

## BUREAU SYNDICAL

Compte-rendu de la séance du 13 décembre 2022  
Salle du Conseil municipal de la Mairie de LIBOURNE

---

**Date de convocation :** le 6 décembre 2022  
Secrétaire de séance : Fabienne KRIER

Le Bureau Syndical, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, sous la Présidence de Monsieur Philippe BUISSON, 1er Vice-Président du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Libournais, Monsieur Jacques BREILLAT, Président du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Libournais, étant empêché.

Madame Fabienne KRIER a été désignée secrétaire de séance.

**Nombre de membres en exercice : 13**

**Nombre de membres présents votants : 7**

**Mesdames :** Fabienne KRIER,

**Messieurs :** Philippe BECHEAU, Philippe BUISSON, Jérôme COSNARD, Sébastien LABORDE, Bernard LAURET, Jacques LEGRAND.

---

### Ordre du jour

- I. **Approbation du compte-rendu du Bureau Syndical du 15 novembre 2022**
- II. **Avis sur le projet de révision du PLU de la commune de Les Peintures**
- III. **Questions diverses**

---

## I. Approbation du compte-rendu du Bureau Syndical du 15 novembre 2022

**Le Vice-Président Philippe BUISSON** 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 15 novembre est validé à l'unanimité des membres présents.

---

## II. Avis sur le projet de révision du PLU de la commune de Les Peintures

**Monsieur Jacques LEGRAND**, Vice-Président en charge du SCoT, commente la note technique (Cf. annexe 1) qui a été transmise avec la convocation.

### Avis sur la révision du Plan Local d'Urbanisme des PEINTURES : Délibération n°D29/2022

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.161-3 et suivants ;

Vu le dossier de révision du PLU des PEINTURES enregistré le 06/10/2022 au Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Libournais pour avis ;

Considérant que le projet de PLU des PEINTURES, est en partie compatible avec le SCoT du Grand Libournais approuvé ;

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

**Le Bureau Syndical constate que le projet de Plan Local d'Urbanisme des PEINTURES est incompatible avec le SCoT.**

En conséquence, le Bureau Syndical donne, à l'unanimité des membres présents, un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme des PEINTURES, sous réserve de :

- justifier le choix des périmètres agglomérés prévus qui, à ce jour, ne respectent pas les critères du SCoT ;
- retravailler les projets d'extension urbaine qui sont déconnectés du périmètre aggloméré ou qui altèrent les lisières existantes du bourg ;
- proposer une densité globale de logements en renouvellement compatible aux ambitions du SCoT ;
- justifier l'extension de la zone d'activités économique ou commerciale d'IVANTOUT, consommatrice d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

---

### III. Questions diverses

**Le Vice-Président Philippe BUISSON** réaffirme sa volonté de voir le PETR se saisir de la question des hébergements des travailleurs viticoles saisonniers. Les collectivités du Grand Libournais, à travers le PETR, doivent créer de l'acceptabilité au sujet de structures d'accueil diversifiées dans la forme.

Une première réponse a été portée avec la création de la résidence hôtelière à vocation sociale de Libourne, et ses 87 logements, mais celle-ci s'avère déjà insuffisante. De récents échanges avec Monsieur BANTON, plus gros prestataire viticole du secteur, laissent entrevoir un besoin de 250 places supplémentaires à 20 minutes autour de Saint-Emilion.

Il informe le Bureau que le PETR va être à l'initiative, dès le début de l'année prochaine, pour l'organisation d'une rencontre avec les services de l'Etat et les plus gros prestataires viticoles, pour entrevoir les modalités d'une collaboration, en vue d'apporter rapidement des réponses concrètes. Il insiste sur le fait que les prestataires viticoles n'attendent qu'un accompagnement de la part des collectivités, afin que les projets ne soient pas entravés dans leurs réalisations, prenant à leur charge le portage financier.

**Monsieur Philippe BECHEAU** précise que dans le cadre des travaux de révision du PLUi du Grand Saint-Emilionnais, la question de réserver des terrains pour la création de parcs résidentiels type loisirs a, d'ores-et-déjà, été mise sur la table.

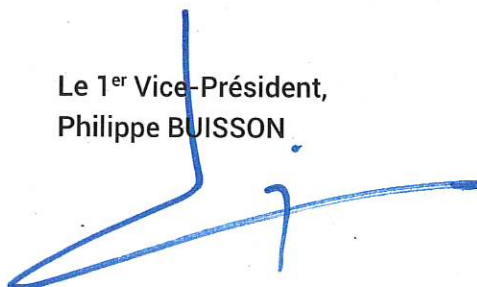
En l'absence d'autres questions diverses, le Vice-Président Philippe BUISSON lève la séance à **18h00**.

Fait à Libourne,  
Le 13 décembre 2022

La secrétaire de séance,  
Fabienne KRIER



Le 1<sup>er</sup> Vice-Président,  
Philippe BUISSON



---

**Annexes :**

- Annexe 1 : Note Technique PLU Les Peintures

## Pôle Territorial du Grand Libournais

### COMPATIBILITE SCoT / PLU commune de LES PEINTURES

<u>Etapes du PLU de Les Peintures</u>		<u>Etapes du SCoT</u>	
Prescription	10 avril 2017	Prescription	2008
Débat sur le PADD	10 novembre 2021	Débat sur le PADD	8 décembre 2014
Arrêt du projet de PLU	27 septembre 2022	Approbation	6 octobre 2016
Transmission au PETR	6 octobre 2022	Opposabilité	14 décembre 2016

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

## 1. Promouvoir une organisation rationnelle et équilibrée du territoire

### 1.1-Gérer les espaces naturels et agricoles en maîtrisant le développement urbain

Le projet de PLU a bien identifié les espaces naturels et agricoles, notamment ceux composant la Trame Verte et Bleue par le choix d'un zonage majoritairement « Ap » ou « Np ». On notera que le PLU indique que 31,68 hectares d'espaces constructibles non bâtis sont restitués aux espaces agricoles et naturels, mais qu'il prévoit d'en consommer 6,95 ha.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) tous usages confondus a été de 11,77 ha mais le PLU note une renaturalisation de 5,06 ha. Ainsi, la consommation nette a été de 6,71 ha entre 2009 et 2020 selon l'OCS. Elle a été réalisée exclusivement sur des espaces agricoles. La consommation d'espaces NAF globale (habitat + activités + équipements) projetée dans le PLU révisé passe donc de 11,77 ha à 7,47 ha, soit une diminution de 37%, principalement expliquée par la forte réduction de consommation foncière pour des activités économiques.

