

Note analyse de compatibilité du PLU de SAINT GERMAIN DU PUCH avec le SCoT du Grand Libournais

Commune de SAINT GERMAIN DU PUCH

Date d'approbation du PLU : 13 janvier 2014	Date analyse de compatibilité du PLU : 5 avril 2018
Nombre d'habitants 2009 (données INSEE issues du RP) : 2075 habitants	Nombre d'habitants 2014 (données INSEE) : 2145 habitants
Nombre de logements réalisés 2009-2018 : 100 logements	Superficie de la commune : 12 km ²

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 »	La commune souhaite organiser son développement autour du bourg, principalement, en y permettant des opérations de logements mais aussi en renforçant son tissu commercial et en valorisant ses équipements. La commune vise à favoriser un épaissement progressif des extensions plus ou moins récentes du bourg. Des zones AU sont affichées autour du bourg, sur des extensions de hameaux qui ne remplissent pas forcément les critères de périmètre aggloméré : « Cap Martin Est », « Corde », « Maurat », « Anglade », .	
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	Saint Germain du Puch est une commune « centralité relais », dans le bassin de proximité du Grand Libourne, qui propose 65% de part de croissance affectée aux centralités pour 20 300 nouveaux habitants. Ce qui amène à un apport de 13 195 nouveaux habitants pour les communes « centralités ». Le SCoT prévoit sur cette commune, sur 20 ans, la construction de 420 nouveaux logements et un accueil de population de 600 habitants environ pour cette commune soit env. 30 hab/an et 21 logt/an (chiffres indicatifs) Le PLU propose d'atteindre en 2020, les 2500 habitants sur la commune avec une production moyenne de 25 logement/an. Alors que la commune a connu en moyenne une production de 12,5 logt/an. Ce projet est compatible à <u>échéance courte</u> avec le SCoT. Les prévisions démographiques devront être revues après 2020 et au regard du potentiel urbanisable trop important.	
REPARTIR LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES POUR UNE COUVERTURE OPTIMALE DU TERRITOIRE	Implanter les équipements structurants prioritairement au sein des centralités et dans les zones urbanisées Accès au haut débit pour tous	Les équipements publics sont relativement dispersés sur le territoire communal. Les équipements administratifs et scolaires sont concentrés dans le centre bourg alors qu'une grande partie des équipements sportifs sont totalement déconnectés du centre et des pôles d'habitat (lieu-dit Grand Bessac »). Le choix d'une zone AUe au Grand Bessac ne fera que renforcer le manque de liaison entre les deux pôles d'équipement.	

LEGENDE

Incompatible

Compatible

Sans objet




Note analyse de compatibilité du PLU de SAINT GERMAIN DU PUCH avec le SCoT du Grand Libournais

Commune de SAINT GERMAIN DU PUCH

Concernant le haut débit, il s'agit de mettre en place les moyens nécessaires pour que l'ensemble des habitants aient accès à un débit internet d'au moins 2Mb/s. Les orientations générales concernant le développement des communications numériques à l'échelon communal consistent ainsi à privilégier une urbanisation dans les secteurs les mieux desservis par les réseaux existants ou futurs, c'est-à-dire au bourg et à toute proximité.


