

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

Commune de SAILLANS

| | |
|---|---|
| Date d'approbation du PLU : 18/11/2011 | Date analyse de compatibilité du PLU : 29 janvier 2019 |
| Nombre d'habitants 2010 (données INSEE) : 375 habitants | Nombre d'habitants 2015 (données INSEE) : 396 habitants |
| Nombre de logements réalisés 2010-2015 : 6 logements | Superficie de la commune : 6 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 » | Compte-tenu de la confrontation entre zones viticoles et urbaines situées sur les meilleurs terroirs de la commune de SAILLANS, le PLU a voulu accorder une grande vigilance à la gestion économe de l'espace. C'est pourquoi l'extension de certains hameaux, sur des sols de qualité agronomique plus modérée, a été autorisée. Cependant certains ne répondent pas aux critères de périmètre aggloméré. Et les zones AU ont été placées sur des hameaux profitant d'une implantation le long des voies. Au final, le développement de l'urbanisation n'est pas maîtrisé. | |
| 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 | SAILLANS est une commune « hors centralité », 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 7100 nouveaux habitants pour les communes « hors centralités ». Le SCoT prévoit sur cette commune, sur 20 ans, la construction de 60 nouveaux logements environ et un accueil de population de 80 habitants environ soit env. 3 logt/an (chiffres indicatifs). Il n'y a pas de PLH sur la CdC du Fronsadais. Le PLU proposait d'atteindre d'ici 10 à 15 ans, 500 habitants sur la commune avec une production de 35 logements. Soit un TCAM de 1,61 % Entre 2010 et 2015, la commune a produit 6 logements et accueilli 21 nouveaux habitants. Ce qui entre dans les prévisions du SCoT. Néanmoins, les ambitions affichées dans le PLU et le potentiel constructible actuel en zone U uniquement (environ 5,3 Ha) dépassent les objectifs du SCoT sur 20 ans. | |
| 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 | La commune de SAILLANS dispose d'une école (non en RPI), d'une salle polyvalente et de terrains de sport. Elle reste très dépendante de LIBOURNE pour les équipements et les services. | |

LEGENDE

Incompatible

Compatible


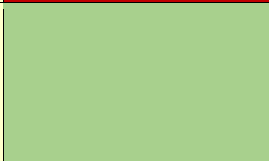



Sans objet

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

Commune de SAILLANS


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» | 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 | SAILLANS est concernée par un cœur de biodiversité majeur au titre du SCoT ; Pour cela, la commune a classé en zone N l'ensemble de la palus, concernée par une protection NATURA 2000 et deux ZNIEFF. Ces cœurs de biodiversité majeurs mériteraient néanmoins un classement en zone Np afin de garantir leur protection et une inconstructibilité totale. |  |
| Les « cœurs de biodiversité complémentaires » | Préserver les cœurs de biodiversité complémentaires Identifier, localiser, délimiter et classer en zone A ou N Préserver les ripisylves et les haies bocagères | Le PLU a classé en zone N les principaux massifs boisés identifiés. Les ripisylves, bordant l'Isle, font également l'objet d'une protection au titre des EBC. Le réseau de bocage fait l'objet d'un classement au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. |  |
| Les milieux aquatiques et les milieux humides Les corridors écologiques | 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 Garantir la fonctionnalité des corridors écologiques Identifier, localiser, délimiter les corridors à échelle fine | Le ruisseau de Frayche est identifié dans le PLU. Une zone N, assez large, inscrite le long de ce cours d'eau assure sa protection. Des EBC longent l'Isle. Des prairies humides ont été identifiées et protégées par un zonage N A noter qu'à l'échelle du SCoT, la commune est concernée par un continuum viticole, ce qui est repris dans le zonage (zone A). Elle est également concernée par un corridor des milieux ouverts en vallées alluviales (le long de l'Isle) : ce corridor est protégé par une zone N mais aurait mérité une mesure de protection plus forte (classement Np). |  |
| La « nature en ville » | Permettre le développement de la nature en ville Règle sur le stationnement (revêtements non imperméables) | Le PADD précise que le PLU devra protéger les perspectives et qualités paysagères des espaces urbains. La traduction réglementaire s'opère sur des cœurs d'îlots qui sont protégés au titre de l'article L 151-23 du CU comme espaces verts à protéger où toute construction y est interdite. Le règlement ne donne aucune règle concernant les plantations en zone U ou le maintien d'espaces en pleine terre ; au contraire l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. Alors que le DOO du SCoT demande que la proportion d'espaces libres soit de 15% minimum. Aucune règle concernant la perméabilité des stationnements. |  |
| <h4>AFFIRMER LA VALEUR DES PAYSAGES EMBLEMATIQUES ET DES ELEMENTS PATRIMONIAUX IDENTITAIRES</h4> | | | |
| Valeur universelle des paysages patrimoniaux | Conforter la valeur universelle des paysages patrimoniaux | Le rapport de présentation a identifié de façon précise les grands types de paysage présents sur la commune : plaine alluviale, terrasse du bourg, coteaux, espaces boisés... La traduction réglementaire du PLU protège , |  |