### 1.2-S'appuyer sur l'armature urbaine

Dans l'armature territoriale du SCoT, la commune des Peintures est intégrée au bassin de proximité de Coutras-Nord Libournais et elle a été identifiée en tant que centralité d'équilibre. Le PLU doit respecter les règles fixées par le DOO en termes d'accueil démographique et de construction de logements.

### 1.3-Répartir les équipements et les services

Les équipements publics (école, mairie, équipements sportifs, etc.) trouvent leur place dans le centre bourg ce qui permet d'optimiser les conditions de desserte, de circulation et d'accessibilité par rapport à la fréquentation attendue du public. A l'inverse, l'offre de

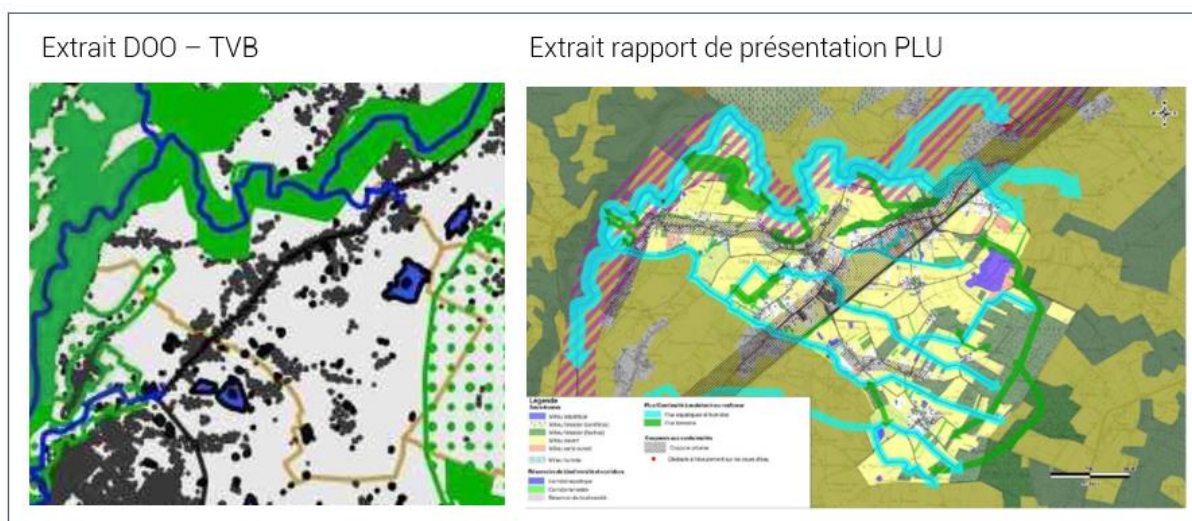
commerce est limitée et elle se situe exclusivement sur un axe de flux (le long de la RD674) : 1 boulangerie et les commerces de la zone d'Ivantout. Ainsi, les équipements publics (notamment ceux festifs et sportifs) de la commune permettent le déroulement de nombreuses activités générant ainsi des lieux de rencontre et du lien social, contrairement aux implantations commerciales existantes.

Aujourd'hui, la commune n'est pas entièrement couverte par le très haut débit mais le déploiement sur l'ensemble du territoire est envisagé pour 2023-2025. Le PLU met en place des dispositifs règlementaires pour favoriser le développement d'un réseau de communication numérique à Très Haut débit.

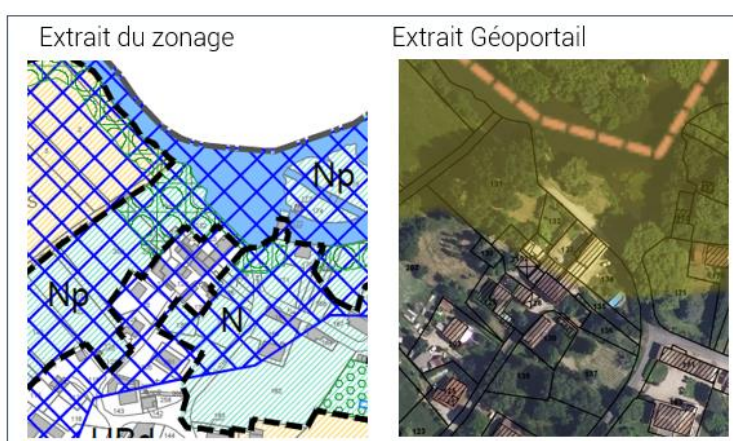
## 2. La nature, un capital à transmettre et des ressources à préserver

### 2.1-Assurer la vitalité des Trames Vertes et Bleues (TVB)

Le rapport de présentation et le document graphique du règlement ont identifié, localisé et délimité, plus finement, les cœurs de biodiversité majeurs et secondaires à l'échelle locale, en dehors des espaces bâtis (Natura 2000, ZNIEFF et zones humides). Ces espaces sont protégés par un zonage « Np » ou « Ap » où toute nouvelle construction y sera interdite (même agricole) ; seules les extensions de l'existant sont autorisées. De plus, le règlement interdit les clôtures pleines en limites séparatives pour permettre la circulation de la petite faune.



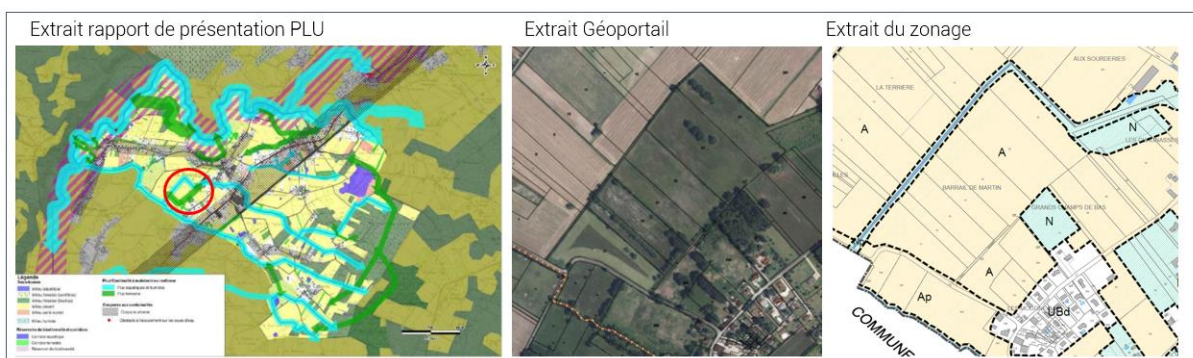
Toutefois, une partie du secteur des Sablons a été classé en zone UBd alors qu'il est concerné par des enjeux environnementaux (présence du site Natura 2000 et assainissement autonome) mais aussi des risques naturels importants (zone rouge du PPRI).



