

Note analyse de compatibilité du PLU de GREZILLAC avec le SCoT du Grand Libournais

Commune de GREZILLAC

Date d'approbation du PLU : 16 mai 2013	Date analyse de compatibilité du PLU : ...29 janvier 2018
Nombre d'habitants 2009 (données INSEE) : 701 habitants	Nombre d'habitants 2014 (données INSEE) : 699 habitants
Nombre de logements réalisés entre 2013 et 2016 : 5 logements	

Orientation DOO	Prescription	Commentaire / compatibilité	Vérification SCoT/PLU
Partie 1 : promouvoir une organisation rationnelle et équilibrée du territoire			
GERER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES EN MAITRISANT LE DEVELOPPEMENT URBAIN	Expliciter et justifier espaces urbains et non urbains Notions de « périmètre aggloméré » et « extension de l'urbanisation »	<p>Le PADD envisage de limiter l'étalement urbain en limitant les projets d'urbanisation à proximité des villages ou hameaux anciens, et de respecter les modalités anciennes de structuration et d'organisation de la forme urbaine en privilégiant un développement concentrique.</p> <p>Des zones U ont été identifiées dans les villages les plus anciens et sont donc considérées comme des périmètres agglomérés. Toutefois, trop de zones U existantes ne répondent pas aux critères de « compacité, continuité et densité » issus du DOO du SCoT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux lieux-dits « Gourgues », « Pey Arnaud », « Tournepique », « Les plantiers de Reynier », à l'ouest de « Lambert », « Labourgade », « Le Moulin », « La font de l'Ourme ». - A cela s'ajoute 5 zones 2AU, réparties sur toute la commune, parfois en extension de secteurs U non considérés, au vu du SCoT, comme des périmètres agglomérés. <p>Les notions de périmètre aggloméré sont donc à préciser et à affiner, car il existe de trop nombreuses zones U, dispersées sur tout le territoire.</p>	
S'APPUYER SUR L'ARMATURE URBAINE, SUPPORT DE SOLIDARITES ET D'UNE URBANISATION MAITRISEE	Respecter la déclinaison spatiale et temporelle des objectifs d'accueil de population Libourne lieu privilégié d'accueil des fonctions urbaines étendues et d'intérêt supérieur	<p>GREZILLAC est une commune « centralité relais », au sein de l'agglomération constituée nommée « Pôle urbain de Branne-Grézillac » dans le bassin de proximité du Grand Libourne, qui propose 65% de part de croissance affectée aux centralités pour 20300 nouveaux habitants. Ce qui amène à un apport de 13195 nouveaux habitants pour les communes centrales.</p> <p>Le SCoT prévoit, sur 20 ans, la construction de 143 nouveaux</p>	

LEGENDE

Incompatible

Compatible

Sans objet

Note analyse de compatibilité du PLU de GREZILLAC avec le SCoT du Grand Libournais

Commune de GREZILLAC

		<p>logements et un accueil de population de 198 habitants environ pour cette commune.</p> <p>Le PLU propose environ 63 logements supplémentaires et 145 nouveaux habitants sur la commune, d'ici 2026.</p> <p>Ce projet est donc compatible avec le SCoT.</p>	
REPARTIR LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES POUR UNE COUVERTURE OPTIMALE DU TERRITOIRE	<p>Implanter les équipements structurants prioritairement au sein des centralités et dans les zones urbanisées</p> <p>Accès au haut débit pour tous</p>	<p>Les équipements sont situés dans le bourg et à proximité, et sont localisés en zone UE dédiée aux équipements.</p> <p>Concernant le haut débit, à l'échelle supra-communale, inopérant pour cette commune.</p>	
PARTIE 2 : La nature, un capital à transmettre et des ressources à préserver			
ASSURER LA VITALITE DES TRAMES VERTES ET BLEUES			
Les «cœurs de biodiversité majeurs»	<p>Garantir la protection des cœurs de biodiversité majeurs</p> <p>Identifier, localiser, délimiter et classer en zone Ap ou Np</p> <p>Proscrire les contacts directs entre cœurs de biodiversité et urbanisation</p>	<p>La commune est concernée par un site Natura 2000 « La Dordogne ». Il s'agit là d'un cœur de biodiversité majeur. Il existe plusieurs cours d'eau sur la commune, dont la Dordogne et la Lyssandre, dont certains entourés par une zone N, ou Np. Le cours d'eau caractérisé comme cœur de biodiversité majeur est zoné en zone NP.</p> <p>Il y a des constructions à proximité immédiate de la zone Np, en zone UA. Il y a donc contact entre cœur de biodiversité et urbanisation, mais cela est de l'existant.</p> <p>Les enjeux analysés dans le rapport de présentation évoquent le fait de ménager les coupures d'urbanisation, ce qui est repris dans le PADD, mais ces coupures d'urbanisation ne sont pas localisées.</p> <p>Au niveau du zonage, malgré de très nombreuses zones U et parfois généreuses, il ne semble pas y avoir de coupures d'urbanisation non respectées.</p>	
Les « cœurs de biodiversité complémentaires »	<p>Préserver les cœurs de biodiversité complémentaires</p> <p>Identifier, localiser, délimiter et classer en zone A ou N</p> <p>Préserver les ripisylves et les haies bocagères</p>	<p>Le PLU propose de nombreuses zones Agricoles et Naturelles. Des Espaces Boisés Classés ont été identifiés dans le règlement.</p>	
Les milieux aquatiques et les milieux humides	<p>Préserver et valoriser les milieux aquatiques et humides</p> <p>Identifier, localiser, délimiter localement la trame bleue</p> <p>Identifier les zones humides + espaces tampon des cours d'eau</p>	<p>Les cours d'eau ont été identifiés dans le rapport de présentation, dans le PADD, ainsi que dans le zonage.</p> <p>La zone tampon en espace Np n'a pas été prise en compte pour</p>	

