

BUREAU SYNDICAL

Compte-rendu de la séance du 5 juillet 2022
Salle du Conseil de la Mairie de Les Artigues-de-Lussac

Date de convocation : le 27 juin 2022

Le Bureau Syndical dûment convoqué s'est réuni en séance ordinaire, sous la Présidence de Monsieur Jacques BREILLAT, Président du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Libournais.

Nombre de membres en exercice : 14

Nombre de membres présents votants : 8

Mesdames : Fabienne KRIER, Marie-France REGIS, Liliane POIVERT

Messieurs : Philippe BUISSON, Antoine GARANTO, Jacques BREILLAT, Bernard LAURET, Marc SAHRAOUI

Ordre du jour

- I. Approbation du compte-rendu du Bureau Syndical du 31 mai 2022
- II. Avis SCoT
 - Modification n°1 du PLU de Saint-Seurin-sur-l'Isle
 - Modification n°2 du PLU de Saint-Denis-de-Pile
- III. Débat prospectif : Tourisme
- IV. Contractualisation régionale
 - Schéma d'attractivité territoriale
 - Schéma des mobilités
 - Bilan énergétique territorial
 - Ingénierie
- V. Questions diverses

I. Approbation du compte-rendu du Bureau Syndical du 31 mai 2022

Monsieur Jacques BREILLAT, Président, rappelle que le projet de compte rendu a été transmis avec la convocation.

En l'absence de remarque, le compte rendu du Bureau Syndical du 31 mai est validé à l'unanimité des membres présents.

II. Avis SCOT

- **Modification n°1 du PLU de Saint-Seurin-sur-l'Isle**

En l'absence de Monsieur Jacques LEGRAND, Vice-Président en charge du SCoT, le Président Jacques BREILLAT donne la parole à **Madame Virginie BROUILLAC**, cheffe du projet SCoT, pour commenter la note technique (Cf. annexe 1) qui a été transmise avec la convocation.

Avis sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE : Délibération n°D22/2022

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ;

Vu la loi n°2002-276 du 27 février 2002 relative à la Démocratie de Proximité ;

Vu la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat ;

Vu la délibération du Comité Syndical du 6 octobre 2016 approuvant le SCoT du Grand Libournais ;

Vu l'arrêté préfectoral du 9 juin 2015 transformant le Syndicat Mixte de Pays du Libournais en Pôle d'Equilibre Territorial et Rural ;

Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, et la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi dite Grenelle II) ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR,

Vu le Code de l'Urbanisme notamment les articles L.131-4 et suivants, L 142-1 et suivants et L.151-1 et suivants ;

Vu le dossier de modification n°1 du PLU de SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE enregistré le 30/05/2022 au Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Libournais pour avis ;

Considérant les observations et remarques détaillées dans la note technique ci-jointe ;

Le Bureau Syndical constate que le projet de modification Plan Local d'Urbanisme de SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE n'est pas compatible avec le SCoT.

En conséquence, le Bureau Syndical donne, à l'unanimité des membres présents, un avis défavorable à la modification du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE.

- **Modification n°2 du PLU de Saint-Denis-de-Pile**

Madame Virginie BROUILLAC, cheffe du projet SCoT commente la note technique (*Cf. annexe 2*) qui a été transmise avec la convocation.

Avis sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-DENIS-DE-PILE : Délibération n°D23/2022

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ;

Vu la loi n°2002-276 du 27 février 2002 relative à la Démocratie de Proximité ;

Vu la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat ;

Vu la délibération du Comité Syndical du 6 octobre 2016 approuvant le SCoT du Grand Libournais ;

Vu l'arrêté préfectoral du 9 juin 2015 transformant le Syndicat Mixte de Pays du Libournais en Pôle d'Equilibre Territorial et Rural ;

Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, et la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi dite Grenelle II) ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR,

Vu le Code de l'Urbanisme notamment les articles L.131-4 et suivants, L 142-1 et suivants et L.151-1 et suivants ;

Vu le dossier de modification n°2 du PLU de SAINT-DENIS-DE-PILE enregistré le 03/06/2022 au Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Libournais pour avis ;

Considérant les observations et remarques détaillées dans la note technique ci-jointe ;

Le Bureau Syndical constate que le projet de modification Plan Local d'Urbanisme de SAINT-DENIS-DE-PILE est compatible avec le SCoT.

En conséquence, le Bureau Syndical donne, à l'unanimité des membres présents, un avis favorable à la modification du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-DENIS-DE-PILE.

III. Débat prospectif : Tourisme

Monsieur Marc SAHRAOUI, Vice-Président Tourisme, est accompagné de Madame Estelle PROFIT, chargée de mission Tourisme. Il rappelle que la fiche synthétique de présentation de la mission Tourisme (Cf. annexe 3) a été transmise avec la convocation.

Il précise que les perspectives de travail qui vont être présentées sont le résultat de rencontres préalables avec les responsables, élus et/ou techniciens, des 5 offices de tourisme qui composent le Grand Libournais.

Une présentation (Cf. annexe 4) est projetée afin d'introduire les échanges.

Madame Liliane POIVERT, Vice-Présidente en charge du programme LEADER, précise que la candidature, qui vient d'être déposée auprès de la Région dans la perspective de la mise en œuvre du prochain programme LEADER, mais aussi du volet territorial du FEDER, s'est déjà inspirée des orientations présentées pour garantir des financements européens aux futurs projets touristiques.

Monsieur Bernard LAURET, Président de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais et Maire de Saint-Emilion, reconnaît qu'un important travail de valorisation, puis de promotion reste à faire autour de l'axe Dordogne. Il veut voir dans la mise en tourisme des rivières le moyen de diversifier l'offre touristique, et ainsi de mieux gérer les flux, qui aujourd'hui encore se concentrent trop sur la cité médiévale de Saint-Emilion. Pour y parvenir, le Grand Libournais doit être capable de s'unir et de développer des offres complémentaires. Dans cette perspective, il précise que la structuration du touristique en Grand Saint-Emilionnais va connaître un profond remaniement, avec l'ouverture annoncée d'un Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine à Saint-Emilion. En effet, ce dernier reprendra la gestion des visites des monuments de la cité, privant ce faisant de substantielles rentrées d'argent l'office de tourisme, actuel gestionnaire.

Monsieur Philippe BUISSON, Vice-Président en charge des Relations institutionnelles, Président de la CA du Libournais et Maire de Libourne, regrette, une fois encore, le manque d'ambition des perspectives de travail. Sans remettre en cause le travail réalisé, il ne perçoit pas le positionnement proposé, et encore moins le caractère différenciant des propositions, par rapport à ce qui se fait sur d'autres territoires. Il regrette de constater que la stratégie proposée s'appuie sur le plus petit commun dénominateur ; ce qui révèle un manque de motivation à mettre en commun les énergies. A défaut, il prédit que chacune des entités compétentes vont continuer à développer leurs propres stratégies.

