunale des maires le 04 mars 2022.

Cette délibération a été transmise au contrôle de légalité le 26 avril 2022, affichée au siège de la Communauté de communes le même jour, ainsi qu'en mairie des communes membres.

Elle a été notifiée aux personnes publiques associées par lettres recommandées du 02 mai 2022 (Etat, Région Nouvelle Aquitaine, Département de la Gironde, Pôle Territoriale du Grand Libournais, CCI, Chambre des métiers et de l'artisanat et Chambre de l'Agriculture, SNCF).

### 1.1 Objectifs poursuivis

Les objectifs poursuivis par la révision du PLUi, tels qu'énoncés dans la délibération n°30/2021 du 1<sup>er</sup> juillet 2021, sont :

- Mieux répartir « la constructibilité » sur le territoire sans en changer l'enveloppe globale,
- Repenser ou modifier les OAP,
- Réfléchir à de possibles changements de destination à usage d'habitation, « vertueux »,
- Remettre l'habitant au cœur du territoire dans le cadre d'une politique de l'habitat réfléchi,
- Prendre en compte une pratique « environnementale » en lien avec une réflexion sur l'apaisement des conflits d'usage,
- Repenser l'offre de santé et mieux la répartir sur le territoire.

### 1.2 Concertation avec la population

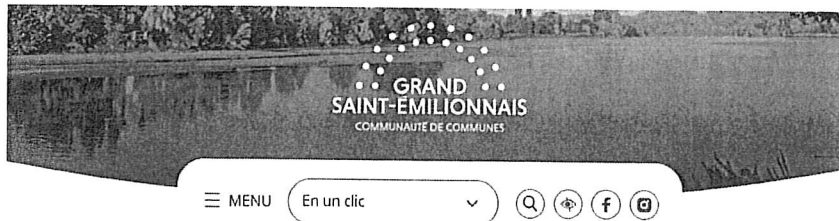
Les modalités de concertation avec la population mises en œuvre tout au long de l'élaboration du projet, telles que définies dans la délibération n°30/2021 du 1<sup>er</sup> juillet 2021, sont les suivantes :

- Des réunions publiques lors des grandes étapes du projet, sur l'ensemble du territoire,
- Des informations diffusées dans la presse et dans les bulletins ou journaux ou réseaux sociaux intercommunaux,
- Des affiches dans les mairies et à la Communauté de Communes,
- La mise à disposition d'un registre par mairie et à la Communauté de Communes pour recueillir l'avis de la population,

- Et toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire

La concertation avec le public a démarré :

- Une page dédiée à la révision du PLUi a été créée sur le site internet de la communauté de communes : <https://www.grand-saint-emilionnais.fr/revisionplui/>



## Révision du PLUI

Par délibération du 01/07/2021, la Communauté de Communes du Grand Saint-Émilionnais a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), qui remplacera à terme le document d'urbanisme intercommunal aujourd'hui en vigueur.

Accueil > Vos services > Urbanisme >  
Révisions - Modifications de nos documents > Révision du PLUI

Pour rappel, le PLUI construit un projet de territoire : il fixe les grandes orientations en matière de démographie, de logements, de développement économique, d'équipements publics et d'infrastructures, de paysages et d'environnement et les formalise dans des règles d'utilisation du sol. Le PLUI concerne tous les habitants car il touche à la vie quotidienne de chacun : c'est à partir de ce document que sont instruites les autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, certificat d'urbanisme, ...).

## Rappel de la procédure de révision 2021-2024

**Délibération du 1<sup>er</sup> juillet 2021** décidant le lancement de la révision du Plan Local d'urbanisme intercommunal

**Délibération du 14 avril 2022** fixant les modalités de la procédure de révision

**Concertation de la population ouverte en avril 2022** au siège de la communauté de communes et dans chacune des communes membres

**Enquête sociologique** sur l'habitat réalisée au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022

**Expo-questionneuse le 5 novembre 2022** à Puisseguin en phase Diagnostic de la procédure de révision

**Délibération 81-2024 du 27 juin 2024** sur le bilan de l'artificialisation nette des sols avec rapport local 2011-2023



- Des informations ont été diffusées dans la presse et dans les journaux ou réseaux sociaux intercommunaux, notamment en novembre 2022 sur Facebook, le site internet intercommunal, le Résistant du 7 avril 2022, Sud-Ouest du 15 avril 2022, Le du grand Saint Emilionnais du 1<sup>er</sup> semestre 2022 :