LEGENDE

 Incompatible

 Compatible

 Sans objet

Note analyse de compatibilité du PLU de GREZILLAC avec le SCoT du Grand Libournais

Commune de GREZILLAC

		<p>La Dordogne, mais il s'agit de constructions existantes.</p> <p>Les autres cours d'eau sont en zone N. Le règlement écrit est stricte quant à la zone Np, où il indique qu'une distance minimale de recul de 6 mètres des berges d'un cours d'eau ou d'un ruisseau existant doit être respectée. La zone N reprend également cette règle de bande tampon de 6 mètres.</p> <p>Les éléments de la trame bleue sont donc identifiés et classés en zone N ou Np.</p>	
Les corridors écologiques	Garantir la fonctionnalité des corridors écologiques Identifier, localiser, délimiter les corridors à échelle fine	<p>Les corridors écologiques sont identifiés au niveau cartographique par la présence des espaces boisés classés, de la couverture forestière, ainsi que par les cours d'eau permettant de favoriser les interconnexions.</p> <p>A noter qu'à l'échelle du SCoT, la commune est concernée par un continuum forestier et viticole, ce qui est repris dans le zonage (zone A ou N).</p>	
La « nature en ville »	Permettre le développement de la nature en ville Règle sur le stationnement (revêtements non imperméables)	<p>Le PADD met en avant le fait de favoriser les pratiques agricoles et éco-citoyennes qui entretiennent et mettent en valeur les milieux naturels (jardins, pelouses, berges, ripisylves). Le PADD envisage également de réaliser de véritables quartiers connectés à leur environnement. Il est également inscrit qu'il convient de définir des principes rigoureux d'urbanisation répondant de manière cohérente à la protection des sites écologiques et à l'insertion paysagère. (accompagnement végétal...).</p> <p>Le règlement précise en zones UA et UB que l'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. En effet, les espaces libres de toute construction ou de circulation devront être aménagés ou plantés. Les aires de stationnement de plus de 100m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.</p> <p>En zone UC, les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Dans les opérations à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5000 m², 10% de cette surface doit être aménagée en espaces verts et plantés. Les espaces libres de toutes constructions pourront être traités en square et plantés d'arbres. Il convient de conserver les plantations</p>	

Note analyse de compatibilité du PLU de GREZILLAC avec le SCoT du Grand Libournais

Commune de GREZILLAC

		<p>existantes.</p> <p>En zone UE, le règlement est moins précis mais envisage de planter les surfaces réservées au stationnement.</p> <p>La zone 1AU est aussi règlementée : les espaces libres de constructions ou de circulation devront être aménagés ou plantés, les opérations d'ensemble devront inclure au moins 10% d'espaces verts (placette, franges paysagères...).</p> <p>La zone 2AU n'est pas règlementée puisqu'elle est soumise à modification pour son ouverture à l'urbanisation.</p> <p>Ces éléments participent donc à la perméabilité des stationnements.</p>	
AFFIRMER LA VALEUR DES PAYSAGES EMBLEMATIQUES ET DES ELEMENTS PATRIMONIAUX IDENTITAIRES			
<p>Valeur universelle des paysages patrimoniaux</p>	<p>Conforter la valeur universelle des paysages patrimoniaux</p>	<p>En termes de paysage d'intérêt patrimonial, la commune se situe dans les paysages risquant d'être banalisés par la périurbanisation. GREZILLAC est aussi inclus dans les paysages à protéger aux abords des principales voies de transit.</p> <p>Le PADD propose un axe mettant en avant l'identité paysagère de la commune, notamment en limitant les projets d'urbanisation à proximité des villages et hameaux anciens, et en protégeant les perspectives et les qualités esthétiques de sites naturels ou urbains, sur Buc, le bourg, Beaugas, Benauge et Baillargas.</p> <p>Le PADD propose également de définir l'identité paysagère de la commune, de mettre en place les conditions de la découverte et de l'appropriation du patrimoine paysager local.</p> <p>Le zonage localise les éléments du petit patrimoine dont le patrimoine culturel.</p> <p>Concernant les points de vue, il convient de veiller à celui identifié sur le PADD au lieu-dit « La Burgade ». En effet, il donne directement sur une zone 2AU. L'OAP prévoit plusieurs</p>	


Note analyse de compatibilité du PLU de GREZILLAC avec le SCoT du Grand Libournais