LEGENDE

 Incompatible

 Compatible

 Sans objet


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

Commune de SAILLANS

| | | | |
|---|---|--|--|
| | | dans l'ensemble, ces paysages patrimoniaux. | |
| 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 enjeux agricoles et notamment viticoles, en terme de paysage, sont traités dans le rapport de présentation. Les éléments structurants de la trame bocagère ont été classés au titre de l'article L 151-23 du CU. Une cartographie permet de localiser les espaces AOC. | |
| 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 de la commune, les coupures d'urbanisation, identifiées, ont été respectées dans les grandes lignes. Il n'y pas d'analyse précise des entrées de ville mais le PADD exprime la volonté d'identifier et de marquer les entrées du Bourg en minimisant les extensions nouvelles. Des terrains ont été cependant mis en zone constructible au lieu-dit « A la longue », contrariant cet objectif et remettant en cause la préservation d'une ligne de crête avec une vue lointaine. | |
| 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 | Ces éléments ont été étudiés et localisés sur les lignes de crêtes et en partie le long des axes structurants. Cependant, la remarque reste la même que ci- dessus concernant les terrains situés sur la ligne de crête au lieu-dit « A la longue » | |
| Valoriser le patrimoine bâti emblématique et vernaculaire | Identifier le patrimoine bâti identitaire et assurer sa protection | Le patrimoine identitaire est assez peu évoqué dans le rapport de présentation. On y trouve néanmoins un repérage sur le plan de zonage et une traduction règlementaire pour en assurer sa 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 commune ne connaît pas de problèmes particuliers liés à son réseau d'eau potable. La commune de SAILLANS ne dispose pas d'un assainissement collectif Aucun recensement des entreprises potentiellement polluantes a été réalisé. | |
| 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 | Les densités réalisées ces dernières années restent malgré tout intéressantes au regard des densités attendues par le SCoT. Le développement s'est essentiellement fait ces dernières années sur les hameaux et non sur le bourg. La commune étant très dépendante des communes voisines en terme d'emplois et de services, le développement résidentiel qui s'est produit | |

LEGENDE

 Incompatible

 Compatible

 Sans objet

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


Commune de SAILLANS

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | accentuent les déplacements. Une analyse des déplacements pendulaires aurait dû être réalisée et une réflexion menée pour favoriser la diminution de ces derniers (aire de covoiturage par exemple). La question des cheminements doux est traitée par un emplacement réservé dans le Bourg. Mais tout privilégie le déplacement en voiture : variation de la topographie, éloignement des hameaux et voies communales étroites. La situation des zones AU n'arrangent rien au phénomène. | |
| 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 | La municipalité a lancé une convention d'aménagement de bourg suite à son PLU afin de réaliser des cheminements doux dans le Bourg. | |
| 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 | Les dispositions du PPRI ont été correctement traduites dans le zonage du PLU. Une partie du territoire de la commune est concernée par un risque fort de retrait-gonflement des argiles. Cette contrainte ne concerne pas de zones constructibles. Avec les faibles densités observées sur les dernières constructions, on ne peut pas conclure que le PLU a été soucieux de préserver l'imperméabilisation des sols. | |
| 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 | Dans le rapport de présentation, une analyse sur les activités agricoles et viticoles, a été réalisée. | |
| 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 parcelles à dominante viticole. Les activités agricoles/viticoles sont relativement bien protégées par leur classement en zone A. Certaines parcelles au lieu-dit « A la longue » auraient mérité un classement en zone A étant donné la présence de vignes exploitées. | |

