ÉCONOMIE
ENVIRONNEMENT
HABITAT
MOBILITÉS
PATRIMOINE
AGRICULTURE

SCoT du Grand Libournais

Schéma de Cohérence Territoriale

Un territoire en action(s)

Réunion publique Document d'Orientations et d'Objectifs

Juillet 2025

GRAND Libournais
Pôle Territorial

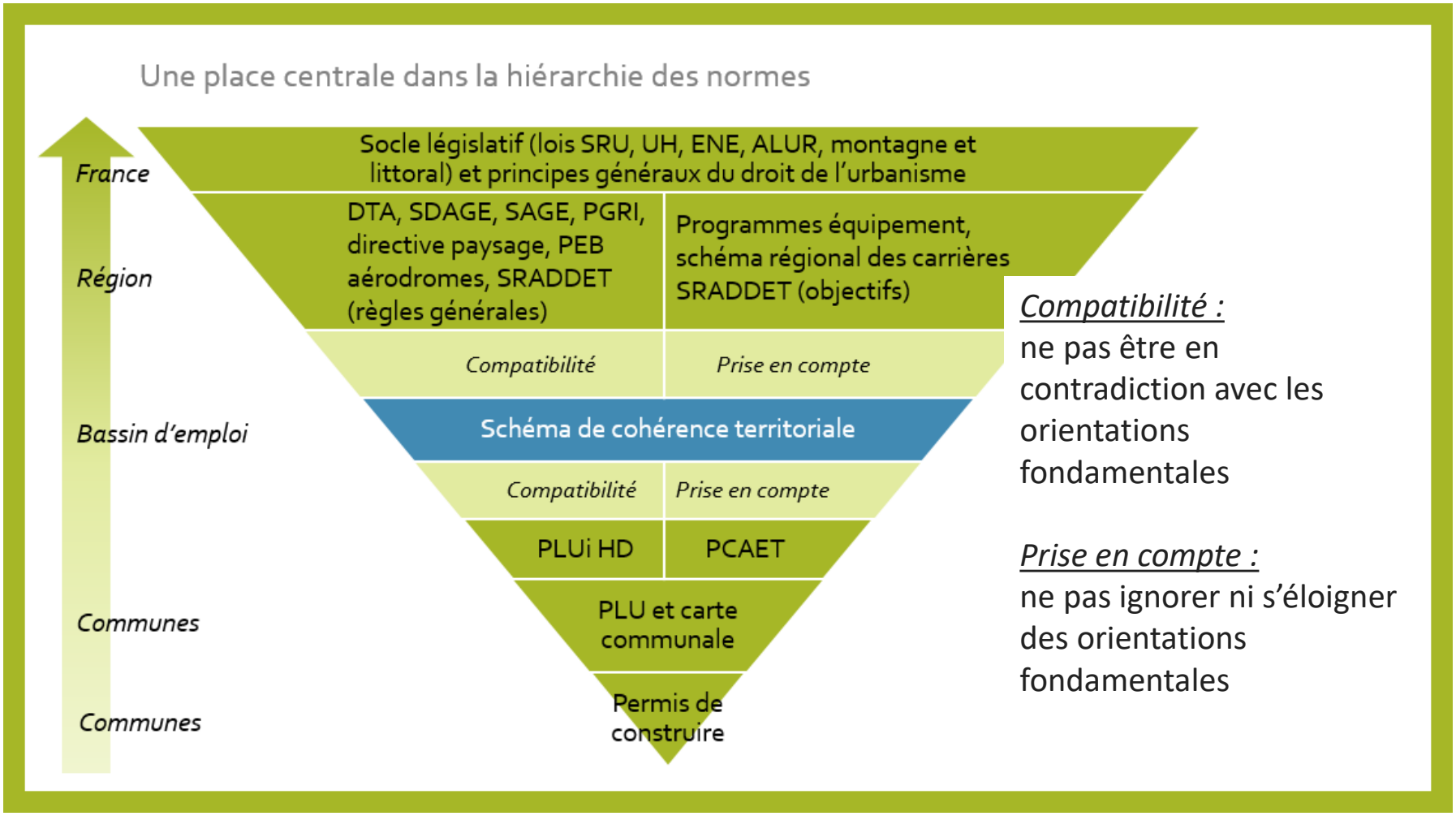
ÉCONOMIE
ENVIRONNEMENT
HABITAT
MOBILITÉS
PATRIMOINE
AGRICULTURE

SCoT Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais

1 Le SCoT, le DOO, de quoi parle-t-on ?

GRAND Libournais
Pôle Territorial

Qui s'inscrit dans un cadre national strict



✔ Le SCoT est un document complexe qui articule les échelles nationales et régionales avec les échelons intercommunaux et communaux.

Et qui se décline en plusieurs parties

Diagnostic

Dans le rapport de présentation, il identifie les enjeux du territoire

Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)

Il identifie des objectifs stratégiques en lien avec les enjeux qui concourent à la coordination des politiques publiques

Document d'Orientation et d'objectifs (DOO)

Il traduit le PAS en orientations générales et prescriptions opposables aux PLUi, PLH

Programme d'actions (PA) - facultatif

Il précise des actions qui vont permettre la mise en œuvre de la stratégie. Il a une valeur contractuelle

Point d'étape

OCTOBRE 2023 – AOÛT 2024

Diagnostic Expert
Diagnostic et identification des enjeux clés du territoire

SEPTEMBRE 2024 – FÉVRIER 2025

PAS
Projet politique à horizon 20 ans

MARS 2025 – JUILLET 2025

NOUS SOMMES ICI

Traduction réglementaire
Document d'Orientations et d'Objectifs

Plan d'actions

SEPTEMBRE 2025

Consultation
PPA

Enquête publique

Vous avez votre mot à dire !