Commune de GREZILLAC

		dispositions pour une bonne insertion paysagère (front paysager, implantation, cheminements...).	
		Au lieu-dit « Chemin neuf », un point de vue est orienté vers la zone 1AUX du parc d'activités du Lissandre (zone à urbaniser vouée à l'accueil d'activités économiques). L'OAP prévoit un traitement paysager de l'entrée de bourg permettant une bonne insertion. Il convient donc de veiller à la préservation de ces panoramas.	
Préserver l'héritage des structures paysagères	Définir les espaces viticoles à préserver pour leur valeur paysagère Classer EBC les éléments structurants de la trame bocagère des vallées	Les éléments de paysage sont identifiés, tout comme les espaces viticoles en zone A et les EBC. Les cartographies issues du rapport de présentation permettent de localiser schématiquement les vignes.	
Déterminer et qualifier les coupures d'urbanisation pour favoriser les interfaces entre les milieux urbains, naturels et agricoles	Préserver les coupures d'urbanisation Analyse paysagère des entrées de ville	A l'échelle du SCoT, des coupures d'urbanisation ont été identifiées, mais la commune n'est pas concernée. A l'échelle locale, le PADD n'illustre pas de coupures d'urbanisation. Le zonage respecte les coupures d'urbanisation visuelles, même si, comme expliqué précédemment, certains zones U sont trop généreuses. Concernant les entrées de ville, il n'y a pas de chapitre dédié à leur analyse paysagère. Elles ne sont que très peu évoquées dans le PLU. Il est toutefois mentionné, dans un paragraphe traitant des points noirs paysagers, qu'il est important de veiller à un certain nombre de sites interférant avec les qualités paysagères de la communes, et notamment les entrées et sorties de bourg.	
Protéger et valoriser les points de vue majeurs et les panoramas	Étude paysagère à l'échelle des axes structurants pour le maintien ou la revalorisation des paysages perçus	Le rapport de présentation n'a pas un chapitre dédié à l'étude paysagère depuis les axes structurants. Toutefois, l'analyse paysagère est très complète, cela semble donc suffisant au regard du DOO du SCoT.	
Valoriser le patrimoine bâti emblématique et vernaculaire	Identifier le patrimoine bâti identitaire et assurer sa protection	Une analyse complète du patrimoine bâti a été réalisée dans le diagnostic. Le PADD répertorie le petit patrimoine. Le zonage identifie les éléments du petit patrimoine afin de garantir leur protection.	
GARANTIR UNE GESTION EQUILIBREE ET RESPONSABLE DES RESSOURCES NATURELLES			

LEGENDE


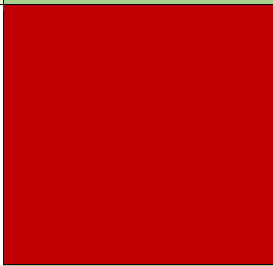


 Incompatible

 Compatible

 Sans objet


Note analyse de compatibilité du PLU de GREZILLAC avec le SCoT du Grand Libournais

Commune de GREZILLAC

<p>Optimiser les prélèvements en eau et restaurer un cercle vertueux</p>	<p>Justifier de la ressource en eau potable</p> <p>S'assurer de la faisabilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement ou non collectif adaptés</p> <p>Contrôler l'implantation/extension d'activités potentiellement polluantes à proximité du réseau hydrographique ou des captages d'eau potable</p>	<p>Le rapport de présentation indique que la distribution d'eau potable atteint ses limites dans certains hameaux. De plus, les évolutions démographiques pourraient conduire à des conflits d'usage. Des études ont été engagées pour renforcer certaines sections du réseau communal.</p> <p>Concernant l'assainissement, celui-ci est mixte : la commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif unifié avec les communes de Branne et Cabara (pour rappel, ces données sont issues du rapport de présentation réalisé en 2012). Deux secteurs de GREZILLAC sont desservis par le réseau d'assainissement collectif « Pey du Prat » et « Pey Rutié ».</p> <p>Par ailleurs, la commune dispose d'un Schéma Directeur d'assainissement qui propose de traiter en assainissement collectif : le bourg, Bouchet, Le Moine, Gariga, Pey du prat, Maurice, et Coutreau.</p> <p>L'OAP ne précise pas d'éléments spécifiques à l'eau potable ou l'assainissement.</p>	
<p>Engager un processus de transition énergétique et de maîtrise des émissions de gaz à effet de serre (GES)</p>	<p>Limiter l'étalement urbain, urbanisation plus dense, renouvellement urbain, habitat économe en énergie, réduction des déplacements</p> <p>Dispositifs d'énergie renouvelable sur surfaces commerciales de plus de 1000 m²</p>	<p>Le PADD est soucieux de limiter l'étalement urbain et de densifier. Pourtant, le zonage est trop généreux en termes de zones U, dispersées sur toute la commune (une dizaine de zones U ne répondent pas aux critères du DOO du SCoT), et certaines zones U ne sont pas assez affinées. Il existe également plusieurs zones AU. Il aurait été intéressant de recentrer le choix d'extension.</p> <p>Le règlement prévoit un paragraphe dédié aux énergies renouvelables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans les zones UA, UB, UC, UX, 1AU, A et N, elles sont autorisées mais ne doivent pas être placées sous conditions. Le règlement n'est pas facilitateur. - Dans les zones UE et NP, les objectifs HQE sont encouragés, tout en trouvant un compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère. <p>Les OAP prennent en compte des éléments de déplacements cohérents.</p>	 
<p>Mettre en œuvre une exploitation des granulats « éco-responsable »</p>	<p>Ne pas remettre en cause les sites existants et potentiels (schéma départemental) et</p>	<p>La commune dispose de carrières souterraines.</p>	