Envoyé en préfecture le 15/03/2026  
 Reçu en préfecture le 15/03/2026  
 Publié le  
 ID : 033-213304850-20260311-DE2026\_03\_01-DE

- Des affichages dans les 22 mairies des communes membres et à la Communauté de communes ont été mises en place : affichage des délibérations n°30/2021 du 1<sup>er</sup> juillet 2021 et n°30/2022 du 14 avril 2022, affichage des réunions publiques des 8 janvier et 5 février 2026 notamment.
- Un registre de concertation a été mis à disposition dans chacune des 22 mairies des communes membres et au siège de la Communauté de communes pour recueillir l'avis de la population : à ce jour, on compte plus d'une centaine de contributions, qui portent essentiellement sur des demandes de classement en zone constructible, de protection de terrains ou de changement de destination de bâtis.
- Une enquête sociologique sur l'habitat a été réalisée au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022 ;
- Une expo questionneuse a été organisée le 05 novembre 2022 à Puisseguin dans le cadre de l'élaboration du diagnostic ;
- Une réunion publique s'est tenue le 8 janvier 2026 et une autre se tiendra le 5 février 2026.

### 1.3 Association des PPA

La communauté de communes a notifié le 06 juillet 2021 la délibération de prescription de la révision du PLUi aux personnes publiques associées.

Le porter à connaissance de l'Etat est reçu le 19 mai 2022 et est disponible sur la page internet dédiée PLUi comme mentionné ci-avant.

Deux réunions se sont tenues avec les PPA le 27 septembre 2022, le 8 janvier 2026 et une autre est prévue le 12 mars 2026.

### 1.4 Avancées des études et collaboration avec les communes membres

Le PLUi en cours de révision se nourrit, notamment, des études menées pour la révision du SCoT du Grand Libournais arrêté par élus du PETR le 09 septembre 2025.

La conférence intercommunale des maires s'est réunie le 04 mars 2022.

Le comité de pilotage (COPIL) composé des 22 maires des communes membres de la Communauté de communes s'est réuni les :

- validation du diagnostic le 27 septembre 2022,
- présentation du PADD le 1<sup>er</sup> décembre 2022.

## 2. Présentation du PADD

2.1 Cette pièce maîtresse du PLUi est définie à l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme qui dispose :

Envoyé en préfecture le 15/03/2026
Reçu en préfecture le 15/03/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20260311-DE2026_03_01-DE

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul ».

## 2.2 Le PADD du PLUi en cours d'élaboration trace les orientations pour le territoire intercommunal pour les vingt ans à venir.

Le PADD prêt à être débattu comporte les orientations générales suivantes :


Axe A « Construire un territoire accueillant, vivant et durable »

1. Accueillir de nouveaux habitants et organiser un habitat maîtrisé, économe en espace et fidèle à l'identité viticole
2. Renforcer l'accès aux services et aux commerces de proximité pour un territoire rural vivant et équilibré
3. Soutenir et développer l'emploi local en conciliant dynamiques économiques, viticulture et identité rurale
4. Développer des mobilités de qualité pour relier les habitants, les services et les activités dans un territoire rural en transition
5. Préserver et gérer durablement les ressources, pilier de la résilience territoriale
6. Organiser et anticiper la gestion des réseaux et des besoins énergétiques

Axe B « Préserver et révéler l'identité remarquable du Grand Saint Emilionnais »

1. Promouvoir la biodiversité et préserver la trame écologique du Grand Saint Emilionnais
2. Préserver le patrimoine bâti et les paysages, socles identitaires du Grand Saint Emilionnais
3. Conforter la viticulture comme économie identitaire du territoire et pilier des paysages
4. S'appuyer sur les identités remarquables du territoire pour un développement touristique maîtrisé et durable

Envoyé en préfecture le 15/03/2026  
Reçu en préfecture le 15/03/2026  
Publié le  
ID : 033-213304850-20260311-DE2026\_03\_01-DE



Il comporte des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il est rappelé que le PADD sera traduit dans le règlement du PLUi (documents écrit et graphiques) ainsi que dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

2.3 Conformément aux dispositions de l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme, un débat a été organisé entre les élus sur les orientations générales du PADD lors de la séance du conseil communautaire du 18 décembre 2025, retranscrit dans la délibération n°73/2025 du même jour.

