



SÉANCE DU 15 NOVEMBRE 2023

DELIBERATION n° 2023-11-271 – 1/4

Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78

Date de convocation : 09/11/2023

L'an deux mille vingt trois, le quinze novembre à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle Daniel Malville à Vayres, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents : 50

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Armand BATTISTON, Gérard MUSSOT (suppléant de Sophie Blancheton),, Joachim BOISARD, Pascal LELEU (suppléant d'Emeline Brisseau),, Renaud CHALLENGEAS, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Jean Louis D'ANGLADE, Julie DUMONT, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADE, Lionel GACHARD, Christophe GALAN, Philippe GIRARD, Monique JULIEN, Fabienne KRIER, Michèle LACOSTE, Thierry LAFAYE, Bruno LAVIDALIE, David MESNIER (suppléant de Martine Lecouleux),, Jocelyne LEMOINE, Frédéric MALVILLE, Pierre MALVILLE, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Agnès SEJOURNET, Marie-Claude SOUDRY, François TOSI

Absents : 17

Jean Claude ABANADES, Bernard BACCI, Marie-Sophie BERNADEAU, Didier CAZENAVE, Sandy CHAUVEAU, Christophe DARDENNE, Christophe GIGOT, Patrick JARJANETTE, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, Alain PAIGNE, Christophe-Luc ROBIN, Baptiste ROUSSEAU, Jean-Philippe VIRONNEAU

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 11

Jean-Luc LAMAISON pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Sébastien LABORDE pouvoir à Jean Louis ARCARAZ, Laurent KERMABON pouvoir à Agnès SEJOURNET, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Patrick HUCHET pouvoir à Armand BATTISTON, Philippe MARIGOT pouvoir à Jérôme COSNARD, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, David RESENDÉ pouvoir à David REDON, Laurence ROUEDE pouvoir à Philippe BUISSON, Josette TRAVAILLOT pouvoir à Michel MASSIAS, Michel VACHER pouvoir à Chantal GANTCH

Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance

DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET URBANISME**ARRÊT DE LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VAYRES**

Sur proposition de Madame Fabienne FONTÉNEAU, Vice présidente en charge du développement économique, de l'innovation, de l'économie sociale et solidaire, du réseau de transport Calibus, à la demande de Monsieur Jacques LEGRAND, Vice président en charge de l'Urbanisme et Maire de Vayres

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 101-1 à L.101-3, L. 103-2 à L. 103-6, L. 132-1 à L. 132-4, L. 151-1 et suivants, L. 152-1 et suivants, L. 153-1 et suivants, R. 122-1 et suivants ;

Vu la délibération de la commune de Vayres en date du 27 juin 2008 prescrivant la révision du PLU ;

Vu la délibération de la commune de Vayres en date du 28 juin 2017 sollicitant de La Cali la poursuite de la révision du PLU ;

Vu la délibération du conseil communautaire de La Cali en date du 25 septembre 2017 autorisant la poursuite de la révision du PLU de Vayres ;

Vu le débat du conseil communautaire de La Cali en date du 10 novembre 2021 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables

Vu le bilan de la concertation présentée par Monsieur le Président et annexé à la présente délibération

Vu le dossier de PLU de la commune de Vayres

Considérant que le projet de PLU est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à sa révision et à celles qui ont demandé à être consultées ;

Considérant que la procédure de révision du PLU de Vayres a été engagée par une délibération municipale en date du 27 juin 2008. Par une délibération en date du 28 juin 2017, la commune a sollicité La Cali afin de poursuivre la procédure. La Cali a délibéré le 25 septembre 2017 en ce sens.

Les motifs de cette révision sont rappelés ci après :

- Reprendre le traitement des zones Na
- Réfléchir à une meilleure répartition des zones AUJ, AUJa et Aux
- Préciser certains alinéas des articles 11 et 14 du règlement de chaque zone
- Limiter les possibilités de décapage en profondeur des parcelles en zone UJ
- Etablir une meilleure protection des zones N
- Réactualiser les données traitées dans le cadre de la précédente révision
- S'attacher à prendre en compte les évolutions de la réglementation intervenues depuis le début de la procédure de révision du PLU

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en conseil municipal du 21 Septembre 2021, puis en conseil communautaire du 10 novembre 2021.

Considérant que les **grandes orientations d'aménagement retenues dans le PADD** sont les suivantes :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et agricole
- Valoriser le patrimoine paysager de la commune
- Prévoir un développement équilibré de l'habitat
 - Compléter les équipements au service de la population
- Renforcer le développement économique
 - Améliorer le fonctionnement urbain

Considérant les **objectifs déclinés par orientations** :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et agricole
 - Préserver et restaurer la framboisette et bleu
 - Prévenir les risques d'inondation et ruissellement d'eaux pluviales
 - Favoriser et préserver la diversité de la vie et la présence d'éléments naturels dans l'espace urbain
 - Maintenir et soutenir l'agriculture
- valoriser le patrimoine paysager de la commune
 - + Paysage du vignoble, entrée de ville et lisière urbaine
 - + Les points de vue sur la Dordogne
 - + Valoriser et préserver le patrimoine historique
 - Prévoir un développement équilibré de l'habitat
 - + Maîtriser la croissance de population à 5000 habitants en 2032
 - + Poursuivre l'effort de construction de logements sociaux
 - + Favoriser une ville de proximité par la densification des centralités
 - + Favoriser le renouvellement urbain
 - + Rationnaliser les besoins fonciers en extension urbaine
 - + Développer les performances environnementales de l'urbanisation

- Compléter les équipements au service de la population
 - Renforcer la capacité d'accueil des équipements collectifs
 - Valoriser et créer de nouveaux lieux de vie
- Conforter le développement économique
 - Renforcer et développer l'offre commerciale
 - Poursuivre l'accueil d'activités économiques
 - soutenir l'activité touristique
 - l'équipement numérique du territoire
- Améliorer le fonctionnement urbain
 - Organiser les liaisons inter-quartiers
 - Requalifier la traversée du centre bourg
 - Promouvoir les mobilités douces et développer les liaisons en quartiers
 - Valoriser les connexions intermodales

La population a été tenue informée de cette réunion au travers des moyens de communication suivants :

- Site internet de la mairie (www.mairie.fr)
- Application CityAll
- Panneaux lumineux de la commune
- Presse : journaux Sud-Ouest, le Résistant
- Bulletin d'informations municipales
- Le Mag (magazine trimestriel de la commune)
- Retransmission des Conseils Municipaux en direct sur facebook et disponibles sur le site internet
- Lors du discours des vœux

Les modalités de la concertation ont été annoncées lors de la réunion publique du 24 Mai 2023 et l'information a été diffusée de la manière suivante :

- Site internet de la mairie (www.mairie.fr)
- Application CityAll
- Panneaux lumineux de la commune
- Bulletin d'informations municipales du mois de Juin 2023

Cette consultation prévoyait la mise à disposition du projet du plan local d'urbanisme, le projet d'aménagement et de développements durables et le plan de zonage à arrêter ainsi qu'un registre destiné aux observations de toutes personnes intéressées, du 19 Juin 2023 au 18 Août 2023, en mairie aux heures et jours ouvrables.

Plusieurs courriers concernant la révision du PLU étant arrivés en mairie avant le démarrage de la mission ont été actualisés et insérés à un registre à compter du début de la procédure et mis à disposition à l'accueil de la mairie

Ce registre a recueilli plusieurs remarques :

- 16 manuscrites
- 142 courriers reçus

Considérant que la population a pu ainsi, de manière continue, prendre connaissance et suivre l'évolution des éléments du dossier, grâce aux moyens de concertation mis en œuvre.

Considérant que les modalités de la concertation définies par la délibération de révision du PLU ont été mises en œuvre au cours de la démarche conformément aux principes de la délibération du 27 juin 2008 :

Site internet de la mairie (www.mairie.fr)

Application CityAll

Panneaux lumineux de la commune

Presse : journaux Sud-Ouest, le Résistant

Bulletin d'informations municipales

Le Mag (magazine trimestriel de la commune)

Retransmission des Conseils Municipaux en direct sur facebook et disponibles sur le site internet

Lors du discours des vœux

Réunions publiques avec la population

Mise à disposition du public du projet de PLU à arrêter, du projet d'aménagement et de développements durables et du plan de zonage à arrêter ainsi que d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée lors de la période de concertation du 19 Juin au 18 Août 2023, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture

Possibilité d'écrire au Maire de Vayres (Avenue de Libourne, 33870 Vayres)

Vu l'avis du Bureau communautaire du 6 novembre 2023,

Après en avoir délibéré,

Et à l'**unanimité** – *non participation au vote de Jacques LEGRAND, Jocelyne LEMOINE et Pierre MALVILLE* (58 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- de tirer le bilan de la concertation préalable, tel qu'annexé à la présente délibération,
- d'arrêter le projet de PLU de la commune de Vayres révisé, tel qu'annexé à la présente délibération,
- de communiquer pour avis le projet de révision du PLU conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme :
 - Au sous-préfet ;
 - Au président du conseil régional ;
 - Au président du conseil départemental ;
 - Au représentant de la chambre d'agriculture ;
 - Au représentant de la chambre des métiers
 - Au représentant de la chambre de commerce et d'industrie ;
 - Au représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains ;
 - Au représentant de l'EPCI compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre
 - Au président de l'établissement public chargé de l'élaboration et du suivi du SCoT dans le périmètre duquel est comprise la commune ;
 - A la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
 - Au représentant de l'autorité environnementale ;
 - Au centre national de la propriété forestière ;
 - A l'institut national de l'origine et de la qualité
- d'informer que les Présidents des associations visées à l'article L.132-12 pourront en prendre connaissance, conformément aux dispositions dudit article.

La présente délibération sera transmise à Monsieur Sous-préfet au titre du contrôle de légalité.

Conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Cali et en mairie de Vayres durant un mois.

Le dossier sera tenu à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture du siège de la Cali (42 rue Jules Ferry 33500 Libourne du Lundi au Vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00) et de la mairie de Vayres (44 avenue de Libourne 33870 Vayres du Lundi au vendredi 8h30 -12h00 / 13h30 – 17h00 et Samedi : 9h00 – 12h00).

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

Fait à Libourne le 22 novembre 2023

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme
et par délégation

Philippe BUISSON,
Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais,
Président de séance



Jacques LEGRAND,
1^{er} Vice-président,
Secrétaire de séance



Département de la Gironde

Commune de Vayres

Envoyé en préfecture le 21/11/2023
Reçu en préfecture le 21/11/2023
Publié le
ID : 033-200070092-20231115-2023_11_271-DE



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 15 novembre 2023

Le Président

Philippe BUISSON



Envoyé en préfecture le 21/11/2023

Reçu en préfecture le 21/11/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231115-2023_11_271-DE

SOMMAIRE

Chapitre 1	DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE.....	4
1.1.	La population et les logements	4
1.2.	Les activités économiques.....	24
1.3.	Les équipements collectifs	45
Chapitre 2	DIAGNOSTIC URBAIN	54
2.1.	Structure et formes urbaines	54
2.2.	L'organisation des déplacements.....	84
Chapitre 3	ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT.....	99
3.1.	Le cadre physique du territoire	99
3.2.	Les milieux d'intérêt écologique	107
3.3.	La ressource en eau.....	130
3.4.	Cadre de vie.....	139
3.5.	Risques majeurs.....	147
3.6.	Paysages et patrimoine	155
Chapitre 4	LES RAISONS DES CHOIX POUR ETABLIR LE PADD.....	164
4.1.	Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et agricole	165
4.2.	Valoriser le patrimoine paysager de la commune.....	166
4.3.	Prévoir un développement équilibré de l'habitat	167
4.4.	Conforter le développement économique.....	171
4.5.	Améliorer le fonctionnement urbain	173
4.6.	Les objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	173
Chapitre 5	EXPLICATIONS DES REGLES EDICTEES PAR LE PLU ET LES CHANGEMENTS APPORTES.....	174
5.1.	Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et agricole	179
5.2.	Valoriser le patrimoine paysager de la commune.....	199
5.3.	Prévoir un développement équilibré de l'habitat	203
5.4.	Compléter les équipements au service de la population	230
5.5.	Conforter le développement économique.....	233
5.6.	Améliorer le fonctionnement urbain	250

Chapitre 6 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR 253

6.1. Rappel du contexte réglementaire 253

6.2. Synthèse du déroulé de la démarche d'évaluation environnementale effectuée..... 254

6.3. Analyse du projet de PLU sur les principaux items environnementaux..... 258

6.4. Analyse détaillée des incidences des zones à urbaniser et des emplacements réservés susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement 305

6.5. Analyse des incidences du PLU sur le réseau de sites Natura 2000..... 325

6.6. Articulation du PLU avec les documents de rang supérieur et d'autres plans et programmes 333

6.7. Indicateurs de suivi de l'application du PLU..... 341

PREAMBULE

A quoi sert le rapport de présentation ?

Le rapport de présentation a pour but de présenter l'état des lieux de la commune et d'expliquer les règles mises en place avec le PLU. Le contenu du rapport de présentation, défini par le code de l'urbanisme, s'organise en cinq grandes parties :

- « 1° Il expose le diagnostic établi au regard des prévisions démographiques et économiques et il répertorie les besoins et enjeux à prendre en compte.
- 2° Il analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution
- 3° Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement.
- 4° Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables, et il explique les changements apportés par rapport au PLU précédent.
- 5° Il présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement. »

Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du Plan Local d'Urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

Les raisons de la révision du PLU

La commune de VAYRES dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 14 novembre 2005 et élaboré selon la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, qui a créé ce type de document de planification en remplacement du Plan d'Occupation des Sols (POS). Une déclaration de projet valant mise en compatibilité et une modification simplifiée sont intervenues depuis.

Les objectifs de la présente révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme sont définis dans la délibération du conseil municipal prescrivant la révision en date du 27 juin 2008 (voir pièces n° 06 du dossier).

Le projet de la commune de VAYRES est inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui fixent les grandes orientations retenues pour les dix prochaines années, sur l'ensemble de la commune.

Chapitre 1

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

1.1. La population et les logements

1.1.1. Une croissance de population importante

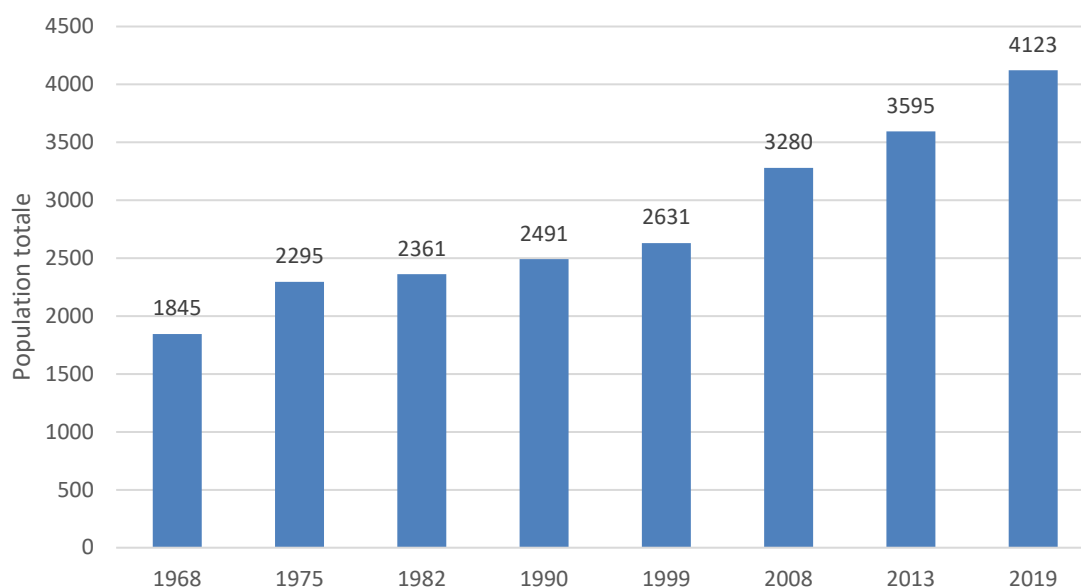
La croissance démographique de Vayres est relativement importante depuis ces 20 dernières années. La commune a ainsi gagné +912 habitants entre 1999 et 2012 et +413 habitants entre 2012 et 2017. Ces dernières années, la croissance est moins soutenue.

Tableau – Evolution de la population à Vayres entre 1999 et 2017

	POP 1999	POP 2013	TAUX DE CROISSANCE 1999 -2013	POP 2019	TAUX DE CROISSANCE 2013 -2019
Vayres	2 631	3595	36,6%	4123	14,6%
CA du Libournais	73 407	88 329	20,3%	91 475	3,5%
GIRONDE	1 287 532	1 505 517	16,9%	1 623 749	7,8%

Source : INSEE – RGP

Evolution de la population à Vayres entre 1968 et 2017



Source : INSEE – RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales

□ Les différents mouvements démographiques depuis le recensement de 1968

1968-1975 :

On observe une forte hausse de la population entre 1968 et 1975 : +24,4%. Cette hausse correspond à l'arrivée sur la commune de nombreux travailleurs de l'entreprise BSN, qui fut inaugurée en 1971. L'installation de cette nouvelle population a été rendue possible par la création de nombreux lotissements privés et de lotissements d'habitat social (notamment la Cité des Oiseaux avec 45 logements).

Cette hausse importante de la population a entraîné dans les années qui ont suivi une nécessaire adaptation des équipements publics : l'école élémentaire (construite en 1958) qui voit l'ouverture de deux nouvelles classes en 1976, l'école maternelle construite en 1976, la construction du franchissement de la voie ferrée grâce au pont Bel-Air en 1984, qui remplace le passage à niveau et fluidifie le trafic automobile.

1975-1990 :

Le taux de croissance communale est positif et régulier durant la période 1975-1999 : +0,58% par an. Il correspond à celui de l'unité urbaine de Bordeaux. Vayres participe donc du dynamisme urbain du département de la Gironde.

Le développement de l'urbanisation durant cette période, s'opère grâce à la création de lotissements privés (Les Hauts de Vayres et Cité des Gastineaux par exemple) et de lotissements communaux (Cité Le Thill et lotissement Le Sudre par exemple), mais également la maison de retraite pour aveugles (en 1978) et la résidence pour personnes âgées (en 1993).

La hausse régulière de la population de la période 1975-1999 est tout à fait compréhensible. En effet, même si le milieu des années 1970 marque l'entrée dans la crise pétrolière et économique, c'est aussi l'époque où se mettent en place les grands systèmes d'aide à la pierre qui ont relancé la création de lotissements de maisons individuelles.

1999-2008 :

La hausse régulière et moyenne de la population durant la période 1975-1999, s'accroît fortement sur la dernière période 1999-2008. Cela trahit une forte augmentation de la population communale : +24,6% entre 1999 et 2008.

Ce développement important est la conséquence de la création de plusieurs lotissements (Hameau de Nioton, Hameau des Naudes, Le Parc), mais également de quelques logements collectifs (résidence Hampton en 2002) et de logements sociaux (19 logements à la résidence Bel-Air).

2008 – 2013 :

La période se caractérise par une croissance démographique soutenue de 15 points au-dessus du taux observé sur la CA du Libournais et en Gironde.

La commune dépasse également le seuil des 3 500 habitants au cours de cette période.