LEGENDE

 Incompatible

 Compatible

 Sans objet

Note analyse de compatibilité du PLU de GREZILLAC avec le SCoT du Grand Libournais

Commune de GREZILLAC

	<p>espaces tampons avec urbanisation Eviter les sites Natura 2000, zones agricoles et trame pourpre</p>	<p>L'aménagement communal est conditionné en prenant en compte le risque mouvement de terrain lié à la présence des carrières. Toutefois, il est expliqué dans le rapport de présentation, que le règlement rapporte l'information de la présence du risque mais n'y interdit formellement aucune occupation ni utilisation du sol, car le niveau de risque diffère selon les secteurs.</p> <p>Le zonage identifie les secteurs soumis au risque de mouvement de terrain (effondrement de carrières souterraines). Certaines zones U sont implantées sur ces secteurs à risques ou à proximité.</p> <p>Toutefois, il n'y a pas de secteurs d'exploitation de carrière, donc inopérant pour la commune.</p>	
<p>Limiter la production de déchets, améliorer leur gestion et accroître leur valorisation</p>	<p>Analyser les capacités de gestion et les besoins</p>	<p>Il n'y a pas d'analyse des capacités de gestion des déchets, ni d'évaluation des besoins supplémentaires à mobiliser pour tenir compte des évolutions démographiques attendues.</p>	
<p>Limiter les pollutions atmosphériques et les nuisances sonores</p>	<p>Favoriser les déplacements doux Prendre en compte le PEB</p>	<p>Les déplacements doux sont favorisés, notamment par la proposition de cheminements mixtes et de liaisons douces à créer dans les OAP.</p> <p>La commune n'est pas concernée par un PEB.</p>	
<p>Réduire la vulnérabilité aux risques naturels, technologiques et industriels</p>	<p>Intégrer les PPRI Identifier les zones jouant un rôle dans la lutte contre les inondations (ralentissement, stockage) et les préserver de toute urbanisation Limiter l'imperméabilisation des sols</p>	<p>La commune de GREZILLAC est concernée par le risque inondation lié à la Dordogne. Ainsi le PPRI de la Dordogne s'applique à la commune. Cela est rappelé dans le rapport de présentation, dans le PADD, ainsi que dans le règlement.</p> <p>Le règlement précise en zones UA et UB que l'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. En effet, les espaces libres de toute construction ou de circulation devront être aménagés ou plantés. Les aires de stationnement de plus de 100m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.</p> <p>En zone UC, les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Dans les opérations à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5000 m², 10% de cette surface doit être aménagé en espaces verts et plantés. Les espaces</p>	

LEGENDE

Incompatible

Compatible

Sans objet




Note analyse de compatibilité du PLU de GREZILLAC avec le SCoT du Grand Libournais

Commune de GREZILLAC

		<p>libres de toutes constructions pourront être traités en square et planté d'arbres. Il convient de conserver les plantations existantes.</p> <p>En zone UE, le règlement est moins précis mais envisage de planter les surfaces réservées au stationnement.</p> <p>La zone 1AU est aussi règlementée : les espaces libres de constructions ou de circulation devront être aménagés ou plantés, les opérations d'ensemble devront inclure au moins 10% d'espaces verts (placette, franges paysagères...).</p> <p>La zone 2AU n'est pas règlementée puisqu'elle est soumise à modification pour son ouverture à l'urbanisation.</p> <p>Ces éléments participent donc à la perméabilité des stationnements, même s'il n'est précisé dans aucune zone, que les stationnements doivent être revêtus de matériaux non imperméables.</p>	
S'adapter aux changements climatiques	Recommandations	Sans commentaire.	
PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES AGRICOLES ET VITICOLES			
Etablir un diagnostic agricole et viticole	Étude agro-viticole	Il existe une analyse agricole relativement complète entre l'aspect économique, paysager et environnemental.	
Identifier, protéger la trame pourpre	Mettre en évidence les espaces à protéger/préciser localement la trame pourpre Mesures d'évitement/réduction/compensation	<p>Dans le rapport de présentation, une carte agricole localise les vignes à la parcelle.</p> <p>La zone A prend en compte les espaces viticoles. Il n'y a pas de protection particulière.</p> <p>Des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation sont évoquées dans le rapport de présentation.</p> <p>Il n'y a pas d'analyse de comparaison du nouveau zonage du PLU par rapport à celui du POS.</p> <p>Le volet est donc présent mais semble léger par rapport à l'importance de la trame pourpre. Des mesures de protection (zone Ap) pourrait être prises. Toutefois, on ne note pas d'incompatibilité avec le SCoT.</p>	


Note analyse de compatibilité du PLU de GREZILLAC avec le SCoT du Grand Libournais