Monsieur Marc SAHRAOUI reconnaît que la stratégie n'est pas innovante, et que beaucoup d'autres territoires se sont déjà engagés dans cette voie du slow tourisme et du tourisme de nature. Toutefois, cette stratégie s'appuie sur le constat que par rapport à beaucoup de ces autres territoires, le Grand Libournais accuse de nombreux retards (insuffisance d'offres, absence de notoriété limitant les investissements privés) et dispose de retombées

économiques (valeur ajoutée générée par le tourisme) très en deçà des standards régionaux pourtant moins bien pourvus.

Le Président Jacques BREILLAT constate que les débats ont permis de mettre en exergue le besoin de « rattrapage » qu'à le Grand Libournais en matière notamment d'infrastructures liées aux itinérances, quelles qu'elles soient.

A cela, il est convenu de travailler ardemment à la recherche d'éléments différenciant, de « spots » à partir desquels les acteurs du Grand Libournais pourraient construire une stratégie plus conquérante. Il est acté, même s'il faut le regretter, que la question du nom de la destination (qui ne peut être que « Saint-Emilion ») n'est pas à remettre sur la table, compte tenu de l'attitude très protectrice de la marque que revendique le Conseil des Vins de Saint-Emilion.

IV. Contractualisation régionale

Le Président Jacques BREILLAT rappelle que s'est tenu, le 17 juin dernier à Saint-Pey-de-Castets, un second Comité de Pilotage consacré à la préparation du prochain contrat qui va lier les collectivités (EPCI, PETR et communes) du Grand Libournais à la Région Nouvelle-Aquitaine pour la période 2023-2025. Au cours de cette réunion, il s'est agi de :

1. Valider définitivement la stratégie du futur contrat,
2. Identifier les projets phares concourant à la mise en œuvre de cette stratégie,
3. Arrêter le calendrier d'élaboration jusqu'à l'approbation du contrat en Séance Plénière).

Pour mémoire, la stratégie retenue, issue des travaux qui ont conduit à la refonte du Projet de Territoire du PETR, se décline en 3 grands axes : 1. Réussir l'intégration et le report métropolitain ; 2. Valoriser les talents et les compétences ; 3. Organiser la résilience territoriale en appui sur les milieux et les ressources du vivant.

En matière de déclinaisons opérationnelles, il a été convenu que le PETR porterait 3 maîtrises d'ouvrage : 1. le schéma d'attractivité économique territorial (budgétisé au BP 2022, et dont le projet de cahier des charges fait l'objet d'un travail technique entre le PETR, les EPCI et la Région) ; 2. un schéma des mobilités ; 3. un bilan énergétique territorial.

Par ailleurs, il précise que la Région a exprimé son regret de constater la remontée de trop peu d'actions de communes rurales. C'est afin notamment de laisser davantage de temps aux communes de formaliser leurs projets qu'il a été convenu que le Contrat de Développement et de Transitions (CDT) du Grand Libournais serait présenté à la Séance Plénière de décembre 2022.

Concernant la réalisation du schéma des mobilités, le Président BREILLAT précise que les travaux ne pourront se faire sans capitaliser sur l'expérience de la CA du Libournais en tant qu'Autorité Organisatrice des Transports (AOT).

Monsieur Philippe BUISSON réaffirme l'engagement de la CA du Libournais aux côtés des autres intercommunalités, que ce soit pour traiter la question des mobilités ou toutes autres questions.

En l'absence de « questions diverses », le Président Jacques BREILLAT lève la séance à 19h00.

Fait à Les Artigues-de-Lussac,
Le 5 juillet 2022

Jacques BREILLAT
Président



Annexes :

- Annexe 1 : Note Technique PLU Saint-Seurin-sur-l'Isle
- Annexe 2 : Note Technique PLU Saint-Denis-de-Pile
- Annexe 3 : Fiche synthétique de présentation de la mission Tourisme
- Annexe 4 : Présentation Tourisme

Bureau Syndical du 5 juillet 2022 Pôle Territorial du Grand Libournais

COMPATIBILITE SCoT / PLU modifié
commune de SAINT SEURIN SUR L'ISLE

<u>Etapes de la modification du PLU</u>		<u>Etapes du SCoT</u>	
Prescription en Conseil Communautaire	20 février 2020	Approbation	6 octobre 2016
Transmission au PETR	30 mai 2022	Opposabilité	14 décembre 2016

La note technique s'attache à examiner la compatibilité du projet de modification du PLU (point 1 uniquement) avec les prescriptions du DOO en suivant les grands objectifs fixés par le PADD.

Rappel des objectifs de la modification du PLU :

L'objectif de cette modification n°1 du PLU de Saint-Seurin sur l'Isle est de :

1. **Modifier le dossier de PLU pour faciliter la réalisation de logements et permettre d'atteindre les objectifs de production de logement (règlement, OAP).**
2. Actualiser la liste des emplacements réservés.
3. Ajuster les règles portant d'aspect des toitures et des clôtures des zones UA, UB, UC et 1AU et préciser la règle de hauteur des constructions en cas de terrain en pente pour les zones UB et UC.
4. Préciser la règle de hauteur en cas de terrains en pente dans les zones UB et UC
5. Mettre à jour le document en supprimant la participation financière pour la non-réalisation des aires de stationnement
6. Ajuster les contours de la zone UE au regard de sa vocation spécialisée.
7. Ajuster les règles qui posent des problèmes d'application en zone UY.

Dans le rapport de présentation de la modification, il est écrit que la modification ne change pas les orientations du PADD du PLU approuvé en 2015.

Le PADD mentionne l'ambition d'atteindre 4000 habitants en 2025. Pour cela, 9 sites étaient indiqués dans le PADD, comptabilisant plus de 8 Ha en zone 1AU et un potentiel de 15 Ha au sein des dents creuses en zones U.

Le SCoT, quant à lui, prévoit pour cette commune d'atteindre environ 3400 habitants à l'horizon 2025. Alors que le PLU de 2015 affiche un objectif de taux de croissance annuel moyen de 1,8%, le SCoT limitait ce taux de croissance à 0,74%.

Indiquer dans le dossier présenté que les modifications n'affecteront pas les orientations du PADD, revient à consolider les objectifs du PADD, incompatibles avec le DOO du SCoT.

1. Modifier le dossier de PLU pour faciliter la réalisation de logements et permettre d'atteindre les objectifs de production de logement (règlement, OAP).

La commune de Saint-Seurin-sur-l'Isle est considérée dans le SCoT comme une centralité d'équilibre avec les communes de Saint-Médard-de-Guizières et Camps-sur-l'Isle, dans le bassin de « St Médard/St Seurin ».

La commune connaît une production moyenne de 10 logements par an depuis 2016. Cette production est en baisse en effet par rapport à la période 2006-2015. Mais ce constat peut être fait sur l'ensemble du territoire du Grand Libournais, particulièrement sur la partie nord.

