

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Bureau Syndical du 17 février 2022 à 17h30

Date de convocation : le 10 février 2022

Le Bureau Syndical dûment convoqué s'est réuni en séance ordinaire, sous la Présidence de Monsieur Jacques BREILLAT, Président du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Libournais.

Nombre de membres en exercice : 14

Nombre de membres présents votants : 8

Madame : Liliane POIVERT

Messieurs : Jérôme COSNARD, Sébastien LABORDE, Jacques LEGRAND, Antoine GARANTO, Jacques BREILLAT, Pierre ROBERT, Marc SAHRAOUI

Objet : Avis sur la révision de la Carte Communale de SAINTE-COLOMBE

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ;

Vu la loi n°2002-276 du 27 février 2002 relative à la Démocratie de Proximité ;

Vu la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat ;

Vu la délibération du Comité Syndical du 6 octobre 2016 approuvant le SCoT du Grand Libournais ;

Vu l'arrêté préfectoral du 9 juin 2015 transformant le Syndicat Mixte de Pays du Libournais en Pôle d'Equilibre Territorial et Rural ;

Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, et la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi dite Grenelle II) ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR,

Vu le Code de l'Urbanisme notamment les articles L.131-4 et suivants, L 142-1 et suivants et L.161-3 et suivants ;

Vu le dossier de révision de la carte communale de SAINTE-COLOMBE enregistré le 14/01/2022 au Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Libournais pour avis ;

Considérant les observations et remarques détaillées dans la note technique ci-jointe ;

Le Bureau Syndical constate que le projet de carte communale de SAINTE-COLOMBE est compatible avec le SCoT.

En conséquence, le Bureau Syndical donne, à l'unanimité des membres présents, un avis favorable à la carte communale de SAINTE-COLOMBE.

Le Président,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait à Les Artigues-de-Lussac,
Le 18 février 2022

**Le Président,
Jacques BREILLAT**



Etapas de la Carte communale de Sainte-Colombe		Etapas du SCoT	
Prescription en Conseil municipal	21 novembre 2017	Approbation	6 octobre 2016
Transmission au PETR	14 janvier 2022	Opposabilité	14 décembre 2016

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

1. Promouvoir une organisation rationnelle et équilibrée du territoire

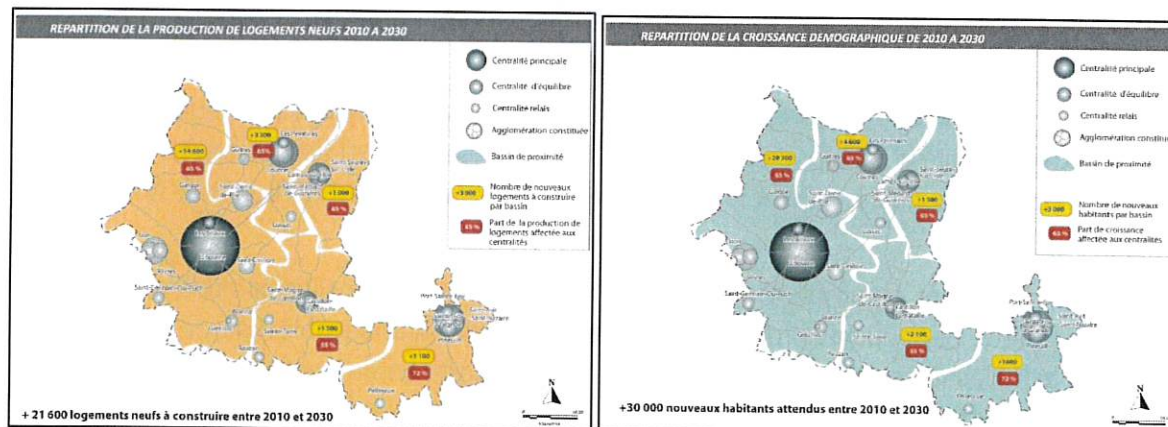
1.1-Gérer les espaces naturels et agricoles en maîtrisant le développement urbain

Le projet de Carte communale a bien identifié les espaces naturels et agricoles, notamment ceux composant la Trame Verte et Bleue. Le choix d'un zonage recentrant l'urbanisation tient compte de la valeur environnementale de la commune.