Commune de GREZILLAC

<p>Préserver la destination des espaces agricoles</p>	<p>Identifier les zones à vocation agricole</p>	<p>Il existe une zone A. Il n'y a pas de secteur Ap protégeant en particulier les espaces viticoles, ni secteur de STECAL. Le règlement de la zone A précise bien que seules les constructions destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.</p>																			
<p>Favoriser l'essor de l'œnotourisme et de l'agri-tourisme</p>	<p>Recommandations</p>	<p>Le rapport de présentation et le règlement écrit évoquent des bâtiments à changement de destination, mais le zonage ne les identifie pas.</p>																			
<p>Gérer les zones de contact pour prévenir les conflits d'usages et limiter les nuisances</p>	<p>Création d'une bande tampon arborée de 10 m</p>	<p>L'OAP 1 « Pey du Prat » indique une zone tampon de 5 mètres.</p> <p>L'OAP 2 « Parc d'activités du Lissandre » n'indique pas de distance, mais il existe bien une bande tampon à l'entrée de bourg.</p> <p>L'OAP 3 « Lafon de Lourme », indique une zone tampon de 5 mètres.</p> <p>L'OAP 4 « Le Bourg », indique une zone tampon de 5 mètres.</p> <p>L'OAP 5 « Camarsan-Goubenne-Carteyron », indique une zone tampon de 5 mètres.</p> <p>L'OAP 6 « Maurice », indique une zone tampon de 5 mètres.</p>																			
<p>PARTIE 3 : Concevoir un nouveau modèle de développement urbain, garant de la qualité du cadre de vie</p>																					
<p>PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE POUR REpondre A TOUS LES BESOINS</p>																					
<p>Organiser la production de logements visant à satisfaire les besoins des résidents actuels et futurs</p>	<p>Objectifs d'accueil à 20 ans :</p> <table border="1" data-bbox="387 1117 1008 1308"> <thead> <tr> <th>Bassin de proximité</th> <th>Taux de croissance annuel moyen des centralités</th> <th>Taux de croissance annuel moyen des communes hors centralités</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Castillonnais</td> <td>0,68%</td> <td>0,38%</td> </tr> <tr> <td>Coutras-Nord Libournais</td> <td>1,07%</td> <td>0,69%</td> </tr> <tr> <td>Grand Libourne</td> <td>1,23%</td> <td>0,92%</td> </tr> <tr> <td>Pays Foyen</td> <td>0,45%</td> <td>0,45%</td> </tr> <tr> <td>St-Médard St-Seurin</td> <td>0,74%</td> <td>0,53%</td> </tr> </tbody> </table> <p>14300 logements pour l'accueil de nouveaux habitants et 8100 pour le maintien.</p>	Bassin de proximité	Taux de croissance annuel moyen des centralités	Taux de croissance annuel moyen des communes hors centralités	Castillonnais	0,68%	0,38%	Coutras-Nord Libournais	1,07%	0,69%	Grand Libourne	1,23%	0,92%	Pays Foyen	0,45%	0,45%	St-Médard St-Seurin	0,74%	0,53%	<p>La commune doit respecter un taux de croissance annuel moyen de 1,23% sur 20 ans, puisqu'il s'agit d'une commune centralité du Grand Libournais.</p> <p>Le PLU propose un taux de 1,1% de croissance sur 15 ans, ce qui implique une augmentation sur 15 ans de 145 habitants et de 63 logements.</p> <p>Quant à lui, le SCoT envisage en 20 ans, environ 198 nouveaux habitants et 143 nouveaux logements, soit sur 15 ans, 109 habitants et 47 logements.</p> <p>Le PLU est donc compatible avec le SCoT.</p>	
Bassin de proximité	Taux de croissance annuel moyen des centralités	Taux de croissance annuel moyen des communes hors centralités																			
Castillonnais	0,68%	0,38%																			
Coutras-Nord Libournais	1,07%	0,69%																			
Grand Libourne	1,23%	0,92%																			
Pays Foyen	0,45%	0,45%																			
St-Médard St-Seurin	0,74%	0,53%																			

LEGENDE


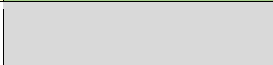


 Incompatible

 Compatible

 Sans objet

Note analyse de compatibilité du PLU de GREZILLAC avec le SCoT du Grand Libournais