Le PADD affichait effectivement une production annuelle d'environ 35 logements/an ; le PLH de la CALI, une production de 45 logements/an, pour la période 2018-2023. Cependant, le SCoT, lui, limitait à 18 logements/an la production de logements pour cette commune.

Devant ces constats, la modification du PLU aurait dû s'employer à se mettre en compatibilité avec le SCoT, la réalité du marché foncier étant plus proche des objectifs du SCoT que des objectifs communaux, fixés en 2015.

La commune a souhaité poursuivre l'étude BIMBY réalisée par le PETR afin d'optimiser le foncier disponible au sein de son périmètre aggloméré. L'étude approfondie a abouti à déterminer un potentiel de 26 logements /an au sein des parcelles déjà bâties, en prenant en compte notamment des critères de surfaces résiduelles, de marché foncier et de vitesse d'activation.

On peut donc faire le constat, grâce à cette étude, que la commune peut largement satisfaire son besoin de production de logements au sein des zones U. Cela reste néanmoins au-dessus des projections du SCoT (18 logts/an) et même au-dessus du rythme observé entre 2006 et 2015 (22 logts/an).

Se pose alors la question de la nécessité de conserver les zones AU et surtout, en réduisant les contraintes réglementaires par le biais de cette modification.

En effet, les zones AU permettent quant à elles, la réalisation de 19 logements/an.

Le rapport de présentation indique qu'aucun secteur couvert par une OAP ne s'est urbanisé depuis l'approbation du PLU en 2015.

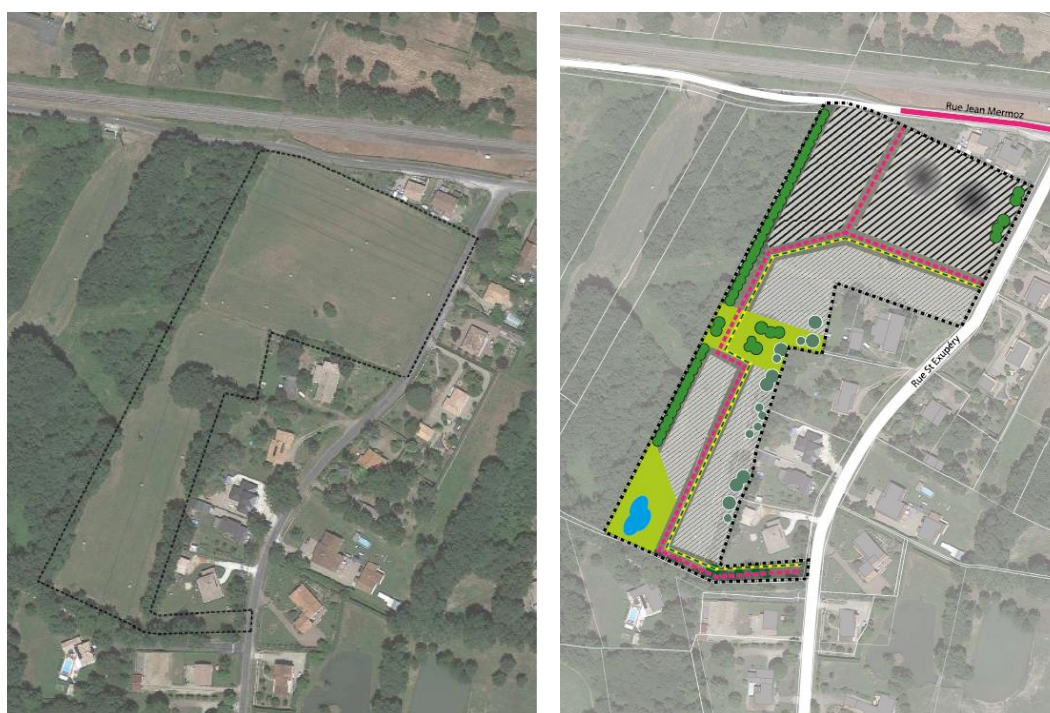
La modification du PLU essaie d'assouplir les règles et les OAP afin de faciliter l'urbanisation de ces zones AU en extension.

Sur le fond, l'assouplissement de l'ensemble des règles (diminution de la taille minimale d'une opération, réduction du périmètre de l'OAP...) ne permet pas une maîtrise de l'urbanisation de ces secteurs, tant sur le plan quantitatif (densités minimales imposées par le SCoT) que sur le plan qualitatif (risque d'opérations au coup par coup, peu de mesures de protection paysagère etc.).

Dans le détail, voici les remarques concernant ces secteurs :

1/ OAP CHASSAGNE

Dans le cadre de la modification du PLU, cette OAP est réduite pour tenir compte des terrains qui ont déjà été bâtis. Le rapport de présentation indique que ce secteur aura vocation à accueillir 65 logements. Mais en limitant la taille minimale d'une opération d'aménagement à 4000 m² de terrain, il semble difficile de faire respecter la densité attendue, ainsi que la création de voiries et d'espaces communs sur l'ensemble de la zone AU qui représente 3 Ha. Le principe de protection des boisements et arbres remarquables, bien que noté dans l'OAP ne trouvent pas de traduction règlementaire forte ; cela mériterait l'instauration d'un espace boisé classé ou bien d'une mesure de protection au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme.



Extraits plans – dossier de modification du PLU (Id de Ville)

2/ OAP BARRY NORD

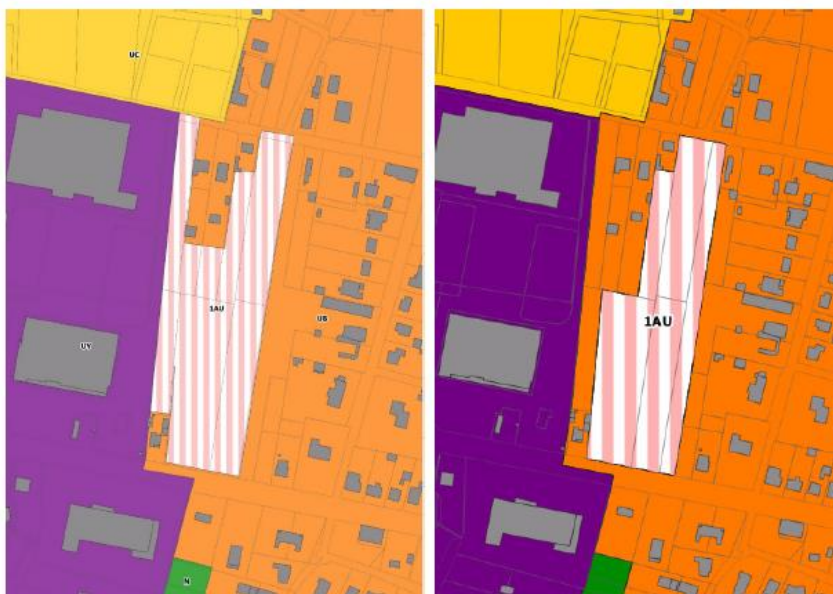
Ce secteur est situé entre une zone déjà fortement bâtie et la zone commerciale et d'activités « Barry Nord ». La modification du PLU réduit l'emprise de la zone AU et par conséquent de l'OAP. Les fonds de jardin de certaines parcelles sont reclassés en zone UB et sortent du schéma de l'OAP. Si l'objectif est de ne pas les inclure dans un principe d'urbanisation, le PLU aurait alors dû à minima les protéger (L 151-19 ou EBC) de toute constructibilité. Le risque de classer ces terrains en zone UB est de voir s'établir des divisions parcellaires en drapeau alors que ces fonds de jardin auraient pu être intelligemment intégrés au sein de l'OAP.