A cet effet, ce secteur mériterait d'être classé en zone A ou N, comme cela a été fait au Gué de Sénac, pour ne permettre que des évolutions raisonnées des constructions, en accord avec le règlement du PPRI.

Les ripisylves, les boisements, les bosquets et alignements dispersés au sein des espaces naturels et agricoles, sont majoritairement protégés par un zonage « EBC » ou une protection au titre du paysage (Art. L.151-19 ou L.151-23 du CU).

Cependant, alors que le PLU a identifié une « continuité terrestre à maintenir ou à renforcer », on observe une rupture de ce corridor au lieu-dit « Barail de Martin » dans la traduction réglementaire du PLU. **L'alignement d'arbres existants mériterait d'être intégralement préservé.**



Concernant les cours d'eau, bien identifiés dans le PLU, un classement des berges en zone Np, associé à un classement en EBC pour la Dronne, constitue une mesure de protection adaptée.

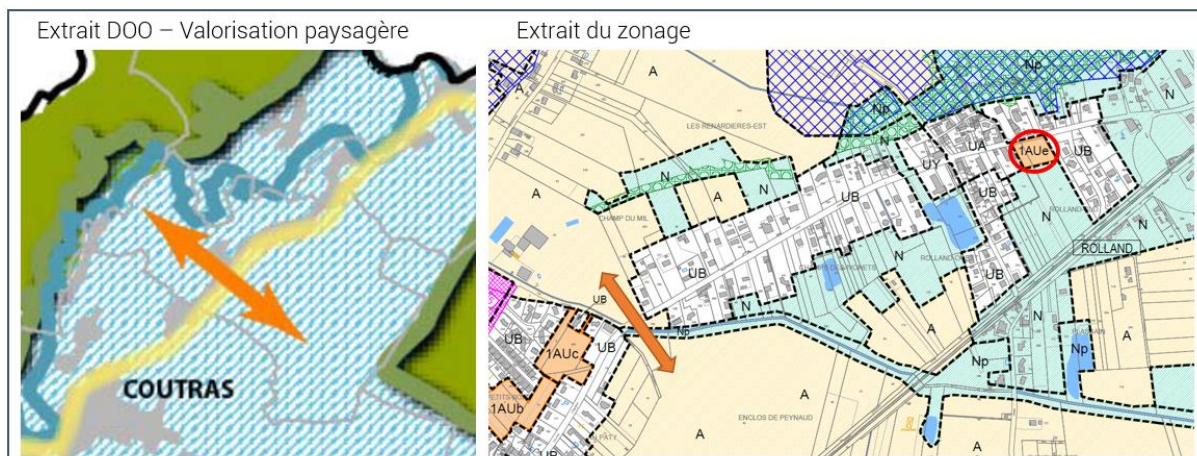
En milieu urbain, le PLU s'est attaché à identifier des arbres à conserver dans les OAP. De plus, en zones 1AU, le règlement prévoit une superficie minimale d'espaces non imperméabilisés de 30% de l'unité foncière, et cela respecte les prescriptions du SCoT.

## 2.2-Affirmer la valeur des paysages emblématiques et des éléments patrimoniaux identitaires

Le SCoT demande au PLU d'identifier les panoramas majeurs, afin de les protéger de toute urbanisation et de maintenir le caractère ouvert des paysages ruraux. De plus, il demande de « préserver les coupures d'urbanisation existantes en particulier le long de la RD674 » et de « maîtriser les extensions urbaines et lutter contre l'urbanisation linéaire le long des axes de communication ».

Le PLU a traduit cette ambition du SCoT en maintenant la coupure paysagère existante entre le Bourg et Rolland. De plus, le diagnostic paysager du PLU note que les infrastructures de transport ont générées un important développement linéaire créant un continuum urbain, dommageable pour le paysage. L'enjeu du PLU est de freiner cette dynamique mais, des secteurs d'urbanisation linéaires sont confortés comme au Sablons (densification urbaine) et à Roland (densification urbaine et extension urbaine sur la zone 1AUe).

## Rolland :



Le secteur 1AUe à Rolland propose un potentiel en logements très faible (6 unités) au regard de la présence d'une zone humide grevant une partie de la parcelle. Située à proximité de la RD 674 et de la voie ferrée générant des nuisances, cette zone est éloignée du centre-bourg et des équipements. A cet effet, le SCoT demande des justifications permettant de comprendre l'intérêt de créer cette zone à urbaniser (outre le fait que le terrain appartienne à la commune), d'autant plus que ce projet privilégie la mobilisation d'un foncier en extension de son périmètre aggloméré, qui ne limite pas suffisamment l'étalement urbain, qui induit des déplacements automobiles et qui ne participe pas à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Bien que le PLU ait réalisé une analyse de la séquence paysagère, des entrées de la commune le long de la RD674 et mis en évidence la problématique du développement urbain linéaire, il ne traite pas des autres entrées de bourg, notamment celles le long de la RD122. De plus, le PADD affirme que « l'entrée de ville sera valorisée par une intervention respectueuse de ses atouts existants en particulier au plan paysager » mais cette ambition ne trouve pas de traduction réglementaire ou opérationnelle dans le PLU.

Certains terrains, classés en zone constructible dans ce PLU, vont à l'encontre de la préservation des lisières existantes et du traitement qualitatif des entrées de bourg.