- Dossier de concertation disponible aux sièges du PETR du Grand Libournais et des 5 EPCI et sur internet
- Registre de concertation à disposition aux sièges du PETR du Grand Libournais et des 5 EPCI
- Possibilité d'envoyer des avis par mail et par courrier
- Informations par voie de presse et voie numérique
- Réunions publiques par EPCI en phase PAS et DOO
- Un panel citoyen qui a travaillé sur le projet

ÉCONOMIE
ENVIRONNEMENT
HABITAT
MOBILITÉS
PATRIMOINE
AGRICULTURE

SCoT Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais

2 Qui porte la réalisation de ce document ?

GRAND Libournais
Pôle Territorial

Le Pôle d'Equilibre Territorial du Grand Libournais : un territoire de projet de grande envergure

Des compétences variées et une mission d'agir pour le développement du territoire

Aménagement du territoire et urbanisme

Développement économique et touristique

Santé

Contractualisations et programmations

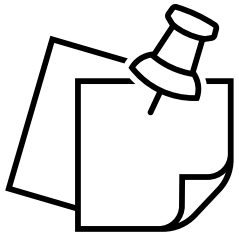
ÉCONOMIE
ENVIRONNEMENT
HABITAT
MOBILITÉS
PATRIMOINE
AGRICULTURE

SCoT Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais

3 Une méthodologie de travail concertée

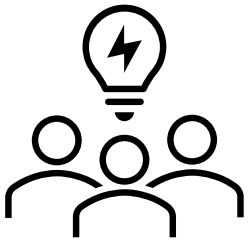
GRAND Libournais
Pôle Territorial

Un travail réalisé par les élus en coopération avec des « experts » techniques sur le DOO



- **3 séminaires élus**
  - économie / agriculture
  - logements / mobilités / équipements / services
  - transition écologique / paysages / consommation d'espaces

- **7 groupes de travail élus/techniciens**
  - Biodiversité
  - Risques et résilience
  - Habitat
  - Foncier
  - Mobilités
  - Eau
  - Agriculture



12 mars – débat du PAS

Prendre en compte le dérèglement climatique et la fragilité des ressources

Pilier 1
Faire des ressources la clé du projet de territoire

- Assurer une gestion intégrée de la ressource en eau
- Œuvrer à la (re)construction d'un réseau écologique essentiel à biodiversité
- Préserver la richesse des sols
- Réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique
- Favoriser la transition alimentaire

Pilier 2
Faire de la complexité territoriale une force

- S'appuyer sur une armature territoriale basée sur la solidarité intercommunale
- Concevoir une urbanité durable, entre tradition et innovation, garante de la qualité du cadre de vie
- Limiter les situations de rupture au sein des parcours résidentiels des ménages grâce à une réponse transversale aux besoins en logement
- Irriguer le territoire de services et équipements de proximité
- Intégrer les mobilités de manière transversale dans les projets de territoire

ÉCONOMIE
ENVIRONNEMENT
HABITAT
MOBILITÉS
PATRIMOINE
AGRICULTURE

SCoT Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais

4.1 Synthèse du DOO

GRAND Libournais
Pôle Territorial

Rappel méthodologique

- Reprise de la base et structure du DOO actuel : on ne part pas de zéro
- Travail itératif : prise en compte au fur et à mesure des remarques des ateliers et séminaires
- Actualisation, précision et complément des prescriptions existantes
- Prise en compte des documents de rang supérieur : SRADDET, SAGE, etc.
- Partie développement économique et commerce : travaillées par ailleurs, réintégrées dans le DOO après validation
- Volet « eau » en introduction du DOO : la conditionnalité de la ressource en eau à tout développement comme préambule

CHAPITRE 1 : LE VOLET EAU DU SCOT

Chapitre 1 du DOO :
Le volet « eau » : renforcer l'intégration des enjeux de l'eau dans l'urbanisme

- Voulu en première intention dans le DOO
- Concentre toutes les prescriptions sur l'eau (petit et grand cycle)
  - Construire les bases d'une gouvernance partagée :
    - Une coordination renforcée pour assurer une cohérence entre les documents de planification et les stratégies de gestion de l'eau
    - Poser le cadre pour avoir un dialogue régulier, une meilleure circulation de l'information et la co-construction des solutions
  - Préserver et restaurer le grand cycle de l'eau :
    - Conserver et restaurer les milieux aquatiques et la continuité écologique
    - Identifier, préserver et restaurer les zones humides, infiltration et stockage naturel de l'eau

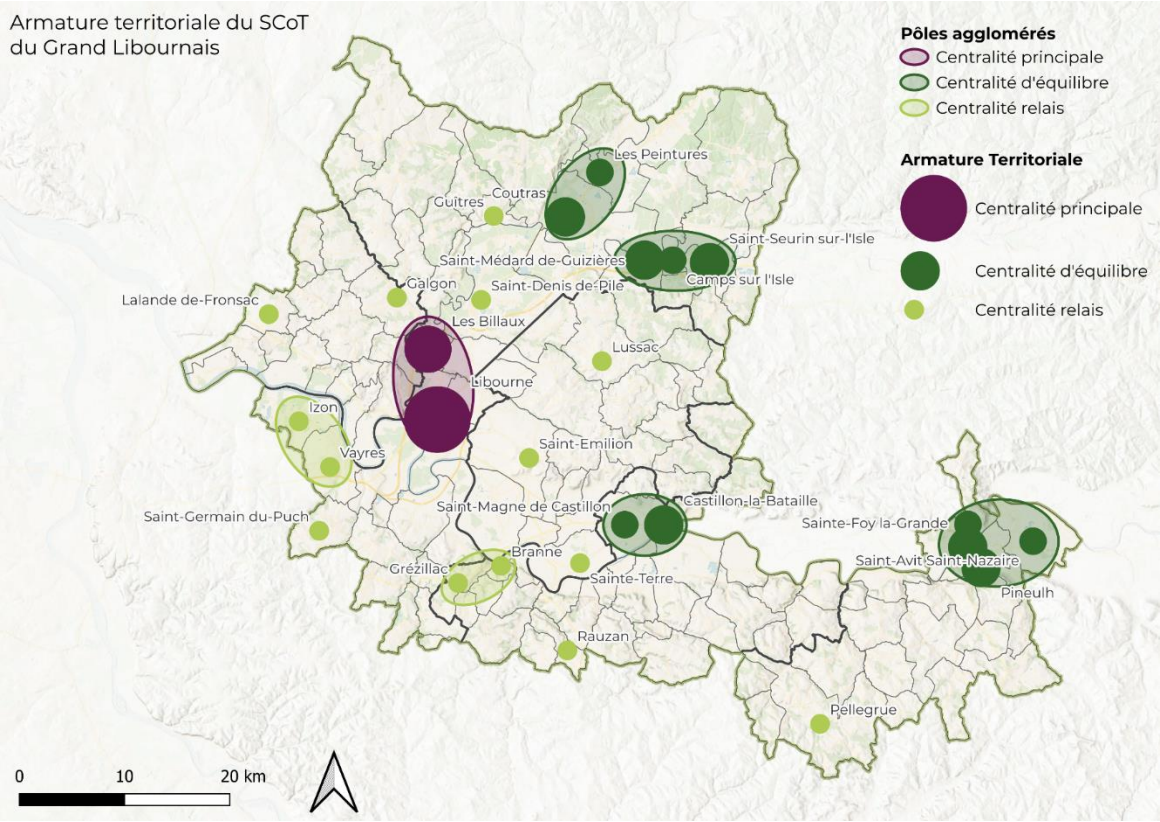
Chapitre 1 du DOO :
Le volet « eau » : renforcer l'intégration des enjeux de l'eau dans l'urbanisme