1.2-S'appuyer sur l'armature urbaine

Dans l'armature territoriale du SCoT du Grand Libournais, la commune de Sainte-Colombe, bien qu'intégrée au bassin de proximité du Castillonnais, n'a pas été identifiée en tant que centralité. La carte communale doit respecter les règles fixées par le DOO en termes d'accueil démographique et de construction de logements, soit 26 nouveaux logements et 37 habitants environ à l'horizon de 2035.

Extrait DOO – SCoT du Grand Libournais



1.3-Répartir les équipements et les services

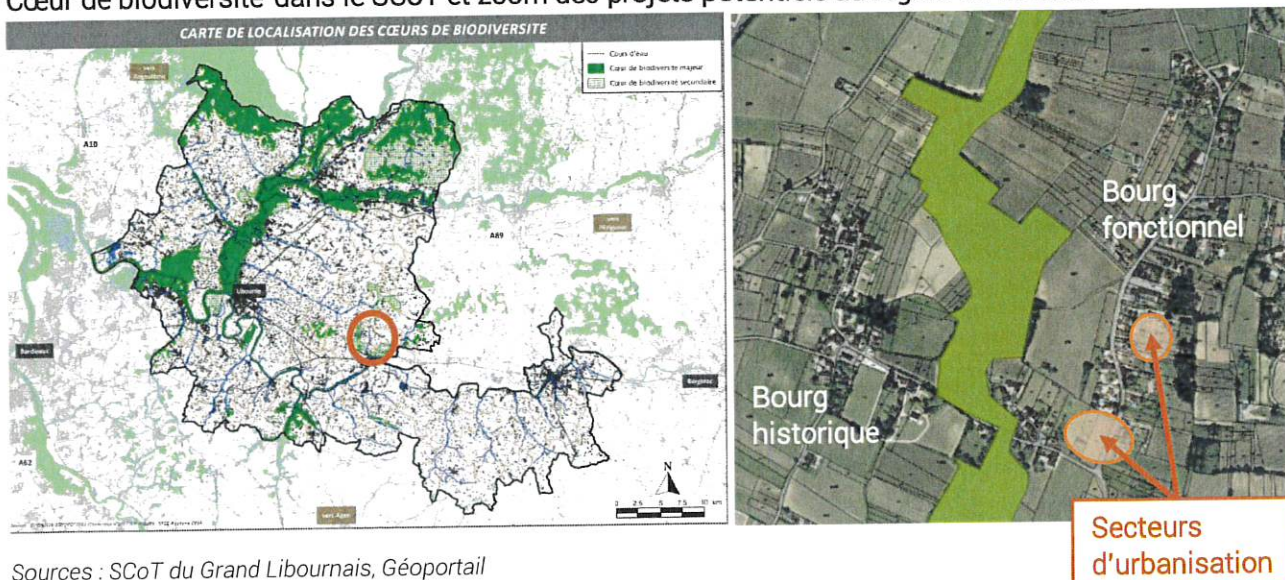
Les équipements trouvent leur place dans deux secteurs de la commune : le « bourg historique » (église et cimetière) et le « bourg fonctionnel » (salle communale, mairie, école) ce qui permet d'optimiser les conditions de desserte, de circulation et d'accessibilité par rapport à la fréquentation attendue du public. Ils ont été intégrés aux zones constructibles de ces deux secteurs.

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

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

Le rapport de présentation a identifié, localisé et délimité, plus finement, les cœurs de biodiversité majeurs à l'échelle locale. Ces espaces sont protégés par la mise en place d'un zonage « N » qui permet l'évolution des constructions existantes mais qui interdit des constructions nouvelles sur ces secteurs. De plus, les zones humides et corridors écologiques sont éloignés des zones urbaines de la Carte communale.