PARTIE 2 : La nature, un capital à transmettre et des ressources à préserver

ASSURER LA VITALITE DES TRAMES VERTES ET BLEUES

<p>Les « cœurs de biodiversité majeurs »</p>	<p>Garantir la protection des cœurs de biodiversité majeurs Identifier, localiser, délimiter et classer en zone Ap ou Np Proscrire les contacts directs entre cœurs de biodiversité et urbanisation</p>	<p>Les principales continuités écologiques, trames vertes et bleues identifiées sur le territoire, ont été protégées de toute urbanisation incompatible avec leur préservation. On pourrait cependant regretter une volonté de densifier le secteur « Lousteau Neuf » qui se situe à proximité immédiate d'une zone Natura 2000. Ces cœurs de biodiversité majeurs, délimités par la zone Natura 2000 et les ZNIEFF mériteraient un classement en zone Ap ou Np. Le périmètre de la ZNIEFF devrait être mieux pris en compte au lieu-dit « Pejean –Grand Puch »</p>	
<p>Les « cœurs de biodiversité complémentaires »</p>	<p>Préserver les cœurs de biodiversité complémentaires Identifier, localiser, délimiter et classer en zone A ou N Préserver les ripisylves et les haies bocagères</p>	<p>Le PLU a classé en zone N et en EBC les principaux massifs boisés. Le château du Grand Puch fait l'objet d'une servitude de protection au titre des sites et monuments naturels et de nombreux parcs et ensemble boisés liés à des propriétés viticoles font l'objet d'une protection dans le PLU au titre du « patrimoine boisé à protéger » en plus de leur classement en zone A ou N. Ce recensement aurait dû inclure les haies bocagères.</p>	
<p>Les milieux aquatiques et les milieux humides</p> <p>Les corridors écologiques</p>	<p>Préserver et valoriser les milieux aquatiques et humides Identifier, localiser, délimiter localement la trame bleue Identifier les zones humides + espaces tampon des cours d'eau</p> <p>Garantir la fonctionnalité des corridors écologiques Identifier, localiser, délimiter les corridors à échelle fine</p>	<p>Les deux cours d'eau principaux, La Gestas et la Souloire sont identifiés dans les PLU. Une zone N inscrite le long de ces cours d'eau assure leur protection. Les zones humides n'ont pas été identifiées</p> <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>	

LEGENDE






 Incompatible

 Compatible

 Sans objet

Note analyse de compatibilité du PLU de SAINT GERMAIN DU PUCH avec le SCoT du Grand Libournais

Commune de SAINT GERMAIN DU PUCH

<p>La « nature en ville »</p>	<p>Permettre le développement de la nature en ville Règle sur le stationnement (revêtements non imperméables)</p>	<p>Le PADD n'édicte aucune mesure concernant les espaces verts au sein de l'enveloppe urbaine. Cependant le PLU a identifié ponctuellement au sein du tissu bâti, des éléments de paysage à préserver. Il est toutefois regrettable qu'un espace vert de près de 1,3 ha au milieu du bourg, soit ouvert à l'urbanisation.</p> <p>Le règlement précise en zones 1AU que les parties de terrain non construites doivent être végétalisées. Ces surfaces doivent représenter 30% à 50% minimum de la surface libre de toute construction et comprendre un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement. En zone AU, dans les opérations d'ensemble d'habitations portant sur plus de 5000 m² de terrain, 15% de la surface doit être aménagée en espaces verts, ce qui correspond aux prescriptions du DOO. Ce minimum (15%) devrait être repris dans les zones U.</p> <p>Aucune règle concernant la perméabilité des stationnements.</p>	
<p>AFFIRMER LA VALEUR DES PAYSAGES EMBLEMATIQUES ET DES ELEMENTS PATRIMONIAUX IDENTITAIRES</p>			
<p>Valeur universelle des paysages patrimoniaux</p>	<p>Conforter la valeur universelle des paysages patrimoniaux</p>	<p>Le rapport de présentation a identifié les grands types de végétation : vignes, bois et espaces en herbe (agriculture) et quelques parcs boisés.</p>	
<p>Préserver l'héritage des structures paysagères</p>	<p>Définir les espaces viticoles à préserver pour leur valeur paysagère Classer EBC les éléments structurants de la trame bocagère des vallées</p>	<p>Les éléments de paysage sont identifiés, tout comme les espaces viticoles en zone A et les EBC.</p> <p>Les cartographies issues du rapport de présentation permettent de localiser les espaces AOC.</p>	
<p>Déterminer et qualifier les coupures d'urbanisation pour favoriser les interfaces entre les milieux urbains, naturels et agricoles</p>	<p>Préserver les coupures d'urbanisation Analyse paysagère des entrées de ville</p>	<p>A l'échelle du SCoT, des coupures d'urbanisation ont été identifiées, mais la commune n'est pas concernée.</p> <p>A l'échelle locale, le PADD a pris en compte le maintien des coupures d'urbanisation mais ne les a toutes identifiées. On notera une coupure non préservée au lieu-dit « Biscuitant » où des constructions ont depuis été édifiées.</p>	
<p>Protéger et valoriser les points de vue majeurs et les panoramas</p>	<p>Étude paysagère à l'échelle des axes structurants pour le maintien ou la revalorisation des paysages perçus</p>	<p>L'orientation d'aménagement et de programmation au secteur « Le Batan » aurait mérité pour plus de clarté un schéma de principe, notamment pour appliquer la disposition sur les fenêtres vertes dont la position doit permettre la préservation des cônes de vue sur les espaces naturels et la vallée du Gestas.</p>	