Commune de GREZILLAC

<p>Répondre aux besoins de mixité sociale et de diversification de l'habitat</p>	<p>7500 logements sur 20 ans</p>	<p>Le rapport de présentation indique qu'il existe 11 logements sociaux sur la commune (soit 2,7% du parc de logement constaté en 2009). La commune n'est pas soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU. Le PADD propose de diversifier le parc immobilier et assurer la mixité urbaine et sociale, notamment par la réalisation de 3 opérations de logements sociaux dans le centre bourg, offrant 9 logements du T2 au T5.</p>																
<p>Prendre en compte les besoins de populations spécifiques</p>	<p>Respect du schéma départemental d'accueil des GdV</p>	<p>Echelle supra-communale</p>																
<p>ECONOMISER ET RATIONALISER L'USAGE DE L'ESPACE</p>																		
<p>Renforcer l'efficacité et la cohérence de l'urbanisation</p>	<p>Respect des principes de continuité (conditions cumulatives) : <u>Continuité</u> : 100 m entre deux constructions pour déterminer le périmètre bâti <u>Compacité</u> : ensemble construit d'un seul tenant sans vide >100 m pour déterminer le périmètre bâti <u>Densité</u> : > 7 logements à l'Ha + surface construite > 20m² par parcelle</p> <p>Encadrement des extensions urbaines : Principes d'urbanisation en continuité du périmètre aggloméré existant, présence de tous les réseaux en capacité ou programmation de leur réalisation, pas de mitage, 10 % d'extension (lgts) dans les hameaux ...</p> <p>Accroître la densité bâtie/optimiser l'usage de l'espace : Distinguer le cœur urbain de la périphérie en termes de densité.</p> <table border="1" data-bbox="387 970 1279 1129"> <thead> <tr> <th>Niveau de l'armature urbaine</th> <th>Périmètre aggloméré</th> <th>Extension de l'urbanisation</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Centralité principale</td> <td>30 logements/ha</td> <td>20 logements/ha</td> </tr> <tr> <td>Centralité d'équilibre</td> <td>20 logements/ha</td> <td>15 logements/ha</td> </tr> <tr> <td>Centralité relais</td> <td>15 logements/ha</td> <td>12 logements/ha</td> </tr> <tr> <td>Autre commune</td> <td>12 logements/ha</td> <td>10 logements/ha</td> </tr> </tbody> </table>	Niveau de l'armature urbaine	Périmètre aggloméré	Extension de l'urbanisation	Centralité principale	30 logements/ha	20 logements/ha	Centralité d'équilibre	20 logements/ha	15 logements/ha	Centralité relais	15 logements/ha	12 logements/ha	Autre commune	12 logements/ha	10 logements/ha	<p>Au vu des conditions cumulatives de continuité, de compacité et de densité, ainsi que de la densité à envisager en périmètre aggloméré (12 logements / ha) ou en extension de l'urbanisation (10 logements / ha), le PLU ne semble pas compatible avec le SCoT.</p> <p>En effet de nombreux secteurs ne respectent pas les prescriptions du SCoT, notamment aux lieux-dits « Gourgues », « Hourie », « Berthoumieu », « Pey Arnaud », « Tournepieque », « Les plantiers de Reynier », à l'ouest de « Lambert », « Labourgade », « Le Moulin », « La font de l'Ourme ».</p> <p>A cela s'ajoute 5 zones 2AU, réparties sur toute la commune, parfois en extension de secteurs U non considérés, au vu du SCoT, comme des périmètres agglomérés.</p> <p>Le zonage n'est donc pas compatible avec le SCoT.</p>	
Niveau de l'armature urbaine	Périmètre aggloméré	Extension de l'urbanisation																
Centralité principale	30 logements/ha	20 logements/ha																
Centralité d'équilibre	20 logements/ha	15 logements/ha																
Centralité relais	15 logements/ha	12 logements/ha																
Autre commune	12 logements/ha	10 logements/ha																
<p>Renforcer l'efficacité et la cohérence de l'urbanisation</p>	<p>Priorisation des espaces et modalités d'urbanisation : >= 50 % au sein de l'espace urbain déjà constitué (périmètre aggloméré), utilisation de la vacance (3%), reconquête/réhabilitation, dents creuses, densification par détachement parcellaire <= 50 % en nouvelles zones à urbaniser (extensions urbaines) Justifier la rétention.</p> <p>50% des zones 2AU restent fermées tant que 50% du potentiel en périmètre aggro n'a pas été réalisé</p>	<p>Au vu des trop nombreuses zones U non considérées en périmètre aggloméré, il existe donc plus de 50% des espaces U qui sont en extension urbaine, et par conséquent moins de 50% dans le périmètre aggloméré.</p> <p>Les zones 2AU seront ouvertes seulement après une modification du PLU.</p> <p>Il est regrettable que plus de la moitié des zones U ne soient pas en périmètre aggloméré, d'où l'incompatibilité de ce volet.</p>																

Note analyse de compatibilité du PLU de GREZILLAC avec le SCoT du Grand Libournais