Le phasage de la mise en œuvre devrait davantage figurer dans le règlement que dans l'OAP.

Le règlement fixe également sur ce secteur une taille minimale de 4000 m² pour toute opération d'aménagement ; seulement la phase 1 fait 5660 m². Il serait judicieux de conditionner la réalisation de la phase 1 sur l'intégralité de son périmètre.

Le DOO du SCoT fixe des densités minimales qui doivent être reprises dans le règlement et les OAP. Sur ce secteur, il doit être attendu une densité de 20 logts/Ha soit à minima la réalisation de 30 logements. **Ce point devra être corrigé.**

De même, l'OAP affiche la volonté d'une frange à végétaliser ; cette frange mérite d'être réalisée tout le long de la limite avec la zone commerciale et non pas seulement au Sud de l'opération (reprendre le principe de frange de l'ancienne OAP).



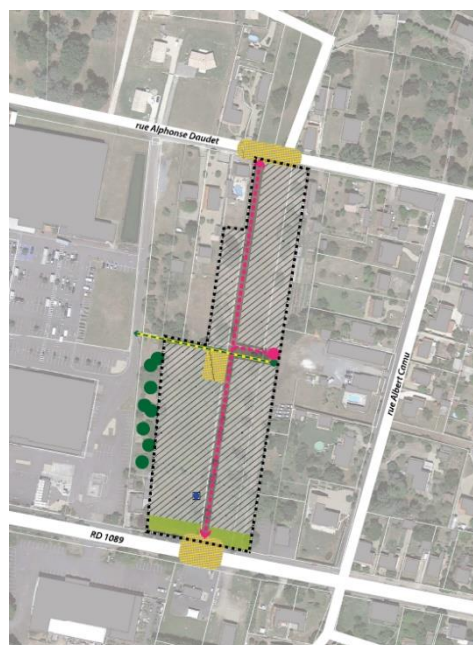
Découpage en zones avant modification

Découpage en zones après modification

Extraits plans – dossier de modification du PLU (Id de Ville)



Extrait Google Maps



Extrait OAP – dossier de modification du PLU (Id de Ville)

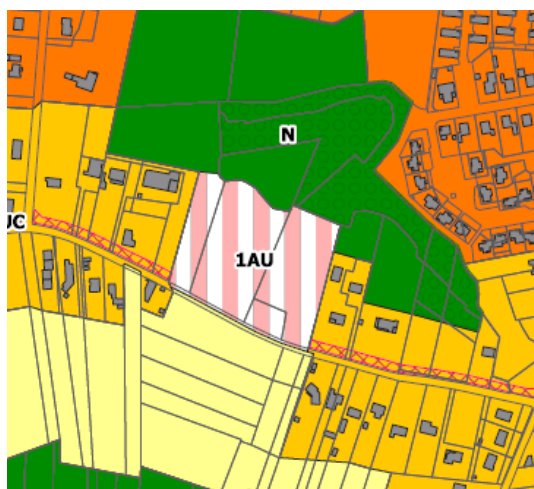
Ce secteur de « Barry Nord » est à privilégier, la modification doit permettre les conditions d'une urbanisation garante d'une densité maîtrisée tout en limitant les conflits d'usage avec les sources de nuisances existantes (zone commerciale et route départementale).

3/ OAP BEL AIR

Ce secteur, déjà classé en zone AU dans le PLU, voit son OAP modifiée dans le cadre de cette modification du PLU. Ce secteur présente une certaine sensibilité écologique (présence d'une zone humide, de boisements et d'un corridor) et constitue une véritable coupure d'urbanisation (+150 mètres).



Extrait Geoportail



Extrait zonage modifié – dossier de modification du PLU (Id de Ville)

La modification prévoit d'y réaliser une opération pavillonnaire d'environ 10 logements soit une densité inférieure à 6 logements/Ha.

Le maintien de cette zone AU de 1,7 Ha n'est pas compatible avec le DOO du SCoT.

4/ OAP BOUFFARD

A l'instar de la configuration du secteur de « Barry Nord », le secteur de « Bouffard » est inséré au sein d'un tissu déjà fortement bâti.

Cependant, la modification prévoit de classer tous les terrains, initialement en zone AU, en zone UB. La commune a décidé de supprimer cette OAP jugée trop complexe. Elle évoque un problème de rétention foncière.

Ce choix va à l'encontre d'une gestion raisonnée de ce secteur, en laissant chaque propriétaire réaliser son opération au coup par coup, selon les opportunités. Au risque de voir des découpages se réaliser favorisant encore de grands terrains alors que ce secteur attend de recevoir une certaine densité. **Une OAP doit être maintenue.**



Découpage en zones avant modification



Découpage en zones après modification

Extrait dossier de modification du PLU (Id de Ville)

5/ OAP AU POIRRIER

Dans le cadre de la modification du PLU, la commune a décidé de supprimer cette zone AU pour reclasser en zone agricole ce secteur. Dans un souci de maîtrise de la consommation foncière, **le SCoT approuve pleinement ce choix qui permet de réduire le potentiel foncier** encore trop important sur la commune, notamment sur les secteurs en extension comme celui-ci.