- Ménager la ressource en eau actuelle et future:
  - Tenir compte de la disponibilité de la ressource en eau du territoire, anticiper les besoins en eau à venir.
  - Garantir la sobriété des usages de la ressources, sécuriser les réseaux.
- Reconquérir la qualité de l'eau :
  - Gestion des eaux usées (assainissement)
  - Réduction des pollutions (domestiques, industrielles, agricoles)
- Préserver et réintroduire l'eau et la nature dans les espaces urbanisés:
  - Un territoire plus perméable, limiter l'imperméabilisation des sols.
  - Renforcer la biodiversité ordinaire et ses interactions avec les milieux
- Prévenir les risques liés à l'eau :
  - Gestion et prévention des inondations, eaux pluviales et ruissellement

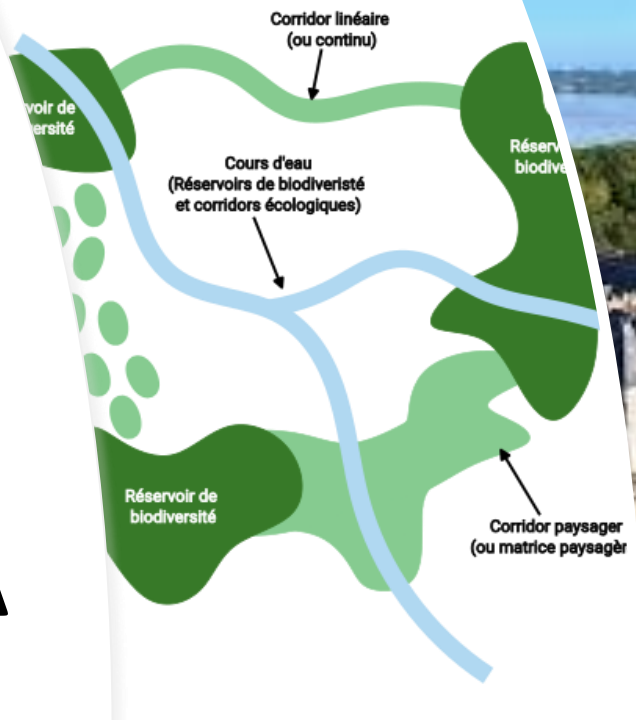
CHAPITRE 2 : L'ARMATURE TERRITORIALE

Chapitre 2 du DOO :
Promouvoir une organisation rationnelle et équilibrée du territoire

- Organiser le développement selon l'armature territoriale
- Affirmer le rôle central de Libourne
- Possibilité pour les EPCI d'identifier des "centralités locales"
- Répartir les équipements et services selon l'armature pour une couverture optimale du territoire
- Accompagner le développement numérique du territoire



CHAPITRE 3 : LA NATURE ET SES RESSOURCES

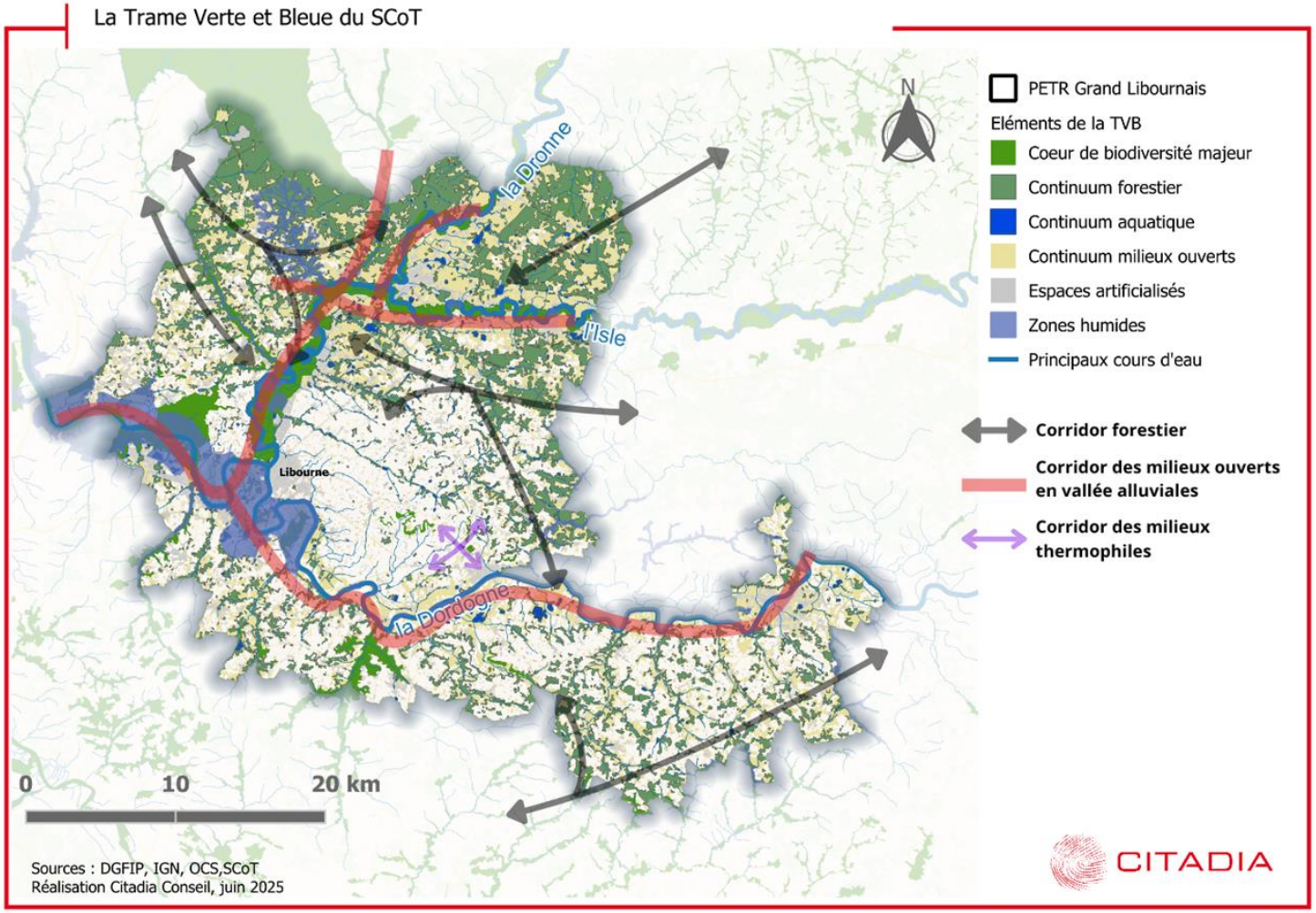


Chapitre 3 du DOO :
La nature, un capital à transmettre et des ressources à préserver