2013 - 2019 :

La croissance démographique continue sa progression soutenue avec un taux de 14,6%. La croissance annuelle moyenne de la population se maintient à environ 2,3%, tout comme les périodes précédentes depuis 1999, dont +1,8% due au solde migratoire (plus d'entrées que de sorties), et +0,5% rapporté au solde naturel (naissance/décès). La croissance s'explique donc essentiellement par les arrivées sur le territoire. La croissance de la population de Vayres est ainsi directement en phase avec la mise sur le marché de logements neufs, puisque l'immigration est le principal facteur de cette croissance.

Comme nous le verrons dans le chapitre sur le développement urbain, l'urbanisation récente sous une forme essentiellement de lotissements pose le problème de la forte consommation d'espace et de l'étalement urbain, qui pèsent sur la gestion des réseaux publics.

1.1.2. L'évolution de la structure des ménages

□ Evolution des ménages

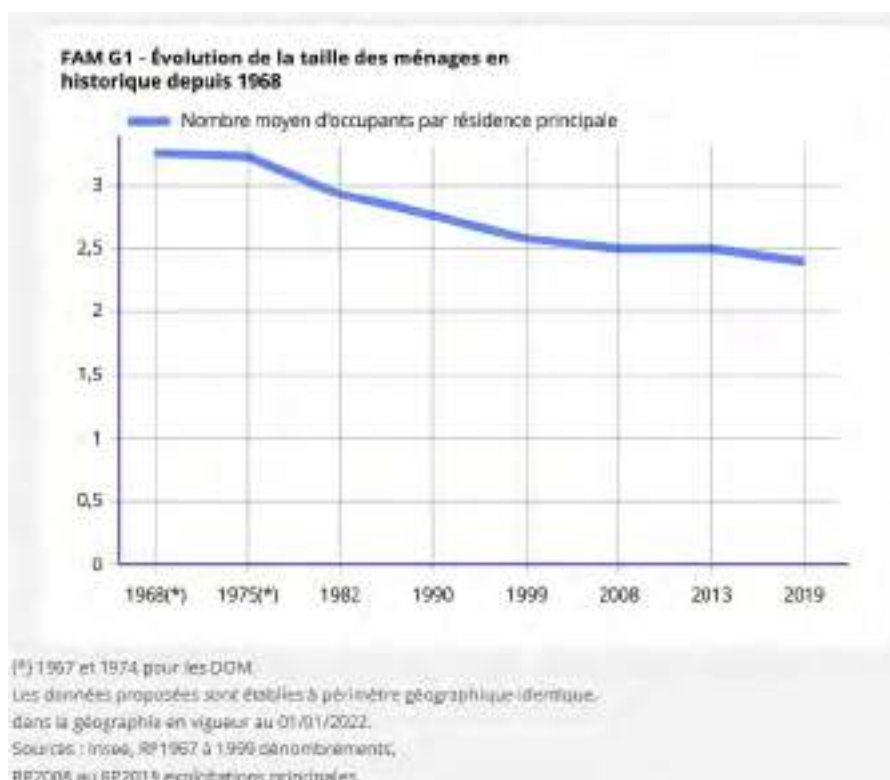
En 2019, la commune compte 1659 ménages, soit 224 de plus qu'en 2012.

A l'instar du reste du territoire intercommunal, la commune de Vayres voit diminuer la taille moyenne des ménages. De 3,3 personnes par ménage en 1968, on atteint en 2017, 2,41.

Tableau - Taille des ménages en 2017

	POP 2019	Nombre de ménages	Taille des ménages
Vayres	4123	1659	2,39
CA du Libournais	91 475	40 794	2,20
GIRONDE	1 623 749	752 886	2,12

Source : INSEE – RP 2017



S'agissant de la structure de ces ménages, les ménages de type « couple » représentent une part importante :

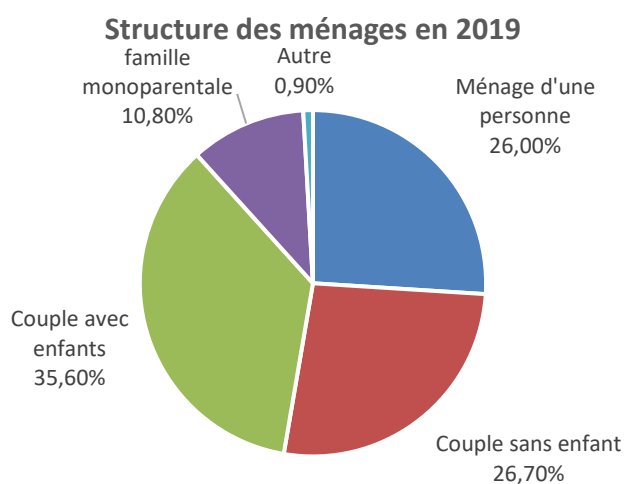
- 35,6% de couples avec enfants (soit minimum 3 personnes/foyer)
- 26,7% de couples sans enfant (soit 2 personnes / foyer)

Les ménages d'une personne sont également fortement représentés avec 26% des ménages ; soit plus **d'un ménage sur quatre composé d'une personne.**

Tableau – Structure des ménages en 2019

Typologie des ménages 2019	Nombre de ménages	Part dans le total des ménages
Ménage d'une personne	431	26%
Couple sans enfant	442	26,7%
Couple avec enfants	591	35,6%
Famille monoparentale	179	10,8%
Autre	15	0,9%
<i>Total ménage</i>	<i>1659</i>	<i>100%</i>

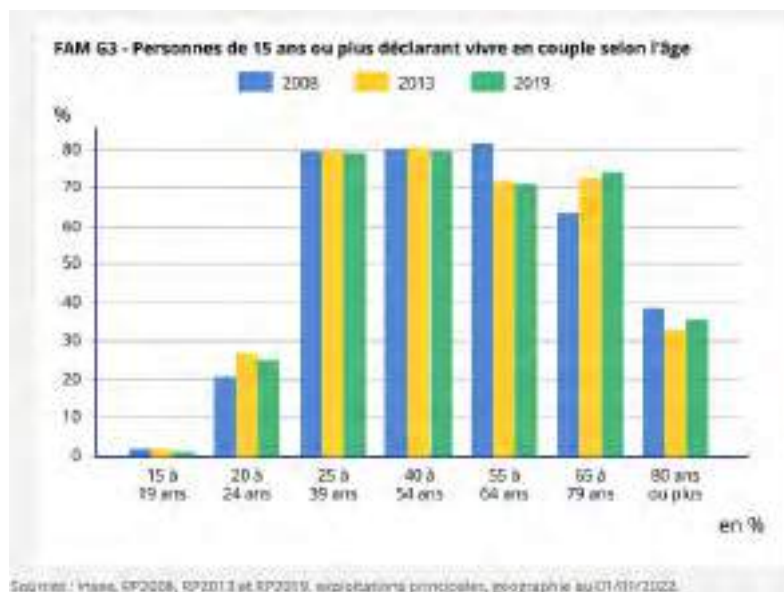
Source : INSEE – RP 2019



Source : INSEE – RP 2019

Parmi les ménages des personnes vivant seules, la part des personnes âgées prédomine. Les populations entre 20 et 54 ans sont également concernés : 24,7% des ménages seuls en les additionnant. La part des ménages de personnes seules reste constante entre 2012 et 2017.

Enfin, la commune compte presque 11% de familles monoparentales, avec un nombre de personne par ménage pouvant varier selon les situations.



Ces différentes données sur la composition des ménages vont permettre de mettre en relation les besoins des habitants avec l'offre en logement présente sur la commune (cf. partie 1.2. sur les logements). L'importance des ménages d'une personne et des familles mono-parentales doit être prise en compte lors de la réflexion sur le développement de l'habitat, afin de proposer une offre en logements réellement adaptée aux besoins.

□ Une diversité générationnelle

Les éléments suivants sur la structure de la population par âge nous révèlent le relatif équilibre en termes de représentativité générationnel.

On note tout d'abord la répartition suivante :

- 36% de la population a moins de 29 ans ;
- 42,5% de la population a entre 30 et 59 ans ;
- 21,4% de la population a plus de 60ans.

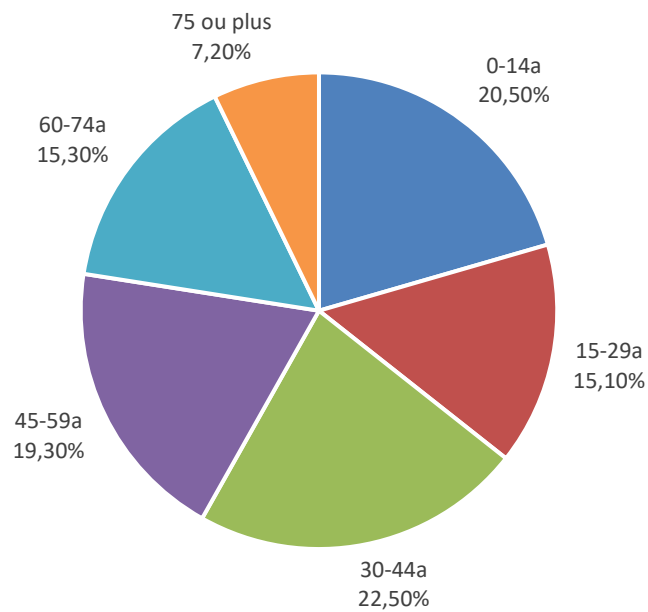
La population est donc relativement équilibrée.

Tableau – Population de Vayres par âges en 2019

Répartition par âges	Population en 2019	Part dans la population totale
0-14a	847	20,5%
15-29a	623	15,1%
30-44a	929	22,5%
45-59a	797	19,3%
60-74a	631	15,3%
75 ou plus	297	7,2%

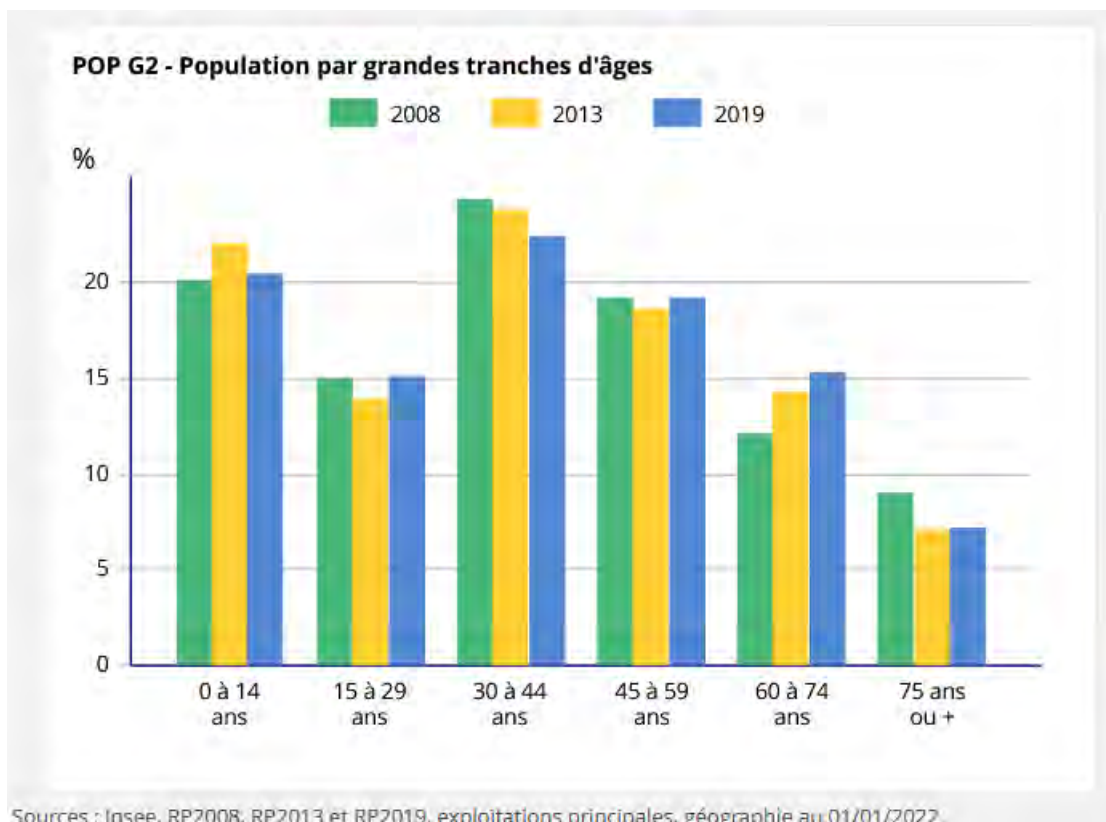
Source : INSEE – RP 2019

Population par tranches d'âge en 2019



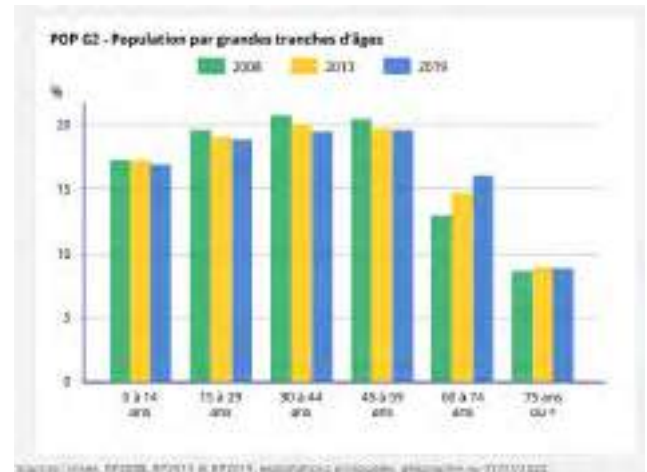
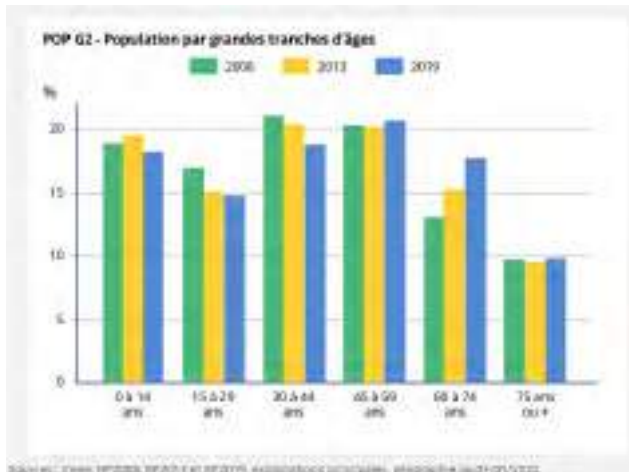
Source : INSEE – RP 2019

En se plaçant d'un point de vue dynamique, l'évolution de la population par grandes tranches d'âge entre 2013 et 2019 montre une diminution récente de la part des 0-14 ans et progressive des 30-44 ans, une stagnation de la tranche des 15-29 ans, 45-59 ans et 75 ans et plus et une augmentation croissante des 60-74 ans.



La comparaison avec les données à l'échelle de la CALI et de la Gironde nous permet d'affirmer des tendances communales :

- Une augmentation nette des 60 - 74 ans qui confirme la tendance nationale au vieillissement de la population dans les prochaines années.
- Une part importante des jeunes enfants (0-14 ans), très supérieure au Département et à la CA
- Une baisse continue des ménages jeunes (30-44 ans).
-



SYNTHESE DE L'ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

- ✓ Une croissance de population soutenue entre 2013 et 2019
 - + 528 habitants
 - Croissance de +14,6 % sur la période, soit un taux de croissance annuel moyen de +2,3 %
- ✓ Une taille des ménages en baisse par rapport à 2013 : 2,39 hab. / ménages en 2019.
- ✓ Un nombre important de ménages de type couple avec/sans enfant, 62,3% de la population.
- ✓ Une part non négligeable et en augmentation des ménages d'une personne : 26% des ménages de Vayres.
- ✓ Une relative diversité générationnelle, avec une augmentation nette des 60-74 ans, puis dans une moindre mesure une diminution des jeunes ménages.

1.1.3. Dynamiques de construction et évolution des résidences principales

La commune est marquée par une croissance nette de +270 logements entre 2013 et 2019 soit près de 45 logements supplémentaires par an.

A titre de comparaison, la croissance du nombre de logements entre 2013 et 2019 est de 6% sur le territoire de la CALI et 11% sur le département, contre 17% pour la commune de Vayres. La commune appartient donc à un secteur dont le rythme de construction est soutenu et important.

Tableau – Typologie des logements construits à Vayres depuis 1968

Types de logements	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Résidences principales	565	702	786	868	985	1 263	1 384	1 666
Résidences secondaires	44	20	21	29	20	17	20	22
Logements vacants	80	97	62	66	86	106	154	140
Total logements	689	819	869	963	1091	1 386	1 558	1 828
Taux de croissance des logements		+19%	+6%	+11%	+13%	+27%	+12%	+17%

Source : INSEE – RP 2019

Il est intéressant de rapporter la croissance du nombre de résidences principales à la croissance démographique sur la dernière décennie.

La croissance des résidences principales est légèrement plus importante que la croissance de population ; or à population constante, le nombre de logements nécessaires est plus important qu'il y a quelques années (besoin lié au desserrement des ménages et au changement des modes de vie).

Les besoins en logements pour un même nombre d'habitant sont donc de plus en plus importants. Au vu de ces tendances, il est donc nécessaire de porter un regard sur la consommation de l'espace accueillant ces logements, en recherchant notamment une densité raisonnée, la plus économe possible (nombre de logement par hectare consommé, cf. partie 2.4.).

Tableau – Evolution de la construction de résidences principales à Vayres entre 2013 et 2019

Type de logements	2013	2019	Evolution nette	Taux de croissance
Résidences principales	1384	1666	282	+20%
Population	3595	4123	528	+14,6%

Source : INSEE – RP 2019

Le PLH 2018-2023 de la CALI adopté le 17 octobre 2019 fixe l'objectif annuel de création de résidences principales à 40 pour Vayres (38 RP en production neuve, 2 RP via la remise sur le marché de logement vacant). L'objectif annuel de production de logements locatifs sociaux est de 24 (21 en production neuve, 3 en conventionnement du parc privé).

Les typologies de constructions

Le parc de logements se caractérise par :

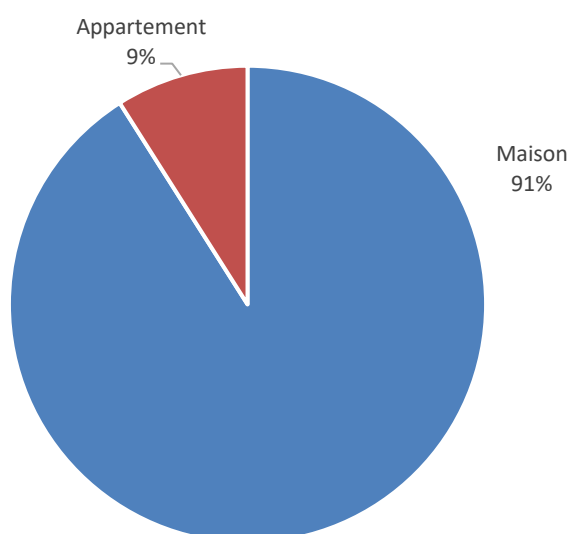
- Un taux de croissance important des constructions de maisons (+17%) ;
- Une part toujours importante des maisons dans le total des résidences principales (près de 9 logements sur 10).

Tableau – Evolution de la répartition des résidences à Vayres entre 2013 et 2019

Résidences principales en nombre	2013	2019	taux de croissance	Part dans le total
Maisons	1389	1656	+19%	90,6%
Appartements	163	167	+0,2%	9,1%

Source : INSEE – RP 2019

Répartition maisons/appartements des résidences en 2019



Source : INSEE – RP 2019

La croissance démographique s'est donc d'abord faite par la construction de maisons individuelles, en lotissements ou opérations collectives, ainsi qu'en pavillons situés en extension de bourg.