Note analyse de compatibilité du PLU de SAINT GERMAIN DU PUCH avec le SCoT du Grand Libournais

Commune de SAINT GERMAIN DU PUCH

Valoriser le patrimoine bâti emblématique et vernaculaire	Identifier le patrimoine bâti identitaire et assurer sa protection	Une analyse du patrimoine bâti a été réalisée dans le diagnostic. Le zonage identifie les éléments du patrimoine afin de garantir leur protection.	
GARANTIR UNE GESTION EQUILIBREE ET RESPONSABLE DES RESSOURCES NATURELLES			
Optimiser les prélèvements en eau et restaurer un cercle vertueux	Justifier de la ressource en eau potable S'assurer de la faisabilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement ou non collectif adaptés Contrôler l'implantation/extension d'activités potentiellement polluantes à proximité du réseau hydrographique ou des captages d'eau potable	Le rapport de présentation indique que la distribution d'eau potable permet de satisfaire les besoins actuels mais ne précise pas si le réseau pourra répondre aux besoins futurs. La commune est dotée de deux stations d'épuration ; l'une desservant le bourg et en capacité suffisante pour accueillir les nouvelles zones à urbaniser ; l'autre se situant au lieu-dit « Sales » est à 90 % de sa capacité. Bien que le rapport de présentation mentionne que l'urbanisation de ce secteur doit être faite avec parcimonie, ce secteur offre beaucoup de possibilités foncières dans le PLU (estimé à 26 logements)	
Engager un processus de transition énergétique et de maîtrise des émissions de gaz à effet de serre (GES)	Limiter l'étalement urbain, urbanisation plus dense, renouvellement urbain, habitat économe en énergie, réduction des déplacements Dispositifs d'énergie renouvelable sur surfaces commerciales de plus de 1000 m ²	En permettant à certains hameaux (Cap Martin Est, Corde, Sales-Biscuitant, Maurat, le Joyeux) de se développer, le PLU ne permet pas de véritablement réduire les déplacements vers les services et équipements du bourg. Les densités réalisées en zone AU sont trop faibles : 8 logt/ha sur la partie aménagée à « Cap Martin Est ». Le règlement prévoit des adaptations possibles au règles du PLU pour permettre et faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables et de matériaux permettant des économies d'énergie. Il n'impose pas cependant le recours à des dispositifs d'énergie renouvelable en toiture pour les bâtiments commerciaux en zone UY ou AUJ. La question des cheminements doux est évoquée dans les OAP mais pas forcément mis en œuvre.	
Mettre en œuvre une exploitation des granulats « éco-responsable »	Ne pas remettre en cause les sites existants et potentiels (schéma départemental) et espaces tampons avec urbanisation Eviter les sites Natura 2000, zones agricoles et trame pourpre	La commune n'est pas concernée.	
Limiter la production de déchets, améliorer leur gestion et accroître leur valorisation	Analyser les capacités de gestion et les besoins	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.	
Limiter les pollutions atmosphériques et les nuisances sonores	Favoriser les déplacements doux Prendre en compte le PEB	En ce qui concerne la mobilité, le projet a pris en compte la nécessité d'offrir aux populations nouvelles une circulation douce assurant la desserte des espaces urbanisés avec les pôles d'attractivité (centre	

LEGENDE

 Incompatible

 Compatible

 Sans objet

Note analyse de compatibilité du PLU de SAINT GERMAIN DU PUCH avec le SCoT du Grand Libournais

