COMPATIBILITE SCoT / PLU commune de DAIGNAC

Etapes du PLU de DAIGNAC		Etapes du SCoT	
Prescription	12 février 2004	Prescription	2008
Débat sur le PADD		Débat sur le PADD	8 décembre 2014
Arrêt du projet de PLU	14 septembre 2016	Arrêt	26 novembre 2015
Transmission au PETR	7 octobre 2016	Approbation	6 octobre 2016

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

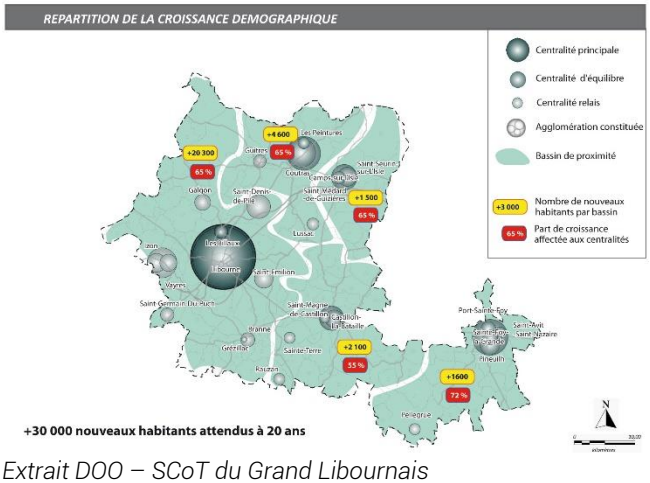
1. Promouvoir une organisation rationnelle et équilibrée du territoire

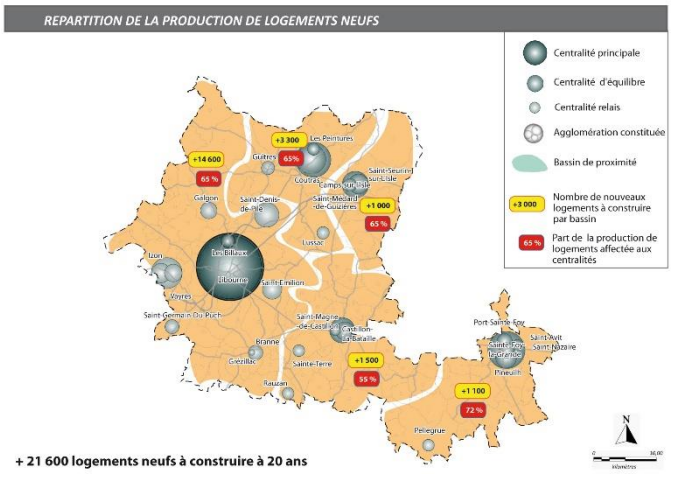
1.1-Gérer les espaces naturels et agricoles en maitrisant le développement urbain

Le projet de PLU a bien identifié les espaces naturels et agricoles et notamment ceux composant la Trame Verte et Bleue par le choix d'un zonage majoritairement « A » ou « N ». On notera que la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'élève à 3,89 hectares entre 2005 et 2014 et que le projet de PLU affiche une consommation de l'ordre de 2,83 hectares.

1.2-S'appuyer sur l'armature urbaine

Dans l'armature territoriale du SCoT, la commune de Daignac, bien qu'intégrée au bassin de proximité du « Grand Libourne », n'a pas été identifiée en tant que centralité. Le PLU doit respecter les règles fixées par le DOO en termes d'accueil démographique et de construction de logements.





Extrait DOO – SCoT du Grand Libournais

1.3-Répartir les équipements et les services

Les commerces et les équipements sont situés dans le bourg où l'accueil de nouveaux logements est rendu impossible par la présence des carrières souterraines.
Une réflexion devra être menée dans le cadre du fonctionnement de l'école et de la desserte en transport scolaire depuis les nouvelles zones à urbaniser.
Le PLU devra garantir à terme dans ses zones d'extension urbaines à vocation d'habitat (zones 1AU) la desserte par le Haut débit (2MB), voire le Très Haut Débit.

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

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

Le PLU a pris en compte les éléments de la Trame Verte et Bleue et a notamment classé en zone « A » ou « N » les secteurs, non bâtis, présentant des enjeux environnementaux forts (Site inscrit, boisements et ZNIEFF de type I). Les milieux aquatiques et les milieux humides ont été identifiés et protégés.