Entre 2013 et 2019, presque **1 permis accordés sur 2 concernent des logements individuels « purs »** (hors opération groupée, lotissements...).

Viennent ensuite les logements individuels en opération « groupée » (23% des permis), puis les logements collectifs représentant 10% des permis soit 38 logements depuis 2013. A noter, la réalisation d'une résidence de 100 logements en 2019 correspond à 25% des permis délivrés sur la période 2013-2019.

La taille moyenne des logements autorisés est relativement importante (100 m²) ce qui peut équivaloir à un logement de type 5.

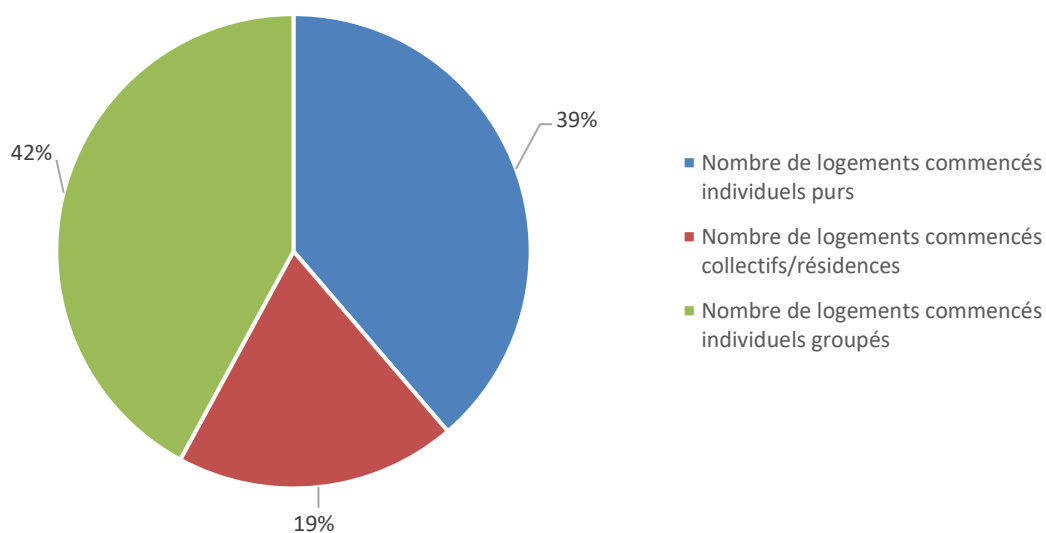
Ainsi, la construction sur la commune jusqu'en 2019 concerne essentiellement des logements individuels, hors opérations groupées type lotissement, pour des habitations généralement de grande taille (100 m²).

Tableau - Typologie des constructions commencées depuis 2013 et surfaces des logements :

	individuels purs	surface moyenne	individuels groupés	surface moyenne	Collectifs/résidence	surface moyenne	Total nombre de logements	surface moyenne des logements autorisés
2013	21	103 m ²	13	94 m ²			34	98 m ²
2014	32	106 m ²	14	94 m ²			46	100 m ²
2015	22	111 m ²	7	89 m ²	2	104 m ²	31	101 m ²
2016	13	114 m ²	25	85 m ²	5	57 m ²	43	85 m ²
2017	30	98 m ²	4	81 m ²			34	89 m ²
2018	32	100 m ²	5	89 m ²	3	64 m ²	40	84 m ²
2019	20	105 m ²	22	79 m ²	128	68 m ²	170	80 m ²
2020	10	102 m ²					10	102 m ²
depuis 2015 (sur 5 ans)	127	105 m²	63	85 m²	138	73 m²	328	90 m²

Source : SIT@DEL2

Constructions commencées de 2015 à 2020



Source : SIT@DEL2

Sur la période récente, la commune a accueilli la réalisation de plusieurs programmes de logements sociaux dans le cadre de son contrat de mixité sociale (2020-2022). Plus de 150 logements sociaux ont ainsi été construits sur les dernières années.

Les catégories de logement représentées (taille)

Les données précédentes sur la construction ces dernières années nous ont permis de noter la taille moyenne relativement importante des logements sur la commune. Il convient maintenant de préciser cette caractérisation des logements en les confrontant aux caractéristiques socio-démographiques de la commune, et notamment à la demande potentielle.

Les données nous révèlent la faible part des petits logements (5,7% de logements à 1 ou 2 pièces), et la sur représentation des grands logements (presque la moitié des logements font 5 pièces ou plus).

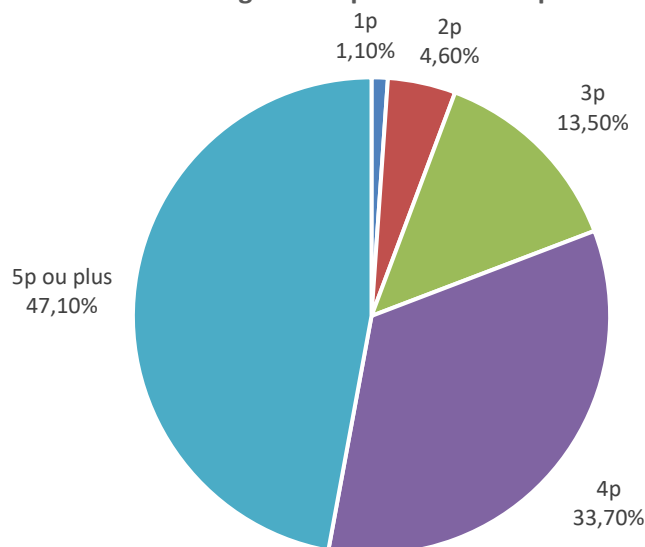
D'un point de vue dynamique, entre 2013 et 2019, le nombre de résidence principale avec 4p a subi la plus forte évolution avec un taux de +35% (+146 logements). Les logements d'une pièce ont également connu une évolution importante en taux (+72%) mais relative en numéraire (+8 logements). Enfin, les autres logements ont connu des augmentations entre 10% et 25%.

Tableau - Ventilation des logements par nombre de pièces en 2013 et 2019

Nombre de pièces	Logements 2013	Logements 2019	Taux par nombre de pièces 2019	Taux d'évolution des types de logements
1p	11	19	1,1%	+72,7%
2p	65	77	4,6%	+18,5%
3p	181	225	13,5%	+24,3%
4p	415	561	33,7%	+35,2%
5p ou plus	712	785	47,1%	+10,2%

Source : INSEE – RP 2019

Ventilation des logements par nombre de pièces en 2019



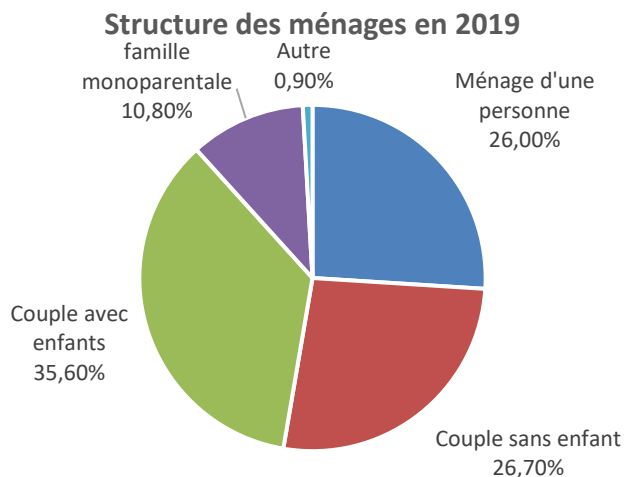
Source : INSEE – RP 2019

Il est intéressant de mettre en parallèle les tailles des logements et la taille des ménages afin de révéler la cohérence de l'offre à la situation socio-démographique locale.

✓ Rappel de la structure des ménages

Représentation schématique des besoins des ménages en logements :

- Ménage d'une personne (26%) : studio / T1 / T2
- Famille mono-parentale (10,8%) : T3 minimum
- Couple sans enfant (26,7%) : T2
- Couple avec enfants (35,6%) : T3/T4/T5 et+



Source : INSEE – RP 2019

Tableau – Typologie des ménages à Vayres en 2019

Typologie des ménages à Vayres	Nombre en 2019	Part dans le total des ménages	Besoin supposé en logement	Typologie de logement	Nombre en 2019	Part dans le total des logements
Ménage d'une personne	431	26%	Studio /T1/T2	T1/T2	96	5,7%
Famille monoparentale	179	10,8%	T3 minimum	T3	225	13,5%
Couple sans enfant	442	26,7%	T2	T4	561	33,7%
Couple avec enfants	591	35,6%	T3/T4/T5+	T5+	785	47,1%

Source : INSEE – RP 2019

✓ Nous pouvons ainsi tirer les conclusions suivantes :

- L'offre en petits logements (1 ou 2 pièces) n'est que de 5,7%, alors que 52,7% des ménages sont susceptibles d'avoir besoin de logement de type 1 ou 2 : 26% de ménages d'une personne et 26,7% de couples sans enfant.
- Le parc compte 96 logements de 1 à 2 pièces pour 431 ménages d'une personne en 2019, soit moins d'1 logement adapté pour 4 ménages.

Les différentes observations du diagnostic socio-démographique font ressortir l'arrivée importante de ménages relativement jeunes, souvent avec enfants ; la croissance des moyens et grands logements est donc cohérente, surtout ces dernières années.

Cependant, ces données nous démontrent également que nombre de logements peuvent également être sous-occupés (« petit » ménage dans un logement trop grand), ou occupés à défaut de trouver un logement plus petit sur la commune et convenable. C'est notamment le cas pour les retraités se retrouvant seuls dans une grande maison ou les jeunes souhaitant quitter le foyer familial et accéder à leur premier logement ; ces populations peuvent ainsi avoir besoin d'un logement de petite taille surtout dans un contexte économique relativement tendu.

Le statut d'occupation des logements

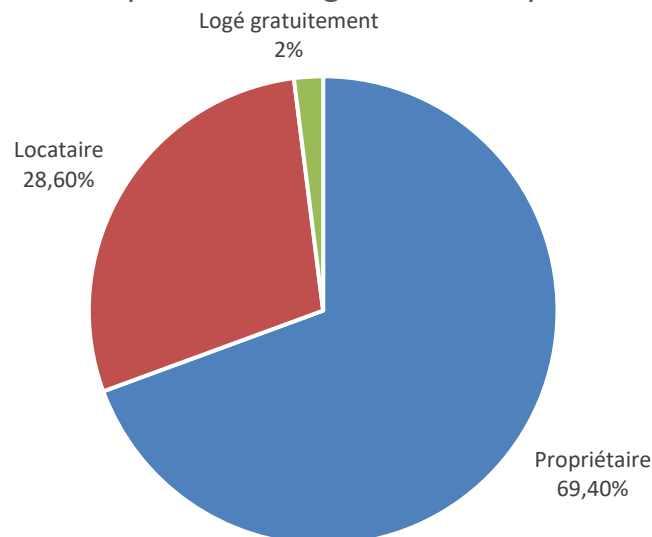
La part des propriétaires est nettement supérieure à celle des locataires (70% contre 28%).

Tableau – Statut d'occupation des logements à Vayres en 2013 et 2019

	2013	Part dans total RP	2019	Part dans total RP
Propriétaire	967	69,9%	1156	69,4%
Locataire	392	28,3%	477	28,6%
<i>Dont locataire HLM</i>	66	4,8%	99	6%
Logé gratuitement	25	1,8%	33	2%

Source : INSEE – RP 2019

Statut d'occupation des logements à Vayres en 2019



Source : INSEE – RP 2019

A titre de comparaison, en 2019 :

	CA du Libournais	Gironde
Propriétaire	61,3%	54,6%
Locataire	36,6%	43,4%
<i>Dont locataire HLM</i>	<i>8,5%</i>	<i>12,7%</i>
Logé gratuitement	2,1%	2,1%

Source : INSEE – RP 2017

La population de Vayres se compose essentiellement de propriétaires de leur logement, ce qui s'explique notamment par la tendance à l'accession à la propriété qui a pu soutenir la croissance des ménages et de la construction.

Cette tendance est commune aux villes polarisées par les agglomérations (Bordeaux, Libourne), et correspond à ce que l'on appelle le phénomène de périurbanisation (accession à la propriété plus aisée dans ces communes, accessibilité aux pôles urbains par les voies rapides, foncier attractif, cadre de vie de qualité...).

Un déficit important de logements locatifs sociaux

En janvier 2020, la part des logements locatifs sociaux dans la commune représentait à 7,5% du parc de résidences principales. Pour répondre à l'objectif de 25% de logements sociaux, la commune s'est engagée dans un contrat de mixité sociale sur la période 2020-2022. Sur cette période, plus de 150 logements sociaux ont pu être construits sur **la commune permettant t'atteindre un taux de près de 15% de logements sociaux au 1^{er} janvier 2022.**

La commune souhaite poursuivre ses efforts de production de logements sociaux sur la période d'application du PLU afin de se rapprocher des 25%. Une dizaine d'opérations de logements sociaux sont actuellement à l'étude sur la commune, représentant environ 80 logements.

Mais le retard est important et son rattrapage est difficilement envisageable sur un temps court. Aujourd'hui sur la commune, il manque ainsi près de 300 logements locatifs sociaux pour atteindre le niveau de 25% de logements sociaux qui s'impose à elle. Vu le rythme de construction observé de 40 logements par an, il faudrait consacrer 100% de la production aux logements sociaux pendant 6/7 ans. Ce qui n'est pas crédible au regard des mécanismes de production de logements (production ponctuelles et diffuses de résidences principales dans les tissus existants) et de l'acceptabilité politico-social d'un tel objectif. De plus, le rattrape du déficit de logements sociaux doit prendre en compte l'augmentation du stock de résidences principales en parallèle de la production de logements sociaux, ce qui allonge forcément le délai pour atteindre 25% de logements sociaux sur le parc total de logements.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

Les logements vacants

En 2019, l'INSEE identifie 144 logements vacants sur la commune, soit 7,7% des logements de la commune.

Ce taux est inférieur à celui de la CALI et du département.

Tableau – Typologie des logements à Vayres depuis 1968

Typologie	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017	2019
Résidences principales	565	702	786	868	985	1236	1361	1587	1666
Résidences secondaires	44	20	21	29	20	17	18	22	22
Logements vacants	80	97	62	66	86	104	141	144	140
Total logements	689	819	869	963	1091	1357	1520	1754	1828

Source : INSEE – RP 2019

A titre de comparaison :

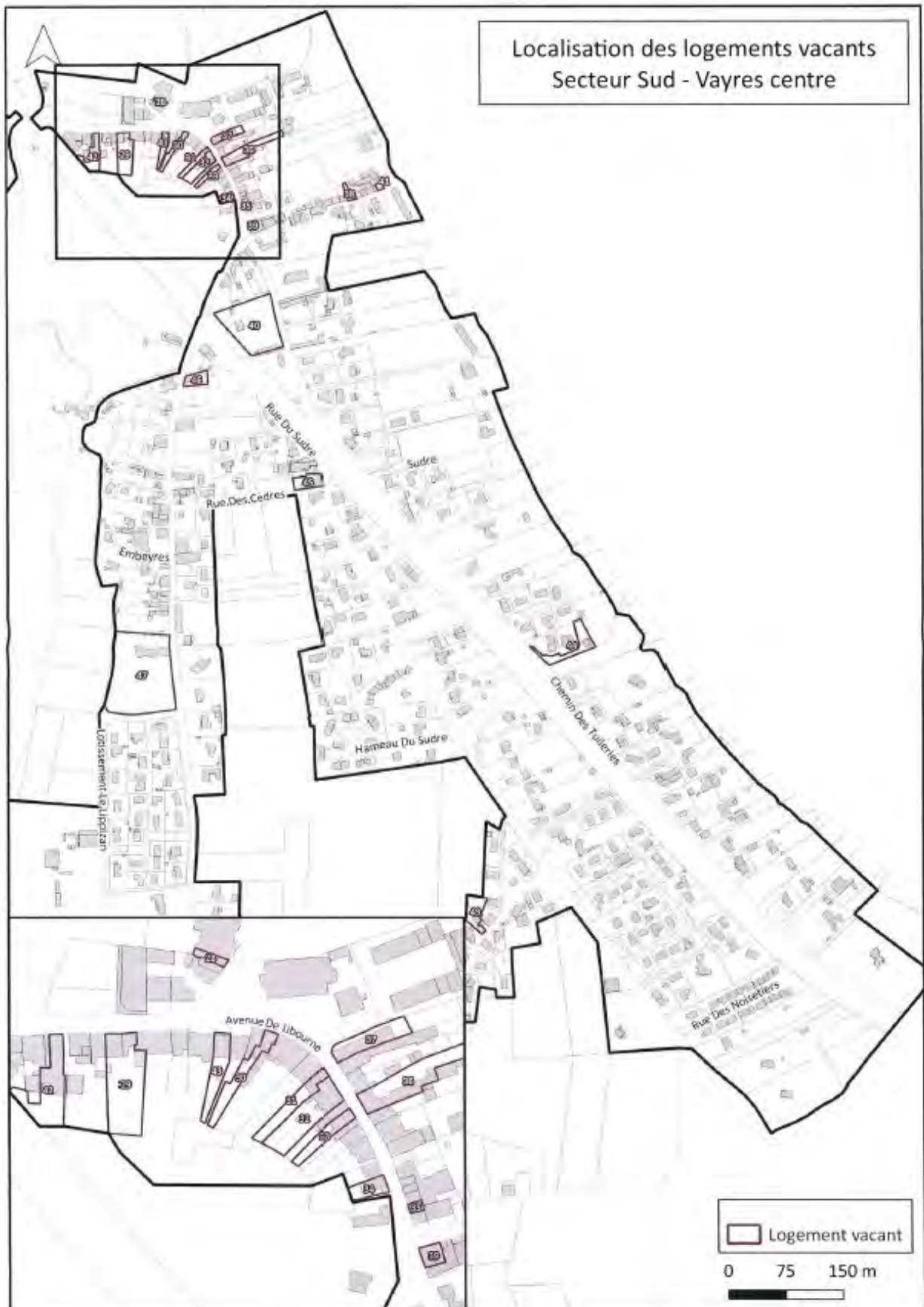
	Nombre de vacants	Taux de vacant
CA du Libournais	4 044	8,8%
Gironde	55 498	6,3%

Source : INSEE – RP 2017

Une étude réalisée en 2022 a permis d'évaluer de manière plus précise le nombre de logements vacants présents sur la commune de Vayres. Ainsi l'étude a identifié seulement 49 bâtis vacants sur la commune principalement situé dans le bourg ancien et le port de Saint-Pardon, soit trois fois moins que le décompte de l'INSEE.

Le pourcentage de logements vacants sur la commune de Vayres est donc estimé à 2,9% ce qui est relativement faible, et offre peu de marge de remobilisation pour la création d'une offre nouvelle de logements.