- Principes généraux de préservation des trames vertes et bleues :
  - Identification et protection dans les documents d'urbanisme des cœurs de biodiversité majeurs et secondaires, et corridors écologiques
  - Assurer la transition entre ces milieux à protéger et les secteurs de développement : recul, franges végétalisées, etc.
  - Création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Trames vertes et bleues » garantissant la déclinaison de la TVB du SCoT

Chapitre 3 du DOO :

La nature, un capital à transmettre et des ressources à préserver



Chapitre 3 du DOO :
La nature, un capital à transmettre et des ressources à préserver

- Déclinaison de la trame noire :
  - Limitation des éclairages le plus possible
  - Intégration de la trame noire dans les nouveaux projets d'aménagement
  - Restauration de la trame noire dans les centres

- Intégration de la nature en ville dans les documents :
  - Identification et préservation des espaces de nature en ville
  - Possibilité de maintenir des dents creuses non urbanisées si elles contribuent notamment à la nature en ville

Chapitre 3 du DOO :
La nature, un capital à transmettre et des ressources à préserver

- Affirmer la valeur des paysages emblématique et des éléments patrimoniaux identitaires :
  - Identifier et préserver les paysages emblématiques du territoire
  - Décliner la trame pourpre dans les documents d'urbanisme
  - Principe de préservation des coupures urbaines existantes
  - Traitement des franges et des limites d'urbanisation
- Préservation des points de vue et panoramas
- Valorisation du patrimoine bâti
  - Identification et préservation, au-delà des bâtiments inscrits et classés
- Garantir l'intégration paysagère des ENR :
  - Prise en compte des covisibilités, des reliefs, définition d'une trame végétale en lien avec le projet, etc.

Chapitre 3 du DOO :
La nature, un capital à transmettre et des ressources à préserver

- Atténuer les effets du changement climatique et adapter le territoire:
  - Optimiser l'aménagement du territoire pour réduire au maximum les émissions de GES et développer les énergies renouvelables
  - Préserver les sites d'exploitations de granulat, mais contribuer à la préservation de la biodiversité pour les extensions et nouveaux sites, et encourager la réutilisation des matériaux
  - Favoriser la réduction des déchets et leur meilleure gestion notamment dans les nouvelles opérations d'aménagement
  - Organiser le développement de manière à limiter l'impact des nuisances sur les populations
  - Prendre en compte l'ensemble des risques naturels et technologiques
  - S'adapter aux impacts du changement climatique

Chapitre 3 du DOO :
La nature, un capital à transmettre et des ressources à préserver

- Préserver et valoriser les espaces agricoles et viticoles :
  - Etablir un diagnostic agricole
  - Prioriser la définition des zones A sur les zones U/AU
  - Préserver les espaces agricoles en tant que tel
  - Permettre leur évolution : STECAL et changement de destination de manière limitée et pertinente pour le maintien de l'activité
  - Permettre le développement de l'agritourisme et l'œnotourisme
  - Organiser le développement de manière à ne pas générer des conflits d'usage (bandes tampons notamment)

CHAPITRE 4 : LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Chapitre 4 du DOO :

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

- Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins :
  - Accueil de 17 000 nouveaux habitants d'ici 2045, avec des objectifs distincts par EPCI, sur 20 ans
  - Un objectif de production de logements tenant compte des besoins liés au maintien de la population (desserrement des ménages, renouvellement du parc, résidences secondaires, vacance, etc.) et à l'augmentation de la population (naissances et arrivée de nouveaux ménages) : 14 000 logements en tout à produire (logements neufs), dont 40% pour le maintien de la population
  - S'appuyer sur l'armature : 65% minimum de la production de logements se fera au sein des différentes centralités

Chapitre 4 du DOO :

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

- Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins :
  - Des objectifs ambitieux de production de logements accessibles : 35% de la production neuve (4 900 logements) sur le Grand Libournais
  - Un objectif par EPCI de reconquête des logements vacants tenant compte du « stock » et des actions déjà en place dans les EPCI (1 300 logements en tout sur 20 ans)
  - Des orientations pour la diversification du parc de logements : formes et tailles

Chapitre 4 du DOO :

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

- Economiser et rationnaliser l'usage de l'espace :
  - Inscription dans les objectifs du SRADDET
  - Des règles plus ambitieuses que le SCoT actuel
  - Un effort sur l'ensemble des paramètres : densification, optimisation des opérations, etc.
  - Une définition de l'enveloppe urbaine pour garantir une application uniforme des orientations du SCoT
  - Un principe de priorisation à la réutilisation du foncier déjà consommé : renouvellement urbain, densification, extension en dernier recours

Chapitre 4 du DOO :

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

- Développer et conforter la qualité du bâti :
  - Assurer la mixité fonctionnelle des espaces : préservation des commerces en centres-villes et centres-bourgs, accessibilité, cadre de vie, etc.
  - Assurer l'intégration paysagère et architecturale des nouveaux bâtis, diversifier les formes urbaines
  - Intégrer les « OAP bourg » pour garantir la fonctionnalité des centres

Chapitre 4 du DOO :

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

- Maintenir un territoire accessible, support de toutes les mobilités:
  - Densifier autour des quartiers de gares et haltes ferroviaires
  - Localiser le développement économique et les grands équipements dans les centralités et les secteurs bien desservis en transport en commun
  - Intégrer l'intermodalité dans les réflexions d'aménagement du territoire
  - Organiser le stationnement de manière à réduire l'utilisation de la voiture individuelle
  - Développer les modes doux

CHAPITRE 5 : LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Chapitre 5 du DOO :

Conforter l'économie et développer l'emploi

ARMATURE ET HIÉRARCHISATION DES ESPACES ÉCONOMIQUES SUR LE GRAND LIBOURNAIS

ZAE D'INTÉRÊT GRAND LIBOURNAIS

1- ZAE de l'Anglumeau / Labour, Izon / Vayres
2- ZAE de Camparian, Vayres
3 – ZAE des Dagueys / La Ballastière, Libourne
4 – ZAE Aérodrome, Les Artigues-de-Lussac
5 – ZAE d'Eygreteau, Coutras
6 – ZAE de Lapouyade
7 – ZAE de l'Arbalestrier - Pineuilh