Le rapport de présentation et le document graphique du règlement ont identifié et localisé des secteurs naturels, boisés ou cultivés bénéficiant de valeurs patrimoniales indéniables (site inscrit de Pressac, espaces naturels ou agricoles compris dans le périmètre ZNIEFF, carrières souterraines…). Ces espaces sont protégés par une traduction règlementaire et un zonage spécifique « Np » et/ou « Ap » où toute nouvelle construction doit y être interdite (même agricole). Bien que cela soit précisé dans le rapport de présentation (page 174), la traduction règlementaire a été omise en zone Ap.

Les haies bocagères, au même titre que les ripisylves, devront être protégées par un zonage « EBC » ou soit par l'application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

En milieu aggloméré à Curton, le PLU prévoit des aménagements paysagers dans les OAP des zones 1AUa ; Il faudra cependant revoir l'article 12 de la zone 1AU pour imposer qu'une partie des stationnements incluse dans les parcs de stationnement, soient réalisée en utilisant des revêtements non imperméables.

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

Le SCoT demande au PLU d'identifier les panoramas majeurs, afin de les protéger de toute urbanisation et de maintenir le caractère ouvert des paysages ruraux.
Le PLU a réalisé le recensement des entrées de ville/hameau, des coupures d'urbanisation, et a mis en évidence la problématique du rapport espace bâti/espace agricole. Pour conforter la valeur de ces paysages perçus, le PLU les protège par un zonage « A » ou « N ».
A ce titre, il convient notamment de maîtriser les extensions urbaines et de lutter contre l'urbanisation linéaire le long des axes de communication et maintenir des coupures paysagères entre les espaces bâtis lorsqu'elles existent encore ; c'est pourquoi il est demandé au PLU de reconsidérer le zonage du secteur « l'Olivey», le long de la RD 11, qui constitue une coupure paysagère à préserver et non le comblement d'une dent creuse

comme il est écrit dans le rapport de présentation. L'extension de la zone UB par un zonage 1AUb proposée à cet endroit contribue au développement linéaire le long d'une route départementale.

Le PLU a identifié plusieurs bâtiments remarquables ce qui contribue à la préservation du patrimoine emblématique. **Le rapport de présentation pourrait cependant être complété avec des photos des bâtiments protégés et les mesures prescrites pour leur conservation.**

2.3-Garantir une gestion équilibrée et responsable des ressources naturelles

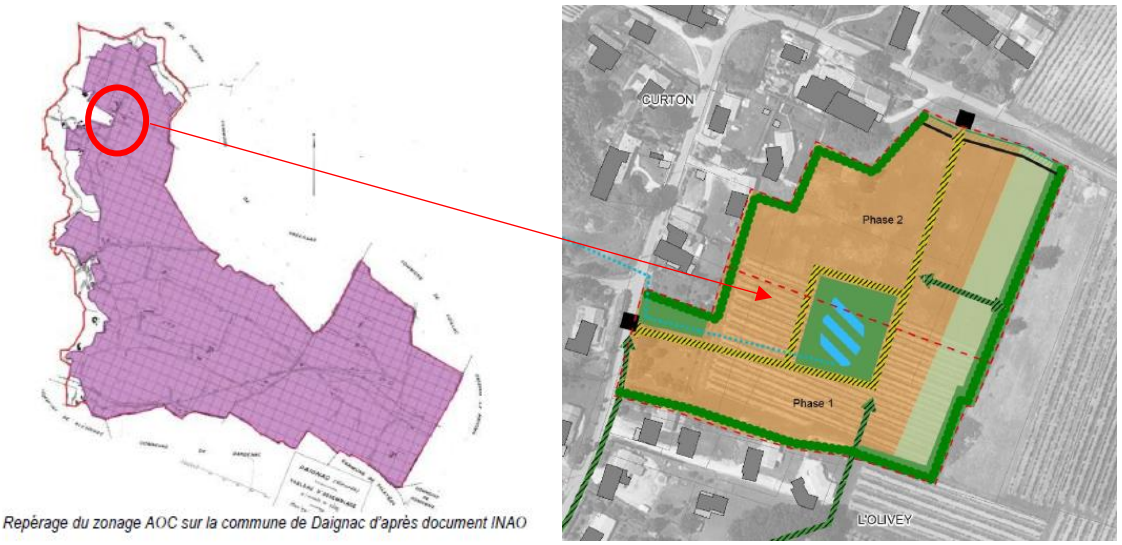
Le PLU prévoit la création de zones d'urbanisation future mais **ne fait pas la démonstration de la disponibilité de la ressource en eau potable d'un point de vue quantitatif**. Il est rappelé que cette justification, en s'appuyant sur les syndicats gestionnaires (SMEGREG et SIAEPA de la région d'Arveyres), doit également tenir compte des développements limitrophes.
Les OAP devront prévoir des règles permettant de réaliser des économies d'eau : mise en place de matériels hydro-économe, récupération d'eau de pluie etc.
Le PLU participe modestement à la réduction des émissions de gaz à effet de serre en favorisant une urbanisation plus dense mais en encourageant davantage de déplacements motorisés individuels en concentrant sa production de logements sur le site de « Curton ».