## Champs du Bois :



Le secteur de Champs du Bois proposé en zone 1AUd s'insère en retrait du bourg historique, face à un développement résidentiel linéaire. Le projet aura pour effet de supprimer une haie bocagère d'intérêt paysager, soulignant la silhouette de l'église et masquant les



constructions existantes, même si le traitement de la lisière de l'opération est prévu dans l'OAP. **Le caractère paysager de cette haie bocagère mérite une préservation au titre des paysages d'entrée de bourg avec une identification au titre du L 151-23 ou du L151-19 du code de l'urbanisme.**

Le PLU a identifié 10 édifices ou éléments du petit patrimoine, ce qui contribue à la préservation du patrimoine emblématique. **Afin d'assurer la protection et valorisation de ce patrimoine, il apparaît nécessaire de les classer au titre de l'article L 151-19 du CU. De plus, ils devront être localisés sur le plan de zonage et le règlement devra être complété avec des mesures prescrites pour interdire leur démolition et pour s'assurer de leur conservation.**

### 2.3-Garantir une gestion équilibrée et responsable des ressources naturelles

Les documents d'urbanisme locaux doivent justifier, pour toute urbanisation future, de la disponibilité de la ressource en eau potable d'un point de vue quantitatif et qualitatif.

#### L'approche quantitative :

Le rapport de présentation indique que la production d'un potentiel théorique de 138 logements neufs implique une augmentation de consommation annuelle d'environ 14 500 m<sup>3</sup> à terme sans compter les consommations liées aux zones d'activités. Cela correspond à une augmentation de la consommation domestique annuelle totale de l'ordre de 3 %.

D'après les données prospectives indiquées en partie diagnostic, la ressource actuelle est à même d'approvisionner le territoire dont les éléments stratégiques sont mentionnés dans la partie du diagnostic du PLU. **Toutefois, il semblerait pertinent de mettre en perspective le développement démographique des autres communes du syndicat pour s'assurer de la réelle disponibilité de la ressource à l'avenir.**

#### L'approche qualitative :

La commune est concernée par un zonage et périmètre de protection des captages dans le secteur de Rolland.

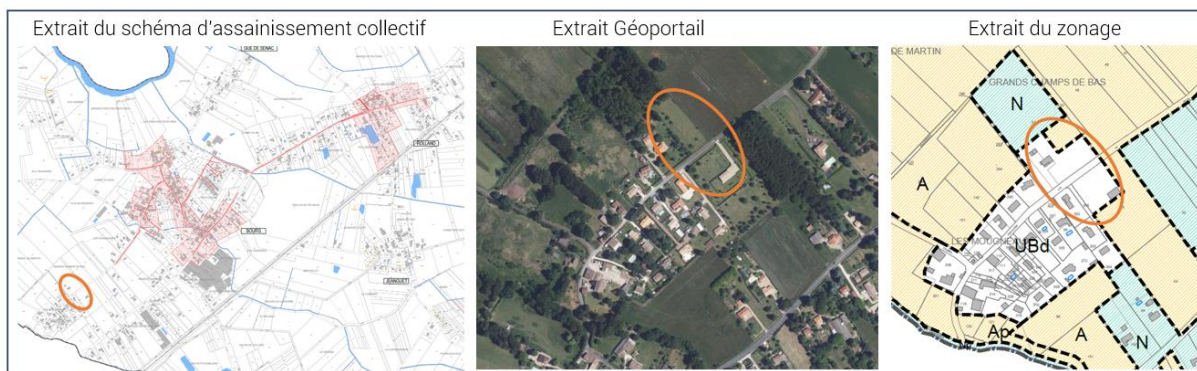
En tenant compte de l'efficacité du système d'assainissement collectif, le PLU permet de réduire les impacts sur les ressources en eau. Le PLU s'est inscrit dans une logique de favoriser le potentiel constructible en assainissement collectif puisque l'ensemble des zones à urbaniser y seront raccordées, en compatibilité avec la capacité de la station : la capacité résiduelle étant estimée à 2000 équivalent-habitants.

**Toutefois, il semblerait pertinent de mettre en perspective le développement démographique des autres communes du syndicat pour s'assurer de la réelle capacité de la station d'épuration à l'avenir.**

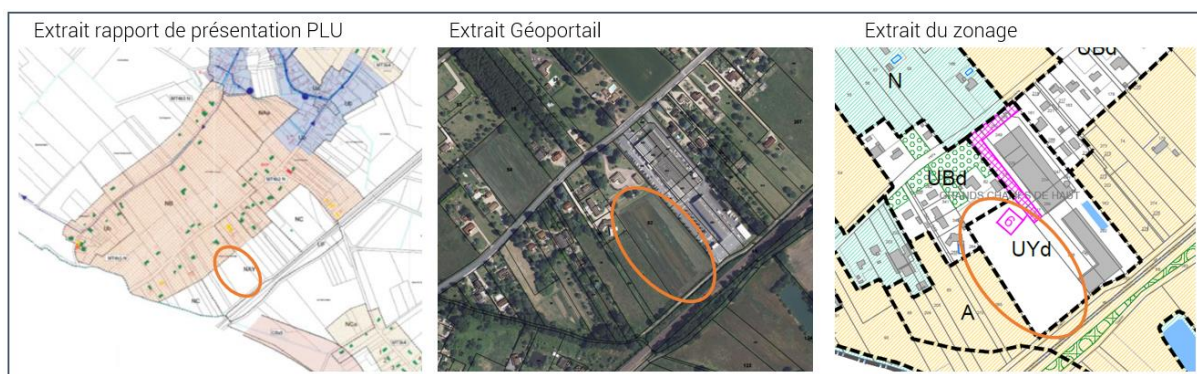
En évitant le recours à l'assainissement autonome sur les sols non aptes, le PLU permet de réduire les impacts sur les ressources en eau. Le PLU s'est inscrit dans une logique de limiter le potentiel constructible en assainissement autonome principalement à de la densification du tissu urbain existant.

Cependant, certains terrains, classés en zone constructible dans ce PLU, vont à l'encontre de ce principe : cela concerne le développement du secteur des Mougneaux mais surtout l'extension de la zone d'activité d'Ivantout de 1,4 ha.