LEGENDE

 Incompatible

 Compatible

 Sans objet

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

Commune de SAILLANS

| | | | |
|--|---|---|--|
| | | Le PADD mentionnait pourtant que le PLU devait permettre la protection des terres présentant la plus haute valeur viticole, patrimoniale et en assurer la protection au regard de toute urbanisation. La zone AU au lieu-dit « le Basque » consomme des espaces viticoles jusqu'alors protégé de l'urbanisation par la coupure de la voirie, ce qui est regrettable. | |
| Préserver la destination des espaces agricoles | Identifier les zones à vocation agricole | La zone A est la traduction réglementaire des zones à vocation agricole. Certaines parcelles du bourg (« A la longue ») auraient mérité un classement en zone A plutôt que U étant donné leur vocation viticole et leur emplacement en terme de paysage (vue lointaine). | |
| Favoriser l'essor de l'œnotourisme et de l'agri-tourisme | Recommandations | Le rapport de présentation ne traite pas ce sujet. | |
| 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 est intégrée dans les orientations d'aménagement de la zone AU du Basque mais elle n'est pas suffisante. « A la longue » la présence de la zone U sans bande tampon va créer des conflits d'usage jusque-là évités. | |

PARTIE 3 : Concevoir un nouveau modèle de développement urbain, garant de la qualité du cadre de vie

PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE 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>Le PLU avait pour objectif de tenir un TCAM d'environ 1,61% sur la période 2010-2020 lui permettant d'atteindre à cet horizon 500 habitants. Cet objectif de population ne sera pas atteint puisqu'on recense en 2015, 396 habitants sur SAILLANS, soit 21 habitants de plus qu'en 2010. Durant la période 2010-2015, 6 logements ont été produits. La commune compte 15 logements vacants en 2015 alors qu'elle en comptait 13 en 2010.</p> <p>Quant à lui, le SCoT envisage <u>sur les 20 prochaines années</u>, environ 80 nouveaux habitants et 60 nouveaux logements.</p> <p>Le PLU possède un potentiel au sein de ses zones U, identifiées en périmètre aggloméré, d'environ 3,8 Ha ; au sein de ses zones AU, de 2,32 Ha environ. Les 3,8 Ha en périmètre aggloméré représentent un potentiel de 40 logements environ si l'on se base sur la densité imposée dans le SCoT.</p> <p>A l'échelle d'un futur PLU (10 ans) le potentiel restant suffirait largement à combler les besoins. La commune devrait cependant argumenter les choix retenus pour les zones U à conserver. Par contre les zones AU ne pourront pas être conservées, au regard de leur capacité et de leur</p> | rd |
|---|--|---|---|---|---------------|-------|-------|-------------------------|-------|-------|-----------------------|--------------|--------------|------------|-------|-------|---------------------|-------|-------|---|----|
| 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 SAILLANS avec le SCoT du Grand Libournais