2.4-Réduire la vulnérabilité aux risques naturels

Le PLU a bien pris en compte le PPRMT et les différents risques présents sur la commune (mouvements de terrain et effondrements essentiellement). Le risque retrait et gonflement d'argile, présent sur les zones d'urbanisation, est pris en compte et rappelé dans le règlement du PLU.

2.5- Préserver et valoriser les espaces agricoles et viticoles

Le PLU a procédé à un diagnostic agricole qui permet de mettre en évidence les espaces agricoles à protéger, notamment à travers la prise en compte de la trame pourpre. A ce titre, les zones 1AU des secteurs de l'Olivey et Curton sont dans la trame pourpre. En effet, celle-ci s'étend sur la quasi-totalité de la commune. **Le PLU et les OAP doivent prévoir une bande tampon de 10 mètres minimum, qui sera aménagée sous la forme d'une bande boisée ou arborée** (voir prescription chapitre 4.5 – partie 2 du DOO) afin de limiter les conflits d'usage.



Repérage du zonage AOC sur la commune de Daignac d'après document INAO

L'OAP sur le site de Curton prévoit une bande zonée « N » qui aujourd'hui, permettrait des constructions de type piscine, qui n'ont pas leur place à proximité d'une zone agricole où l'exposition aux produits phytosanitaires est avérée.
La prescription de l'OAP (haie arborée de 5 à 10 mètres) est donc insuffisante.

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

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

La commune de Daignac compte 478 habitants en 2013 (source INSEE). Bien que le taux de croissance observé entre 1990 et 1999 soit de +1,31%, puis de - 0,08 % entre 2007 et 2012, la commune a décidé dans le cadre de son PLU d'afficher un taux de croissance moyen situé entre 0,5 % et 1,22 % sur les dix prochaines années.

Plusieurs hypothèses ont été étudiées et le taux de croissance demandé dans le SCoT, affiché dans le rapport de présentation, est erroné.

La commune de Daignac n'est pas identifiée comme une centralité dans le SCoT aucun PLH ne permet pas de lui accorder le statut de « centralité locale ». En tant que commune « hors centralité », le taux de croissance annuel moyen maximum fixé dans le SCoT est de 0,92 % sur les 20 prochaines années, soit l'accueil d'environ 100 habitants supplémentaires. Compte-tenu des caractéristiques de la commune, l'hypothèse médiane de 0,86 %, exposée dans le rapport de présentation, semble tout à fait acceptable et permet un développement maîtrisé.

Le PLU permet la réalisation de 28 nouveaux logements alors que la commune compte aujourd'hui 184 résidences principales.

Au regard de l'objectif d'accueil fixé par le SCoT et du calcul du point mort opéré par la commune, la production de logements devrait s'élever à environ 27 logements pour les 10 prochaines années (sachant que le PLU se base sur une occupation de 2,5 hab/logement).

Le potentiel urbanisable en zone UB, de l'ordre d'environ 8 logements selon nos estimations, et le potentiel des zones 1AUa sur « Curton » (20 logements) permettent de répondre aux besoins de la commune. Le site de « l'Olivey », qui ne constitue pas un périmètre aggloméré (voir le point 3.2), doit par conséquent être retiré du potentiel urbanisable.