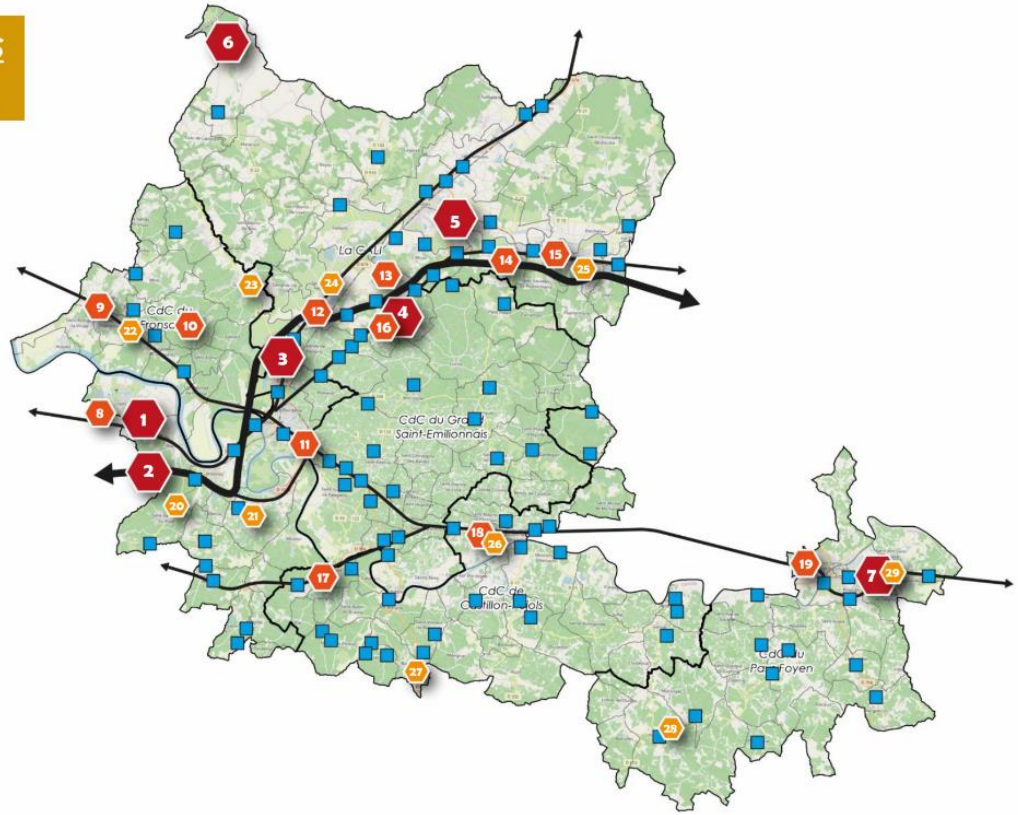
ZAE STRUCTURANTES

8- ZAE La Landotte, Izon
9 – ZAE de l'Illot, La Lande-de-Fronsac
10 – Site du Bélier, Vérac
11 – ZAE du Carré, Libourne
12 – ZAE de Frappe, Saint-Denis-de-Pile
13 – ZAE du Vignon, Saint-Denis-de-Pile
14 – ZAE de Laveau, Saint-Médard-de-Guizières
15 – ZAE de Barry, Saint-Seurin-sur-l'Isle
16 – ZAE des Chapelles, Les Artigues-de-Lussac
17 – ZAE du Lyssandre, Grézillac
18 – ZAE de la Rhode, Saint-Magne-de-Castillon
19 – Sites économiques Route de Bordeaux (ZAE des 4 Ormeaux), Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt

ZAE DE PROXIMITÉ

20- ZAE de Saint-Germain-du-Puch
21 – ZAE de Génissac
22 – ZAE de Cazeaumorin, Lugon et l'Ile du Carnay
23 – ZAE de Galgon
24 – ZAE de Beaumale, Saint-Denis-de-Pile
25 – ZAE de Bentéjec, Saint-Seurin-sur-l'Isle
26 – ZAE de Mézières, Saint-Magne-de-Castillon
27 – ZAE de Daubert, Rauzan
28 – ZAE du Champs Jamart, Pellegrue
29 – ZAE de Guérenne, Saint-Avit-Saint-Nazaire

AUTRES ESPACES ÉCONOMIQUES



Réalisation : Métropolis, 2024

Schéma d'Attractivité Economique du PETR du Grand Libournais / Métropolis / 2024

Page

Chapitre 5 du DOO :

Conforter l'économie et développer l'emploi

- Accompagner la stratégie d'attractivité économique du Grand Libournais :
  - Appui sur l'armature territoriale économique, avec des surfaces précises à développer
  - Demande de justifications de l'utilisation du foncier pour les nouvelles installations
  - Priorité au renouvellement, densification et extension en dernier recours
  - Pas de création de nouvelles zones d'activités

Chapitre 5 du DOO :
Conforter l'économie et développer l'emploi

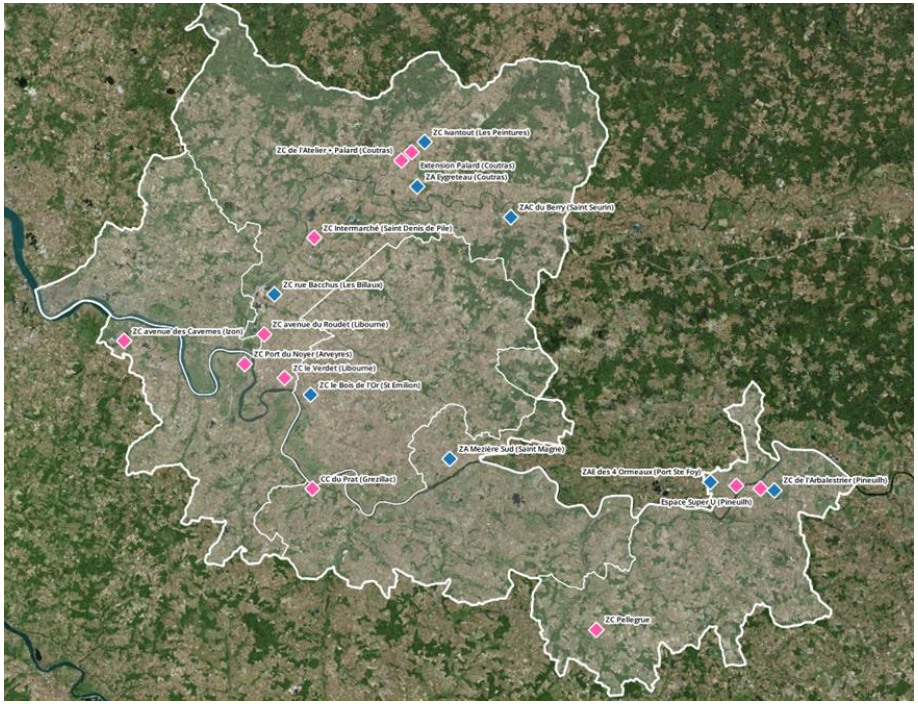
- Equilibrer et dynamiser l'offre commerciale – DAACL :
  - Armature commerciale définie
  - Identification de localisations préférentielles : périmètres de centralités et SIP connectés
  - Périmètres de centralités à définir plus précisément dans les documents d'urbanisme
  - Principe de priorisation des commerces de proximité dans les périmètres de centralités et de moindre développement dans les SIP connectés
  - Limite du développement commercial hors localisations préférentielles