Cœur de biodiversité dans le SCoT et zoom des projets potentiels au regard de la Znieff



Sources : SCoT du Grand Libournais, Géoportail

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

Le SCoT demande à la Carte communale d'identifier les panoramas majeurs, afin de les protéger de toute urbanisation et de maintenir le caractère ouvert des paysages ruraux. Le Carte communale a réalisé le recensement des deux entrées de bourg et une analyse paysagère.

Certains secteurs, notamment entre Maugras et Castelmerle, font l'objet d'une urbanisation qui supprime les coupures urbaines existantes. Cela est dommageable mais ces projets sont liés à leur classement en zone constructible dans la carte communale de 2009. Le zonage proposé assure la préservation des perspectives sur le paysage. Il permet également de stopper l'urbanisation linéaire en supprimant les zones urbaines contribuant à développer ce phénomène et en maintenant des coupures d'urbanisation à l'échelle locale, notamment celle entre Maugras et le Petit Mayne/Fillol.

Enfin, la Carte communale a identifié dans son rapport de présentation les édifices remarquables et le petit patrimoine. Malgré le peu d'outils disponibles pour mettre en œuvre des mesures pour sa conservation, la localisation précise de ces éléments permettra d'apporter une protection au titre de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme.

2.3-Garantir une gestion équilibrée et responsable des ressources naturelles

La commune a souhaité développer l'urbanisation dans ces secteurs desservis par les réseaux, notamment pour le réseau de distribution de l'eau potable. Le nombre de constructions envisagées (5 logements nouveaux) aura un effet très limité sur la ressource.

La Carte communale ne bénéficie pas de dispositifs incitant au recours des énergies renouvelables mais elle a réalisé un paragraphe dédié dans le rapport de présentation.

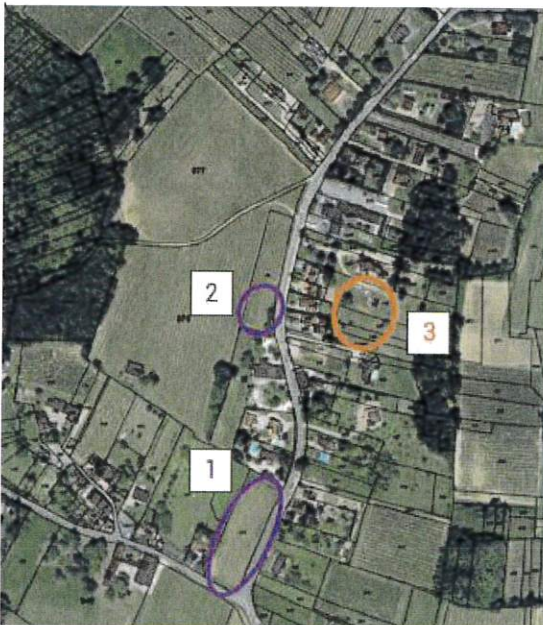
2.4-Réduire la vulnérabilité aux risques naturels

La Carte communale a bien pris en compte les différents risques, notamment ceux liés aux mouvements de terrains liées aux carrières souterraines, aux remontées de nappe et aux retraits/gonflements des argiles. Une attention particulière devra être portée aux constructions qui seront réalisées dans ces secteurs.

2.5- Préserver et valoriser les espaces agricoles et viticoles

Le SCoT précise que la « trame pourpre » doit être affinée et précisée localement notamment à travers l'élaboration du diagnostic agricole.

Extrait des incidences sur l'agriculture



La Carte communale a identifié les zones AOC et les principales caractéristiques de l'activité agricole. Elle évalue également les incidences du projet sur l'agriculture et démontre que les sièges d'exploitations et l'activité des agriculteurs concernés ne sont pas impactés par la future urbanisation.

Afin de limiter les conflits d'usage, aucune zone urbaine pouvant accueillir de nouvelles constructions d'habitation (cf. n°3 ci-contre) n'est en contact avec des terrains viticoles. Toutefois, certaines autorisations d'urbanisme ont été délivrées sur des secteurs marqués par cet enjeu (cf. n°2 ci-contre).