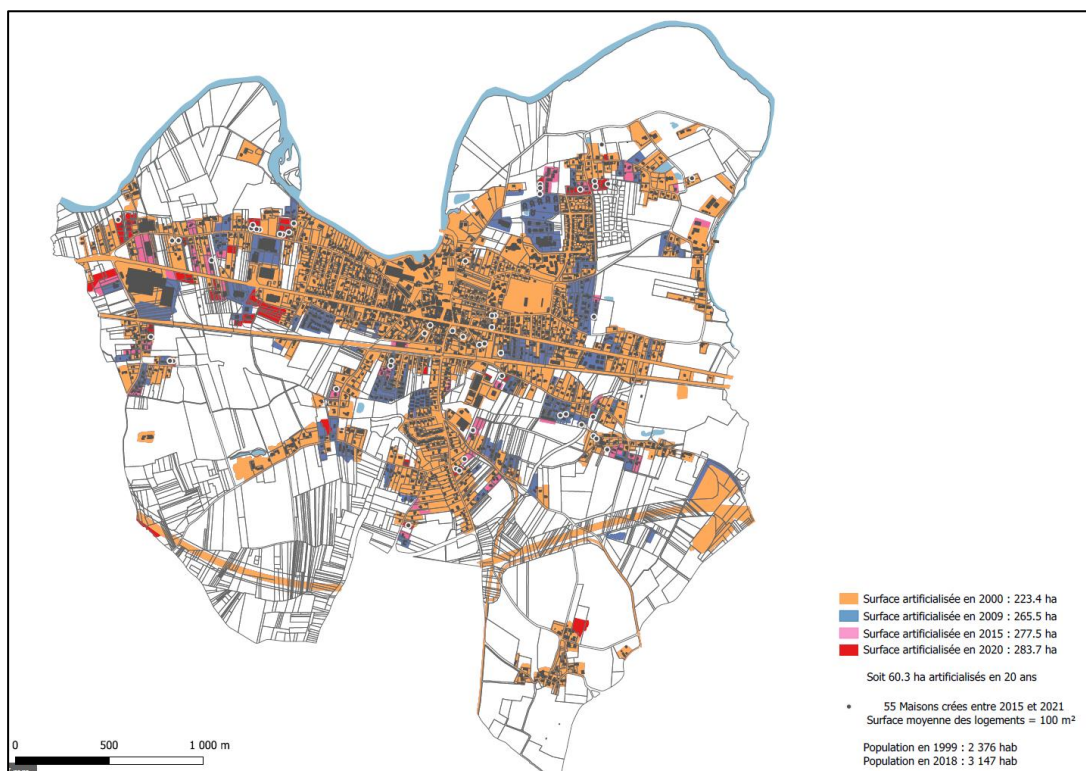
2. Le dossier de la modification du PLU et le rapport de présentation modifié.

Le rapport de présentation du PLU approuvé en 2015 a été modifié pour tenir compte des objectifs de la présente modification du PLU.

A ce titre, le rapport indique que le document d'urbanisme présente 40 Ha ouvert à l'urbanisation au lieu de 60 Ha initialement. On constate donc en effet un effort de réduction des surfaces dédiées à l'urbanisation.

Néanmoins, si l'on observe la consommation d'espaces sur la décennie précédente, on constate que la commune avait artificialisé 15 Ha en 10 ans, sur la période 2011-2020 (données OCS 2009-2020).

La modification réalisée sur un PLU de 2015 incompatible avec le SCoT, aurait dû faire tendre le document vers une meilleure prise en compte de cette compatibilité et notamment, avec un objectif plus ambitieux de réduction de consommation foncière pour les 10 prochaines années.



Carte analyse de l'occupation des sols – données OCS (Observatoire du PETR)

La modification aurait dû tenir compte de ces éléments pour profiter de ne garder que les zones AU stratégiques, insérées au sein des zones déjà bâties (Barry Nord et Bouffard).

Si l'on se réfère au 40 Ha annoncé, cela signifierait que le document est en capacité d'accueillir environ 650 logements quand le SCoT n'en projette que maximum 350 sur 20 ans.

Le rapport de présentation reprend les objectifs inscrits dans le PADD ; aucune modification n'a été apportée à l'objectif des 4000 habitants à l'horizon 2025 (soit un TCAM de 1,8%) alors que cette projection n'est pas réaliste au regard des données actuellement connues (TCAM de 0,3% entre 2013 et 2018).

La page 266 du rapport de présentation, relative à l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme de rang supérieur, n'a pas été modifiée ; la modification aurait été l'occasion d'examiner la compatibilité du PLU avec le SCoT en vigueur. **Cette partie devra être complétée.**

La page 291 modifiée est contradictoire avec la page 263 du rapport de présentation. Il est rappelé que le SCoT fixe dans le DOO des densités minimales à respecter de 20 logts/Ha au sein des périmètres agglomérés et de 15 logts/Ha en extension. **En l'occurrence le secteur de Barry Nord devra imposer une densité minimum de 20 logts/Ha.**

Enfin, la modification du PLU doit intégrer que les zones 2AU inscrites dans le zonage, ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que par voie de révision (page 293 du RP).

Ces zones, représentant actuellement 21,5 Ha, seront regardées comme du potentiel foncier. Dans le cadre de la compatibilité avec le SCoT, elles ne doivent pas être maintenues, ou à minima il faut exiger la révision du document pour leur ouverture, sous réserve que la moitié de la production de logements projetée ait été réalisée au sein du périmètre aggloméré.

Conclusion :

En résumé, **la modification du PLU de Saint-Seurin-sur-l'Isle n'est pas compatible** avec le DOO du SCoT :

- le document approuvé en 2015 n'est pas compatible avec le SCoT sur plusieurs thématiques (environnement, accueil démographique, production de logements...)
- la consommation d'espaces NAF annoncée dans la modification reste trop importante au regard des efforts attendus dans le cadre des projections du SCoT ;
- il est attendu une mise en compatibilité partielle du PLU modifié en prenant en compte les remarques de la présente note technique.

Bureau Syndical du 5 juillet 2022 Pôle Territorial du Grand Libournais

COMPATIBILITE SCoT / PLU modifié
commune de SAINT DENIS DE PILE

<u>Etapes de la modification du PLU</u>		<u>Etapes du SCoT</u>	
Prescription en Conseil Communautaire	16 novembre 2020	Approbation	6 octobre 2016
Transmission au PETR	3 juin 2022	Opposabilité	14 décembre 2016

La note technique s'attache à examiner la compatibilité du projet de modification du PLU avec les prescriptions du DOO en suivant les grands objectifs fixés par le PADD.

Le projet de modification n°2 du PLU de Saint-Denis-de-Pile porte sur les objectifs suivants :

- La suppression des zones Ah et Nh en zone rouge du PPRI ;
- La réduction de la constructibilité de certaines zones urbaines du PLU et la fermeture à l'urbanisation de zones 1AU (passage en 2AU) entraînant la suppression d'OAP ;
- L'intégration de bandes de recul en zone UCv ;
- L'extension et la création de zones UX ;
- Le développement d'un élevage canin et la création d'une pension en zone A ;
- La création d'un emplacement réservé ;
- La possibilité de faire des équipements publics dans le centre-ville ;
- La création de secteurs de taille de logements en zones UA et UAv ;
- La modification du règlement en zones urbaines permettant notamment l'encadrement de la division parcellaire ;
- Modification de l'article 7 des zones 1AU ;
- Modifications communes aux zones A et N

La suppression des zones Ah et Nh en zone rouge du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) pour un reclassement en zones A et N visant à réduire la vulnérabilité face au risque d'inondation est compatible avec le DOO du SCoT.

Dans le PLU en vigueur, approuvé en 2013, les capacités d'urbanisation par densification, par mobilisation des dents creuses et par extension sont très largement supérieures aux objectifs définis dans le SCoT du Grand Libournais : le besoin en logements a été évalué à environ 1033 constructions neuves entre 2015 et 2035.