Commune de SAILLANS

| | | emplacement (éloignées du bourg et/ou favorisant une urbanisation linéaire le long des voies) | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|---------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|------------------------|-----------------|-----------------|-------------------|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|---|--|
| 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, le rapport de présentation mentionnait une volonté de proposer une offre de logements diversifiée afin de garantir une certaine mixité sociale. Cette ambition s'est traduite par différentes acquisitions communales (5 logements) et la municipalité souhaite poursuivre cette démarche. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Renforcer l'efficacité et la cohérence de l'urbanisation | <p>Respect des principes de continuité (conditions cumulatives) :</p> <p><u>Continuité</u> : 100 m entre deux constructions pour déterminer le périmètre bâti</p> <p><u>Compacité</u> : ensemble construit d'un seul tenant sans vide >100 m pour déterminer le périmètre bâti</p> <p><u>Densité</u> : > 7 logements à l'Ha + surface construite > 20m² par parcelle</p> <p>Encadrement des extensions urbaines :</p> <p>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 :</p> <p>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 (12 logements / ha) ou en extension de l'urbanisation (10 logements / ha), le PLU ne semble pas compatible avec le SCoT.</p> <p>Les densités observées sont très faibles du fait de l'historique de l'urbanisation et du caractère très résidentiel de cette commune. Bien que les zones U aient été circonscrites aux ensembles bâtis les plus compacts, les hameaux de « le basque », « le moulin » et « bois vert » ne peuvent être considérés comme des périmètres agglomérés.</p> <p>En terme de densité moyenne observée, les constructions les plus récentes ont été réalisées sur des terrains d'environ 1000 m². Alors que le PLU était parti sur une hypothèse de 1400 m² par logement en zone U et AU et prévoyait de consommer plus de 6 Ha en 10 ans.</p> <p>Les OAP ne fixent pas de conditions de densité.</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 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Renforcer l'efficacité et la cohérence de l'urbanisation | <p>Priorisation des espaces et modalités d'urbanisation :</p> <p>>= 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</p> <p><= 50 % maximum en nouvelles zones à urbaniser (extensions urbaines)</p> <p>Justifier la rétention.</p> <p>50% des zones 2AU restent fermées tant que 50% du potentiel en périmètre aggro</p> | <p>Si l'on regarde le potentiel restant, 3,8 Ha m² restent à consommer en périmètre aggloméré et 2,32 Ha dans les zones AU.</p> <p>Afin de rester dans les objectifs du SCoT pour la période 2015-2025, il sera recommandé de limiter la production à environ 30 logements.</p> <p>Cette production doit être privilégiée au sein des périmètres agglomérés du Bourg (principalement), et des hameaux les plus proches.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |

LEGENDE

 Incompatible

 Compatible

 Sans objet

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


Commune de SAILLANS

| | | | |
|--|---|--|--|
| | n'a pas été réalisé | | |
| Respecter des objectifs de réduction de la consommation foncière | 1520 Ha à consommer au maximum sur 20 ans pour l'habitat : 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 | Le PLU n'affichait pas d'objectif de réduction de consommation d'espaces NAF. Il n'y a pas d'analyse de la consommation foncière réalisée les 10 années précédant le PLU. Cependant, il était parti sur l'hypothèse de réaliser une densité moyenne de 1 logement sur 1400 m ² de terrain (en zone U ou AU) Le PLU présente aujourd'hui un potentiel trop important au regard des objectifs du SCoT. | |
| | 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. | Il n'existe aucune activité économique nécessitant un zonage approprié sur la commune | |
| | 36 Ha à consommer au maximum sur 20 ans en extension pour les équipements | La commune n'a pas de zone à vocation propre d'accueil d'équipement. | |
| 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, | Le règlement du PLU permet une offre diversifiée en terme de fonctions, en zones U (habitat, commerce et artisanat). Compte-tenu de l'existence de sièges agricoles en zone urbaine le règlement prévoit des possibilités d'extension des bâtiments agricoles. | |
| 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 révèle qu'il n'y a pas eu de cohérence entre urbanisation ancienne et urbanisation contemporaine, en particulier dans les modalités d'implantation des constructions. Dans le bourg, les maisons de maître et châteaux ont constitué l'ossature et la morphologie du village. Alors que certains hameaux comme Bel Air et le Basque ne répondent à aucun critère historique ; le modèle du « pavillonnaire » domine. Certaines dispositions règlementaires sont prises dans le règlement du PLU afin d'apporter une certaine harmonie dans le traitement de l'aspect extérieur des constructions mais aussi dans l'implantation de celles-ci. | |
| 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, ... | Il n'y a pas de gare à SAILLANS. | |