Aujourd'hui, un débat complémentaire est organisé pour présenter aux élus des compléments apportés au PADD, notamment une rectification apportée aux chiffres sur l'accueil de population en compatibilité avec le SCoT ainsi que pour compléter le document sur la question des centralités et ajouter l'Isle et ses affluents à côté de la Dordogne.

Ainsi, un débat s'engage sur l'axe A / 1 accueillir de nouveaux habitants et organiser un habitat maîtrisé, économe en espace et fidèle à l'identité locale, en particulier sur :

- « une croissance démographique assumée et soutenable », le paragraphe a été rectifié avec les objectifs du SCoT (0.3%/an) – Orientation 128 du DOO ;
- « un besoin en logements clairement identifiés et maîtrisés » ;
- « localiser l'accueil dans l'armature territoriale : une stratégie d'équilibre rural », relatif aux centralités,
- « une urbanisation sobre, respectueuse des paysages et maîtrisée dans sa consommation foncière »

Un débat s'engage aussi sur l'axe A/ 2. Renforcer l'accès aux services et commerces de proximité pour un territoire rural vivant et équilibré, en particulier sur :

- « organiser les services, commerces et activités autour de l'armature économique » ;
- « les énergies renouvelables : un levier économique complémentaire à encadrer » ;

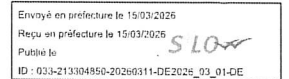
Un débat s'engage aussi sur l'axe A/ 5. Préserver et gérer durablement les ressources en eau, pilier de la résilience territoriale

Un débat s'engage aussi sur l'axe A/ 6. Organiser et anticiper la gestion des réseaux et des besoins énergétiques

3. Il est précisé que les documents suivants ont été remis aux conseillers municipaux le 05 mars 2026 :

- 1- Convocation au conseil municipal du 09 mars 2026,
- 2- L'ordre du jour de la séance du 09 mars 2026,
- 3- Le projet de la présente délibération, excepté la partie sur le débat complémentaire qui s'est tenu aujourd'hui
- 4- Le projet de PADD complété

4. Au vu de ces éléments, la maire propose à l'assemblée qu'il soit donné acte de la présentation et du débat complémentaire sur les orientations générales du PADD, en application de l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme.



Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 151-5 (contenu du PADD) et L. 153-12 (déroulement du débat sur les orientations générales du PADD),

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT),

Vu le SCOT du Grand Libournais, approuvé le 6 octobre 2016, en cours de révision dont le projet de SCOT révisé a été arrêté le 09 septembre 2025,

Vu la délibération en date du 1<sup>er</sup> mars 2018 portant approbation du PLUi du Grand Saint-Emilionnais,

Vu la délibération n°30/2021 du 1<sup>er</sup> juillet 2021 portant engagement de la révision générale du PLUi du Grand Saint-Emilionnais, fixant les objectifs poursuivis par la révision et définissant les modalités de concertation avec la population ;

Vu la conférence intercommunale des Maires réunie le 04 mars 2022,

Vu la délibération n°30/2022 du 14 avril 2022 arrêtant les modalités de collaboration avec les communes membres dans le cadre de la révision du PLUi ;

Vu la délibération n°73/2025 du 18 décembre 2025 portant débat sur les orientations générales du PADD du PLUi en cours de révision,

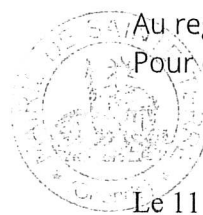
Vu le projet de PADD annexé à la présente délibération ;

Après avoir entendu l'exposé du Maire et après avoir débattu des orientations générales du PADD, le Conseil municipal décide, à l'unanimité des membres présents et représentés, de :

- **DONNER ACTE** de la présentation du PADD puis de la tenue, en séance plénière, d'un débat complémentaire sur les orientations générales du PADD en application de l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme ;
- **DIT** que le PADD dont il a été débattu est annexé à la présente délibération ;

Ainsi fait et délibéré les jour, mois  
et an ci-dessus,

Au registre sont les signatures  
Pour copie conforme,



Le 11 mars 2026,

Agnès ALFONSO-CHARIOL.  
Maire de Sainte-Terre.