Commune de SAINT GERMAIN DU PUCH

		bourg, pôle sportif et scolaire). La commune n'est pas concernée par un PEB.	
Réduire la vulnérabilité aux risques naturels, technologiques et industriels	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	Du point de vue de la sécurité des biens et des personnes, l'ensemble des risques connus et recensés sur le territoire a été correctement pris en considération et la constructibilité a été interdite dans les secteurs de carrières. Une partie du territoire de la commune est concernée par un risque fort de retrait-gonflement des argiles. Cette contrainte est bien mise en évidence et les choix communaux d'ouverture à l'urbanisation pour l'habitation ne sont pas concernés par le risque fort. De façon générale, les choix validés dans le projet communal montrent le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement.	
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	Le rapport de présentation ne fait pas une analyse approfondie sur les activités agricoles et viticoles, malgré la prédominance de celle-ci. Les activités agricoles sont relativement bien protégées par leur classement en zone A. Cependant, certaines zones AU viennent consommer des espaces classés en AOC et gèrent mal l'interface avec les vignes présentes.	
Identifier, protéger la trame pourpre	Mettre en évidence les espaces à protéger/préciser localement la trame pourpre Mesures d'évitement/réduction/compensation	Dans le rapport de présentation, une carte localise les vignes ainsi que le périmètre AOC. La zone A prend en compte les espaces viticoles dans leur grande majorité. Mais de nombreux terrains sont ouverts à l'urbanisation sur des terrains classés en AOC. Il n'y a pas de mesure d'évitement entre les espaces plantés en vignes et les espaces à urbaniser : <ul style="list-style-type: none"> - Les OAP des zones AU prescrivent une bande végétale de 4 mètres minimum, ce qui n'est pas suffisant. - Au lieu-dit SALES l'extension de la zone UB vient toucher la lisière viticole sans mesure d'évitement. - Trop de hameaux classés en zone UB permettent encore d'accueillir des habitations à proximité des vignes sans mesure de protection, ce qui engendrera des conflits d'usage. Le volet est donc présent mais semble léger par rapport à l'importance de la trame pourpre. Des mesures de protection doivent être prises sur	

LEGENDE

Incompatible

Compatible

Sans objet


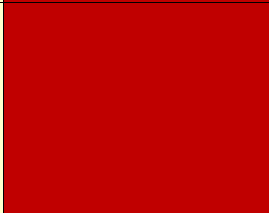

Note analyse de compatibilité du PLU de SAINT GERMAIN DU PUCH avec le SCoT du Grand Libournais

Commune de SAINT GERMAIN DU PUCH

		les franges bâti/vignes, notamment dans les OAP.																			
Préserver la destination des espaces agricoles	Identifier les zones à vocation agricole	La zone A est la traduction réglementaire des zones à vocation agricole.																			
Favoriser l'essor de l'œnotourisme et de l'agri-tourisme	Recommandations	Une zone AUL est programmée pour répondre aux besoins en matière touristique ; mais le diagnostic n'est pas très détaillé à ce sujet et cette zone peine à trouver des justifications alors qu'elle borde un site NATURA 2000.																			
Gérer les zones de contact pour prévenir les conflits d'usages et limiter les nuisances	Création d'une bande tampon arborée de 10 m	La bande tampon n'est pas intégrée dans les OAP ni vis-à-vis des nouveaux terrains constructibles situés aux franges de la zone agricole																			
PARTIE 3 : Concevoir un nouveau modèle de développement urbain, garant de la qualité du cadre de vie																					
PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE POUR REpondre A TOUS LES BESOINS																					
Organiser la production de logements visant à satisfaire les besoins des résidents actuels et futurs	<p>Objectifs d'accueil à 20 ans :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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>L'hypothèse de croissance soutenue retenue par la municipalité est d'arriver à 2500 habitants à l'horizon 2020, soit un taux de croissance de 1,4 % sur la période 2009-2020.</p> <p>Cet objectif de population retenu par la collectivité semble ambitieux au regard de la croissance observée sur la commune de 2009 à 2014 (0,7 %) Cela correspond à un accueil de 336 nouveaux habitants et une production de 174 nouveaux logements d'ici 2020.</p> <p>La commune compte 4,4% de logements vacants.</p> <p>Quant à lui, le SCoT envisage <u>en 20 ans</u>, environ 600 nouveaux habitants et 420 nouveaux logements.</p> <p>Le PLU prévoit d'ouvrir 12,2 Ha en zone AU et possède une capacité d'environ 10 Ha en zone U. Si l'on applique les densités du SCoT, ce sont près de 300 logements qui pourraient théoriquement être créés.</p> <p>Ce projet n'est pas compatible avec le SCoT en terme d'objectif de production de logements à longue échéance.</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%																			
Répondre aux besoins de mixité sociale et de diversification de l'habitat	7500 logements sur 20 ans	La commune n'est pas soumise à la loi SRU. Cependant, la production de logements diversifiés affichée dans le PADD n'a pas trouvé de traduction réglementaire dans le projet.																			
Prendre en compte les besoins de populations spécifiques	Respect du schéma départemental d'accueil des GdV	Echelle supra-communale																			
ECONOMISER ET RATIONALISER L'USAGE DE L'ESPACE																					