Chapitre 5 du DOO :

Conforter l'économie et développer l'emploi

- Equilibrer et dynamiser l'offre commerciale - DAACL

EPCI	Secteur d'Implantation Périphérique (SIP)	Position
CALI	ZAC du Berry (St Seurin)	SIP déconnecté
	ZA Eygreteau 1 (Coutras)	SIP déconnecté
	ZC rue Bacchus (Les Billaux)	SIP déconnecté
	ZC avenue des Cavernes (Izon)	SIP connecté
	ZC avenue du Roudet (Libourne)	SIP connecté
	ZC de l'Atelier-Palard (Coutras)	SIP connecté
	ZC extension Palard (Coutras)	SIP Connecté
	ZC Intermarché (St Denis de Pile)	SIP connecté
	ZC Ivantout (Les Peintures)	SIP déconnecté
	ZC Général de Gaulle – Verdet (Libourne)	SIP connecté
	ZC Port du Noyer (Arveyres)	SIP connecté
CdC Castillon-Pujols	CC du Prat (Grezillac)	SIP connecté
	ZA de Mézières Sud (St Magne/Leclerc)	SIP déconnecté
CdC G. St Emillionais	ZC le Bois de l'Or (St Emilion)	SIP déconnecté
CdC Pays Foyen	Espace Super U (Pineuilh)	SIP connecté
	ZAE des 4 Ormeaux (Port Ste Foy)	SIP déconnecté
	ZC l'Arbalestrier (Pineuilh)	SIP déconnecté
	ZC Pellegrue + projet extension	SIP connecté *sauf extension*
	Zone de Mézières (Port Ste Foy)	SIP connecté



Localisation des Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP) :

- SIP Connecté
- SIP Déconnecté

Chapitre 5 du DOO :

Conforter l'économie et développer l'emploi

- Mise en œuvre de la stratégie touristique du PETR :
  - Appui à la stratégie existante
  - Mise en valeur des atouts du territoire
  - Préservation du potentiel de développement du tourisme de nature : sentiers de randonnées, plans d'eau, etc.

ÉCONOMIE
ENVIRONNEMENT
HABITAT
MOBILITÉS
PATRIMOINE
AGRICULTURE

SCoT du Grand Libournais
Schéma de Cohérence Territoriale

4.2 Les objectifs chiffrés

GRAND Libournais
Pôle Territorial

L'importance des objectifs chiffrés et des projections

Projet de territoire garant de la qualité de vie

Ambition d'accueil de population

Objectifs de production de logements, d'équipements

Ambition de développement économique / Equilibre offre commerciale

Consommation d'espaces NAF / Artificialisation

En tenant compte de la ressource en eau, la biodiversité, les risques, la préservation de la qualité de vie, l'accès aux commerces et services, etc.

Les ambitions d'accueil de population

	Population en 2021 (INSEE)	TCAM 2021-2025 (sur la base du TCAM 2010-2021)	Population en 2025 (sur la base du TCAM 2010-2021)	Ambition de croissance démographique 2025-2045	Population en 2045
CA du Libournais	92 605	0,61%	94 855	**0,60%**	106 911
CC Castillon/Pujols	19 018	0,15%	19 248	**0,3%**	20 437
CC du Grand Saint-Emilionnais	14 173	-0,68%	13 791	**0,3%**	14 642
CC du Pays Foyen	16 570	0,01%	16 558	**0,3%**	17 580
CC du Fronsadais	17 556	0,88%	18 183	**0,5%**	20 090
SCoT du Grand Libournais	159 922	0,42%	162 635	0,50%	179 661

Ambitions issues d'un compromis entre :

- Les ambitions politiques
- La capacité d'accueil du territoire (ressource en eau notamment)
- Les tendances passées

Les conditions de répartition de l'accueil de population

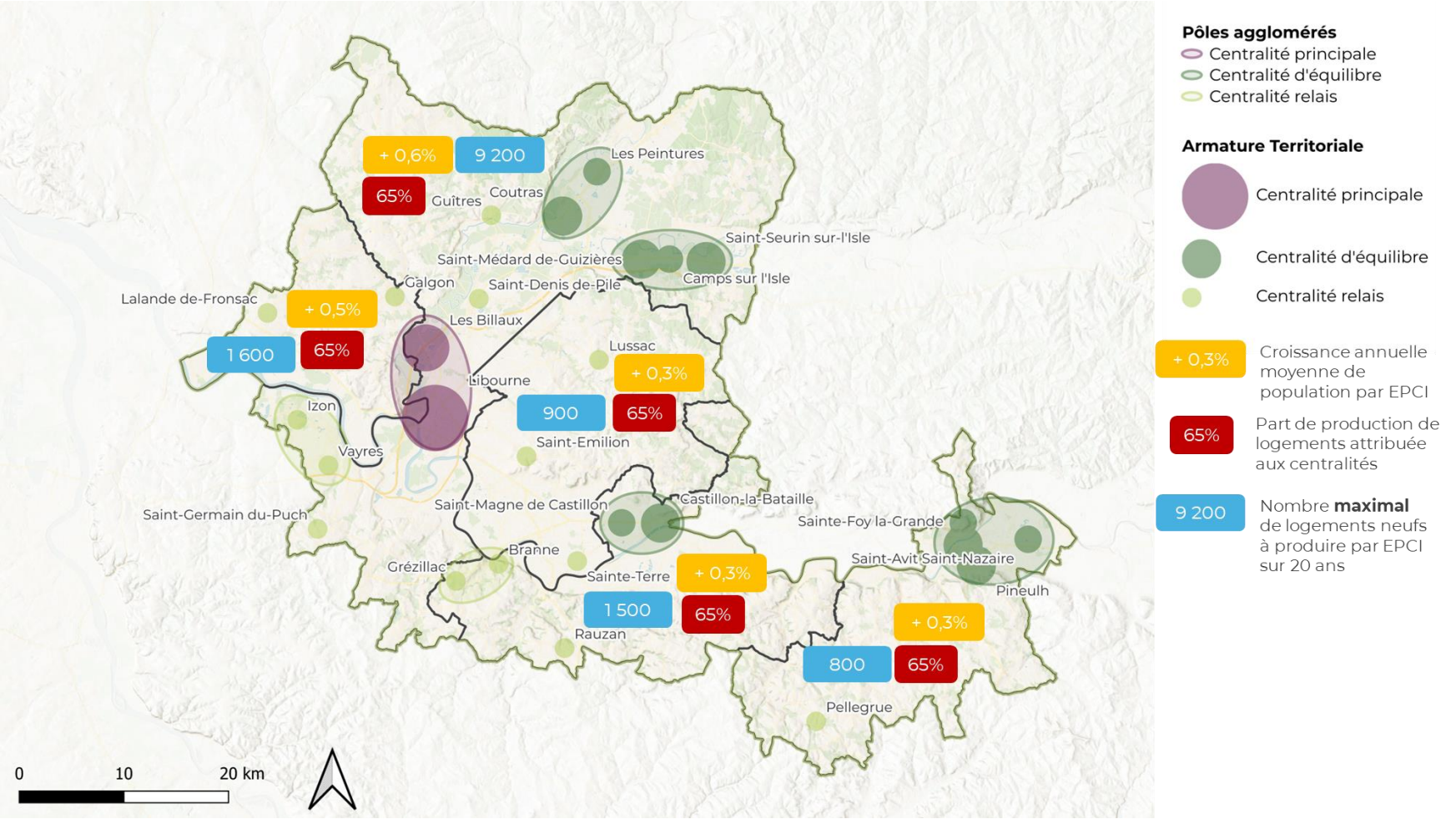
Un plafond d'accueil de population pour chaque EPCI