Au regard des nombreux espaces disponibles en zones urbaines et à urbaniser, cette modification du PLU permet de prioriser les secteurs de développement en agissant sur la réduction de la constructibilité dans des secteurs éloignés du centre-ville de Saint-Denis-de-Pile par :

- un reclassement des zones UC en zones Uh, notamment autour des bourgs anciens des Eymerits et de Bossuet,
- la fermeture à l'urbanisation des zones 1AU de Nouet et de Pinaud (classement en zone 2AU) et la suppression de leurs OAP.

Ainsi, le SCoT note cet effort notable d'amélioration de la comptabilité avec le DOO proposé par la présente modification pour limiter la production de logements dans des secteurs peu stratégiques et ce, dans l'attente de la révision générale du PLU et de l'élaboration du PLUi. Toutefois, le SCoT souhaiterait disposer de plus amples explications sur la volonté de la commune de préserver des zones UCv dans le prolongement des hameaux historiques de Goizet, Nouet et Martin Masson, tout en encadrant leur densification. Par ailleurs, les zones reclassées en 2AU devront indiquer dans le règlement que leur ouverture est soumise à révision du PLU, sous réserve que la moitié de la production de logements projetée ait été réalisée au sein du périmètre aggloméré.

L'intégration de bandes de recul en zone UCv a pour ambition de maintenir les alignements existants, se traduisant par un figuré « *Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives* » sur le plan de zonage. Cependant, l'article UC6 du règlement gagnerait à être clarifié : il faudrait faire le lien entre le tracé présent sur le zonage et le règlement écrit afin d'éviter la confusion avec les bandes A et B, dont fait par ailleurs référence le règlement.

La transformation de la zone 1AUX, déjà urbanisée, en zone UX à Frappe de 5 ha est prévue dans le SCoT. La création de zones UX sur des parcelles déjà artificialisées par changement de zonage (Frappe, Mauriens, Champ d'Henry ou encore Robert) est compatible avec le SCoT puisqu'elles ne produisent pas d'extensions supplémentaires pour des activités économiques.

La création d'un STECAL Ax pour rendre possible le développement d'un élevage canin et la création d'une pension apparaît adapté. Pourtant, nous attirons votre attention sur la rédaction de l'article 2 qui autorise « *les constructions nouvelles, les extensions et les annexes des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et commerce de détail ou de bureau* ». En effet, le PLU a été rédigé, à priori, en appliquant l'article R 123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1^{er} janvier 2016. Vous ne pouvez pas faire référence alors à une sous-destination, telle qu'elle figure dans l'article R 151-28 du code de l'urbanisme.

La création d'un emplacement réservé a pour effet d'améliorer la protection incendie dans le secteur de Nouet. Néanmoins, les extraits de plan de zonage présentés en page 39 de la notice explicative ne semblent pas être les bons.

La modification des OAP pour donner la possibilité de faire des équipements publics dans le centre-ville est compatible avec l'orientation n°1.3 du SCoT visant à optimiser la couverture territoriale pour les équipements et services.

La création de secteurs de taille de logements en zones UA et UA_v permet d'assurer de la diversité de logements en centre-ville. Toutefois, la mise en place des règles visant à limiter la production de petits logements aurait mérité de plus amples explications, notamment sur la taille actuelle des logements présents dans ces secteurs de la commune.

L'ajustement proposé à l'article 12 des zones UA et UB va dans le sens d'une mutualisation des espaces de stationnement dans les secteurs les plus denses de la commune est en accord avec les orientations du SCoT. Cependant, il faudrait ajouter cet élément dans la légende pour faciliter la lecture du plan.

L'encadrement de la division parcellaire en zone UB et UC a pour effet de limiter la production de logements par densification, notamment en insérant des règles sur la largeur minimale des accès en fonction du nombre de logements (créés et existants). Cet encadrement est plus strict sur la zone UCv en fonction de la distance à la voirie, pour éviter la création de logements en second ou troisième rideau (règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, limitation des hauteurs, pas d'emprise au sol permise, 60% minimum d'espace libre devant faire l'objet d'un traitement paysager dans la bande B c'est-à-dire au-delà des 60 mètres). Ces règles vont contribuer à maîtriser le processus de division parcellaire sur ces secteurs de la commune.

La modification du PLU améliore la prise en compte de la limitation d'imperméabilisation des sols en mettant en place, dans le règlement, une emprise au sol maximale adaptée aux formes urbaines de chaque zone (Article 9) et une part minimale d'espaces de pleine terre en zones urbaines. Cette évolution du PLU améliore la compatibilité avec le SCoT.

La modification de l'article 7 des zones 1AU a pour objet de mettre en œuvre une prescription du SCoT sur l'espace tampon sous forme d'une bande boisée et arborée d'au moins 10 m d'épaisseur pour toute construction nouvelle (hors annexes et garages) et les extensions. Toutefois, le règlement de la zone mériterait d'être précisé à propos des piscines plus sensibles aux traitements phyto sanitaires : dérogent-elles à cette règle de recul comme les autres annexes ?

Cette procédure propose de nombreuses modifications communes aux zones A et N : il s'agit de nouvelles dispositions sur la surface de plancher, l'emprise au sol, la hauteur ou encore l'implantation des constructions.

A l'article 8, les annexes non accolées (piscines, garages, etc.) ne pourront pas être édifiées à plus de 30 mètres de l'habitation. Selon la doctrine de la CDPENAF, il est préférable de limiter à 20 mètres le rayon autour duquel les annexes de tout type (piscine comprise) seront autorisées. Par ailleurs, le secteur NL constitue un STECAL au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme. A cet effet, il apparaît nécessaire de règlementer l'emprise au sol maximale des constructions.

Enfin, l'article 9 de la zone A et des secteurs Ah a été modifié dans le cadre de cette procédure puisque de nouveaux logements peuvent être créés dans le volume existant d'une grande habitation. Il aurait été nécessaire d'apporter des justifications sur les ambitions qui ont guidé la commune sur ce point.

Conclusion :

En résumé, **la modification du PLU de Saint-Denis-de-Pile améliore la compatibilité du PLU avec le DOO du SCoT en attendant la révision du PLU.** Toutefois, il est attendu une prise en compte des remarques de la présente note technique.