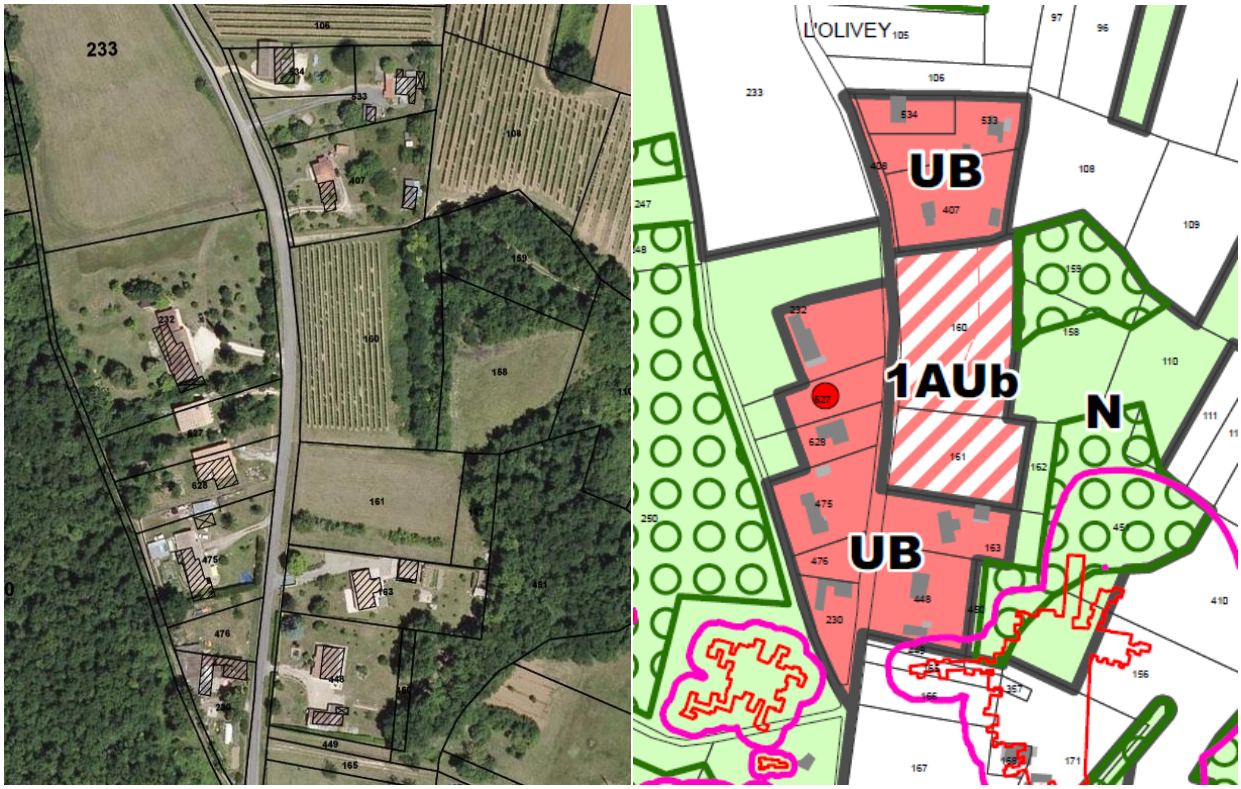
Le SCoT n'impose pas aux communes non soumises à l'article L.302-5 du CCH un pourcentage de réalisation de logements locatifs sociaux mais demande au PLU de prévoir une offre diversifiée sur son territoire, à l'échelle de sa place dans l'armature urbaine, notamment dans les futures opérations (zone 1AU).

La commune compte 19 logements vacants mais n'indique pas comment elle compte prendre en charge cette problématique (outils, actions ?). Le PLU doit afficher cependant un objectif de résorption de la vacance, à minima d'un logement pour les 10 prochaines années.

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

Le SCoT a introduit la notion de périmètre aggloméré et d'extension de l'urbanisation selon plusieurs critères cumulatifs. La commune de Daignac est composée d'un bourg et de plusieurs hameaux historiques. Le PLU de Daignac a donc classé en zones U son bourg et les principaux hameaux (Curton, l'Olivey et Peyrefus) ; cependant, selon le principe du périmètre aggloméré défini par le DOO, certains terrains ne peuvent être inclus dedans, tels que :

- Le secteur de « l'Olivey » : en effet, ce secteur est constitué d'un ensemble d'habitations, construites de façon linéraire le long de la RD 11 ; cette zone UB présente une densité de 4,5 logements à l'hectare et ne peut être admise, seule, comme un périmètre aggloméré. Ce secteur doit être classé en zone « N », ne permettant pas de nouvelles constructions mais assurant uniquement une gestion de l'existant (extensions mesurées et annexes).