À horizon 2045

CA du Libournais	+ 12 056
CC Castillon/Pujols	+ 1 188
CC du Grand Saint-Emilionnais	+ 851
CC du Pays Foyen	+ 1 022
CC du Fronsadais	+ 1 907
SCoT du Grand Libournais	+ 17 026

Les modalités liées à la production de logements

- 65% de l'objectif de production de logements devra se faire dans les centralités



Les modalités liées à la production de logements

- Un objectif de production de logements et de reconquête les logements vacants adapté

- Un objectif de **35 % de logements abordables*** au sein de la production neuve globale. Une **concentration en priorité sur les polarités, à proximité des gares** et au sein des **communes soumises à des objectifs de rattrapage SRU.**

	Production annuelle maximale de logements neufs 2025-2045	Objectif minimal de reconquête de logements vacants par an
CA du Libournais	460	20
CC Castillon/Pujols	75	15
CC du Grand Saint-Emilionnais	45	15
CC du Pays Foyen	40	15
CC du Fronsadais	80	*Selon opportunités*
Total	700	65

**Logement locatif social familial et en structure, accession sociale à la propriété type Prêt social location accession (PSLA) ou Bail réel solidaire (BRS)*

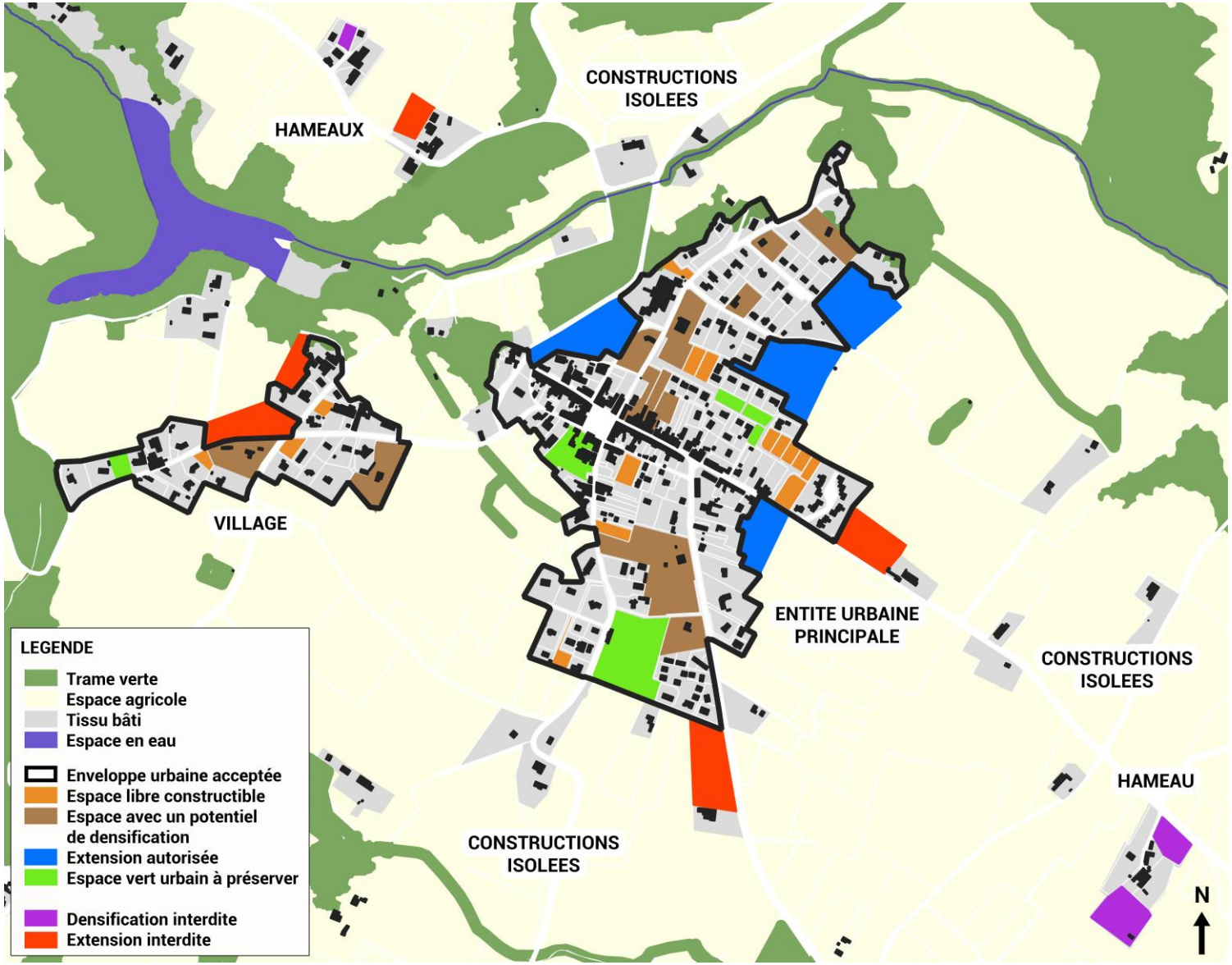
Les modalités liées à la production de logements