Note analyse de compatibilité du PLU de SAINT GERMAIN DU PUCH avec le SCoT du Grand Libournais

Commune de SAINT GERMAIN DU PUCH

<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"> <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 (15 logements / ha) ou en extension de l'urbanisation (12 logements / ha), le PLU ne semble pas compatible avec le SCoT. En effet certains secteurs ne respectent pas les critères de périmètre aggloméré, comme Cap Martin Est, Corde, Sales-Biscuitant, Maurat, le Joyeux...</p> <p>Au lieu-dit « Lousteau Neuf », le classement en zone UB des parcelles non construites au niveau de la zone AUL n'est pas justifié, notamment par rapport au souci de préservation de la vallée du Gestas affichée dans le rapport de présentation.</p> <p>Le SCoT proscrie l'implantation d'une zone urbaine qui favoriserait une implantation linéaire les longs de voies : ce qui est le cas sur Biscuitant où le potentiel restant favorise une continuité linéaire le long de la RD 241.</p> <p>En terme de densité, le PLU s'appuie sur une densité de 15 logts/ha en moyenne (660 m²/logt). A noter que depuis l'adoption du PLU, les logements construits ont consommé en moyenne 1850 m²/logement alors que sur la période 2009-2014 (avant PLU) la densité construite était de 1550 m²/logement.</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 % minimum au sein de l'espace urbain déjà constitué (périmètre aggloméré), utilisation de la vacance (3%), reconquête/réhabilitation, dents creuses, densification par détachement parcellaire <= 50 % maximum en nouvelles zones à urbaniser (extensions urbaines) Justifier la rétention. 50% des zones 2AU restent fermées tant que 50% du potentiel en périmètre aggl n'a pas été réalisé</p>	<p>Le potentiel en zones U, affiché dans le rapport de présentation, est de 10 ha environ contre 12,2 Ha ouverts en zone 1AU. Plus de la moitié de la production de logements est prévu en extension du périmètre aggloméré et donc ne respecte pas le ratio minimum des 50 %. De plus, depuis l'adoption du PLU, la majorité des logements se sont construits dans les secteurs en dehors du bourg.</p>																
<p>Respecter des objectifs de réduction de la consommation foncière</p>	<p>1520 Ha à consommer au maximum sur 20 ans pour l'habitat :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bassin de proximité</th> <th>Surface maximale à consommer pour l'habitat (en ha) en extension</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </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>Bien que le projet prévoit une évolution démographique à l'horizon 2020 ambitieuse, celui-ci affiche également un objectif de modération de consommation des espaces naturels et agricoles de 30 % minimum.</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																	

Note analyse de compatibilité du PLU de SAINT GERMAIN DU PUCH avec le SCoT du Grand Libournais

Commune de SAINT GERMAIN DU PUCH

	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.	<p>Une zone d'activités économiques de proximité est prévue sur 2 sites, proche de la RD 20 et à proximité de l'échangeur 8. Ces zones AUy représentent 8,7 Ha (le POS affichait une zone NAY de 6,3 ha qui a été classée en UY dans le PLU)</p> <p>Une zone AUL (à vocation touristique) vient quant à elle consommer 1,9 ha.</p> <p>Soit une consommation totale de 10,6 Ha pour l'activité économique.</p>	
	36 Ha à consommer au maximum sur 20 ans en extension pour les équipements	<p>La commune a inscrit une zone AUe, pour y accueillir des équipements sportifs en fonction des besoins induits par l'accueil de population. Cette zone vient en consommation d'espaces pour une surface de 1,63 Ha.</p> <p>De nouvelles zones UE ont également été créées sur des espaces NAF, à hauteur de 1,4 Ha.</p> <p>Le tout représente presque 10% de l'enveloppe de 36 Ha définie dans le SCoT.</p>	
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>Bien que le règlement du PLU permette une offre diversifiées en terme de fonctions, en zones U, les zones AU retenues pour les équipements et les commerces sont déconnectées du Bourg avec des problématiques d'accessibilité. Le développement de l'offre commerciale n'est pas favorisé en centre-ville comme le demande le DOO.</p> <p>Bien que la commune affiche une volonté de diversifier l'offre d'habitat, aucune mesure concrète n'est prise pour véritablement renforcer la présence de l'habitat collectif en zones U.</p> <p>Le règlement édicte quelques règles afin de préserver le cadre architecturale et urbain. Il aurait été intéressant que ces règles soient affinées concernant les bâtiments repérés comme patrimoine architectural.</p>	
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	<p>Le diagnostic alerte sur les méfaits de l'urbanisation récente opérée sur la commune entraînant une banalisation du bâti, une perte d'identité, un effet de privatisation du paysage et l'appauvrissement du patrimoine traditionnel. Malgré ce constat, ni le règlement ni les OAP n'émet de prescriptions pour améliorer la qualité des futures constructions (formes urbaines, orientations, densités...)</p>	
		<p>Le patrimoine bâti, culturel et historique remarquable a été recensé et certains bâtiments font l'objet d'une protection au titre du patrimoine bâti à protéger.</p>	