Source : étude SOLIHA - Décembre 2022

□ **Ancienneté des logements**

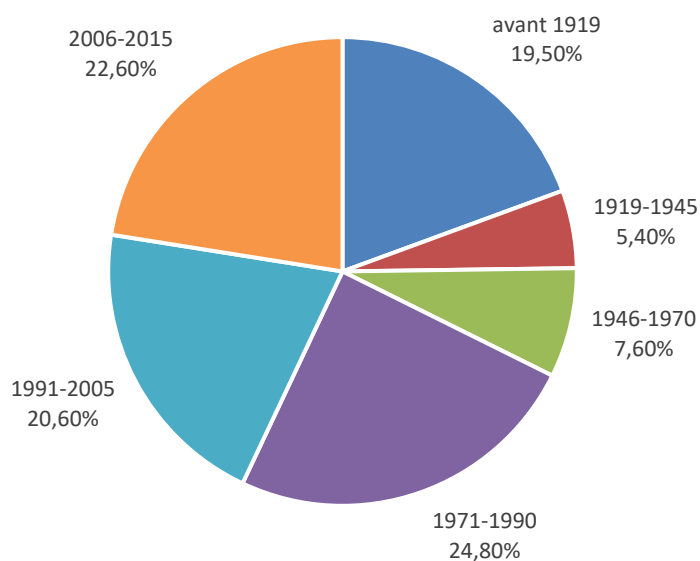
Concernant l'ancienneté du bâti, et d'après les données de 2019, un tiers du parc a été construit avant 1971, dont 25% avant 1945. A noter qu'avant 1974, aucune réglementation thermique n'était en vigueur. Ces bâtiments sont donc souvent les plus consommateurs d'énergie. Ici, l'importance du parc ancien marque l'enjeu d'une remise à niveau des logements, notamment en matière d'économie énergétique et de confort.

Date de construction des résidences principales

Date de construction des résidences principales	Nombre de RP	Part
avant 1919	306	19,5%
1919-1945	84	5,4%
1946-1970	119	7,6%
1971-1990	381	24,8%
1991-2005	323	20,6%
2006-2015	354	22,6%

Source : INSEE – RP 2019

Date de construction des résidences principales



Source : INSEE – RP 2019

Une production de logements qui alimente la croissance démographique

La production de logements peut être analysée en distinguant deux catégories de besoins pour expliquer ses effets démographiques :

- Les besoins liés à la croissance démographique ;
- Les besoins liés au "point mort" (ou besoins endogènes), qui correspondent au nombre de logements nouveaux nécessaires pour assurer le renouvellement de la population.

Le « point mort » sert ainsi à estimer le nombre de logements qu'il faudrait construire chaque année pour simplement maintenir le même nombre d'habitants sur le territoire, dans des conditions de logements estimées satisfaisantes. Il permet de compenser la baisse de la taille des ménages, de renouveler une partie du parc de logements et d'assurer une bonne fluidité des parcours résidentiels.

Calcul du point mort sur la période 2013-2019

Démographie			
	2013	2019	Évolution annuelle en % sur la période 13-19
Population totale	3 595	4 123	2,31%
Nombre ménage	1 380	1 659	3,12%
Taux occupation	2,61	2,49	-0,78%
Logement			
	2013	2019	Évolution annuelle en % sur la période 13-19
Parc logements	1 558	1 828	2,70%
Résidences principales	1 384	1 666	3,14%
Résidences secondaires	20	22	1,60%
Logements vacants	154	140	-1,58%
Calcul du point mort			
	13-19	par an	
A = renouvellement du parc	-42	-6	
variation du parc 13-19	270	39	
construction neuve 13-19	228	33	
B = variation résidences secondaires + logements vacants	-12	-2	
C = besoin de desserrement	114	16	
Point mort D = A + B + C	60	9	Le point mort sur la période 2013-2019 est de 9 logements par an
Effet démographique	168	24	
Logements construits	228	33	

Le point mort théorique de la commune de Castelmaurou est ainsi estimé à 9 logements/an. L'essentiel de la production de logement alimente donc la croissance de la population.

SYNTHESE DE L'ANALYSE DU PARC DE LOGEMENT

- ✓ *Un rythme de construction moins soutenu, avec une prédominance des maisons individuelles « pures » (hors opération groupée et lotissement)*
 - *38 logements par an construits entre 2013 et 2019*
 - *Parc de logement composé de 91% de maisons pour 9% d'appartement*
 - *Entre 2013 et 2019, les permis de construire ont concerné à 43% de l'individuel pur, puis à 23% de l'individuel groupé, et 25% de collectif/résidence.*

- ✓ *Une surreprésentation des très grands logements (47% des logements de la commune ont 5 pièces ou plus) et un manque de petits logements*

- ✓ *Une majorité de propriétaires (69,4% contre 28,6% de locataires) avec une dynamique de diversification du parc de logements en cours, notamment avec la mise en œuvre de programme de logements sociaux.*

- ✓ *Un parc de logements vacants relativement peu important, essentiellement situé dans le bâti ancien du centre bourg (moins de 3% de logements vacants).*

1.2. Les activités économiques

1.2.1. La population active

□ Le contexte intercommunal

La Communauté d'Agglomération du Libournais, dont fait partie la commune de Vayres, affiche une hausse de sa population active entre 2013 et 2019 : + 2%. Ce sont les cadres et professions intellectuelles supérieures (+17%), et les professions intermédiaires (+10,6%) qui ont modifié le profil des actifs du territoire.

Les **taux d'activité** relevés¹ en 2019 sont de **56,9 %** ; ils apparaissent légèrement **inférieurs à la moyenne départementale (58,2%)**. A Vayres, le taux d'activité relevé en 2019 est de 64,3%.

Tableau – Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle - CA du Libournais

	2013	Dont actifs ayant un emploi	2019	Dont actifs ayant un emploi
Ensemble	41 161	35 097	41 981	36 048
Dont :				
Agriculteurs exploitants	653	632	504	487
Artisans, commerçants, chefs entreprise	3 014	2 767	2 899	2 665
Cadres et professions intellectuelles supérieures	3 654	3 475	4 275	4 086
Professions intermédiaires	9 050	8 184	10 010	9 199
Employés	12 754	10 610	12 436	10 347
Ouvriers	11 573	9 429	11 392	9 264

Source : INSEE – RP2019

La Communauté d'Agglomération du Libournais présente un contexte de l'emploi relativement stable avec une augmentation équivalente entre 2013 et 2019 du nombre d'emplois et du nombre d'actifs ayant un emploi autour de 1000. Par ailleurs, l'indicateur de concentration d'emploi révèle une situation où les actifs travaillent essentiellement (plus de 90%) dans le secteur. Néanmoins, les chiffres peuvent révéler des situations plus contrastées notamment pour l'Ouest du territoire à proximité de la métropole bordelaise.

Tableau – Emploi et activité

	2013	2019
Nombre d'emplois dans la zone	32 152	33 172
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	35 368	36 412
Indicateur de concentration d'emploi	90,9	91,1
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	58,2	56,9

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Source : INSEE – RGP 2014

¹ Le taux d'activité est la part des personnes actives dans la population totale. On entend par population active toutes les personnes de plus de 15 ans ayant un emploi ou déclarées chômeurs.

□ **Les actifs sur la commune de Vayres en 2019**

L'évolution croissante de la population active au cours des 6 dernières années (**+ 17,7 % entre 2013 et 2019**) est, en toute logique, étroitement corrélée avec l'augmentation de la population communale qui est passée de 3 595 habitants en 2013 à 4 123 habitants en 2019.

Avec 2 034 actifs en 2019, Vayres représente près de 5 % de la population active de la communauté d'agglomération.

La répartition des actifs en 2019 selon la catégorie socioprofessionnelle montre une évolution des profils entre 2013 et 2019 :

- Une baisse importante des artisans, commerçants et chef d'entreprise (-31%) et des agriculteurs exploitants (-38%).
- Une évolution à la hausse importante des professions intermédiaires (+34%), des cadres et professions intellectuelles supérieures (+27%) et des ouvriers (+27%).
- Les employés connaissent une légère augmentation (+10%).

Tableau – Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle

	2013	Dont actifs ayant un emploi	2019	Dont actifs ayant un emploi
Ensemble	1 728	1 560	2 034	1 835
Dont :				
Agriculteurs exploitants	24	24	15	15
Artisans, commerçants, chefs entreprise	156	132	96	91
Cadres et professions intellectuelles supérieures	236	224	295	285
Professions intermédiaires	416	392	565	524
Employés	508	436	534	479
Ouvriers	376	352	518	441

Source : INSEE – RP 2019

Si la commune de Vayres a vu croître de 17% son nombre d'actifs ayant un emploi dans la zone, sur la même période, **le nombre d'emplois créé à augmenter moins fortement de 8,8%**. Cela démontre que les actifs toujours plus nombreux à venir s'installer à Vayres, travaillent le plus souvent vers l'extérieur de la commune.

Tableau – Emploi et activité

	2013	2019
Nombre d'emplois dans la zone	1 708	1 860
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 616	1 894
Indicateur de concentration d'emploi	105,7	98,2
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	64,1	64,3

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Source : INSEE – RP 2019

1.2.2. L'évolution de l'emploi à Vayres

Si le nombre d'emplois proposés à Vayres augmente sur la période 2013-2019, une grande partie des travailleurs de Vayres vont travailler sur une autre commune. Le nombre d'actifs s'établit à 1 893, chiffre en hausse de près de 17%. A l'inverse, les actifs vivants et travaillant à Vayres représentent un faible pourcentage en baisse de 9%.

Tableau – Evolution de l'emploi à Vayres entre 2013 et 2019

	2013	2019	Evolution 2013-2019
Nombre d'emplois	1 708	1 860	+8,9%
Actifs vivants et travaillant à Vayres	380	344	-9,5%
Actifs sortants	1 236	1 549	+25%

Source : INSEE – RP 2019

Les données sur les secteurs d'activités et les catégories socioprofessionnelles dressent le profil d'un territoire où les activités agricoles sont en forte diminution avec une baisse d'environ 30% entre 2013 et 2019.

Les emplois dans le secteur de l'industrie et du commerce/transports/services divers représentent les deux tiers des emplois de Vayres. Le secteur des activités industrielles progressent fortement ces dernières années, notamment avec le développement de la zone d'activités de Camparian. Les emplois dans le secteur de la construction diminuent et ne représentant plus que 6,3% des emplois de la commune.

Tableau – Emplois selon le secteur d'activité

	2013		2019	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	1 696	100	1 831	100
Agriculteur	92	5,4	62	3,4
Industrie	481	28,4	571	31,2
Construction	166	9,8	116	6,3
Commerce, transports, services divers	581	34,3	640	34,9
Administration, enseignement, santé, action sociale	375	22,1	442	24,2

Source : INSEE – RP 2019

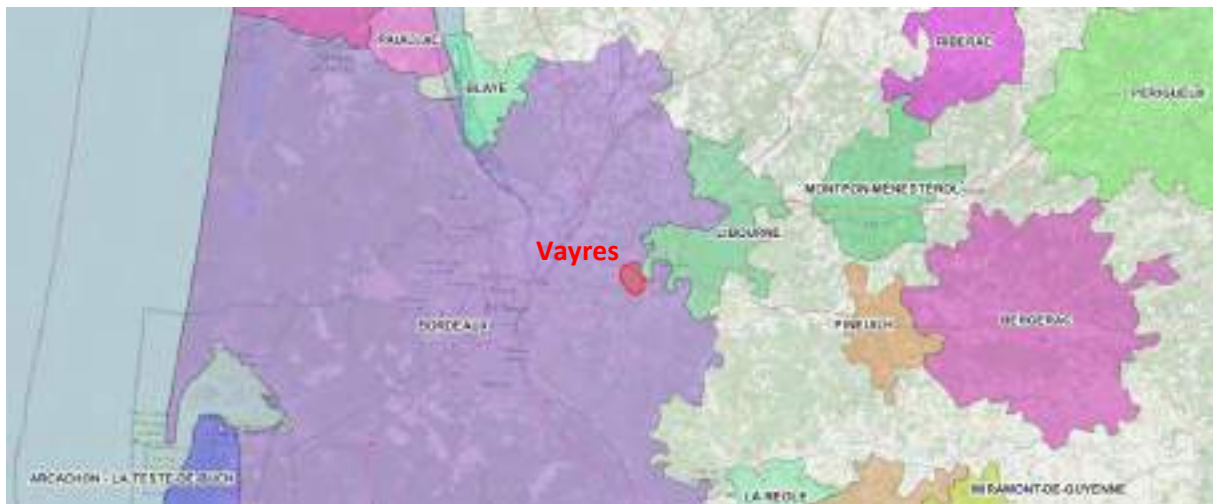
Tableau – Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2019

	Nombre	En %
Ensemble	1 831	100
Agriculteurs exploitants	30	1,7%
Artisans, commerçants, chefs entreprise	104	5,7%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	183	10%
Professions intermédiaires	450	24,6%
Employés	350	19,1%
Ouvriers	714	39%

Source : INSEE – RP 2019

1.2.3. Le tissu économique local

La commune de Vayres inscrite dans un contexte de périurbanisation, entre deux espaces d'influences majeures de la dynamique métropolitaine bordelaise formée par l'axe Bordeaux-Libourne. Vayres et le Sud Libournais occupent un espace charnière entre ces deux centralités qui s'expriment à la fois par la pression démographiques et foncière, mais également par un phénomène de polarisation économique le long des grandes infrastructures de transport. La pression est forte en particulier le long de la RN89, à la fois pour ses qualités d'accessibilité et de connexion avec la métropole et l'A10, et car elle irrigue un bassin de vie et d'un territoire au prix plus accessible que les deux centralités qui entraînent le territoire.



Aires d'attraction des villes 2020 au 1^{er} janvier 2022 (source : INSEE)

Le tissu économique communal

Par son positionnement (entre les deux pôles de Bordeaux et Libourne, desservie par la RN 89), la Commune de Vayres bénéficie d'un tissu économique important et diversifié avec un peu plus de 150 entreprises sont installées sur la commune dont :

- ✓ Des activités industrielles qui constituent de gros employeurs :
 - O-I Manufacturing, ex-BSN Glasspack (fabrication de bouteilles en verre), emploie environ 400 salariés,
 - R&R Ice Cream France, ex-Roncadin (fabrication de glaces et sorbets) 180 salariés,
 - Plâtrerie Ségonzac : 120 salariés
 - ATH (fabrique d'équipements hydrauliques) : 70 salariés,
 - Gonzalez Logistique Services (transports routiers) : 50 salariés.
- ✓ L'établissement militaire de matériel, le 9^{ème} BSAM, dynamise également l'emploi de la commune : 150 effectifs militaires.
- ✓ L'activité viticole, « soutenue » par des « appellations d'origine contrôlée », dont le nombre d'exploitation est en forte régression (une quinzaine en 2020). La viticulture emploie moins de main d'œuvre depuis le début des années avec la diminution des terres exploitées. Elle génère également quelques emplois liés aux activités de maintenance du matériel, de promotion des produits, de négoce, ...
- ✓ L'artisanat qui est bien représenté avec une dizaine d'entreprises travaillant principalement dans le bâtiment ou l'automobile.

Entre 2001 et 2010, le nombre de créations d'entreprises (unités économiques nouvelles) à Vayres s'élève à **97**, soit entre 9 et 10 par an. Le nombre d'immatriculations au registre du commerce et des sociétés (reprenant les 97 créations ainsi que les reprises d'entreprises suite à une vente...) s'élève à **127** sur la même période (source : CCI Libourne).

Les activités industrielles et artisanales

Etablissement	Adresse
A.P.P.N. Abbé Perdrigeon Produits Naturels	109, avenue de Libourne
A.T.H. Applications Techniques Hydrauliques	Z.A. de Camparian
Assainissements et Terrassements aquitain	12, route de Toulouse
Bernatet Paysages Paysagiste	6, avenue Juncarret
CRIS Imprimerie, sérigraphie	4, Camparian nord
Entreprise de démolition	3, la Manette
Entreprise Jamain maçon	3 ter, avenue de la gare
Entreprise Peyraud Travaux de charpente	39, rue de la Pompe
First Net Entreprise de nettoyage industriel	113, avenue de Libourne
G. B. I. Entreprise isolation thermique	3, Bouqueyres
Gonzalez Logistique Services Transports	Z.A. de Camparian
JPS Services Dépannages télévisions	Bellevue
Kichim S.A.S. Produits industriels de maintenance	Z.A. Camparian
Laboratoires Pionneau	109, avenue de Libourne
M.S.P. Aménagement et entretien de bâtiment	6, résidence des gastineaux
Menuiserie Générale Mauget	Lieu dit Lagron ouest
O-I Manufacturing	4, route de B.S.N.
Palacin entretien extérieur	5, lot les Artigaux
Peinture Jodyké	37, avenue d'Izon
Plâtrerie Ségonzac	Z.A. de Camparian
Propreté et Services aux Bâtiments	21, ancienne route royale
R & R Ice Cream France	4, route de BSN
SILU	12, rue du Paradis
Speed Méca	10, chemin Jeanne Massé
Tauzin Denis Charpentier couvreur	12, cité le Hauts de Vayres
Toiture net Couvreur zingueur	4, rue du port
Topcars Destruction et dépollution de véhicules	
Vulca pneu	1, Bouqueyres

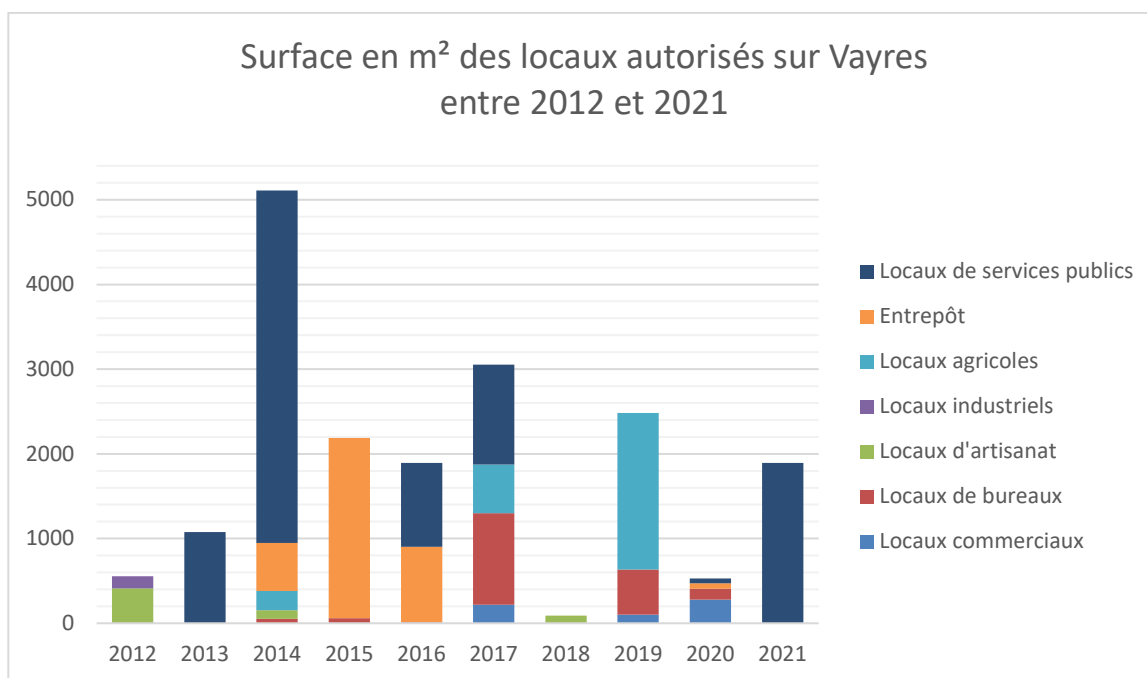
Source : Mairie de Vayres

L'évolution des locaux d'activités sur les 10 dernières années

Concernant la construction de locaux d'activités, les surfaces construites varient assez fortement d'une année sur l'autre avec en moyenne moins de 1 000m² par an.