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

Sainte-Colombe compte 422 habitants en 2017 (source INSEE). La commune a connu très forte attractivité sur la période 2007-2012 puis un déclin important entre 2012 et 2017.

Toutefois, sur les dix dernières années (2007-2017) la croissance démographique a été assez significative (0,7%/an). Ainsi, la commune a décidé, dans le cadre de son document d'urbanisme, un développement plus modéré permettant de conforter le rôle d'accueil de population nouvelle sans pour autant dénaturer l'identité et le caractère agricole, en affichant un taux de croissance de 0,38%/an jusqu'en 2032.

La commune de Sainte-Colombe n'est pas identifiée comme une centralité dans le SCoT. En tant que commune « hors centralité », le taux de croissance annuel moyen maximum fixé dans le SCoT est de 0,38%/an sur les 20 prochaines années. Ainsi, la Carte communale respecte les dispositions du SCoT.

Aussi, le scénario de développement de la commune s'appuie sur le calcul du point mort et sur l'effet démographique, qui prévoit sur la période 2017-2032 : 21 logements créés dont la moitié pour l'accueil d'une population nouvelle et l'autre moitié pour le maintien de la population. En tenant compte des constructions réalisées depuis 2015, 24 logements neufs devront être produits sur 17 ans, soit 1,4 logements par an.

Au recensement de 2017, la commune compte une faible part de logements vacants (7% du parc) mais de nombreuses résidences secondaires (23 unités, soit 11% du parc) créant une tension sur le marché de l'immobilier. Le rapport de présentation a localisé les logements vacants depuis plus de 2 ans et les élus ont pour ambition d'en remettre au moins un sur le marché.

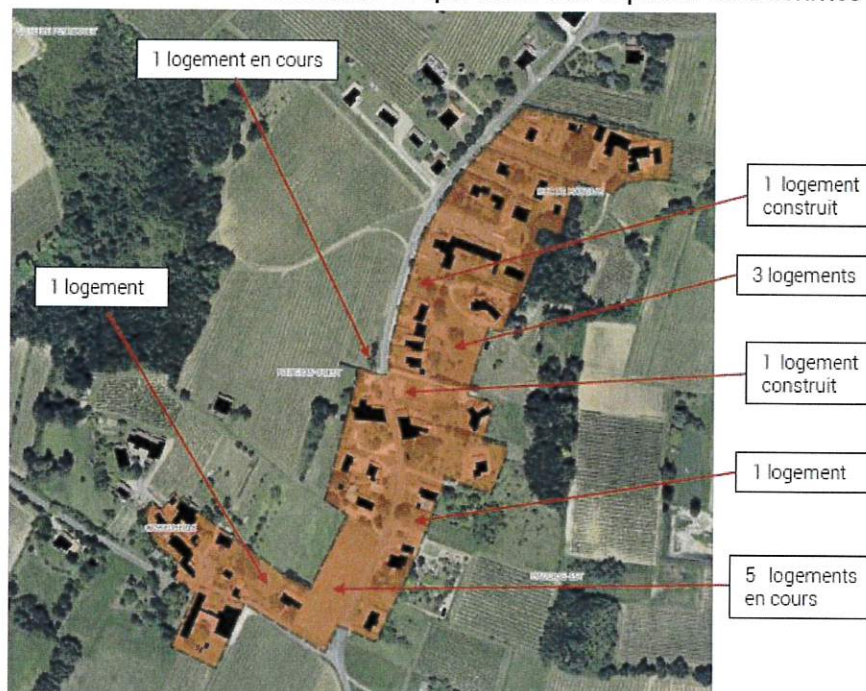
3.2- Economiser et rationaliser l'usage de l'espace

Le SCoT a introduit la notion de périmètre aggloméré et d'extension de l'urbanisation selon plusieurs critères cumulatifs. Sainte-Colombe est composée d'un bourg historique (Bourg/Peyroutet), d'un bourg fonctionnel (Maugras/Castelmerle), de nombreux hameaux plus ou moins étoffés et de bâtis isolés. Les hameaux et encarts sont organisés dans une structure urbaine ancienne ou sous forme d'urbanisation linéaire composée principalement de constructions récentes.