Commune de GREZILLAC

		<p>Le rapport de présentation explique que les objectifs que s'est fixée la municipalité entraînent une consommation de l'ordre de 9 ha, soit 1,1% du territoire communal. La rétention foncière est évoquée, mais n'est pas précisée.</p> <p>Le rapport de présentation précise que la commune est dotée d'environ 45 logements vacants, soit environ 13%. Ce nombre a légèrement diminué grâce à des rénovations. Ce taux reste néanmoins très élevé.</p> <p>Il n'est pas précisé si le calcul du nombre de logements à construire prend en compte ou non ce potentiel vacant.</p>															
Respecter des objectifs de réduction de la consommation foncière	<p>1520 Ha à consommer au maximum sur 20 ans pour l'habitat :</p> <table border="0"> <tr> <td>Bassin de proximité</td> <td>Surface maximale à consommer pour l'habitat (en ha) en extension</td> </tr> <tr> <td>Castillonnais</td> <td>64</td> </tr> <tr> <td>Coutras-Nord libournais</td> <td>134</td> </tr> <tr> <td>Grand Libourne</td> <td>570</td> </tr> <tr> <td>Pays Foyen</td> <td>43</td> </tr> <tr> <td>Saint-Médard/Saint-Seurin</td> <td>41</td> </tr> <tr> <td>Total SCOT</td> <td>852</td> </tr> </table>	Bassin de proximité	Surface maximale à consommer pour l'habitat (en ha) en extension	Castillonnais	64	Coutras-Nord libournais	134	Grand Libourne	570	Pays Foyen	43	Saint-Médard/Saint-Seurin	41	Total SCOT	852	<p>Le PLU n'analyse pas les efforts de consommation entre ce document applicable et l'ancien POS.</p> <p>Le PLU de GREZILLAC permet d'ouvrir 45,7ha de foncier à l'urbanisation destinés principalement à l'habitat, et à long terme, 5,1 ha supplémentaires (zone 2AU). La commune n'ouvre à l'urbanisation que 1,1% de sa superficie totale.</p> <p>Il convient de rappeler que trop de surfaces sont zonées en U, alors que les critères de nombre, de densité, de continuité et de compacité ne sont pas respectés.</p>	
Bassin de proximité	Surface maximale à consommer pour l'habitat (en ha) en extension																
Castillonnais	64																
Coutras-Nord libournais	134																
Grand Libourne	570																
Pays Foyen	43																
Saint-Médard/Saint-Seurin	41																
Total SCOT	852																
	250 Ha à consommer au maximum sur 20 ans en extension pour l'activité, dont 8 ha sur le bassin de Libourne pour le développement d'activités économiques.	GREZILLAC propose une zone 1AUX pour les activités économiques. La seule zone 1AUX est destinée à accueillir le projet de la ZAC de Lyssandre. La surface est de 8,42 ha. Il s'agit là d'une zone d'activité d'intérêt communautaire.															
	36 Ha à consommer au maximum sur 20 ans en extension pour les équipements	La commune dispose d'une zone UE dédiée aux équipements. Il reste de la place dans cette zone pour d'éventuels projets d'équipements.															
DEVELOPPER ET CONFORTER LA QUALITE DES ESPACES BATIS																	
Renforcer la mixité fonctionnelle	Dégager des capacités d'accueil, préserver le cadre architectural et urbain, assurer une bonne accessibilité, ...	<p>Le centre-ville dispose d'une mixité fonctionnelle (habitat, économie, équipements...).</p> <p>Le PADD et le règlement prennent soin de soutenir et renforcer la mixité fonctionnelle, notamment dans le bourg et de préserver le cadre architectural et urbain. De plus, des</p>															

Note analyse de compatibilité du PLU de GREZILLAC avec le SCoT du Grand Libournais

Commune de GREZILLAC

		emplacements réservés sont créés afin de proposer de nouvelles accessibilités (giratoire, aménagement voies). Les OAP prévoient également de nouveaux cheminements à créer.	
Rechercher la qualité architecturale et urbaine	Identifier les sites, les protéger et mettre en valeur, favoriser la valorisation, la qualité urbaine, s'inspirer de l'existant dans les centres historiques	Le diagnostic prend en compte une analyse du patrimoine, retranscrit dans le PADD puis dans le règlement. Par ailleurs, les points de vue sont représentés dans le PADD. Le zonage localise les éléments du petit patrimoine.	
MAINTENIR UN TERRITOIRE ACCESSIBLE, SUPPORT DE TOUTES LES MOBILITES			
Renforcer l'interaction urbanisme-transport	Projet urbain 500m autour des gares favorisant la densité (> partie agglomérée), la mixité, ... Analyse des gisements fonciers Prioriser les quartiers desservis par les transports pour le renouvellement urbain et les extensions Prioriser le développement économique au sein des centralités et de leur agglomération (privilégier les sites déjà desservis par les infrastructures, les modes doux, préserver le tissu commercial dans les quartiers d'habitat, pérenniser les activités économiques existantes)	Il n'y a pas de gare à GREZILLAC. Le bourg est mixte et accueille aussi bien des logements, que des équipements ou des activités économiques. Les extensions prévues (zone 2AU), sont plutôt éloignées du bourg. Afin de passer en zone 1AU, une modification doit être engagée. A l'échelle d'une telle commune, il est difficile de proposer de meilleure interaction entre urbanisme et mobilité, hormis des cheminements doux, notamment pensés dans l'OAP.	
Promouvoir un système de déplacements durables	Pérenniser les gares et pôles d'échanges et en faciliter l'accès tous modes Développer une politique du stationnement Organisation et déclinaison fine des itinéraires cyclables et piétons, principes de continuité, sécurité, qualité	Il n'y a pas de gare à GREZILLAC. La question des déplacements est traitée dans le PLU (diagnostic, OAP avec nouvelles accessibilités, emplacements réservés pour voirie et giratoire). Le PADD envisage d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité des déplacements le long de la RD 936, ce qui se ressent dans le règlement et les OAP.	
PARTIE 4 : Conforter l'économie et développer l'emploi			
PROPOSER ET DEFINIR UNE ARMATURE ECONOMIQUE EQUILIBREE ET PERFORMANTE			
Promouvoir un développement diversifié et se positionner économiquement vis à vis de la métropole bordelaise	Recommandations	Inopérant sur la commune.	
Optimiser et organiser l'espace dédié à l'accueil économique	- Coordonner les politiques économiques des collectivités compétentes à l'échelle du SCoT : offre foncière diversifiée, gestion économe, adaptée aux besoins, quartiers d'activité, intégrer	Le PADD communal prévoit de maintenir et renforcer les activités économiques dans le bourg.	