L'affectation des surfaces construites par secteur révèle la part dominante des surfaces construites pour les locaux de services publics ainsi que les entrepôts avec trois années bien marquées (2014, 2015 et 2016). Dans une moindre mesure, les locaux de bureaux et agricoles sont assez représentés avec deux années marquantes 2017 et 2019.

Les autres locaux industriels, d'artisanat et commerciaux représentent une production bien inférieure avec des surfaces inférieures à 500 m² et ponctuelles sur quelques années.



Source : Fichier Sit@del 2

1.2.4. Les activités commerciales et de services

Les commerces et services de proximité sont principalement implantés dans le centre bourg de Vayres autour du secteur de la place du Gestas et de l'Avenue de Libourne.

A Vayres, l'offre existe, mais le commerce de proximité subit de plus en plus la concurrence des **équipements commerciaux alentours** (C.C. Grand Tour à Sainte-Eulalie, C.C. Quatre-Pavillons à Lormont, C.C. Le Verdet à Libourne, ainsi que des supermarchés, petits commerces et services de proximité sur les communes proches (Saint Sulpice-et-Cameyrac, Izon, Arveyres, Saint-Germain du Puch, Libourne).

La fragilité du commerce local s'explique en partie par la circulation relativement limitée traversant le bourg (rue de Libourne), estimée à 3 000 à 4 000 véhicules/jour.

Le marché dominical a lieu sur la place du Gestas, il accueille quelques marchands et vendeurs ambulants. Son rayonnement est faible et sa fréquentation par les vayrais est assez limitée.

Malgré la croissance démographique de la commune, les pratiques commerciales correspondent à une tendance généralisée : les actifs travaillent mais également consomment à l'extérieur. Pour de nombreux ménages, c'est à la sortie du travail que les achats sont faits, dans les surfaces commerciales des périphéries de Bordeaux ou de Libourne.

Les commerces et services installés à Vayres

Etablissement	Adresse	Etablissement	Adresse
Le marché	place du Gestas, tous les dimanches matin	Esthéticien	14, avenue de Libourne
Ambiance canine	13, avenue d'Izon	France esthétique	32, rue des Gastineaux
Au sain gourmet	domiciliation à Vayres	Garage Vayres	31, rue du Port
Banque Crédit Agricole	60, avenue de Libourne	L'Antre bio	Z.A Camparian
Bar Tabac Presse Le Gestas	58, avenue de Libourne	La Poste	Place du Gestas
Biopot	31, avenue du Thil	Magnetix Wellness	domiciliation à Vayres
Boucherie Charcuterie Epicerie	60, avenue de Libourne	Maison d'assistances maternelles La Belle étoile	domiciliation à Vayres
Boulangerie La Baloutine	Avenue de Libourne	Mickael Roman Coiffure	Place du Gestas
Brasserie La Louve grise	1, avenue de Libourne	O Natur'l	domiciliation à Vayres
Cabinet Barthelemy Immobilier	47, avenue de Libourne	Pâtisserie Les Deux Moulins	1 Camparian Nord
Cabinet vétérinaire du Mascaret	13, avenue d'Izon	Portrait de chiens Salon de toilettage	13, avenue d'Izon
Claire Goutines Communication	1, rue du Paradis	Rêve et beauté	2, place du Gestas
Conseil immobilier	5, rue de Segransan	Topcars	domiciliation à Vayres
Conseillère indépendante en gestion de patrimoine	5 bis, Hameau des naudes	Vayres automobile	3, avenue de Libourne
Courtier en prêt immobilier	domiciliation à Vayres	3ème RMAT	2, route de BSN
Couture	105, avenue de Libourne	10 STRICT Opticiens	Place du Gestas
Délice du Sud-Ouest	30, avenue d'Embeyres		

Source : Mairie de Vayres

Tableau 2 – Restauration et hébergement

Etablissement	Adresse
Château La Pontête Chambre d'hôtes	8, Montifaut
Gîte du Sudre	21, rue du Sudre
Hôtel Le Vatel	7, Camparian Nord
Les Pizzas de Sylvie	Place du Gestas, tous les vendredis soir
Pizza Chef	1, avenue de Libourne
Restaurant Lune	56, avenue de Libourne
Resto Luca	3, place du Gestas

Source : Mairie de Vayres

1.2.5. Les zones d'activités spécialisées

La commune compte trois zones d'activités spécialisées sur son territoire qui accueille les principaux employeurs et établissements :

- ✓ La zone d'activité de Camparian bénéficie d'un effet de vitrine lié à la RN 89, ainsi que d'une desserte facilitée (échangeur). Les activités logistiques sont particulièrement intéressées par la localisation de ces zones à proximité des grands axes de communication.
- ✓ La zone du « Labour » est située en limite Ouest de Vayres, le long de la RD242 et se prolonge sur la commune d'Izon par la zone industrielle d'Anglumeau (40 hectares). Sa vocation, plutôt industrielle, est symbolisée par la présence des usines O-I Manufacturing et R&R Ice Cream France, piliers importants de l'économie locale.
- ✓ Enfin, la base militaire du 3ème RMAT affectée au service des armées, occupe près 30 hectares d'un seul tenant entre la RD242 et la voie ferrée.

Ces zones sont aujourd'hui entièrement remplies et posent la question de l'offre foncière pour le développement économique sur la commune et la CALI.



ZI du Labour



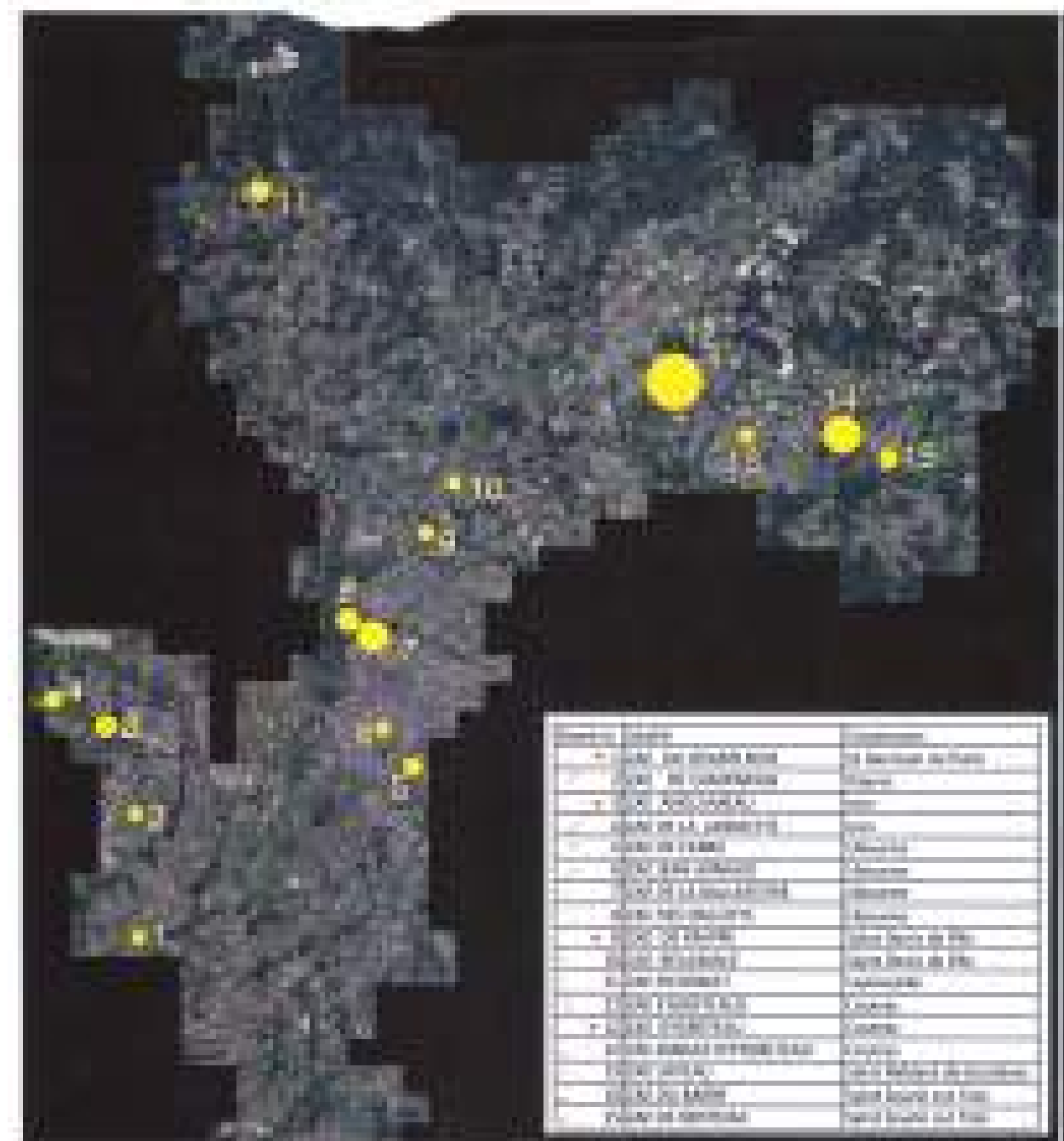
ZA de Camparian

1.2.6. Les besoins de développement économique

La stratégie du développement économique de la CALI , deuxième pôle économique de gironde, s’inscrit d’une part dans le rapprochement avec Bordeaux Métropole (convention signée) par une logique de complémentarité notamment pour la filière logistique (et plus particulièrement vitivinicole) le long de la RN 89, d’autre part dans une logique d’aménagement et de développement solidaire d’un territoire en s’appuyant sur un chapelet de ZAE le long de l’A89 et de la vallée de l’Isle.

L’objectif est également de poursuivre un développement endogène en permettant un parcours de développement aux entreprises du territoire. Cette stratégie s’appuie sur 15 zones d’activités économiques représentant environ 254 hectares à l’échelle de la CALI.

Localisation des différentes Zones d’Activités de la CALI (Source : CALI)



De très faibles disponibilités foncières dans les ZAE existantes sur le Libournais

Sur les 254 ha d'emprises dédiées aux zones d'activités économiques (ZAE) sur le territoire de la CALI, le service de développement économique identifie seulement 5 ou 6 lots disponibles. L'offre peut être qualifiée de saturée et les secteurs les plus forcément représentés sont les secteurs en lien avec la construction, les transports, la logistique. Par ailleurs, la CALI ne recense aucune friche industrielle.

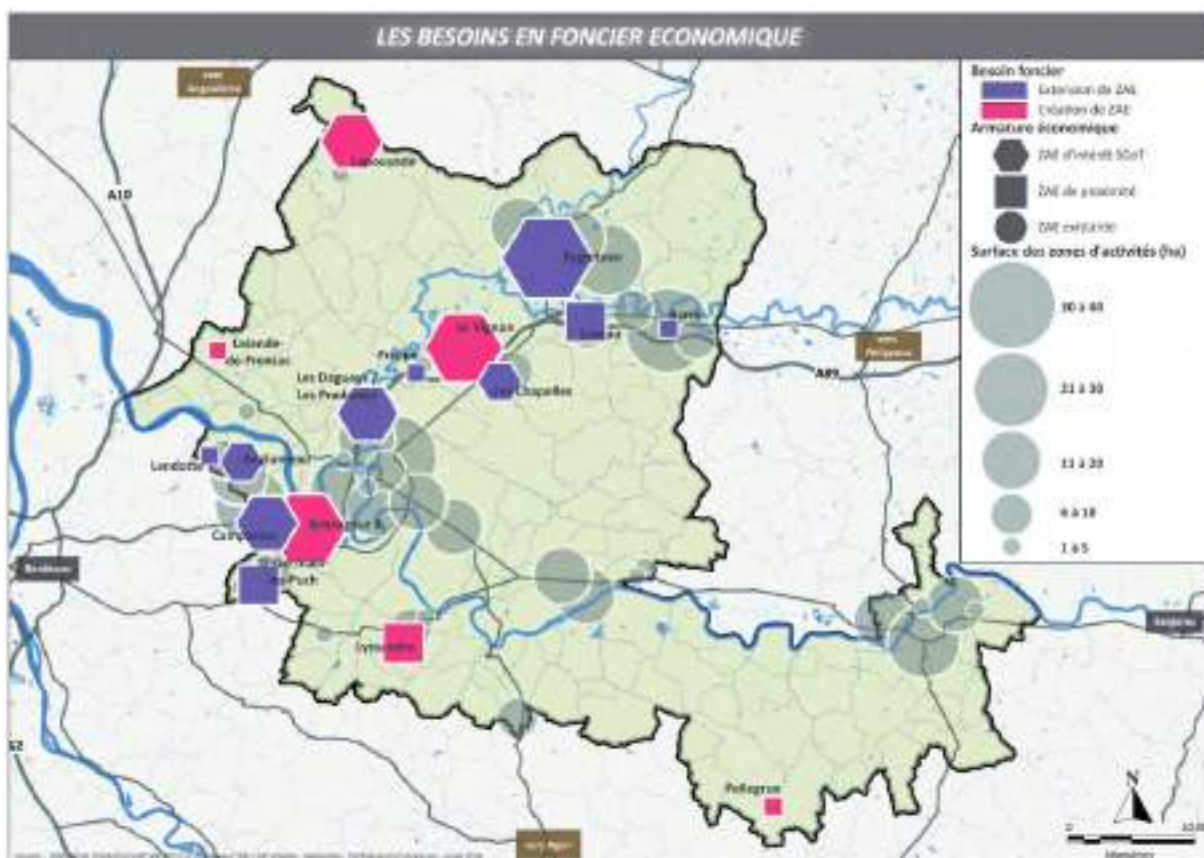
Nom de la ZAE	Commune	Vocation	Surface	Surface disponible
Grand Bois	Saint-Germain du Puch		3 ha	saturée
Camparian	Vayres	Artisanale, logistique et industrielle	18 ha	saturée
Labour	Vayres	Artisanale, logistique et industrielle	2,6 ha	saturée
Anglumeau	Izon	Industrielle, logistique et services aux entreprises	24 ha	saturée
La Landotte	Izon	Artisanale	8,5 ha	saturée
Carre	Libourne	Artisanale, transport et agroalimentaire	3 ha	saturée
Jean Arnaud	Libourne	Transport et artisanale	1 ha	saturée
La Ballastière	Libourne	Industrielle et artisanale	37 ha	saturée
Des Dagueys	Libourne	Artisanale, tertiaire et commerciale	20 ha	saturée
Frappe	Saint-Denis de Pile	Artisanale	10 ha	saturée
Beumale	Saint-Denis de Pile		4 ha	saturée
Piconnat	Lapouyade	Artisanale		saturée
Eygreteau 1, 2	Coutras	Mixte, artisanales, industrielles et commerciales		saturée
Lotissement d'Eygreteau	Coutras	Artisanale	14 ha	4 lots restants Saturation à
Eygreteau 3	Coutras	Industriel et logistique	25 ha	Réservé ou en cours de négociation
Marais d'Eygreteau	Coutras	Mixte, artisanales, industrielles et commerciales		saturée
Laveau	Saint-Médard de Guzières	Industrielle et artisanale	6 ha	saturée
Barry et Bentejac	Saint-Seurin sur l'isle	Mixte : commerciale, industrielle, artisanale	38 ha	1 ou 2 lots

Source : service de développement économique de la CALI

Le projet d'extension de la ZAE de Camparian

La commune de Vayres est concernée par un projet de développement économique porté par la CALI pour l'extension de la zone d'activités existante de Camparian, le long de la RN89. Ce projet doit proposer une offre foncière destinée aux activités productives ou logistiques. Il s'inscrit dans le cadre d'une convention de partenariat avec Bordeaux métropole, pour permettre à des entreprises stratégiques de la métropole de se délocaliser, sur des sites bénéficiant d'une bonne accessibilité.

Le SCoT du Libournais identifie le projet d'extension de Camparian qui constitue la principale offre foncière à développer sur son périmètre (15 à 17 ha). Le choix du site de Camparian s'appuie notamment sur sa situation le long de la RN89 permettant un accès direct grâce à l'échangeur afin d'éviter le trafic de poids lourds dans les voies secondaires et les traversées de villages.



Source : SCoT Grand Libournais

L'extension de la ZAE de Camparian doit également répondre au développement des entreprises déjà installés sur le territoire : exemple de la société Mitjaville qui a quitté Libourne pour se positionner sur la ZAE de Camparian en attendant le développement de l'extension de cette dernière. De plus, l'extension de la zone doit également apporter des réponses à des entreprises déjà présentes sur Camparian (GLS et Veynat) qui souhaitent se développer sur place (besoin d'environ 5 hectares).

La CALI en engagé plusieurs études environnementales et techniques pour localiser les terrains les plus favorables pour l'extension de la ZAE de Camparian.

Cette démarche a été conduite en concertation avec la profession viticole, en tenant compte de la qualité agronomique et viticole des sols et des parcelles classées en appellation Graves de Vayres.

Des investigations spécifiques concernant l'identification des sols caractéristiques de zone humide ont été réalisées en 2022 sur l'emprise initial envisagée (secteur 1) par le biais de sondages pédologiques (bureau d'études CERAG). Ces investigations ont mis en évidence la présence de zones humides effectives (critères pédologiques) sur une partie des terrains (voir partie 6.4).

Quatre autres hypothèses d'implantation ont alors été analysées pour définir une localisation et un périmètre alternatif pour la future extension de Camparian.

L'analyse multicritère menée sur les 5 sites potentiels croise les enjeux en matière de paysage (banalisation du paysage depuis la RN89), d'organisation des flux (voies et carrefours adaptées pour organiser un flux poids-lourds), des enjeux environnementaux (présence ou non de zone humide, proximité de la trame verte et bleue, occupation des sols...), de la structure et de la dureté du foncier (nombre et intentions des propriétaires), de la qualité agronomique des sols et des perspectives des exploitations viticoles concernées, des possibilités de viabilisation et d'extension des réseaux publics.

Le secteur 2 n'a pas été retenu notamment parce qu'il propose une urbanisation linéaire pour éviter les terrains humides ce qui ne permet pas une utilisation économe de l'espace et multiplie les coûts de VRD. Les secteurs 3 et 5 portent sur des terrains de bonne qualité agronomique et présentent des incidences potentielles sur les milieux naturels, notamment la vallée du Gestas (Natura 2000). Le secteur 4 présente un impact paysager rédhibitoire, car les terrains constituent l'un des derniers points de vue lointain ouvert sur les terres viticoles, sur l'itinéraire Bordeaux-Libourne. De plus, ce secteur est complètement déconnecté de la ZAE existante et de ses équipements.

Le site n°1 pour l'extension de Camparian est finalement ressorti comme présentant le plus d'avantages et le moins d'inconvénients, en adaptant le périmètre de l'extension pour réduire au maximum l'impact sur la zone humide identifiée.