Le PLU de Daignac prévoit une répartition de la consommation foncière pour l'habitat comme suit (sur la base des densités minimales imposées par le SCoT) :

- 1,97 hectares en zone 1AUa1 et 1AUa2 soit environ 20 logements (moyenne de 10 logts/ha)
- 0,85 hectares en zone 1AUb soit environ 8 logements (moyenne de 10 logts/ha)
- Un potentiel d'environ 8 logements en zone UB, par densification ou division parcellaire.

Le SCoT impose des modalités d'urbanisation avec une production de logements à hauteur d'au moins 50% dans le périmètre aggloméré et le reste en extension (zones 1AU).

Or, la commune de Daignac ne respecte pas cette proportion à cause de la forte présence de risques majeurs sur le secteur du bourg et son extension urbaine à l'ouest. Le SCoT autorise alors la commune à déroger à ces modalités d'urbanisation puisque des justifications ont été apportées dans le rapport de présentation.

Le PLU affiche une production de 28 logements pour 3,24 hectares consommés soit une densité moyenne de 8,6 logements à l'hectare, essentiellement répartie sur les zones 1AU.

Concernant la consommation foncière sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, la commune affiche une consommation de 2,83 Ha alors que la commune avait consommé 3,89 Ha ces dix dernières années avec une densité moyenne de 8 logements/Ha. Le projet de PLU affiche un objectif de densité équivalent sur la zone 1AUa (8 logts/Ha), qui devra être revu à la hausse pour être en compatibilité avec le SCoT.

De ce fait, la zone 1AUa permettant d'accueillir 20 logements et les possibilités d'urbanisation en zone UB permettant d'accueillir environ 8 logements supplémentaires, les besoins de la commune seront satisfaits et le secteur de « l'Olivey » (favorisant une urbanisation linéaire peu qualitative) n'est pas justifié.

3.3- Développer et conforter la qualité des espaces bâtis

Le PLU a identifié les sites et les éléments les plus significatifs du patrimoine architectural, urbain et paysager et a mis en œuvre des mesures au travers de son règlement graphique et écrit.
Les OAP prévoient un traitement qualitatif de l'espace public, des formes urbaines favorisant une certaine densité (implantation proche de l'alignement et en limites séparatives) ainsi que l'organisation de liaisons piétonnes.

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

La commune n'est pas desservie par le réseau Transgironde, la ligne la plus proche passe dans la commune de Tizac de Curton, au nord de Daignac, c'est la ligne 402 (Bordeaux-Branne). Seul un service de transport à la demande permet aux habitants de se rendre au marché de Branne tous les jeudis matins.
Deux départementales (RD 239 et RD 128), traversant la commune, permettent de rejoindre les pôles d'emplois (Bordeaux et Libourne).
Le développement du secteur de Curton devrait amener la commune à réfléchir à la desserte de son école par un moyen de transport collectif.

4. Conforter l'économie et développer l'emploi

Dans le cadre du SCoT, il est demandé aux EPCI compétents en matière de développement économique de présenter une stratégie économique ou à minima un schéma de zones d'accueil d'entreprises. La commune de Daignac, de par son caractère exclusivement résidentiel et agricole, ne prévoit aucune zone permettant l'accueil d'entreprises. D'un point de vue économique, Daignac compte 21 entreprises, notamment des artisans et des commerçants mais très souvent sans salarié. C'est assurément l'activité agricole

(viticulture) qui est de loin le premier secteur économique de la commune et le premier employeur.

C'est la raison pour laquelle, le maintien de l'activité économique sur la commune passe par la protection des espaces agricoles.

Il est recommandé de permettre néanmoins, en zones UB et 1AUa, les constructions (ou changement de destination) à usage de commerce pour favoriser l'implantation de quelques commerces de proximité sur le secteur de « Curton », là où l'essentiel de la production de logements est envisagée.

Conclusion :

Le PLU de Daignac est compatible avec le SCoT du Grand Libournais, sous réserve de prendre en compte l'ensemble des observations (en gras) formulées ci-dessus et notamment :

- En supprimant la zone 1AUb sur le secteur de « l'Olivey » et en reclassant en zone « N » les habitations existantes sur ce même secteur ;