La Carte communale de Sainte-Colombe a donc classé en zones constructibles (zones U) son bourg historique, le secteur de Maugras/Castelmerle et celui de Fillol/Le Petit Mayne, établis selon le principe du périmètre aggloméré défini par le DOO. Sur l'ensemble des constructions neuves prévues à l'horizon 2032, la plupart ont déjà été réalisées ou font l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Les seuls potentiels restants se situent en densification ou comblement de dents creuses au sein du périmètre aggloméré du bourg fonctionnel. Sur le secteur le plus important, prévoyant la construction de 3 logements, une Orientation d'aménagement proposant des principes d'aménagement a été réalisée : elle a vocation à informer les futurs porteurs de projets des contraintes à respecter pour son urbanisation.

Le potentiel constructible global est évalué à 24 logements à l'horizon 2032 dont 11 logements ont déjà été construits et 8 logements font l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Ces opérations proposent souvent de faibles densités. Pour l'avenir, la Carte communale prévoit une répartition de la consommation foncière pour l'habitat de 0,4 ha en zones U, soit une densité moyenne de 12,5 logements par hectares, signe des efforts entrepris par la collectivité.

Extrait de la Carte communale : répartition des espaces consommés pour de l'habitat



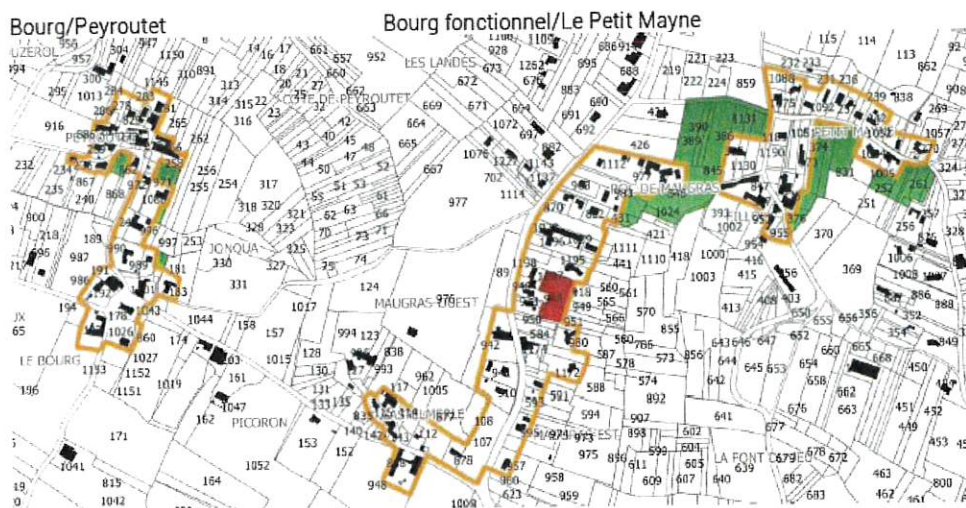
Le SCoT impose des modalités d'urbanisation avec une production de logements à hauteur d'au moins 50% dans le périmètre aggloméré et le reste en extension ou dans les hameaux (au maximum 10%). Au regard des nombreux coups partis, de l'ordre de 46% de la production devraient être réalisée dans les hameaux principalement à Caufour et Daulibat. Toutefois, le potentiel en logement prévu dans la carte communale (5 logements) a pour effet de limiter la dispersion de l'urbanisation en se concentrant exclusivement en densification du périmètre aggloméré du secteur Maugras/Castelmerle.

Le SCoT note l'effort entrepris par la nouvelle Carte communale pour stopper l'urbanisation linéaire à l'œuvre et recentrer l'urbanisation autour du bourg fonctionnel : le projet est donc en accord avec les principes du SCoT du Grand Libournais.

Concernant la consommation foncière sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), la commune avait consommé 2,7 ha entre 2009 et 2019 avec une densité moyenne de 7,4 logements/ha, soit une consommation moyenne par logement de 1369 m².