DEBAT PROSPECTIF TOURISME

<p>CONTEXTE</p>	<p>Depuis fin 2001, le Pays du Libournais puis le PETR porte la mission tourisme pour le compte de ses EPCI et ses OT.</p> <p>Le PETR du Grand Libournais (anciennement Pays du Libournais) constitue un territoire à forte attractivité touristique : Juridiction de Saint-Emilion classée UNESCO, Bassin de la Dordogne classée Réserve de Biosphère UNESCO, proximité avec les agglomérations bordelaise et bergeracoise, la renommée internationale des vins de Bordeaux, les paysages et les milieux naturels, le Patrimoine bâti et culturel, ...</p> <p>Afin de créer des complémentarités entre les 5 territoires du Grand Libournais et promouvoir une offre cohérente et qualitative aux portes de l'agglomération de Bordeaux et du Périgord, les 5 EPCI ont souhaité s'organiser autour du PETR pour mener des actions collectives en faveur d'un développement touristique intercommunal et bénéficier ainsi de contractualisations pour mettre en œuvre leurs actions.</p>
<p>OBJECTIFS</p>	<p>Pour le compte des EPCI adhérents, leurs offices de tourisme et les socioprofessionnels du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accompagner au développement touristique du Grand Libournais en animant et mobilisant l'écosystème local, en mettant en œuvre un programme d'actions partenarial (la mise en tourisme des vallées – le Schéma d'Accueil et de Diffusion de l'Information), en informant et conseillant les porteurs de projets. - Faciliter le développement de projets touristiques collectifs et collaboratifs à l'échelle du Grand Libournais. - Mettre en œuvre, faire émerger et suivre les dispositifs d'accompagnement au développement touristique : notamment la Nouvelle Organisation Touristique des Territoires (NOTT) de la Région Nouvelle-Aquitaine, la Convention d'Actions Touristiques (CAT) du Département de la Gironde, les labels Vignobles et Découvertes et Bordeaux Wine Trip de Gironde Tourisme. - Animer et développer un observatoire touristique territorial afin d'orienter des stratégies touristiques adaptées au contexte local.
<p>CREATION DU POSTE PRISE DE POSTE FIN DE LA MISSION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 2001 ● 17 février 2020 ● 16 février 2023

<p>RESULTATS OBTENUS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place du programme d'actions pluriannuel « Mise en tourisme des vallées de la Dordogne, de l'Isle et de la Dronne » • Réalisation d'un guide à destination des porteurs de projet pour les chambres d'hôtes et les meublés de tourisme à disposition des OT et EPCI • Réalisation de l'enquête des clientèles touristiques Grand Libournais en 2020 et 2021 • Mise en place d'un Schéma d'Accueil et de Diffusion de l'Information du Grand Libournais en collaboration avec les OT et EPCI • Mise en œuvre d'une formation en anglais et audits client mystère à destination des prestataires touristiques du Grand Libournais • Animation et suivi de la CAT 2018-2020 (25.000€ d'aides reversées aux OT/EPCI en fonction des actions identifiées) et 2021 (2.575€ de financement) • Participation à l'élaboration du guide du routard « œnotourisme en Gironde » en lien avec Gironde Tourisme • Création d'une page portail de destination « Grand Libournais tourisme » en collaboration avec les OT et EPCI
<p>DOSSIERS EN COURS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi et animation du site « Grand Libournais Tourisme » de façon collaborative (OT/EPCI). Lancement officiel du site et mise en œuvre d'une démarche de référencement territorial avec les OT pour améliorer la visibilité de l'offre du Grand Libournais. • Réflexion avec EPIDOR afin de déterminer la faisabilité de développer une Charte Ecocitoyenne en lien avec la Réserve de Biosphère du bassin de la Dordogne • Amélioration de la connaissance des retombées économiques dans les hébergements touristiques avec l'outil EFET • Mise en place d'un partenariat avec les EPCI et les OT pour collecter des données liées notamment à la Taxe de séjour • Mise en œuvre du programme d'actions pluriannuel « Mise en tourisme des vallées de la Dordogne, de l'Isle et de la Dronne » • Réalisation de podcasts (*10) « Balade au fil de l'eau » • Animation et suivi de la CAT 2022 • Travail sur les candidatures LEADER et FEDER en lien avec les stratégies tourisme du Grand Libournais • Travail sur le dossier NOTT2 et l'élaboration du Schéma départemental du Tourisme • Suivi et participation à l'étude de positionnement stratégique du Grand Saint-Emilionnais en faveur du développement touristique

PERSPECTIVES

Suite aux différentes propositions d'intervention du PETR, les membres du Groupe Projet Tourisme ont convenu de collaborer pour le développement d'un tourisme vert aux portes de l'agglomération bordelaise et du Périgord.

Axe 1 – Le Grand Libournais, vers une destination « Activités Physiques de Pleine Nature »

Objectif 1 – Les véloroutes (EV3, V90, piste Lapébie, projet V91) et les circuits pédestres inscrits au PDIPR, des axes structurants pour favoriser les connexions entre les territoires et amorcer un travail sur l'image de la destination

- Action 1-1 AMO Aménager des hubs touristiques et pôles multimodaux déjà identifiés accueillant des visiteurs (Vélo, VAE, pédestre, ...) : mobiliers de confort, signalétique commune, équipements spécifiques pour l'accueil de vélos, ...
- Action 1-2 Interconnecter les sentiers de randonnée intercommunaux (Création d'un GRP du Grand Libournais ?)
- Action 1-3 Réaliser une étude pour le développement de mobiliers de confort en complément de la signalétique du PDIPR
- Action 1-4 Développer et valoriser des produits autour de l'écotourisme, du slowtourisme et des « Activités Physiques de Pleine Nature » avec les OT du territoire
- Action 1-5 Faire émerger des supports de communication à l'échelle du Grand Libournais valorisant les « Activités Physiques de Pleine Nature »

Axe 2 – Les rivières du Grand Libournais, des axes naturels structurant à faire découvrir, à aménager, à interpréter

Objectif 2 – La Dordogne, l'Isle et la Dronne sont des atouts naturels et paysagers, facteurs d'attractivité pour le territoire. Le développement du tourisme fluvial et des activités nautiques doit se poursuivre pour étoffer l'offre du Grand Libournais (œnotourisme, Activités Physiques de Pleine Nature, Patrimoine)

- Action 2-1 Poursuivre la coordination en cours des maîtrises d'ouvrage « Gabarre »
- Action 2-2 Se rapprocher de la Fédération de pêche 33 pour développer des parcours pêche et hébergements labellisés
- Action 2-3 Réaliser un marketing territorial autour des hubs touristiques déjà identifiés pour inciter les opérateurs privés à s'installer
- Action 2-4 Soutenir la mise en place de sentiers découverte/ d'interprétation
- Action 2-5 Développer et valoriser des produits autour de l'écotourisme, du slowtourisme et des « Activités Physiques de Pleine Nature » avec les OT du territoire
- Action 2-6 Réaliser des podcasts autour des rivières

PERSPECTIVES (suite)	<p data-bbox="507 212 1241 241"><u>Axe 3 – Vers une destination « Grand Libournais par Nature »</u></p> <p data-bbox="507 264 1394 403">Objectif 3 - Le Grand Libournais doit se forger une identité complémentaire notamment à celle de l'œnotourisme et à l'attractivité de la juridiction de Saint-Emilion et donner envie aux habitants et visiteurs de découvrir une facette encore discrète du territoire</p> <ul data-bbox="555 430 1394 779" style="list-style-type: none"><li data-bbox="555 430 1394 459">• Action 3-1 Etudier la remise à plat de la signalétique touristique<li data-bbox="555 465 1394 533">• Action 3-2 Suivre et valoriser le label « Accueil Vélo » animé par Gironde Tourisme<li data-bbox="555 539 1394 607">• Action 3-3 Développer le site www.grandlibournais-tourisme.com vers une destination « Nature »<li data-bbox="555 613 1394 712">• Action 3-4 Renforcer la visibilité « Grand Libournais Tourisme » lors de grands évènements et manifestations autour de la Destination « Nature »<li data-bbox="555 719 1394 779">• Action 3-5 Mutualiser avec les OT une plateforme de commercialisation pour valoriser les offres « nature »
-------------------------	--