LEGENDE

 Incompatible

 Compatible

 Sans objet

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

Commune de SAILLANS

| | <p>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>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 au sein du Bourg.</p> <p>Bien que le règlement permette les activités artisanales et commerciales au sein des zones U, la commune n'est pas concernée par l'accueil d'activités économiques.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|-----------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|----------------------------------|-----------|------------------|----|--|-------------------|------------------|----|--|-----------|------------------|--|----|-----------|------------------|---|----|---------------|----------------------|----|--|-----------|--------------------|---|--|-------------|--------------------|--|----|-----------|--------------------|----|--|--------------------------------|--------|------------------|---|--|--------|------------------|---|--|-------|------------------|---|--|----------|--------------------|---|--|------------------|--------------------|---|--|-----------|-----------------|--|---|--|---|--|
| <p>Promouvoir un système de déplacements durables</p> | <p>Pérenniser les gares et pôles d'échanges et en faciliter l'accès tous modes</p> <p>Développer une politique du stationnement</p> <p>Organisation et déclinaison fine des itinéraires cyclables et piétons, principes de continuité, sécurité, qualité</p> | <p>Il n'y a pas de gare à SAILLANS.</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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Promouvoir un développement diversifié et se positionner économiquement vis à vis de la métropole bordelaise</p> | <p>Recommandations</p> | <p>Inopérant sur la commune.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Optimiser et organiser l'espace dédié à l'accueil économique</p> | <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; font-size: small;"> <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 rowspan="10">Zones d'activités d'intérêt SCoT</td> <td>Eygreteau</td> <td>CA du Libournais</td> <td>35</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Dagueys/Pradasses</td> <td>CA du Libournais</td> <td>17</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Le Vignon</td> <td>CA du Libournais</td> <td></td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Lapouyade</td> <td>CA du Libournais</td> <td>0</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Les Chapelles</td> <td>Grand St-Emilionnais</td> <td>10</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Anglumeau</td> <td>CdC Sud Libournais</td> <td>8</td> <td></td> </tr> <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 rowspan="5">Zones d'activités de proximité</td> <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> <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 | | Echangeur 8 | CdC Sud Libournais | | 23 | Camparian | CdC Sud Libournais | 15 | | Zones d'activités de proximité | 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 | | <p>L'importante ruralité de la commune de SAILLANS et sa forte vocation viticole ne permettent pas à priori le développement d'un tissu économique dense et fort. Néanmoins le règlement permet en zone UA et UB l'artisanat et le commerce afin d'encourager l'accueil de petites activités génératrices d'emploi et de dynamique sociale.</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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Echangeur 8 | CdC Sud Libournais | | 23 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Camparian | CdC Sud Libournais | 15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Zones d'activités de proximité | 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

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

Commune de SAILLANS

| | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|----------------|---|---------------|-------------|---|-------|--|-----|--|--|
| | <table border="0"> <tr> <td>Pellegrue</td> <td>CdC Pays Foyen</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Lalande-de-F.</td> <td>CdC Fronsac</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td></td> <td>112</td> </tr> </table> <p>84</p> <p><=20 Ha complémentaires par bassin de vie (Libournais : 8 Ha, Coutradais : 6 Ha, Pays Foyen : 2 Ha, St Seurinnois : 2 Ha & Castillonnais : 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</p> | Pellegrue | CdC Pays Foyen | 3 | Lalande-de-F. | CdC Fronsac | 5 | TOTAL | | 112 | | |
| Pellegrue | CdC Pays Foyen | 3 | | | | | | | | | | |
| Lalande-de-F. | CdC Fronsac | 5 | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | 112 | | | | | | | | | | |
| Équilibrer et dynamiser l'offre commerciale | <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> | Le PLU ne prévoit pas de zone spécifique en extension pour les activités commerciales | | | | | | | | | | |
| ŒUVRER A L'EMERGENCE D'UNE DESTINATION TOURISTIQUE AUTOUR DE SAINT-EMILION | | | | | | | | | | | | |
| Développer une politique touristique à l'échelle du Grand Libournais | Recommandations | La commune dispose d'éléments du patrimoine pouvant être inclus dans la découverte du Grand Libournais. | | | | | | | | | | |
| Mettre en place une stratégie coordonnée de développement touristique | Veiller, protéger, préserver, favoriser, promouvoir, développer, permettre ... | Le PADD n'aborde pas la question du développement touristique. Sujet inopérant à l'échelle de la commune | | | | | | | | | | |

CONCLUSION

Le COPIL qui s'est tenu le 29 janvier 2019 exprime son avis : au vu de l'analyse précédente, le PLU de SAILLANS apparaît comme **INCOMPATIBLE** avec le SCoT du Grand Libournais.