LEGENDE

 Incompatible

 Compatible

 Sans objet

Note analyse de compatibilité du PLU de GREZILLAC avec le SCoT du Grand Libournais

Commune de GREZILLAC

dans le paysage et l'environnement, qualitatif en entrées de zones, démarche durable, charte etc...
- Stratégie intercommunale ou Schéma de zones d'accueil pour les EPCI à présenter **avant le 06/10/2019**
- Orientations d'aménagement spécifiques

Potentiels urbanisables :

Niveau de l'armature économique	Localisation et nom du site	Me d'ouvrage	Surface ha en extension	Surface ha en création
Zones d'activités d'intérêt SCoT	Eygreteau	CA du Libournais	35	
	Dagueys/Pradasses	CA du Libournais	17	
Zones d'activités de proximité	Le Vignon	CA du Libournais		25
	Lapouyade	CA du Libournais	0	20
	Les Chapelles	Grand St-Emilionnais	10	
	Anglumeau	CdC Sud Libournais	8	
	Echangeur 8	CdC Sud Libournais		23
	Camparian	CdC Sud Libournais	15	
	Frappe	CA du Libournais	5	
	Laveau	CA du Libournais	8	
	Barry	CA du Libournais	5	
	Landotte	CdC Sud Libournais	2	
	St-Germain-du-P.	CdC Sud Libournais	7	
	Lyssandre	CdC du Brannais		8
Pellegrue	CdC Pays Foyen		3	
Lalande-de-F.	CdC Fronsac		5	
TOTAL			112	84

<=20 Ha complémentaires par bassin de vie (Libournais : 8 Ha, Coutradais : 6 Ha, Pays Foyen : 2 Ha, St Seurinnois : 2 Ha & Castellonnais : 2Ha)

Justifier de l'impossibilité de réaliser dans le périmètre aggloméré avant d'ouvrir à l'urbanisation

Requalifier et remettre sur le marché les espaces existants

Équilibrer et dynamiser l'offre commerciale

<= 30 Ha développement commercial pour les bassins de proximité (12 Ha Grand Libournais, 9 Ha Nord Libournais/Coutradais, 3 Ha Pays Foyen, 3 Ha st Seurinnois & 3 ha Castellonnais)
Cohérence avec armature existante – Dimensionnement corrélé au développement urbain – préservation du tissu commercial existant – analyse des capacités résiduelles – insertion urbaine, architecturale, paysagère etc.

Le projet est de maintenir et densifier la présence de commerces et de services de proximité sur le centre-bourg en laissant les possibilités d'évolution ou de restructuration du bâti.

Ainsi, le règlement prévoit une mixité en zone U afin de proposer une diversité des fonctions dans le bourg.

Le règlement propose également une zone UX pour l'activité économique, ainsi qu'une zone 1AUX pour les activités économiques également. Il est précisé que les bâtiments économiques ne devront pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et devront présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.

Seuls 8 ha sur le bassin de Libourne sont dédiés aux secteurs d'activités économiques en extension. La ZAC de Lyssandre est considérée comme une zone d'intérêt communautaire.


Le PADD prend soin de proposer à ses habitants de soutenir et de renforcer les activités économiques dans le bourg (commerces, services). Cela est retranscrit par la mixité fonctionnelle possible en zone U.

ŒUVRER A L'EMERGENCE D'UNE DESTINATION TOURISTIQUE AUTOUR DE SAINT-EMILION

LEGENDE

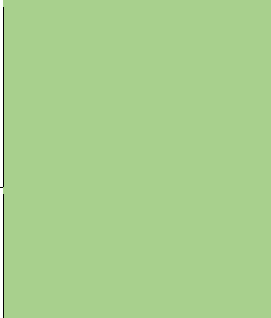
 Incompatible

 Compatible

 Sans objet

Note analyse de compatibilité du PLU de GREZILLAC avec le SCoT du Grand Libournais

Commune de GREZILLAC

<p>Développer une politique touristique à l'échelle du Grand Libournais</p>	<p>Recommandations</p>	<p>La commune dispose d'éléments du petit patrimoine pouvant être inclus dans la découverte du Grand Libournais.</p> <p>Le PADD promeut l'articulation du projet communal autour de la protection et de la pleine expression du patrimoine local.</p> <p>Ce volet se traduit dans un contexte plus élargi que communal.</p>	
<p>Mettre en place une stratégie coordonnée de développement touristique</p>	<p>Veiller, protéger, préserver, favoriser, promouvoir, développer, permettre ...</p>	<p>La commune a identifié des éléments du petit patrimoine, mais hormis une vocation touristique dans le cadre de promenades ou randonnées, la commune n'a pas de vocation touristique.</p> <p>Aucun emplacement réservé n'a été identifié en ce sens.</p>	

CONCLUSION

Le COPIL qui s'est tenu le 29 janvier 2018 exprime son avis : au vu de l'analyse précédente, le PLU de GREZILLAC apparaît comme **INCOMPATIBLE** avec le SCoT du Grand Libournais.