- Une densité minimale en extension
- Une densification adaptée aux cadres de vie dans les enveloppes urbaines

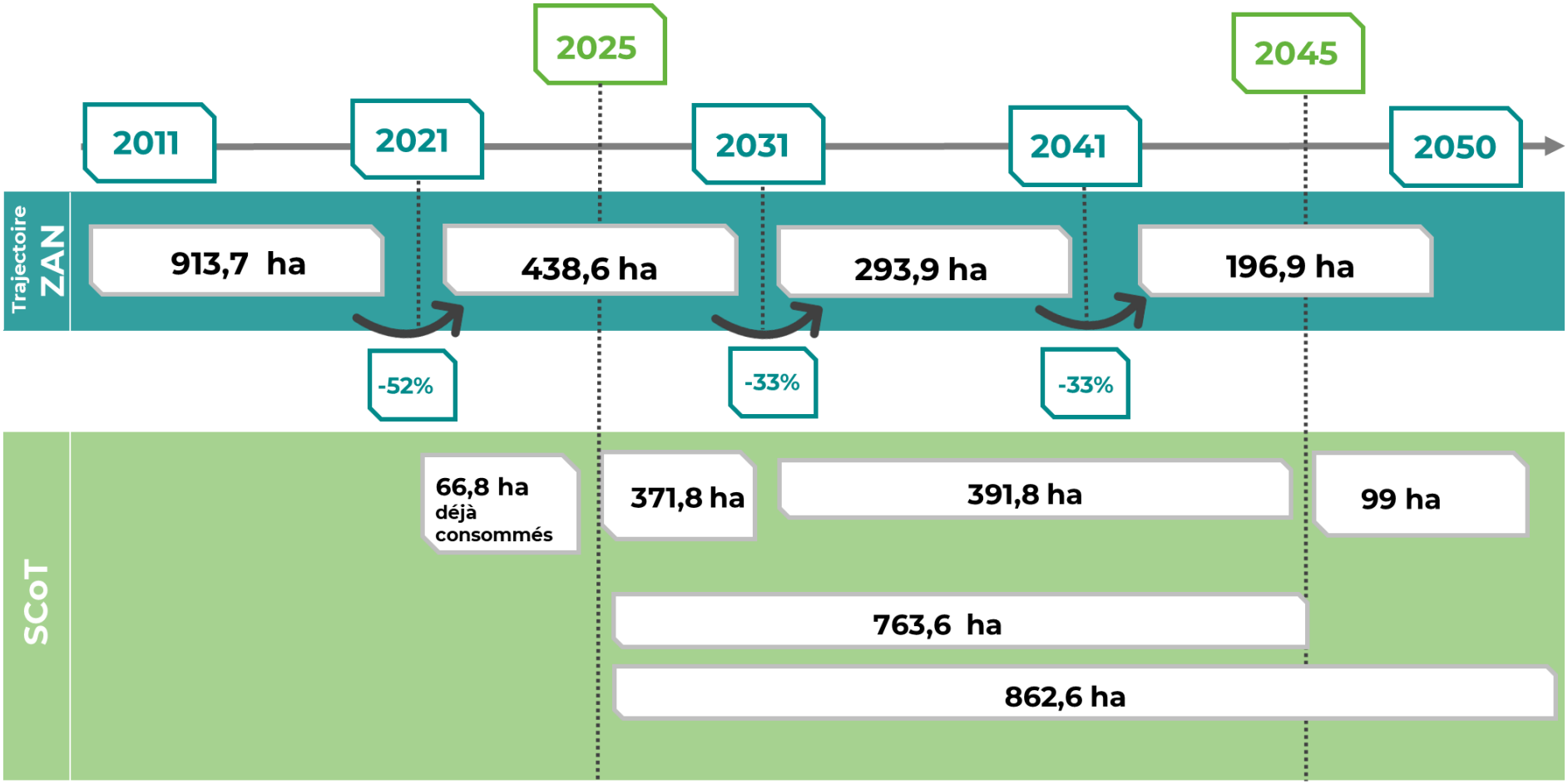
	Objectifs de densité
Centralité principale	30 logements/ha
Centralité d'équilibre	25 logements/ha
Centralité relais	20 logements/ha
Autres communes	15 logements/ha

NOTA : les centralités locales, identifiées au sein des PLUi, respecteront les mêmes densités que les centralités relais

- 70% minimum de la production de logements devra se faire au sein des enveloppes urbaines
- 30% maximum de la production de logements pourra se faire en extension de l'entité urbaine principale


CONSTRUCTIONS ISOLEES
HAMEAUX
VILLAGE
ENTITE URBAINE PRINCIPALE
CONSTRUCTIONS ISOLEES
HAMEAU
CONSTRUCTIONS ISOLEES
N
LEGENDE
Trame verte
Espace agricole
Tissu bâti
Espace en eau
Enveloppe urbaine acceptée
Espace libre constructible
Espace avec un potentiel de densification
Extension autorisée
Espace vert urbain à préserver
Densification interdite
Extension interdite

Rappel de la trajectoire ZAN



RAPPEL : Notion de consommation d'espaces NAF jusqu'en 2031 / Notion d'artificialisation nette de 2031 à 2050

Synthèse par EPCI – 2025-2045

	Enveloppe de consommation maximale par EPCI 2025 - 2045 (en ha)	Dont surfaces maximales à destination d'habitat en extension (en ha)	Dont surfaces maximales dédiées à l'habitat en enveloppe urbaine (en ha)	Dont surfaces maximales à destination de développement économique et de commerce (en ha)	Dont surfaces maximales à destination d'équipements (en ha) *
CA du Libournais	495,3	139,9	163,3	148,15	44,00
CC Castillon/Pujols	82,6	23,8	27,8	24	7,00
CC du Grand Saint-Emilionnais	48,4	15,1	17,6	11,7	4,00
CC du Pays Foyen	47,2	12,1	14,1	17	4,00
CC du Fronsadais	70,1	26,8	31,3	5	7,00
Enveloppe "SCoT"	20,00				
Total	**763,6**	**217,7**	**254,0**	**205,9**	**66,00**

* On entend ici par "équipements" tout ce qui n'est pas inclus dans les enveloppes "habitat" ou "économie" : équipements publics, touristiques, STECAL, etc.

Le foncier dédié au développement des ENR n'est pas spécifié au niveau du SCoT, il sera pris dans les enveloppes de chaque EPCI au moment de la réalisation des documents d'urbanisme.