Le Tourisme en Grand Libournais

Bureau syndical
Mardi 5 juillet 2022



1/ Cadre et objectifs

Le Tourisme - une mission pour le compte des EPCI adhérents, leurs offices de tourisme et les socioprofessionnels du territoire

- **Faciliter le développement de projets touristiques collectifs et collaboratifs** à l'échelle du Grand Libournais.
- **Accompagner au développement touristique** en animant et mobilisant l'écosystème local, en mettant en œuvre un programme d'actions partenarial, en informant et conseillant les porteurs de projets
- **Mettre en œuvre, faire émerger et suivre les dispositifs d'accompagnement au développement touristique** : notamment la Nouvelle Organisation Touristique des Territoires (NOTT) de la Région Nouvelle-Aquitaine, la Convention d'Actions Touristiques (CAT) du Département de la Gironde.
- **Animer et développer un observatoire touristique territorial** afin d'orienter des stratégies touristiques adaptées au contexte local.

2/ Gouvernance

- Un Vice-Président en charge du Tourisme au PETR
- Une chargée de mission (1 ETP)
- Un Groupe Projet Tourisme regroupant les VP Tourisme de chaque EPCI, des élus et les responsables et/ou techniciens Tourisme des EPCI et des OT
 - Possibilité d'intégrer des partenaires et techniciens en fonction des thèmes abordés

Composition du Groupe Projet Tourisme:



3/ Co-financement ingénierie

BP 2020		
Financements	Montants	%
LEADER	12 000	24
PETR	38 000	76
Total	50 000	

BP 2021		
Financements	Montants	%
LEADER	10 000	20
PETR	40 000	80
Total	50 000	

BP 2022		
Financements	Montants	%
LEADER	8 000	16
PETR	42 000	84
Total	50 000	

4/ Contexte et historique des démarches

- **2001** • Reprise de la mission Tourisme du Syndicat Touristique du Grand Libournais au sein du Pays du Libournais
- **2013** • Etude pour l'organisation touristique et l'accompagnement à la structuration
- **2014** • Réactivation de l'Union des Offices de Tourisme du Grand Libournais
- **2017** • Reprise de la mission Tourisme de l'Union des Offices de Tourisme du Grand Libournais par le PETR
- **2021** • Elaboration du programme d'actions « Mise en tourisme des vallées » et du « Schéma d'Accueil et de Diffusion de l'Information » du Grand Libournais (SADI)
- **2022** • Mise en ligne du site portail Grand Libournais Tourisme
www.grandlibournais-tourisme.com

5/ Le tourisme – Actions réalisées

- **Animation et suivi de la CAT (Convention d'Actions Touristiques) et de la NOTT (Nouvelle Organisation Touristique des Territoires)**
- **Réalisation d'enquêtes clientèles touristiques Grand Libournais** entre 2017 et 2021
- **Mise en œuvre d'une formation en anglais et audits client mystère à destination des prestataires touristiques** du Grand Libournais 2019/2020
- **Réalisation d'un guide à destination des porteurs de projet pour les chambres d'hôtes et les meublés de tourisme** en 2021
- **Création d'un site portail de destination** en collaboration avec les OT et EPCI en 2022 www.grandlibournais-tourisme.com

6/ Le tourisme - Actions en cours

- **Administration et référencement du site « Grand Libournais Tourisme »**
- **Amélioration de la connaissance des retombées économiques dans les hébergements touristiques avec l'outil EFET**
- **Accompagnement des Cdc Castillon-Pujols, Grand Saint-Emilionnais et Pays Foyen pour la réalisation d'une pré étude « gabarre »**
- **Maitrise d'ouvrage de podcasts « Balade au fil de l'eau »**
- **Animation et suivi des contractualisations (CAT et NOTT)**
- **Participation aux Masters d'aviron à Libourne (stand et réalisation de supports de communication) en septembre**

7/ Stratégie du tourisme et perspectives à venir

Les axes stratégiques – « Vers une destination Grand Libournais par nature »

Axe 1. Marketing territorial

Objectifs : créer une identité « nature » et la promouvoir

Axe 2. Activités terrestres

Objectifs : favoriser les connexions entre les territoires

Axe 3. Activités fluviales et nautiques

Objectifs : étoffer l'offre du Grand Libournais

8/ Les perspectives d'actions

Axe 1. Marketing territorial

- **Action 1-1 Etudier la remise à plat de la signalétique touristique**
- **Action 1-2 Suivre et valoriser le label « Accueil Vélo » animé par Gironde Tourisme**
- **Action 1-3 Développer le site www.grandlibournais-tourisme.com vers une destination « Nature »**
- **Action 1-4 Renforcer la visibilité « Grand Libournais Tourisme » lors de grands évènements et manifestations autour de la Destination « Nature »**
- **Action 1-5 Mutualiser avec les OT une plateforme de commercialisation pour valoriser les offres « Nature »**
- **Action 1-6 Développer et valoriser des produits autour de l'écotourisme, du slowtourisme et des « Activités Physiques de Pleine Nature » avec les OT du territoire**
- **Action 1-7 Valoriser le label « Man and Biosphère » avec EPIDOR**

8/ Les perspectives d'actions

Axe 2. Activités terrestres

- **Action 2-1 AMO Aménager les hubs touristiques et pôles multimodaux déjà identifiés accueillant des visiteurs** (Vélo, VAE, pédestre, ...) : mobiliers de confort, signalétique commune, équipements spécifiques pour l'accueil de vélos, ...
- **Action 2-2 Interconnecter les sentiers de randonnée** (La création d'un GRP du Grand Libournais – sentier de Pays – pourrait être l'objectif final)
- **Action 2-3 Déployer des mobiliers de confort identitaires** en complément de la signalétique du PDIPR
- **Action 2-4 Faire émerger des supports de communication à l'échelle du Grand Libournais valorisant les « Activités Physiques de Pleine Nature »**
- **Action 2-5 Soutenir la mise en place de sentiers découverte/ d'interprétation**
- **Action 2-6 Valoriser le Patrimoine en soutenant les démarches des Villes et Pays d'art et d'histoire – Petites cités de caractère**

8/ Les perspectives d'actions

Axe 3. Activités fluviales et nautiques

- ***Action 3-1 Accompagner la Fédération de pêche 33 pour développer des parcours pêche et hébergements labellisés***
- ***Action 3-2 Aménager les hubs touristiques et pôles multimodaux pour inciter les opérateurs privés à s'installer***
- ***Action 3-3 Etude bathymétrique et prospectives (les effets des changements climatiques) en amont de Libourne via EPIDOR***