Analyse comparative des 5 sites étudiées pour l'extension de la ZAE de Camparian

	Avantages	Inconvénients
Hypothèse 1	<ul style="list-style-type: none"> - Connexion directe à la voie rapide - Continuité avec ZAE existante - Facilité de la connexion aux réseaux - Pas de trafic routier parasite - Permet de répondre aux demandes d'extensions d'entreprises mitoyennes - Pas d'atteinte à la tram verte et pourpre côté vallée du Gestas - Forte demande endogène (20 à 25 hectares) et exogène (50 hectares). Volonté d'une ZAE en coopération avec Bordeaux Métropole sur de la logistique et la filière viticole - Extension possible sur les terrains compris dans la ZAD - Respect du SCOT - Propriétaires vendeurs sur toute l'emprise de la ZAD 	<ul style="list-style-type: none"> - Présence de 14 hectares de zones humides mais sans fonctionnalité environnementale
Hypothèse 2	<ul style="list-style-type: none"> - Evite en partie les zones humides - Respect du SCOT 	<ul style="list-style-type: none"> - Plan d'aménagement compliqué et non cohérent avec une voirie longue et en partie en zones humides. Qui entraîne une rentabilité difficile au vu de l'évitement des zones humides. - Traverse une route communale - Passage devant des habitations et piscines. - Proximité de la vallée de Gestas site natura 2000 et du zonage PPRI - Atteinte à la tram verte et pourpre - Complexité de l'extension de réseau ainsi que coût potentiellement élevé - Incertitude sur la volonté de vendre des propriétaires côté EST
Hypothèse 3 (EST)	<ul style="list-style-type: none"> - Peu de zones humides - Respect du SCOT 	<ul style="list-style-type: none"> - Atteinte à des terrains agricoles de qualités et exploités - Atteinte à la tram pourpre - Proximité de la vallée du Gestas site natura 2000 et proximité PPRI - Complexité extension de réseaux - Passage du trafic PL devant les habitations ainsi que proximité de la ZAE de ces habitations - Prolonger la voirie lourde - Incertitude sur la maîtrise foncière
Hypothèse 4	<ul style="list-style-type: none"> - Vitrine commerciale, visibilité depuis la nationale - Accès direct à la voirie rapide - Un seul propriétaire foncier de 20 hectares ayant exprimé sa volonté de vendre - Respect du SCOT 	<ul style="list-style-type: none"> - Présence de 20 hectares de zones humides - Aucun lien avec la ZAE déjà existante - Nécessité d'acheter des parcelles supplémentaires pour maximiser l'aménagement. - Fort impact paysager (image de marque des Graves de Vayres)
Hypothèse 5 (échangeur 8 RN 89)	<ul style="list-style-type: none"> - Accès direct à la voie rapide - Respect du SCOT 	<ul style="list-style-type: none"> - Très bons terrains viticoles sous l'appellation des Graves de Vayres - Refus du monde viticole (Chambre d'agriculture, Fédération du vin, INAO, Syndicat viticole) - Présence de la tram pourpre, avec des forts enjeux agricoles - Création de réseaux - Entrave à la visibilité du paysage - Gestion des habitats présents - Proximité des cours d'eau et de ses abords

En 2021, la CALI a décidé d'instaurer un périmètre de zone d'aménagement différée (ZAD) sur les terrains susceptibles d'accueillir l'extension de la ZAE de Camparian.

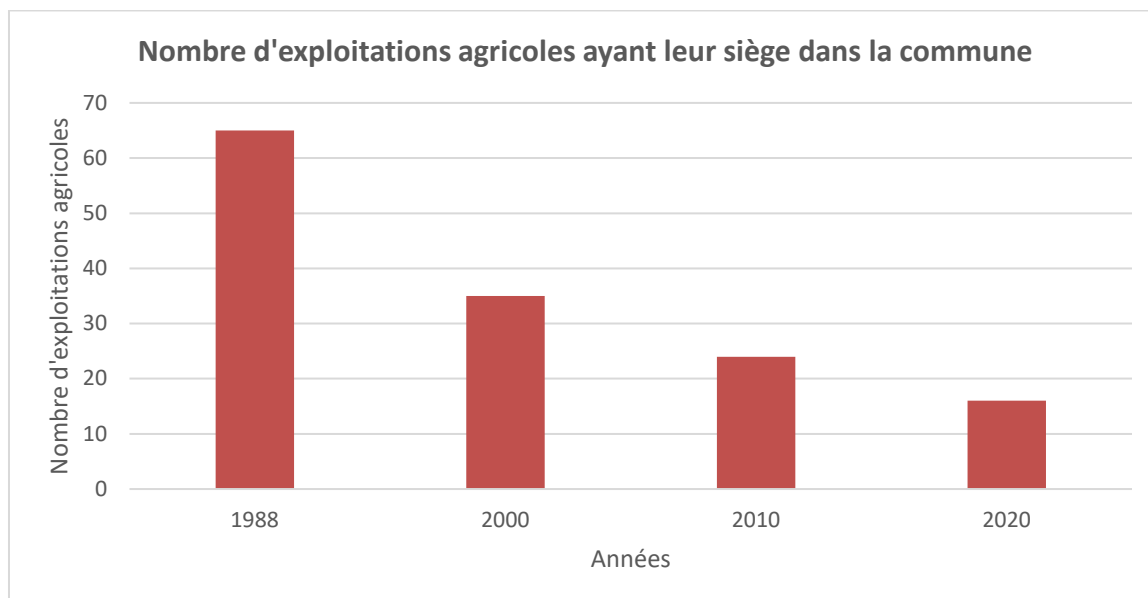
Localisation périmètre de la ZAD de Camparian



1.2.7. Les activités agricoles à Vayres

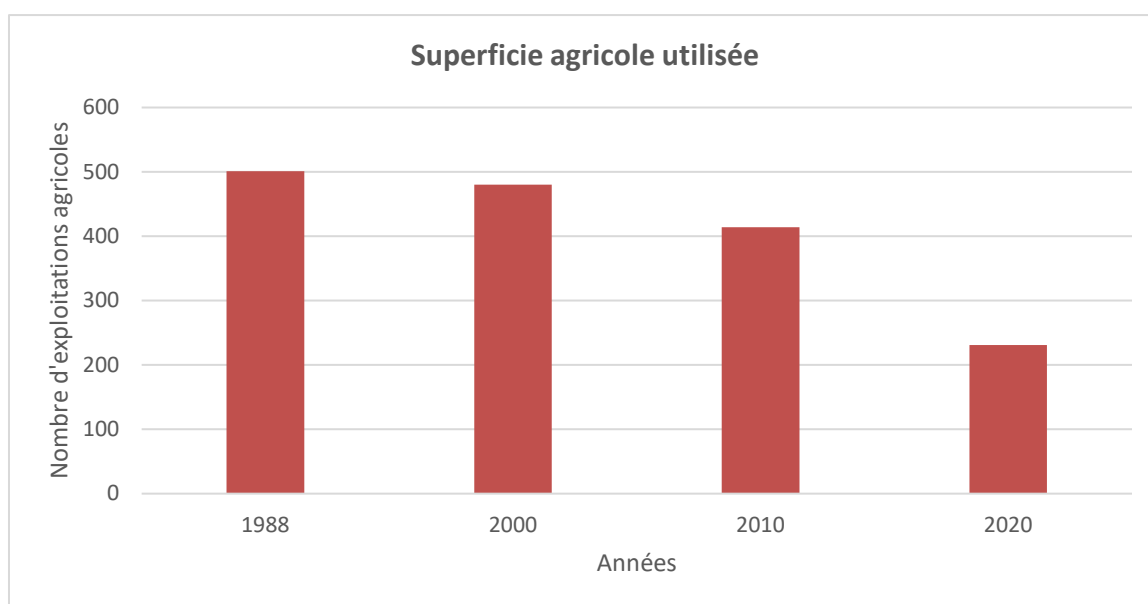
La viticulture, témoin du récit local vayrois

L'activité agricole, particulièrement la viticulture, est très présente sur le territoire. Cependant, depuis la fin des années 80, le nombre d'exploitations agricoles sur la commune ne cesse de diminuer, passant de 35 exploitations au début des années 2000 à 24 exploitations en 2010 et 16 exploitations en 2020, soit une baisse de 33% sur 10 ans et 54% en 20 ans.



Source : Recensement Agricole 2020

Parallèlement à la baisse du nombre d'exploitations, la superficie agricole utilisée sur la commune de Vayres connaît une baisse similaire. Cette baisse est particulièrement marquée sur les dix dernières années avec une perte de 183 ha de superficie agricole utilisée entre 2010 et 2020 (contre -95 ha entre 1988 et 2010), soit une diminution de 44,1%. Ce phénomène peut s'expliquer d'une part par la disparition du nombre d'exploitation et la baisse d'attractivité du monde viticole, et d'autre part, par l'extension du développement urbain.



Source : Recensement Agricole 2020

Les entreprises viticoles sur Vayres

Etablissement	Adresse
ATEVI Aquitaine Technique Viticole	ZA de Camparian nord
Vayres Embouteillage et Conditionnement	2, domaine de Poumeyrade

Source : Mairie de Vayres

Les activités de négoce sur la commune

Etablissement	Adresse
Bordeaux Récoltants	2, rue du lavoir
CYLADIS - Cyril Labeille Distribution	1, villambis
PARDELA WINES	2, domaine de Poumeyrade

Source : Mairie de Vayres

Les exploitations viticoles et producteurs sur la commune

Etablissement	Adresse
Château Bacchus	
Château Bel air	
Château Bellegrave	
Château Bussac	
Château Gayat	
Château Jean Dugay	
Château L'Hosanne	124, avenue de Libourne
Château La Caussade	
Château La Chapelle Bellevue	Chemin du Pin
Château La Croix de Bayle	
Château La Pontête	Voie communale de Gayac
Château Le Tertre	
Château Les Artigaux	
Château Lesparre	
Château Pichon Bellevue	23, avenue du Stade
Château Senau	3, Senau
Clos Castelot-Bussac	Bussac, 1

Source : Mairie de Vayres

La Commune bénéficie également de la présence d'un établissement d'enseignement privé agricole, le MFR de Vayres, qui dispense des formations spécialisées dans le domaine de la viticulture, de l'œnologie et du commerce des vins.

A Vayres, la viticulture marque fortement le territoire :

- par l'occupation du sol : une quinzaine d'exploitants s'étendent sur environ 231 hectares ;
- par la diversification des activités induites et le nombre d'emplois qu'elles génèrent : outre la main d'œuvre directement liée à l'exploitation, ce sont des activités de maintenance, de négoce, etc..., qui se développent ;
- par leurs impacts économiques et leurs répercussions en termes d'images (Appellation d'Origine Contrôlée).

L'appellation d'origine contrôlée (AOC) « Graves de Vayres » doit son nom à la nature de son sol et participe à l'identité communale. Sa délimitation territoriale a été définie en 1936 selon le potentiel de ses sols. Les sols sur lesquels sont produits les vins d'appellation sont constitués essentiellement de graves. L'AOC « Graves de Vayres » s'étend sur les communes de Vayres et d'Arveyres (450 hectares de terres à Vayres). Il est à noter que 10 hectares de terres au Nord de la commune sont classés en AOC « Bordeaux ».

L'AOC « Graves de Vayres » est une AOC de taille modeste qui peut donc être facilement fragilisée.

La situation des viticulteurs est aujourd'hui délicate. La population agricole est vieillissante et le secteur a beaucoup de difficultés à trouver des repreneurs. Cette situation concourt à une concentration du nombre de viticulteurs, ainsi qu'à une surface exploitée en vigne en diminution continue.

L'Avenir de la viticulture à Vayres...

- Les viticulteurs sont en proie à de nombreuses interrogations sur l'avenir de la filière, notamment avec des normes (réglementaires, phytosanitaires...) qui évoluent souvent. Leurs démarches sont de plus en plus éco-responsables (méthodes « bio », biodynamie...), améliorant la qualité du vin mais aussi diminuant le rendement, alors que les prix restent stables.
- **Une population agricole vieillissante** et qui trouve des difficultés à trouver des repreneurs. Les transactions en terres agricoles sont rares, à cause d'une demande très faible voire nulle. Autre souci : les terres de graves sont inadaptées à toute autre forme d'exploitation agricole que la viticulture.
- **Une conjoncture économique très concurrentielle** et des difficultés à trouver le point d'équilibre : cette évolution entraîne une baisse régulière des surfaces viticoles et une diminution régulière du nombre d'exploitants. Le Conseil Interprofessionnel du Vin de Bordeaux (CIVB) estime que 26% des exploitations sont vouées à la disparition sur l'ensemble de sa fédération.

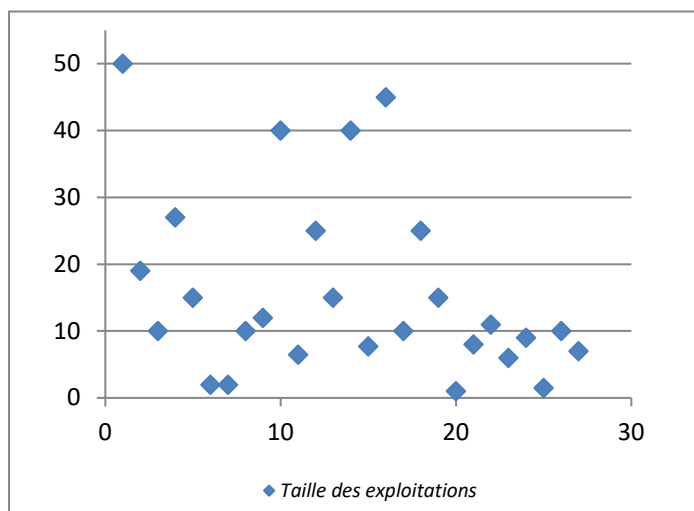
Avec l'application du Grenelle de l'Environnement, **la réduction des terres agricoles devra être restreinte** et faire l'objet de justifications.

- Cette situation concourt à une **concentration des exploitations** pour conserver une rentabilité suffisante et une focalisation sur les terres présentant les meilleures qualités agronomiques
- **Une pression foncière forte**, notamment à proximité des zones urbanisées.

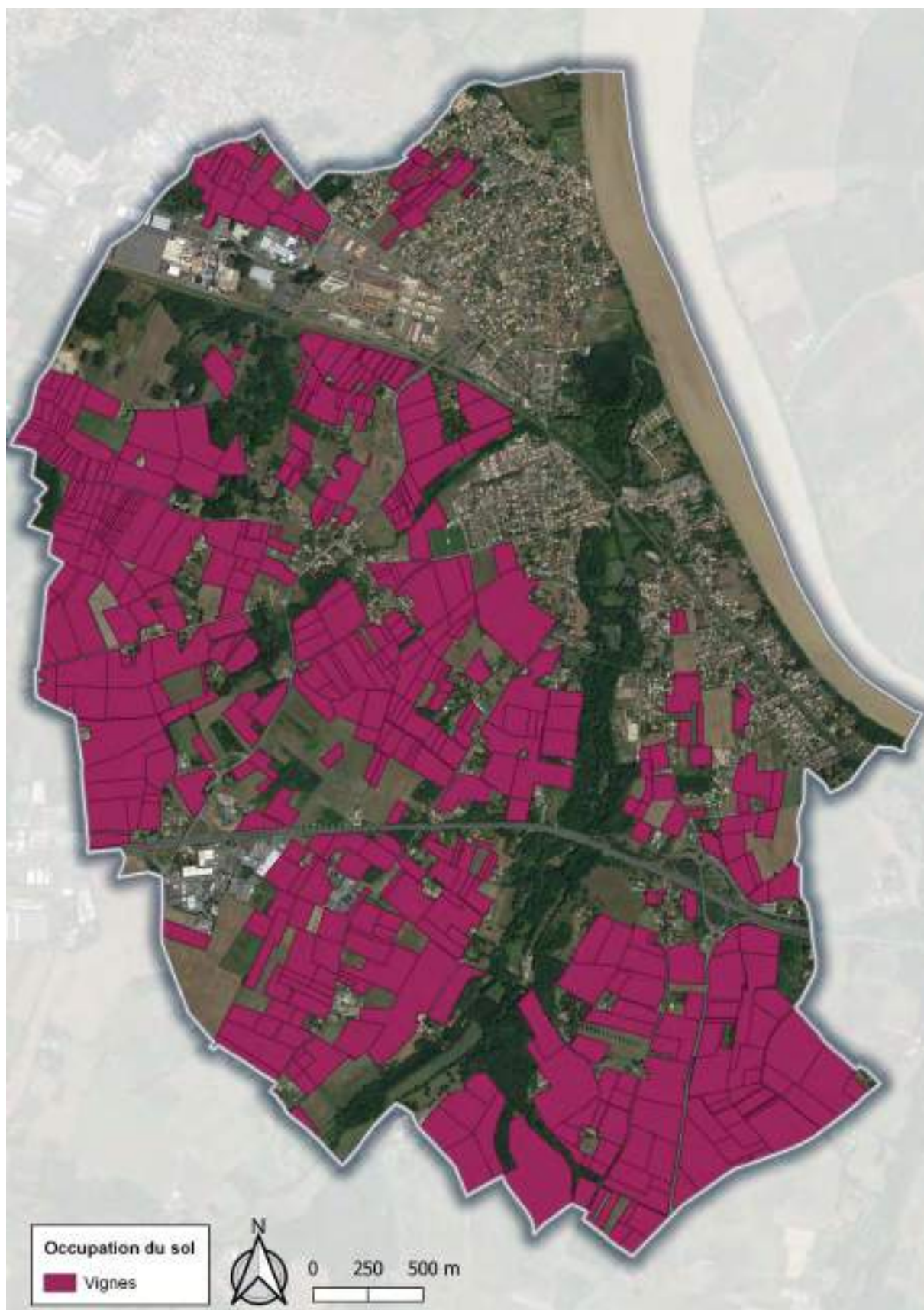
En 2013, la concertation avec les agriculteurs avait permis de mettre en avant qu'une majorité des exploitants souhaitaient se développer (85% des 27 exploitants ayant participé à l'enquête). Seulement 4 d'entre elles envisageaient alors une cession d'activité. L'évolution récente de l'activité viticole de la commune laisse penser que les perspectives de la filière ont contraint davantage les exploitants conduisant à une remise en cause de l'exploitation non souhaitée en 2013 (plus que 16 exploitations en activités encore en 2020). La taille des exploitations interrogées sur la commune démontrait une structure composée de petites exploitations de moins de 20 hectares.