La Carte communale analyse les efforts de consommation entre ce document et l'ancien approuvé en 2009 : le bilan s'établit à 15,6 ha redonnés en espaces non constructibles. Certains de ces espaces sont des hameaux souvent déjà artificialisés mais de réels efforts de limitation de la consommation foncière ont été entrepris par la commune : 3,9 ha occupés réellement par des espaces NAF ont été restitués (cf. carte ci-dessous).

Extrait de la Carte communale: Evolutions globales du zonage entrainant une consommation réelle d'espace naturel ou agricole



Caufour

Daulibat



Le SCoT du Grand Libournais n'a pas établi sa compatibilité avec le SRADDET. La Carte communale a bien étudié sa compatibilité avec ce document et a anticipé les objectifs prévus par la loi « Climat et résilience ». Au regard des données OCS sur l'artificialisation du sol, la Carte communale aura pour effet de consommer réellement 1,2 ha pour du logement sur la période 2020-2032, soit une diminution de 62% par rapport à la consommation foncière faite entre 2009 et 2020 (2,9 ha), un résultat en adéquation avec l'objectif à 10 ans fixé par la loi Climat et Résilience approuvée en août 2021 (objectif de -50%).

Le SCoT souligne l'effort de réduction de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier, conforme aux ambitions du SCoT et aux règles du SRADDET.

3.3- Développer et conforter la qualité des espaces bâtis

Le rapport de présentation de la Carte communale a identifié les sites et les éléments les plus significatifs du patrimoine architectural, urbain et paysager. Les orientations du document d'urbanisme proposent de protéger le noyau ancien et les abords de l'église. De plus, une orientation d'aménagement sur un secteur d'épaississement du bourg fonctionnel

(Maugras/Castelmerle) a été écrite à titre informatif afin de maîtriser l'implantation des nouvelles constructions et de veiller à une cohérence urbaine.

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

La commune n'est pas desservie en transport en commun. Elle bénéficie tout de même du ramassage scolaire pour le regroupement pédagogique, le collège et le lycée. Un itinéraire de randonnées est à l'étude et il permettra de relier le bourg historique au bourg fonctionnel. Bien que Sainte-Colombe ne soit pas concernée par les prescriptions du SCoT, le rapport de présentation a réalisé une analyse des déplacements et des capacités de stationnement.

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 Sainte-Colombe, membre de la Communauté de communes Castillon-Pujols, devra mener cette réflexion avec son EPCI.

La volonté communale a été de maintenir les activités existantes liées principalement à l'agriculture et au tourisme.

Conclusion :

En résumé, la **Carte communale de Sainte-Colombe n'a pas de points d'incompatibilité** avec le DOO du SCoT puisqu'elle agit sur :

- la consommation d'espaces NAF en proposant une forte diminution des espaces consommés par rapport à la décennie précédente ;
- l'identification et la protection des cœurs de biodiversité majeurs et secondaires (ZNIEFF, coteaux boisés, cours d'eau et zones humides) ;
- la préservation des coupures d'urbanisation et du patrimoine local ;
- la réduction des conflits d'usages entre l'activité agricole et l'habitat, notamment en concentrant le potentiel en logements dans le périmètre aggloméré du bourg Maugras/Castelmerle.

Par ailleurs, le scénario de développement urbain proposé par la Carte communale à l'horizon 2032 est modéré. Il s'appuie sur un accueil démographique et une production de logements conforme aux objectifs du SCoT, et ce malgré une production importante de logements déjà réalisés (19 logements sur les 24 programmés).

Enfin, 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 ou dans les hameaux. Au regard des nombreux « coups partis », une part trop importante de la production devraient être réalisée dans les hameaux et en extension du périmètre aggloméré (70%). Toutefois, le projet de carte communale œuvre fortement pour recentrer l'urbanisation au sein du bourg fonctionnel : tous les logements potentiels sont en densification du périmètre aggloméré du secteur Maugras/Castelmerle.