LEGENDE

Incompatible

Compatible

Sans objet

Note analyse de compatibilité du PLU de SAINT GERMAIN DU PUCH avec le SCoT du Grand Libournais

Commune de SAINT GERMAIN DU PUCH

MAINTENIR UN TERRITOIRE ACCESSIBLE, SUPPORT DE TOUTES LES MOBILITES																																						
Renforcer l'interaction urbanisme-transport	<p>Projet urbain 500m autour des gares favorisant la densité (> partie agglomérée), la mixité, ... Analyse des gisements fonciers</p> <p>Prioriser les quartiers desservis par les transports pour le renouvellement urbain et les extensions</p> <p>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)</p>	<p>Il n'y a pas de gare à SAINT GERMAIN DU PUCH.</p> <p>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 les OAP. Bien que le règlement permette les activités artisanales et commerciales au sein des zones U, l'accueil d'activités économiques est essentiellement prévu sur les zones AUJ à l'extérieur du bourg.</p>																																				
Promouvoir un système de déplacements durables	<p>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</p>	<p>Il n'y a pas de gare à SAINT GERMAIN DU PUCH.</p> <p>La question des déplacements est traitée dans le PLU (diagnostic, OAP avec nouvelles accessibilités, et stationnement).</p>																																				
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	<p>- Coordonner les politiques économiques des collectivités compétentes à l'échelle du SCoT : offre foncière diversifiée, gestion économe, adaptée aux besoins, quartiers d'activité, intégrer dans le paysage et l'environnement, qualitatif en entrées de zones, démarche durable, charte etc...</p> <p>- Stratégie intercommunale ou Schéma de zones d'accueil pour les EPCI à présenter avant le 06/10/2019</p> <p>- Orientations d'aménagement spécifiques</p> <p><u>Potentiels urbanisables :</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Niveau de l'armature économique</th> <th>Localisation et nom du site</th> <th>Me d'ouvrage</th> <th>Surface ha en extension</th> <th>Surface ha en création</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zones d'activités d'intérêt SCoT</td> <td>Eygreteau</td> <td>CA du Libournais</td> <td>35</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Dagueys/Pradasses</td> <td>CA du Libournais</td> <td>17</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Le Vignon</td> <td>CA du Libournais</td> <td></td> <td>25</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Lapouyade</td> <td>CA du Libournais</td> <td>0</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Les Chapelles</td> <td>Grand St-Emilionnais</td> <td>10</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Anglumeau</td> <td>CdC Sud Libournais</td> <td>8</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	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			Le Vignon	CA du Libournais		25		Lapouyade	CA du Libournais	0	20		Les Chapelles	Grand St-Emilionnais	10			Anglumeau	CdC Sud Libournais	8		<p>Le projet communal prévoit de conforter l'emploi en favorisant l'implantation d'entreprises au sein d'un nouveau secteur stratégique de développement artisanal et industriel au nord du bourg.</p> <p>Le PLU souhaite favoriser une répartition qualitative et stratégique des activités à l'échelle de la commune ; A proximité et dans le centre bourg pour les commerces et services compatibles avec la présence d'habitat, cela se justifie pleinement. Cependant, sur l'entrée de commune nord, secteur présentant une accessibilité aisée depuis la RN89, le règlement y autorise autant les activités commerciales, que artisanales ou industrielles.</p> <p>Bien que le rapport de présentation argumente l'implantation d'activités diversifiées, futures pourvoyeuses d'emplois, il ajoute que cela permettra à des activités économiques d'ores et déjà présentes sur la commune de</p>	
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																																			
	Le Vignon	CA du Libournais		25																																		
	Lapouyade	CA du Libournais	0	20																																		
	Les Chapelles	Grand St-Emilionnais	10																																			
	Anglumeau	CdC Sud Libournais	8																																			