Inventaire des besoins et perspectives de développement des exploitations viticoles de Vayres (2013)

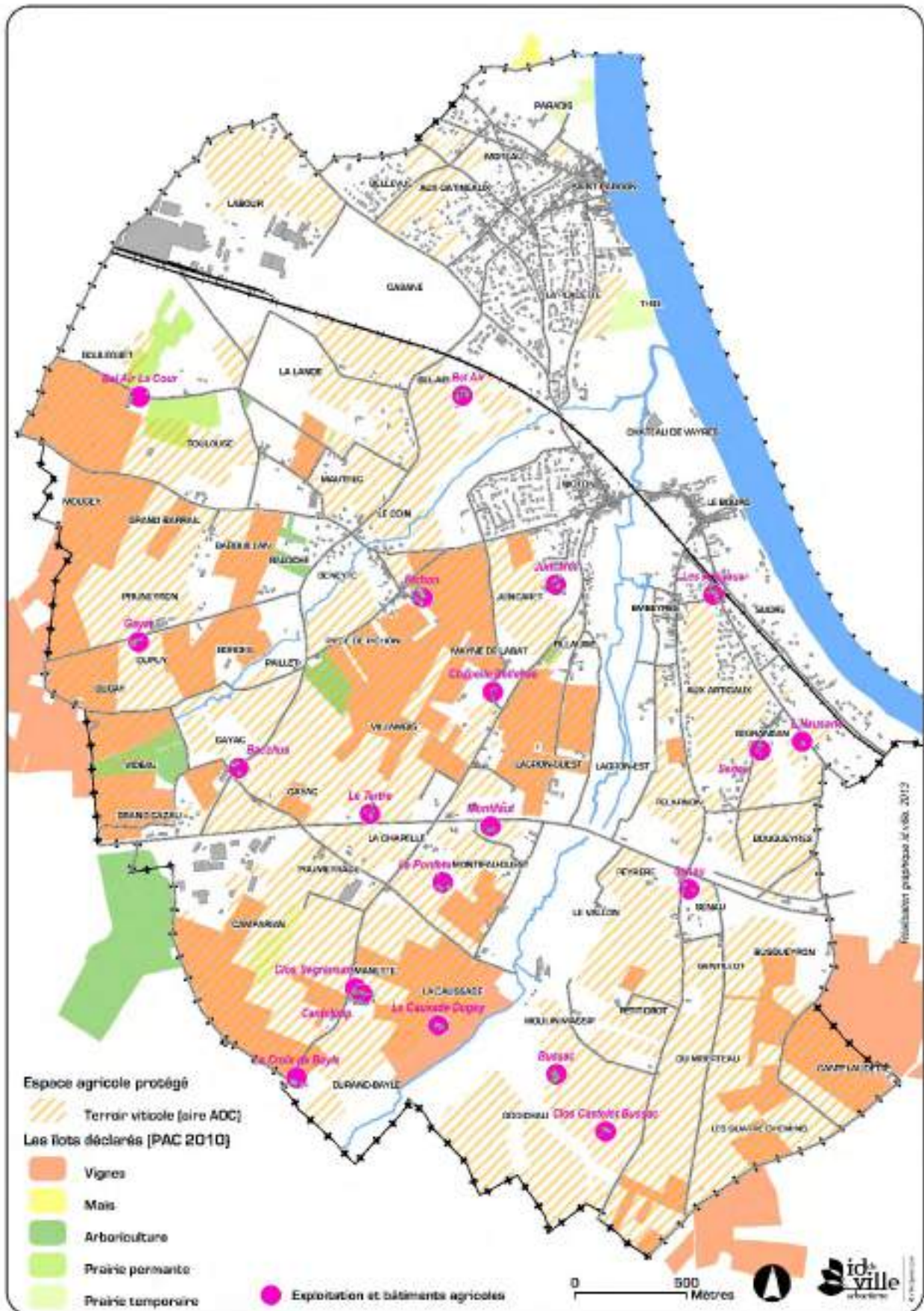
N°	Surface totale exploitée (ha)	Surface exploitée à Vayres (ha vigne)	Perspective des exploitants			Besoins des exploitations		
			Poursuite Développement	Succession assurée	Succession non assurée	Construction/Extension bâti agricole	Diversification tourisme	Changement vocation terrain/bâti (habitat)
1	120	50	1			1		
2	19	19	1			1		
3	27	10	1			1		
4	37	27			1			1
5		15			1			
6		2		1				
7		2			1			1
8	14	10		1				
9	20	12	1			1		
10	57	40	1			1	1	
11	6,5	6,5		1				
12	30	25	1			1		
13	30	15	1					1
14	130	40	1			1		
15	7,7	7,7	1			1	1	
16	50	45	1					1
17	25	10		1		1		
18		25	1			1		
19	45	15	1					
20		1			1			1
21	20	8	1					
22		11	1			1	1	
23	35	6		1				
24	11	9		1			1	
25		1,5	1					1
26		10		1				
27		7		1				
Total	702,2	429,7	15	8	4	11	4	6
			%	85	15	41	15	22



Taille des exploitations agricoles de Vayres ayant participé à l'enquête menée en 2013



Les pratiques agricoles et les bâtiments agricoles sur la commune



LES CHIFFRES CLES SUR L'ECONOMIE LOCALE

- ✓ Un tissu économique particulièrement étoffé avec plus de 150 entreprises
- ✓ 1 860 emplois à Vayres
- ✓ Environ 1 894 actifs résidant sur la commune
- ✓ Des activités industrielles génératrices d'emploi mais à relativiser avec une évolution du nombre d'emplois en très faible augmentation et avec plus des quatre-cinquième des actifs vayrais travaillant à l'extérieur de la commune
- ✓ Deux zones d'activité : Camparian en connexion avec la RN89 et Labour en continuité de la ZAE d'Anglumeau avec OI et R&R comme locomotives
- ✓ Des surfaces de locaux autorisés en baisse sur les 5 dernières années.
- ✓ Un secteur viticole en difficulté, une surface exploitée en vigne en diminution mais une appellation reconnue et qui fait travailler une quarantaine d'exploitants.
- ✓ Un tissu commercial fragile, un secteur de l'artisanat bien développé.

1.3. Les équipements collectifs

1.3.1. Les services administratifs et sociaux

Les services municipaux de Vayres, principalement regroupés dans les locaux de la Mairie, assurent la gestion de l'ensemble du territoire communal. En 2023, les effectifs du personnel municipal (services administratifs et techniques confondus) sont de 43 agents.

La commune dispose d'un **bureau de poste**. Situé dans le centre bourg, place du Gestas, cet équipement satisfait les besoins des habitants de l'ensemble du territoire communal.

Plusieurs structures d'action sociale jouent un rôle important dans la commune :

- ✓ **Le Centre Communal d'Action Sociale** de Vayres assure de nombreuses prestations et un accompagnement approprié aux besoins de la population. Outre la gestion administrative et financière des personnels opérant dans le cadre de l'action sociale, le C.C.A.S. propose les services suivants :
 - ✓ Service d'aide à domicile, en priorité aux personnes âgées et/ ou handicapées.
 - ✓ Aides sociales diverses : suivi et assistance dans la constitution de certains dossiers d'aide (Cotorep, CMU, HLM...), aide alimentaire (secours populaire)...
 - ✓ Résidence pour personnes âgées autonomes (E.H.P.A.) : gestion administrative et financière du parc locatif.
 - ✓ Instruction et suivi des dossiers RSA.
- ✓ Par une convention signée avec la Mairie, un service de télé-sécurité appelé **Présence Verte** permet aux personnes âgées qui le souhaitent de rester à leur domicile et leur assure une veille permanente. En cas de besoin, la personne peut déclencher une alerte qui entraîne une communication avec le centre de réception et un traitement immédiat du problème.



1.3.2. Les établissements liés à l'enfance

Les enjeux relatifs à l'école et liés à la petite enfance sont fondamentaux dans le système social de la Commune.

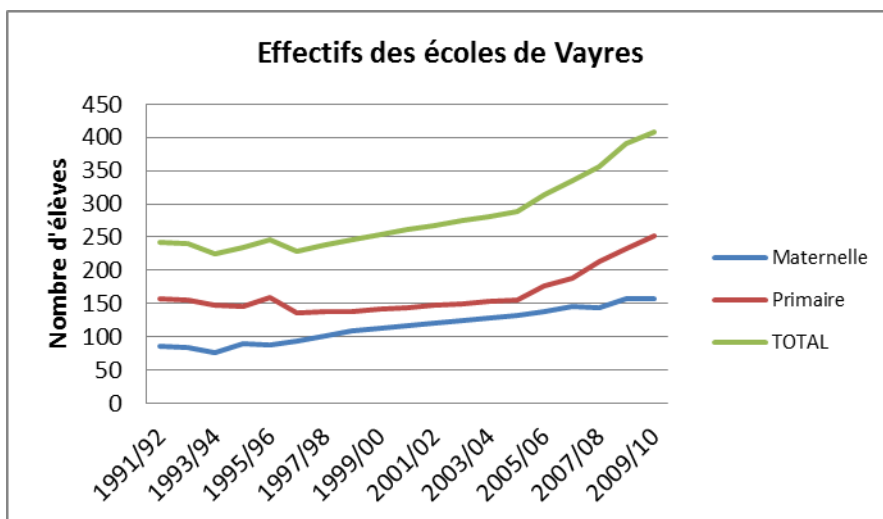
□ **Les établissements scolaires**

La forte hausse des effectifs des écoles suit le rythme soutenu des constructions, en particulier depuis 2004 et 2005. Sur l'ensemble des années 1990, les effectifs oscillent entre 230 et 250 élèves.

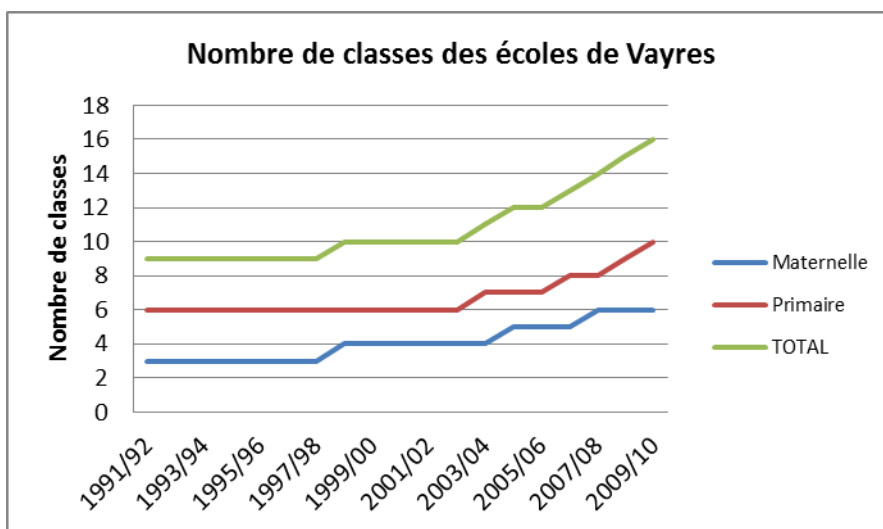
Aujourd'hui, ce sont plus de 500 élèves qui fréquentent les écoles de Vayres chaque jour. Cette tendance s'est accompagnée d'une hausse continue du nombre de classes.

Pour l'année scolaire 2023-2024 :

- Effectif école maternelle : 204 enfants répartis dans 8 classes
- Effectif école élémentaire : 308 enfants répartis dans 12 classes



Source : Mairie de Vayres



Source : Mairie de Vayres

Le groupe scolaire actuel est installée dans ses locaux près du bourg de Vayres depuis 1957, en 1976, la municipalité lui a adjoint une école primaire.
En 2018, l'école primaire a été agrandie et rénovée afin de résoudre de nombreux dysfonctionnements.



Ecole élémentaire



Ecole primaire



Les enfants et adolescents scolarisés vont pour la plupart au collège Jean Auriac d'Arveyres (153 élèves à la rentrée 2011) et au lycée Max Linder de Libourne.

□ Les structures dédiées à la petite enfance

La commune dispose d'un accueil de loisirs réparti sur deux sites : 69 avenue de Libourne pour les élémentaires et 40ter avenue du Thil pour les maternelles/CP

Une crèche intercommunale, située à Izon dans des bâtiments neufs, permet d'accueillir 30 enfants. La gestion de cette crèche a été confiée à l'association Age Tendre

Un Relais Assistante Maternelle (RAM) est en place sur la commune, situé au 33 avenue de la Gare.

1.3.3. Les équipements de santé

Les services en matière de santé sont particulièrement bien représentés sur la commune de Vayres avec la présence de deux espaces de santé, un situé au 41-43 Résidence du Stade et l'autre au 1 route de Toulouse. Ce niveau de « confort » favorise ainsi en particulier le maintien des populations plus âgées ou proches de la retraite qui sont sensibles à ces types de services.

La maison de retraite pour déficients visuels, située avenue d'Izon, peut accueillir 83 patients.

Il existe également une résidence pour personnes âgées, rue du Sudre, ainsi qu'une résidence intergénérationnelle au 40 résidence du Stade.

Etablissement	Adresse
Ambulances Groupe 33	9, avenue d'Embeyrès
Cabinet dentaire (5 dentistes)	14, avenue de Libourne
Cabinet infirmier Vayres (6 infirmiers)	14, avenue de Libourne
Cabinet médical (4 docteurs)	5, avenue de Libourne
Laboratoire d'analyse médicale	14, avenue de Libourne
Laboratoire pharmaceutique Pionneau	109, avenue de Libourne
Maison de retraite pour déficients visuels E.H.P.A.D.	2, avenue d'Izon
Masseur-kinésithérapeute (3 kinés)	14, avenue de Libourne
Orthophoniste	14, avenue de Libourne
Ostéopathe	46, avenue de Libourne
Pharmacie Carbonnel Catherineau	1, rue du Dr Marc Pinot

Source : Mairie de Vayres

1.3.4. La culture, les loisirs et les équipements sportifs

La qualité des équipements de loisirs et de la vie culturelle est devenue, au-delà de l'emploi, l'un des critères importants dans le choix d'une commune de résidence.

A ce titre, la Commune de Vayres dispose d'un panel d'équipements sportifs diversifié : un terrain de football, trois courts de tennis municipaux, un dojo, une école de danse avec plusieurs salles, un centre équestre (équipement privé) aux Artigaux. Enfin, un city stade vient d'être construit sur la place du Gestas. Ces équipements sont animés par des associations, notamment en direction des jeunes.

Ainsi, ce sont 37 associations qui participent à l'animation de la vie locale (Amicale philatélique, Club du 3e âge, Gymnastique volontaire, Boulistes, Comité des fêtes, Association du Mascaret, etc.).

Deux plans d'eau appartiennent au domaine public : l'étang du parc de la Mairie qui possède une fonction de plan d'eau d'agrément et n'est pas directement raccordé au réseau hydrographique du Gestas ; l'étang de la Garenne au Nord de la commune est un lieu de loisirs, destiné à la pêche, utilisé principalement par une association de pêche locale.

L'école intercommunale de musique de la Communauté d'Agglomération du Libournais implantée à Vayres avec ses 10 professeurs dispense de nombreux cours aux enfants dès l'âge de six ans.

La bibliothèque municipale, située avenue de Libourne, ouvre le mardi, mercredi et le vendredi après-midi et le mercredi et samedi matin.

Ces équipements et associations participent, par leur présence et leur diversité, à l'agrément des habitants de Vayres. Mais, de par leur situation géographique, quasiment tous à l'intérieur ou à proximité du Bourg, la question de la répartition des équipements collectifs avec le pôle d'habitat important de Saint-Pardon peut se poser.

1.3.5. Les équipements touristiques

□ **Le Mascaret au Port de Saint Pardon**

Entre 2001 et 2004, le Port de Saint-Pardon ainsi que son quartier ont été rénovés par la commune avec le concours du Conseil Général et de l'État. Le Port de Saint Pardon offre ainsi une vue panoramique sur la rivière, permettant par exemple une très bonne observation du Mascaret, phénomène naturel de vagues produites par la force de la marée montante.

La zone portuaire fait également partie du site Natura 2000 qui s'étend sur une partie de la commune de Vayres. Des espèces végétales et animales y sont protégées.



Lors de gros coefficients de marée, le passage du Mascaret au Port de Saint Pardon attire dans ses vagues de nombreux surfeurs et kayakistes (de 100 à 350 sportifs), et spectateurs (jusqu'à 1 000 personnes). Il génère une activité touristique, certes saisonnière, mais non négligeable. Des bus de surfeurs viennent l'été pour le mascaret et des randonneurs y terminent leurs balades. Pour répondre à l'affluence, l'Association du Mascaret met en place un plan de circulation aux horaires de passage du mascaret (environ 10-15 mascarets en été), avec l'aval de la Mairie de Vayres, pour fermer certaines rues du village et assurer la sécurité.

En septembre, la municipalité ajoute un aspect festif et culturel au passage du Mascaret, qui rassemble entre 3 000 et 4 000 personnes sur le Port de Saint Pardon, en organisant le Festivague.

Cependant la puissance du mascaret cause de nombreux dommages sur le pied des berges dont il accélère l'érosion, mettant en péril les habitations construites près de la rive. D'après la loi, « la réalisation des travaux de protection contre les inondations est à la charge des propriétés protégées dans la proportion de leur intérêt aux travaux ». C'est pourquoi les propriétaires riverains concernés se sont regroupés en Association Syndicale Autorisée afin de pouvoir mettre en œuvre les travaux projetés sur plusieurs années.

La commune peut également intervenir lorsqu'une action de maintien des berges est reconnue d'intérêt général. Elle intervient directement ou peut solliciter l'appui technique du service maritime et de navigation de Libourne et de la cellule d'assistance technique pour l'entretien des rivières (CATER) du Conseil Général.

□ **Le Château de Vayres au cœur du bourg**

La première construction du Château remonterait au XI^{ème} Siècle, au moment de l'expansion du vignoble vayrais. Il fut rebâti au XIII^{ème} Siècle et reconstruit après la Guerre de Cent Ans. Le château de Vayres fut également la propriété d'Henri IV.

Les jardins à la Française ont contribué à sa renommée. Ils ont d'ailleurs reçu le label « Jardin remarquable » pour 5 ans en 2007, grâce aux propositions du Conseil national des Parcs et Jardins.

Propriété privée, le Château accueille aujourd'hui environ 12 000 visiteurs par an. Il est ouvert au public de Pâques à la Toussaint, et toute l'année pour les groupes, dont les scolaires.

Les visites peuvent être complétées d'animations ou de spectacles organisés régulièrement en saison estivale : le festival de cape et d'épée, les nocturnes, les journées du patrimoine, les parcours d'énigmes.

Ancrée au milieu du bourg, à l'entrée de l'allée menant au Château, **l'Eglise Saint Jean-Baptiste de Vayres** a été édifiée au XI^{ème} siècle et remaniée à de nombreuses occasions au cours des siècles : son style à pans coupés date du XV^{ème} siècle et le clocher contre la façade romane de la fin du XVII^{ème} siècle... Depuis une trentaine d'années, la municipalité consacre un budget conséquent à la restauration de cet édifice avec l'aide des Bâtiments de France.