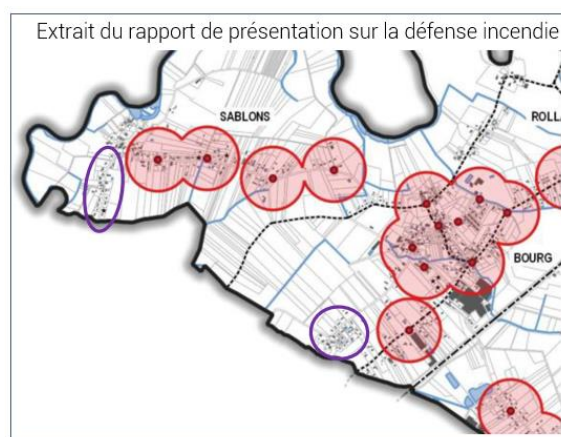
### Les Mougneaux :



### Zone d'activité d'Ivantout :



Parfois, certains secteurs éloignés du bourg, classés en zone UBd, ne sont pas couverts par la défense incendie comme au sud des Sablons ou aux Mougneaux. Ainsi, leur urbanisation nécessite la mise en place, par la collectivité ou par le porteur de projet, de dispositifs adaptés de lutte contre les incendies.



Afin de préserver les ressources naturelles, il convient donc de reconsidérer le caractère constructible des terrains, notamment aux lieux-dits des Mougneaux et d'Ivantout.

Par ailleurs, l'analyse sur les incidences environnementales de l'assainissement non collectif est réalisée pour les logements mais elle ne traite pas de la zone d'Ivantout. Elle devra être complétée dans ce sens, si l'accord de la CALI est donné pour l'extension de la zone d'Ivantout (cf. paragraphe 4 de la note technique).

Enfin, le règlement aurait pu être complété pour interdire les constructions nouvelles (extensions et annexes) en cas d'un dispositif d'assainissement individuel non conforme.

Concernant les eaux pluviales, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU doivent promouvoir les techniques de gestion des eaux pluviales alternatives au rejet direct. Ainsi pour les écoulements, le règlement du PLU peut favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ou au plus près, avec un traitement qualitatif/épuratif (noue, ...) si nécessaire. **Une partie des espaces de stationnement prévus dans les OAP devront être réalisés avec des revêtements perméables ; cette règle doit être inscrite dans le règlement de la zone AU.**

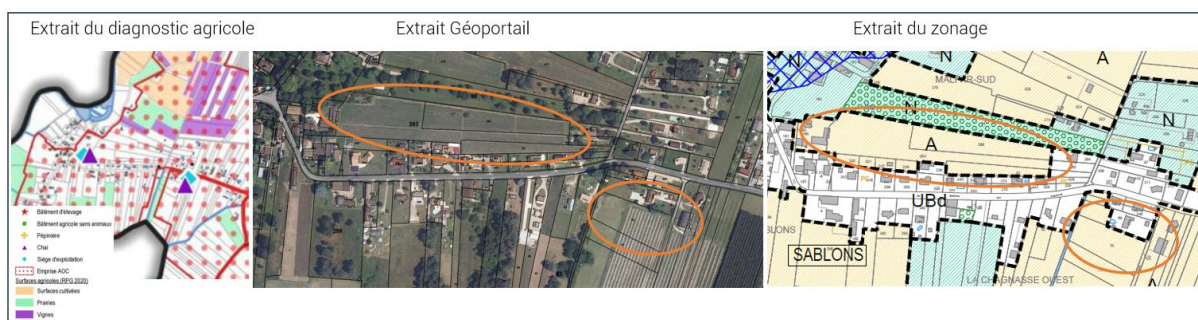
## 2.4-Réduire la vulnérabilité aux risques naturels

Le PLU est concerné par plusieurs risques et principalement par le risque inondation par débordement de la Dronne. D'une façon générale, le projet de PLU s'est attaché à ne pas aggraver les risques en ne permettant pas de construction nouvelle dans les zones exposées au risque d'inondation, en imposant un recul des constructions vis-à-vis des cours d'eau. Le PLU respecte les objectifs du SCoT. Toutefois, le règlement pourrait être davantage prescriptif pour limiter l'imperméabilisation des sols en tissu urbanisé en imposant des chaussées drainantes, des places de stationnement enherbées, notamment dans les zones AU du PLU.

## 2.5- Préserver et valoriser les espaces agricoles et viticoles

Le PLU a identifié les zones AOC au sein d'un diagnostic agricole assez complet. Les zones AU et la zone UB des « Mougneaux » en extension, bordent des zones naturelles et ne sont pas assujetties à la réalisation d'une bande tampon. Cependant, contrairement à ce qui est affirmé dans le PLU en page 38 (« *Les zones viticoles sont morcelées. Les surfaces en vignes ne sont pas en contact avec des espaces résidentiels* »), des terrains classés en zone UBd au lieu-dit « Sablons » sont accolés à une zone agricole plantée de vignes. Certain de ces terrains n'étaient pas constructible auparavant. **S'il est décidé de les maintenir en zone UBd, il convient de prévoir une bande tampon arborée de 10 mètres, tout autour des limites avec la zone A, afin de limiter les conflits d'usage.**

### Les Sablons :



Par ailleurs, la localisation indicative des sièges d'exploitations sur le plan de zonage permettrait de faciliter sa lecture, comme cela a été partiellement fait dans les justifications. De plus, il conviendrait de contraindre l'implantation des bâtiments agricoles dans un rayon autour du siège d'exploitation afin de limiter la dispersion du bâti en zone agricole et de minimiser l'impact de ces constructions sur les paysages.

### 3. Concevoir un nouveau modèle de développement urbain garant de la qualité du cadre de vie

#### 3.1-Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins

La commune des Peintures compte 1583 habitants en 2017 (source INSEE). Le taux de croissance observé ralenti : il passe de 1,2%/an entre 2007 et 2012 à 0,2% entre 2012 et 2017. La commune a décidé dans le cadre de son PLU d'afficher un taux de croissance supérieur à 1,07% jusqu'en 2032.

La commune des Peinture est identifiée comme une centralité dans le SCoT. En tant que commune « centralité », le taux de croissance annuel moyen maximum fixé dans le SCoT est de 1,07 % entre 2015 et 2035. Le SCoT permet d'afficher une temporalité sur ces 20 ans sans toutefois dépasser le taux de 1,5% par phase.