Note analyse de compatibilité du PLU de SAINT GERMAIN DU PUCH avec le SCoT du Grand Libournais

Commune de SAINT GERMAIN DU PUCH

<p>Zones d'activités de proximité</p>	<table border="0"> <tr><td>Echangeur 8</td><td>CdC Sud Libournais</td><td></td><td>23</td></tr> <tr><td>Camparian</td><td>CdC Sud Libournais</td><td>15</td><td></td></tr> <tr><td>Frappe</td><td>CA du Libournais</td><td>5</td><td></td></tr> <tr><td>Laveau</td><td>CA du Libournais</td><td>8</td><td></td></tr> <tr><td>Barry</td><td>CA du Libournais</td><td>5</td><td></td></tr> <tr><td>Landotte</td><td>CdC Sud Libournais</td><td>2</td><td></td></tr> <tr><td>St-Germain-du-P.</td><td>CdC Sud Libournais</td><td>7</td><td></td></tr> <tr><td>Lyssandre</td><td>CdC du Brannais</td><td></td><td>8</td></tr> <tr><td>Pellegrue</td><td>CdC Pays Foyen</td><td></td><td>3</td></tr> <tr><td>Lalande-de-F.</td><td>CdC Fronsac</td><td></td><td>5</td></tr> <tr><td>TOTAL</td><td></td><td>112</td><td>84</td></tr> </table> <p><=20 Ha complémentaires par bassin de vie (Libournais : 8 Ha, Coutradais : 6 Ha, Pays Foyen : 2 Ha, St Seurinnois : 2 Ha & Castillonnais : 2Ha)</p> <p>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</p>	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	<p>se délocaliser pour s'agrandir. Cela va totalement à l'encontre du renforcement du bourg souhaité (notamment pour les activités commerciales).</p> <p>Le PLU ne justifie pas de l'incapacité à accueillir des activités commerciales à proximité immédiate du bourg. Au contraire, il favorise la mixité des fonctions dans les projets d'aménagement des différents secteurs situés à proximité du bourg.</p> <p>Les zones AUY et AUYa représentent une consommation foncière de 8,7 Ha quand le SCoT prévoit 7 Ha pour cette zone d'activités de proximité, davantage à destination d'activités artisanales et industrielles, que d'activités commerciales.</p>	
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																																												
<p>Équilibrer et dynamiser l'offre commerciale</p>	<p><= 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 Seurinois & 3 ha Castillonnais) Cohérence avec armature existante – Dimensionnement corrélé au développement urbain – préservation du tissu commercial existant – analyse des capacités résiduelles – insertion urbaine, architecturale, paysagère etc.</p>	<p>Il est écrit dans le rapport de présentation « <i>Identifier et conforter le centre bourg comme le pôle majeur d'affirmation du tissu commercial local, en complétant l'offre en commerces / services dans une perspective de développement démographique futur notamment dans les extensions urbaines autour du bourg.</i> » Or, les zones AUY permettent l'implantation de commerces ; cela va à l'encontre des objectifs recherchés et produit de la consommation des espaces NAF</p>																																													
<p>ŒUVRER A L'EMERGENCE D'UNE DESTINATION TOURISTIQUE AUTOUR DE SAINT-EMILION</p>																																															
<p>Développer une politique touristique à l'échelle du Grand Libournais</p>	<p>Recommandations</p>	<p>La commune dispose d'éléments du patrimoine pouvant être inclus dans la découverte du Grand Libournais.</p>																																													
<p>Mettre en place une stratégie coordonnée de développement touristique</p>	<p>Veiller, protéger, préserver, favoriser, promouvoir, développer, permettre ...</p>	<p>En plus de l'identification des éléments de patrimoine sur le zonage, le PADD affiche la volonté de développer l'offre touristique et prévoit, dans son document réglementaire une zone AUL dédiée. Cette zone représente cependant de la consommation d'espaces naturels et agricoles, pour 1,88 Ha.</p>																																													

CONCLUSION

Le COPIL qui s'est tenu le 5 avril 2018 exprime son avis : au vu de l'analyse précédente, le PLU de SAINT GERMAIN DU PUCH apparaît comme **INCOMPATIBLE** avec le SCoT du Grand Libournais.