**En conséquence, le PLU des Peintures reste cohérent avec l'objectif d'accueil communal défini dans le SCoT.**

Au regard de l'objectif d'accueil fixé par le SCoT, la production de logements neufs doit s'élever à environ 13,5 logements/an. Sur la commune, 58 logements ont été produits entre 2015 et 2022. Le PLU affichant une temporalité à 2032, l'objectif de production maximale de logements à horizon 2032 devrait alors s'élever à **162 logements** (point mort compris). Le PLU affiche dans le PADD un objectif de 150 logements sans rétention foncière entre 2022 et 2032. Sa traduction règlementaire permet la réalisation de **138 nouveaux logements** soit une production neuve moyenne de 13,8 logements/an alors que la commune a connu ces 10 dernières années une production d'environ 8 logements/an. **Cet objectif de production de logements reste compatible avec l'objectif fixé par le DOO du SCoT sous réserve que la démonstration soit faite dans le projet le PLU sur la période 2015-2032.**

Le SCoT n'impose pas aux communes non soumises à l'article L.302-5 du CCH un pourcentage de réalisation de logements locatifs sociaux mais demande au PLU de prévoir une offre diversifiée sur son territoire, à l'échelle de sa place dans l'armature urbaine. Le PADD du PLU des Peintures affiche l'objectif d'identifier précisément les zones d'extension future pour l'habitat en assurant une mixité des populations. Cela se traduit par un principe strict au sein de l'OAP Champs du Bois qui est rappelé dans le règlement de la zone 1AU. **Toutefois, la définition d'une part de logements pour s'assurer de la mixité sociale de la future opération aurait eu une portée plus importante d'autant plus que l'OAP Champs du Bois affiche cette ambition.**

La commune compte 46 logements vacants en 2019 (source INSEE) soit 5 % de son parc et le PLU affiche un objectif de résorption de la vacance, de l'ordre de 9 logements d'ici 2032 ; objectif compatible avec celui fixé par le SCoT, de l'ordre de 3% de la production de logements (soit au minimum 5 logements/ 10 ans).

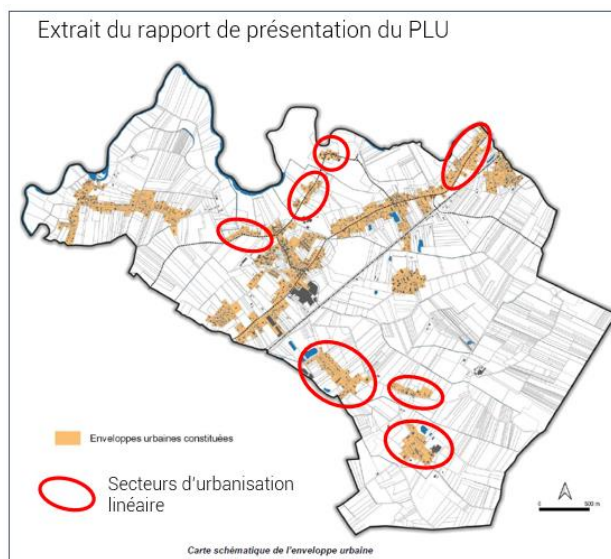
#### 3.2- Economiser et rationaliser l'usage de l'espace

Le SCoT a introduit la notion de périmètre aggloméré et d'extension de l'urbanisation selon plusieurs critères cumulatifs. La commune des Peintures est composée d'un bourg ancien et de quartiers « historiques » dont le développement s'est souvent effectué de façon linéaire.

Le PLU a identifié des « enveloppes urbaines » mais n'a pas suivi les critères du SCoT pour les déterminer.

Le PLU des Peintures a donc classé en zones U son bourg ancien et le quartier de Rolland qui respectent le principe du périmètre aggloméré.

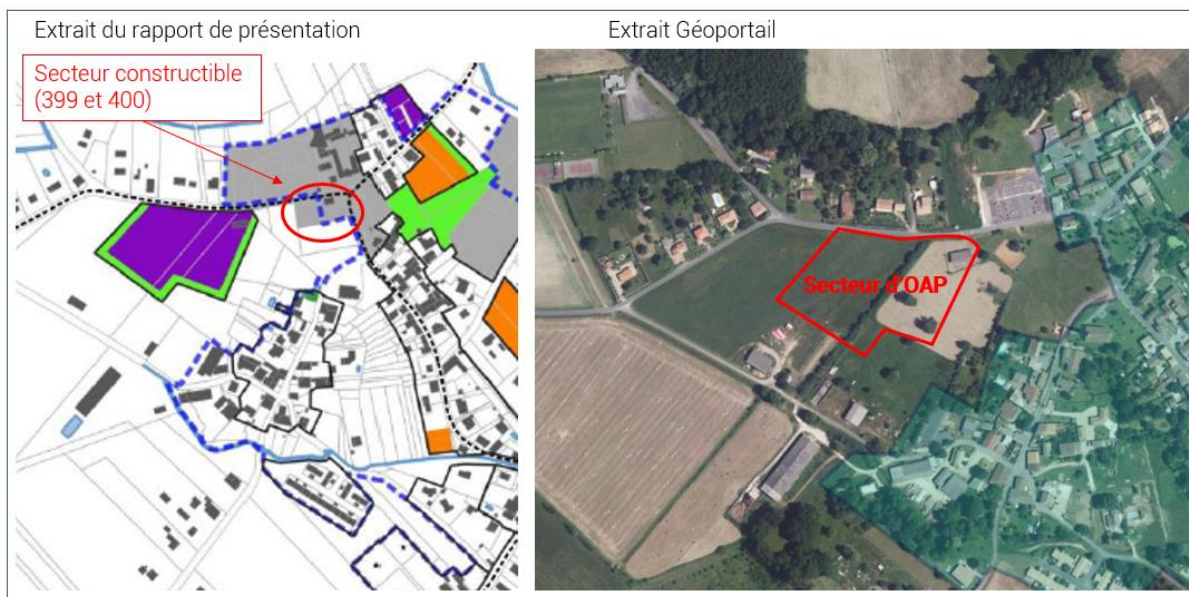
D'autres secteurs, comme aux Grandes Vignes, à La Cabane, au Gué de Sénac, aux Mougneaux ou aux Ragannes ne peuvent être inclus dans le périmètre aggloméré puisqu'il s'agit de développements urbains linéaires ayant une faible densité en logements qui, par ailleurs, ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement collectif. Malgré une faible densité et un développement le long des voies à partir du hameau historique, le classement des Sablons en périmètre aggloméré pourrait être justifié.



Ainsi, le rapport de présentation (page 201) devra être étoffé pour justifier les choix des enveloppes urbaines par secteur.

Le D00 du SCoT impose que « les extensions de l'urbanisation soient positionnées de façon à garantir la continuité et la compacité du tissu urbain actuel et futur ». Le PLU des Peintures propose plusieurs secteurs d'extension urbaine dans le prolongement du Bourg et des Mougneaux.

Champs du Bois :



Le terrain classé en zone 1AUd dans le PLU ne constitue pas un prolongement du périmètre aggloméré du bourg puisqu'il existe une coupure d'urbanisation importante entre le tissu urbain du bourg et le secteur de projet. **Ce secteur 1AUd ne pourra donc pas être classé en zone à urbaniser dans le PLU révisé. De plus, le PLU devra expliquer le classement en zone U d'une petite parcelle anciennement en zone N (parcelles 399 et 400).**

Par ailleurs, le SCoT n'interdit pas l'épaississement des hameaux auquel appartient le secteur des Mougneaux. Toutefois, il limite la production de logements dans les hameaux à 10% du potentiel total.

Au regard des données fournies, les densités minimales imposées par le SCoT ((20 logements/ha en périmètre aggloméré) ne sont pas respectées pour la production des 85 logements en renouvellement sur 5,06 ha, soit une densité moyenne de 17 logements/ha, même si elle est en progression par rapport aux années précédentes.

Le SCoT impose des modalités d'urbanisation avec une production de logements à hauteur d'au moins 50% dans le périmètre aggloméré et le reste en extension (zones 1AUd et 1AUe mais aussi une partie de zone UBd des Mougneaux et UB du Bourg).

Le PLU offre un potentiel net de 5,06 ha (3,05 ha en zone AU et 2,01 ha en zones U) dans l'enveloppe urbaine définie dans le PLU (certains terrains sont néanmoins dans les hameaux), représentant une production neuve d'environ 85 logements (soit 65%) et la remise sur le marché de 9 logements vacants. En extension, le PLU mobilise 2,7 ha (2,2 ha en zone AU et 0,5 ha en zones U), avec une capacité de production programmée dans les OAP de 40 logements (soit 35%). **Dans le cadre de la reconsidération du nouveau périmètre aggloméré, il sera nécessaire de vérifier à nouveau si la proportion de logements en périmètre aggloméré est de fait respectée.**

Par ailleurs, le potentiel en densification (dent creuse et division parcellaire) est sous-évalué dans le PLU. De nombreux secteurs, notamment aux Sablons ou à Rolland, ne faisant pas l'objet d'une protection paysagère pourraient être construits. **Le potentiel de logements en densification devra être revu ou des mesures règlementaires limitant la densification (éléments paysagers au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme) devront être prises.**

#### Rolland :



Le PLU indique que la consommation d'espaces NAF globale (habitat + activités + équipements) projetée dans le PLU révisé diminue de 37%, en passant de 11,77 ha à 7,47 ha. En cela, le document d'urbanisme respecte les prescriptions du SCoT visant à une réduction de la consommation foncière de 16%.

Par ailleurs, le projet de PLU affiche un objectif de densité plus ambitieux (16 logts/ha) **mais il mobilisera tout de même 5,2 ha d'espaces NAF pour l'habitat sur la période 2021-2032, soit une augmentation de 18 %** par rapport à la période 2009-2020 (4,42 ha).

Le PLU aurait pu être plus vertueux d'autant plus que la consommation d'espace NAF définie par la Région Nouvelle-Aquitaine, et sur lequel la modification du SRADDET s'appuiera pour évaluer la consommation foncière à horizon 2030, s'élève à 2,37 ha entre 2011 et 2021 (méthode de calcul avec les données OCS 2009, 2015 et 2020). Le SCoT du Grand Libournais ne respectant pas encore cette règle, le PLU devra s'assurer de sa compatibilité avec le SRADDET et proposer une consommation foncière d'espace NAF totale (habitat et activités) d'environ 1,2 ha sur la période 2021-2030. A ce jour, le projet de PLU propose une consommation de 7,47 ha de surfaces non artificialisées selon l'OCS 2020.

**Malgré un objectif de production de logements qui semble compatible avec le SCoT du Grand Libournais, la consommation d'espace NAF au regard de l'OCS reste malgré tout trop importante aussi bien pour les activités que pour l'habitat et les densités proposées sont trop faibles, même si un effort a été entrepris. Le projet de PLU devra donc réorganiser sensiblement son potentiel de production de logements.**

### 3.3- Développer et conforter la qualité des espaces bâtis

Le SCoT demande au PLU de prévoir un développement urbain favorisant une mixité des fonctions. Les OAP présentes dans le PLU portent essentiellement sur de l'habitat, même si le règlement des zones 1AU autorise de nombreuses destinations de constructions.

De plus, ces OAP affichent la volonté de mixer les formes urbaines (habitat collectif, maisons accolées ou maisons individuelles) selon l'environnement du secteur de projet dans le tissu urbain, en proposant des densités minimales compatibles avec le SCoT.

Les principes développés semblent vertueux. Toutefois, le document graphique des OAP aurait pu les organiser pour s'assurer de la transition urbaine avec l'existant. De plus, le règlement précise que « *les constructions doivent être implantées soit sur une seule limite séparative latérale ou en retrait de 3m au moins de la limite séparative latérale* » et cette disposition ne semble pas en cohérence avec le principe des OAP proposant des formes urbaines de maisons accolées.

Par ailleurs, les OAP indiquent que la priorité est donnée aux logements sociaux s'ils sont prévus dans l'opération mais cela n'engage en rien le porteur de projet à en créer. Ainsi, cette disposition a une valeur seulement informative et ne permettra pas d'assurer une diversité de produits logements sur ces secteurs d'OAP. **Une part de logements, dans le règlement ou les OAP, pour s'assurer de la mixité sociale de la future opération aurait eu une portée plus importante.**

Le SCoT demande aux OAP du PLU de prévoir des dispositions favorisant le traitement qualitatif de l'espace public et l'organisation de liaisons piétonnes. L'ensemble des OAP

traitent des voiries dédiées aux mobilités douces sans pour autant les distinguer des voiries. Le traitement qualitatif des espaces publics est envisagé notamment avec la création de « stationnement paysager » au sein des OAP. Toutefois, les dispositions réglementaires sur les clôtures autorisant les murs pleins enduits d'une hauteur maximale de 1,80 mètres vont à l'encontre d'un traitement qualitatif des espaces publics puisqu'ils génèrent une fermeture du paysage depuis la rue et ne participent pas à l'intégration des constructions dans leur environnement. **Ainsi, cette disposition réglementaire mériterait d'être supprimée dans toutes les zones.**

### 3.4- Maintenir un territoire accessible, support de toutes les mobilités

La commune se situe à proximité des axes desservant Bordeaux, Libourne, Périgueux et Coutras. Environ 88% des trajets domicile/travail sont réalisés en voiture. La commune n'est pas directement desservie par un réseau de bus Calibus et la gare la plus proche est située à Coutras (5 kms). Etant donné l'importance des déplacements pendulaires en voiture, la commune dispose déjà d'une aire de covoiturage sur le parking de l'école.

La commune présente quelques aménagements piétonniers dans le centre bourg, constitués exclusivement de trottoirs le long des RD. Un maillage est ainsi déjà ébauché et pourrait être conforté dans le PLU : cela se traduit par la mise en place de l'emplacement réservé n°3. **Le PLU aurait pu davantage conforter le maillage de mobilités douces entre le centre-bourg et les quartiers, notamment en créant un emplacement réservé reliant le cimetière à la mairie, comme cela est projeté dans l'OAP de la zone 1AUa.**

## 4. Conforter l'économie et développer l'emploi

Dans le cadre du SCoT, il est demandé aux EPCI compétents en matière de développement économique de présenter une stratégie économique ou à minima un schéma de zones d'accueil d'entreprises. A ce jour, la Communauté d'Agglomération du Libournais n'a pas présenté au PETR son schéma de stratégie économique. **Aucune implantation nouvelle, non prévue dans le DOO du SCoT, ne pourra se faire sans que ce projet soit inscrit dans ce schéma stratégique de la CALI.**

Dans le projet de PLU, une zone d'activités économiques (UYd) de 3,6 ha dont une partie est déjà urbanisée pour des activités commerciales (2,2 ha), est prévue le long de la RD674 à proximité de la commune de Coutras. La partie non construite de cette zone (1,4 ha) était classée en zone A dans l'ancien PLU. La zone UYd permet d'y accueillir des activités commerciales (souhait des élus exprimé en page 221 du rapport de présentation) mais aussi artisanales ou des entrepôts. La vocation de la zone (économique ou commerciale) n'est pas clairement précisée. Le PLU n'expose aucune justification sur le besoin d'extension de la zone existante et il ne propose pas d'OAP permettant de s'assurer de l'insertion urbaine, architecturale, paysagère, etc. de la zone dans son environnement.

**Ainsi, au regard du manque d'informations et de justifications, la nature du projet n'est pas explicite : projet d'activités ou développement commercial ? Dans tous les cas, la**



**consommation induite par la zone UYd (secteur Ivantout) devra recevoir un accord de la CALI, compétente en matière de développement économique et commercial.**

Pour rappel, la zone prévue dans le PLU viendra consommer les enveloppes dédiées au développement d'activités dans le SCoT sur bassin de proximité du Nord Libournais/Coutras recouvrant une partie de la CALI mais aussi du Grand Saint Emilionnais. Le PLU devra justifier de sa compatibilité sur l'un des points suivants selon le projet adopté :

- Mobilisation de l'enveloppe complémentaire du SCoT dont il reste 4,5 ha en cas d'un projet d'activité (hors commerce) ;
- Mobilisation de l'enveloppe du SCoT de 6 ha en cas d'un projet de développement commercial.

Par ailleurs, le Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) est en cours d'élaboration. Ce document détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques à l'échelle du Grand Libournais. Il sera intégré au Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT révisé. Ce document aura pour effet de contraindre fortement le développement des implantations commerciales sur les axes de flux, comme c'est le cas pour la zone d'Ivantout.

D'ores et déjà, le DOO du SCoT prescrit un « *développement du commerce prioritairement localisé au sein des centralités et de leurs centres villes/bourgs, limitant ainsi l'étalement urbain induit par un développement commercial d'opportunité* », comme c'est le cas pour la zone d'Ivantout. De plus, les futurs développements commerciaux devront avoir été précédés d'une analyse préalable sur les capacités résiduelles, la reconquête d'éventuelles friches, les autres projets du secteur, etc.

**Une nouvelle fois, la partie en extension d'Ivantout, classée en zone UYd, n'est pas en l'état compatible avec le DOO du SCoT.**

## Conclusion :

Les points d'incompatibilité majeurs avec le DOO du SCoT :

- un périmètre aggloméré prévu qui ne respecte pas les critères du SCoT ;
- des projets d'extension urbaine qui sont déconnectés de ce périmètre aggloméré ou qui altèrent les lisières existantes du bourg ;
- une densité globale (16 logements/ha) en moyenne proposée qui s'avère trop faible par rapport aux ambitions du SCoT mais qui reste compatible sur les extensions urbaines ;
- une extension de zone d'activités économique ou commerciale, consommatrice d'espaces NAF, qui n'est pas assez justifiée, notamment sur les réseaux ;

D'autres éléments ont été relevés dans la note technique ; ils sont destinés à accompagner la commune dans une parfaite prise en compte des prescriptions du DOO mais ne remettent pas en cause la compatibilité globale du document. Ainsi, le projet de PLU pourrait également parfaire sa compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais :

- en diminuant la consommation d'espaces NAF qui dépasse de plus de 6 ha l'objectif fixé par le SRADDET, avec lequel le PLU doit être compatible ;
- en classant le secteur Sablons (UBd) concerné par des enjeux environnementaux en zone A ou N et en préservant des alignements d'arbres existants constitutifs de la trame verte et bleue communale et affirmant la valeur des paysages des Peintures ;
- en assurant la protection réglementaire des éléments du patrimoine repérés ;
- en améliorant la prise en compte des ressources disponibles à l'avenir et en évitant de construire dans des secteurs ne disposant pas de l'assainissement collectif voire d'un dispositif de sécurité incendie (Ivantout, Les Mougneaux, Les Sablons) ;
- en limitant les conflits d'usages avec l'agriculture, notamment dans le secteur des Sablons.

En conséquence, les membres du bureau syndical notent que, malgré les efforts entamés par la commune, le projet de PLU tel qu'il est à ce jour, reste toutefois **INCOMPATIBLE** avec le DOO du SCoT du Grand Libournais.

Il est demandé à la collectivité de poursuivre le travail avec le bureau d'étude pour parvenir à une compatibilité du PLU avec le SCoT du Grand Libournais.