Le Château



L'Eglise

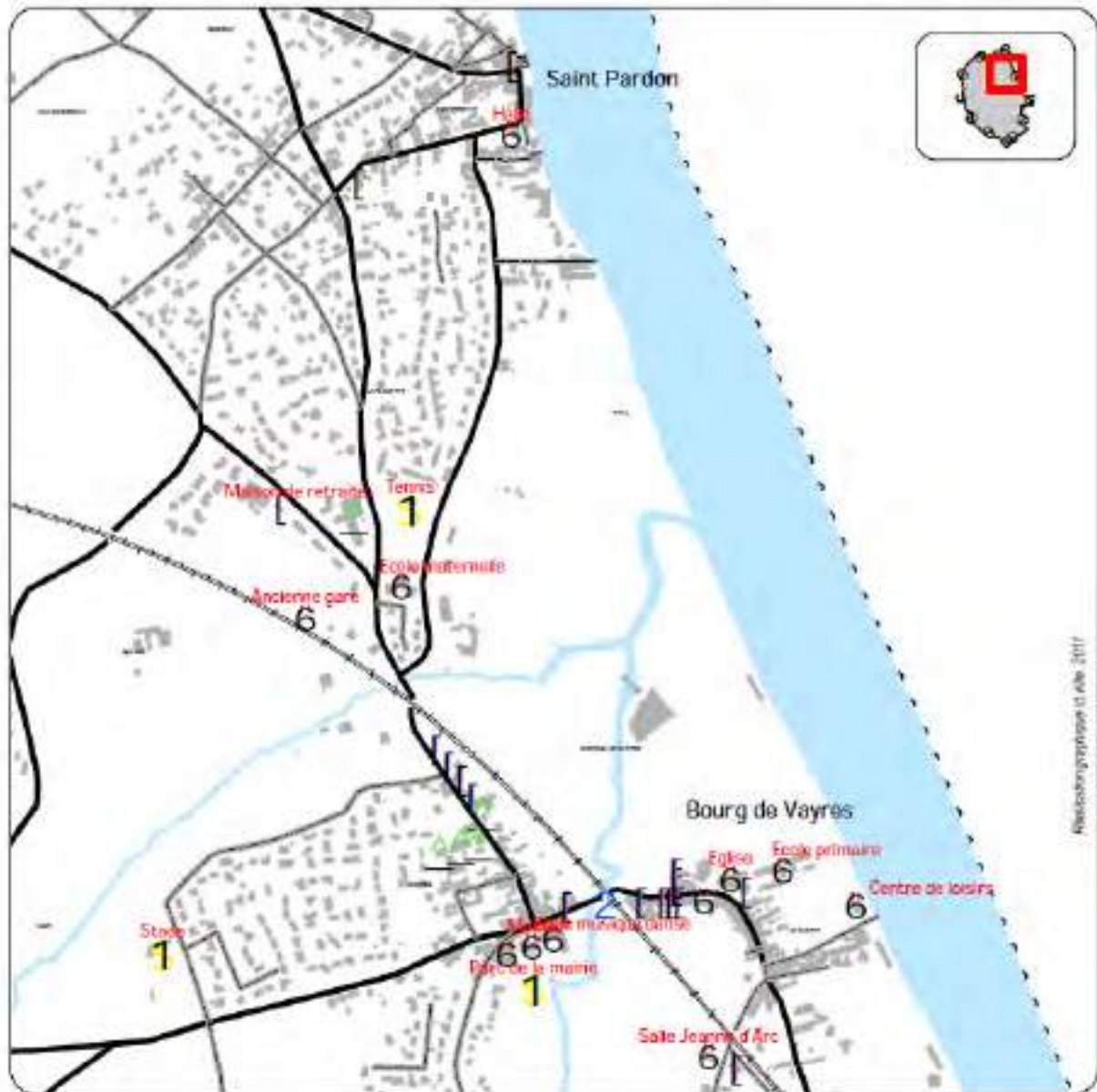
□ **Le vignoble**

Plus d'une quarantaine de vigneronns travaillent sur l'appellation réputée des **Graves de Vayres**. Pour les découvrir, il faut abandonner les routes de grande circulation, et prendre pour quelques kilomètres les chemins de traverse de la commune. La **Maison du Vin** située place de l'Eglise ouvre toute l'année (sauf le mercredi) et permet aux amateurs de vin de venir acheter ou déguster une trentaine de vins AOC. L'oenotourisme reste confidentiel, mais participe à l'image connue de Vayres et à la fréquentation du Château.

Pour les amateurs de balades, les **chemins de randonnées** serpentent à travers le vignoble, ainsi que dans la vallée humide du Gestas, où quatre moulins sont répertoriés le long du ruisseau.



Les équipements publics et collectifs de la commune



Les catégories d'équipements collectifs

- 6** Equipements publics
- 1** Equipements sportifs et de loisirs
- [Commerces - services
- ▲ Equipements - services de santé
- 2** Gare SNCF

SYNTHESE DES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE

Une commune qui doit anticiper la croissance de population au niveau de ses équipements :

- ✓ *Des atouts touristiques indéniables : le Mascaret, le Château, un vignoble réputé...*
- ✓ *Un taux d'équipements globalement satisfaisant, notamment en terme médical, social et scolaire.*
- ✓ *Un commerce de proximité fragile, concurrencé par l'offre de GMS alentours*
- ✓ *La création d'une nouvelle école, fonctionnelle et facilement accessible, est une décision qui tient compte des objectifs de croissance de la population vayraise.*

Chapitre 2

DIAGNOSTIC URBAIN

2.1. Structure et formes urbaines

2.1.1. L'organisation spatiale des espaces urbanisés

Le bourg de Vayres et le port de Saint-Pardon sont les deux noyaux anciens de la commune. Le paysage urbain de Vayres s'est développé de façon peu habituelle dans la mesure où le bourg est :

- coupé en deux par la voie ferrée dans le sens nord-ouest – sud-est
- traversé dans le sens nord-sud, par la vallée du Gestas dont une partie située sur le bourg est inondable, et coupé dans le sens nord-est – sud-ouest par le ruisseau l'Artigues
- délimité par la Dordogne et le château classé à l'Est, les vignes à l'Ouest.

Déjà principal pôle d'habitat de la Commune, **le « village » de Saint-Pardon** a vu une urbanisation récente se développer fortement ces dernières années, sous forme de lotissements pavillonnaires, au point d'encercler totalement les hameaux des Gâtineaux et des Naudes, et de combler quasiment tout l'espace interstitiel qui séparait le village, de la voie ferrée, du camp militaire et de la zone d'activités.

Aujourd'hui les possibilités d'extension de ce secteur qui s'inscrit dans la continuité sont également limitées vers le Nord, par la présence de la Dordogne qui forme une barrière naturelle.

Le hameau de Nioton, malgré la coupure de la voie ferrée et du ruisseau du Gestas, se rattache dans son fonctionnement, au bourg. Ce secteur a connu une forte urbanisation ces dernières années (lotissements) Il se présente comme le second pôle de la Commune en nombre d'habitants.

La vallée du Gestas et, à l'Ouest, la vallée du ruisseau d'Artigues encadrent le hameau de Nioton et lui offrent un cadre tout à fait privilégié, cerné par des bois.

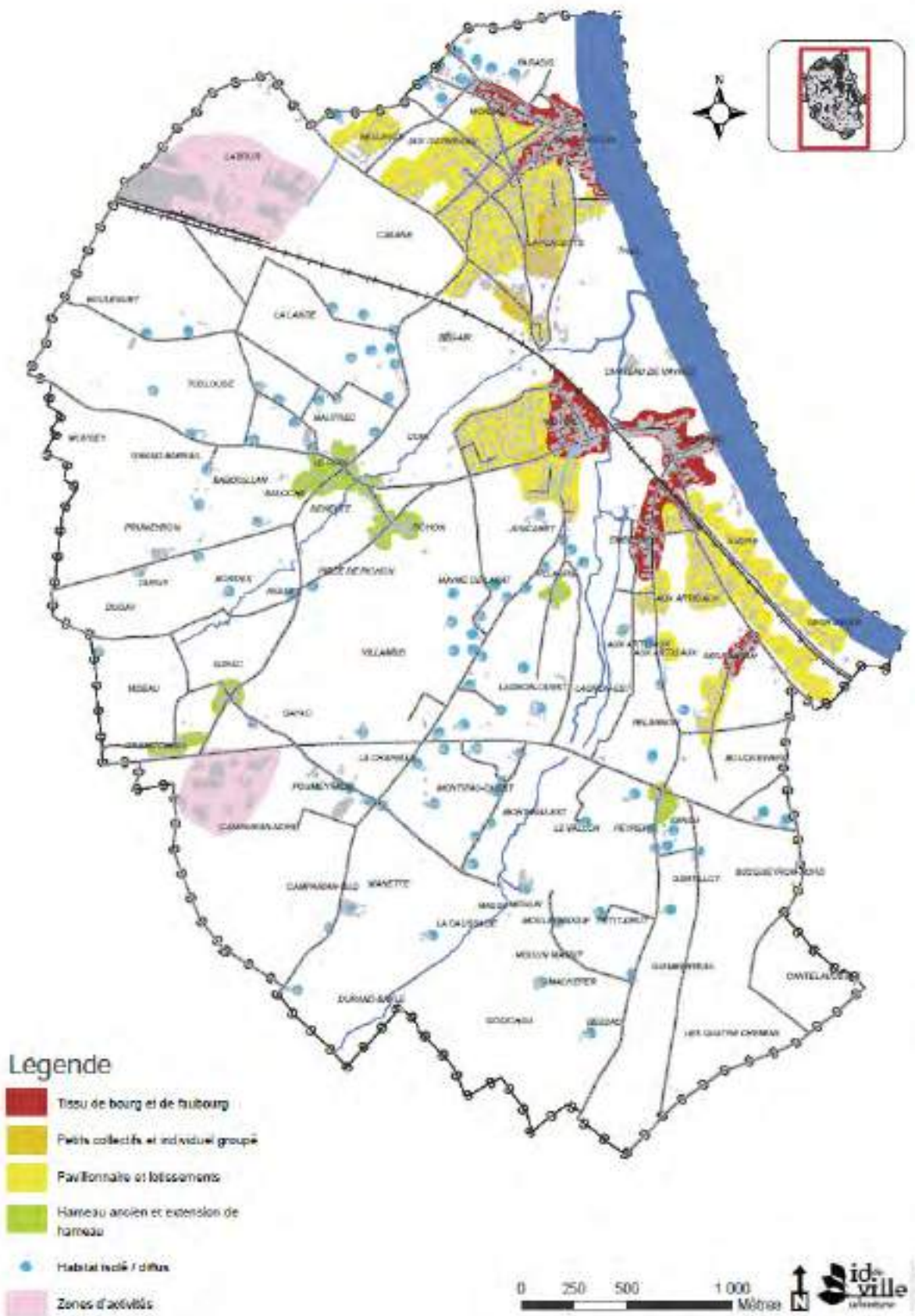
Un autre espace, coupé du bourg par la présence de la voie ferrée, et de Nioton par la vallée du Gestas, se présente sous la forme d'une urbanisation linéaire le long des avenues de Libourne et d'Embeyres, au point de rattraper le hameau de Ségransan. Les hameaux des Artigaux et du Clos des Noisetiers sont aujourd'hui très largement remplis de programmes d'habitations individuelles.

Développé à partir d'une exploitation viticole et organisé perpendiculairement au réseau hydrographique (vallée du ruisseau d'Artigues), le hameau du Coin ne s'est véritablement affirmé que récemment. En effet, de par son éloignement avec la vallée de la Dordogne, ce hameau a une histoire beaucoup plus récente.

Enfin, l'histoire de l'urbanisation c'est aussi l'histoire de la **vigne**. La plupart des zones d'extensions possibles de l'urbanisation (au regard d'une forme urbaine permettant le regroupement des habitants autour des services, commerces et équipements) se trouve en concurrence directe avec la pratique viticole et le classement des terres en AOC « Graves de Vayres ».

Les extensions se sont réalisées en continuité des espaces urbains mais sur de très bonnes terres viticoles (Stade ou Ségransan par exemple).

Les formes urbaines des tissus bâtis de Vayres



2.1.2. Les typologies bâties et les formes urbaines

Les zones bâties de la commune se déclinent en plusieurs grandes catégories en fonction de la forme urbaine et de l'aspect architectural des bâtiments. L'analyse topologique effectuée sur la commune de Vayres a permis d'identifier les formes urbaines suivantes :

- **Le tissu ancien** composé du bourg de Vayres et du Port de Saint-Pardon
- **Le tissu de hameaux** situé à l'écart du bourg
- **Le tissu pavillonnaire** regroupant sur l'ensemble du territoire les opérations diffuses et de lotissement
- **Le tissu économique** regroupant les deux secteurs d'activités

Au-delà de ces quatre principaux types de tissu urbain, le diagnostic présent révèle la présence de bâtiments d'intérêt patrimonial en raison de leur composition architecturale et des matériaux de construction utilisés. Ces bâtiments se situent au sein des tissus anciens et de hameaux. L'étude spécifique menée recense les constructions à protéger et à valoriser en indiquant leur possibilité d'évolution.

□ **Le tissu ancien composé du Bourg de Vayres et le Port de Saint-Pardon**

Le bourg de Vayres et le port de Saint-Pardon sont les deux noyaux anciens de la commune, encore clairement identifiables grâce à leur typologie traditionnelle. Ils présentent des maisons de ville accolées et alignées sur la rue. Lorsque les habitations sont séparées les unes des autres, un mur prolonge le corps du bâtiment principal ou voisin jusqu'à la propriété suivante et assure ainsi la continuité du bâti sur la rue. Les alignements de façades et de murs permettent de bien identifier « l'espace-rue ». A noter que le tracé généralement courbe des rues offre peu de perspectives lointaines.

Les rues adjacentes laissent apparaître un épannelage décroissant qui finit par se noyer dans l'habitat résidentiel pavillonnaire de ces 40 dernières années. Dans le **Hameau de Nioton**, l'urbanisation ne présente plus aucune analogie avec le tissu traditionnel. Le vignoble est ponctuellement entrecoupé de constructions. Toutefois, cette partie de la Commune fonctionne en continuité avec le bourg. Ce premier ensemble, traversé par la voie ferrée, constitue aujourd'hui "le bourg" de Vayres.

Le paysage du centre Bourg présente un intérêt patrimonial par le regroupement de plusieurs édifices présentant une architecture spécifique liée à leurs fonctions et aux symboles qu'ils représentent : le Château, l'Eglise, la Mairie, l'école.

Les places, éléments indispensables à la vie sociale, sont présentes. Dans le bourg, la place du Gestas est un lieu de centralité, où se trouvent à proximité commerces, Château, Eglise, école primaire, Mairie, halte SNCF, etc. Côté Saint-Pardon, deux places sont recensées : l'une est arborée par des Platanes et s'identifie comme un lieu de rencontre, l'autre offre une vue impareable sur la Dordogne, où l'on peut observer le Mascaret.

Au niveau de l'ancienne voie romaine « la Caussade » et également ancienne route royale, longue ligne droite qui relie Saint-Pardon à Izon, les constructions accompagnent cette rectitude.

□ **Le tissu de hameaux situé à l'écart du bourg**

Disséminés dans la campagne, nous identifions de multiples hameaux comme ceux de Ségransan ou d'Embeyres, avec leur bâti aligné sur la rue et généralement sur deux niveaux.

Au-delà se trouvent les fermes isolées, magnifiques constructions climatiques orientées Sud, avec leur longue toiture (non débordante) descendant vers le Nord pour se protéger du froid. Les différentes ouvertures de la façade sont composées avec soin : portes d'entrée, portes cochères, volets de bois peint, fenêtres plus hautes que larges (dans la proportion de 2 pour 1).

Ces habitats anciens sont un témoignage du patrimoine vernaculaire bâti de Vayres, par leurs architectures, leurs implantations liées au climat, leurs volumes et les matériaux utilisés.

LE BÂTI DU BOURG ET DE SAINT-PARDON



Maisons de ville du bourg



Maisons de ville de Saint-Pardon



bâti traditionnel de l'ancienne route royale



Le

LE BÂTI DES BOURGS AGRICOLES ET DES HAMEAUX



Le bâti sur rue des hameaux



Le bâti traditionnel de ferme isolée



□ **Le tissu pavillonnaire regroupant les opérations diffuses et de lotissement**

Le modèle de la maison individuelle regroupe à la fois les secteurs où l'urbanisation s'est effectuée le long des routes existantes au gré des disponibilités foncières, et les constructions réalisées au sein d'opérations de lotissements. C'est le modèle architectural dominant à Vayres depuis ces 30 à 40 dernières années.

Ces habitations contemporaines possèdent en général des dimensions plus réduites que dans le bâti traditionnel ancien vayrais : volume correspondant à une emprise au sol de l'ordre de 150 m², sur un seul niveau.

En termes d'architecture, la maison individuelle se caractérise par la perte de recherche d'harmonie de la composition puisque les ouvertures sont davantage traitées par rapport aux considérations tenant à la disposition des pièces que vis-à-vis d'une recherche esthétique de la façade.

Ces deux constats se traduisent par une allure moins gracieuse des pavillons, leur hauteur étant souvent insuffisante par rapport à leur largeur, les décrochements de toitures n'améliorant pas l'impression se dégageant de l'habitation.

L'absence de relation paysagère avec l'environnement proche du terrain est également récurrente : édifiées le plus souvent en retrait de la rue et des limites séparatives (ce qui ménage un jardin autour), les maisons individuelles ne participent ni à la constitution de l'image de la rue ni à celle d'un quartier, les maisons ne formant pas un tout mais une somme de bâtiments sans relation visuelle.

La multiplication des matériaux et des types de clôtures participe également au manque d'élégance des maisons contemporaines.

L'unité architecturale des maisons issue d'opérations de lotissements (lié au programme et au règlement du lotissement) n'a pas permis de constituer une image d'un ensemble urbain formant un tout : la trop grande régularité des découpages fonciers et plus encore, celle des implantations du bâti sur leur terrain se conjuguent pour renvoyer une image d'une grande monotonie et quelque peu banale.

A noter que l'architecture produite dans le cadre d'opérations de logements dits sociaux offre au bâti une allure générale plus agréable que celle des pavillons privés. A cet égard, l'opération de logements sociaux (Le Clos des Noisetiers) réalisée en bordure de l'avenue de Libourne, en sortie de ville vers Arveyres, offre une image beaucoup plus urbaine : l'implantation des constructions en ordre continu et à l'alignement participe à donner une image unitaire de l'opération et de ses espaces publics.

Enfin, le souci de traitement des espaces publics caractérise les dernières opérations de lotissement réalisées au Hameau de Nioton. Par exemple, le traitement des accotements sous forme enherbé, planté d'un alignement d'arbres, vise à relier visuellement le paysage du nouveau quartier et à lui restituer une certaine unité d'aspect.

LE BÂTI DES LOTISSEMENTS



Naudes



Bel Air



Nioton



Coin



Artigaux



Clos des Noisetiers



Accotement paysager à Nioton

□ **Le tissu économique regroupant les deux secteurs d'activités**

Le bâti de la Zone Artisanale de Camparian exprime encore davantage que les maisons individuelles contemporaines une logique économique dans le volume et les matériaux employés. Ces constructions présentent un volume composé d'un seul niveau sur une emprise de 200 à 500 m² le plus souvent, habillé par une structure métallique accompagnée d'un bardage et d'une couverture métallique. Peu d'aménagements paysagers significatifs ou de plantations ont été réalisés pour améliorer les abords des entreprises.

La Zone Industrielle du Labour présente des volumes bâtis de structures métalliques beaucoup plus importants (plusieurs hectares), marquant le paysage avec notamment des cheminées assez hautes. Les emprises extérieures sont vastes et font l'objet de quelques traitements paysagers au niveau des clôtures (arbres de haute tige, roseaux, pelouses). La base militaire limitrophe, avec ses vastes bâtiments de stockage de matériels en dur ou en bardage métallique, ainsi que ses tentes annexes, marquent également le paysage du secteur.

LE BÂTI DES SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES



ZA de Camparian



ZI du Labour



ZI du Labour en arrière-plan



Traitement paysager des abords



□ **Les bâtiments d'intérêt patrimonial (voir étude détaillée en annexe 1.1)**

La commune de Vayres présente plusieurs bâtiments anciens, hérités notamment de son histoire viticole (granges, chais). Un inventaire des bâtiments ruraux isolés en dehors des espaces urbanisés a été réalisé en 2015.

Cet inventaire a permis d'identifier une centaine de constructions historiques à partir d'une comparaison des cadastres napoléoniens et 2015, d'identifier une trentaine de constructions après un relevé de terrain et de retenir une dizaine de constructions d'intérêt patrimonial à protéger.

**Superposition cadastres
napoléonien (1833) / 2010**

Une centaine de bâtiments identifiés

**Inventaire de terrain
pour évaluer l'état et
l'intérêt du bâti**

36 constructions retenues

**Analyse multi-critères
et réalisation d'une fiche pour
chaque bâtiment**

11 bâtiments d'intérêt patrimonial

Deux catégories d'éléments se distinguent dans la commune. D'une part, les éléments à protéger en raison de leur qualité patrimoniale, représentés le plus souvent par des habitations. D'autre part, les éléments bâtis à valoriser, le plus souvent des anciens chais et granges.

LE BÂTI D'INTÉRÊT PATRIMONIAL



Château La Caussade



Château La Pontète



Moulin d'Embeyres



Lieu-dit Barbouillan

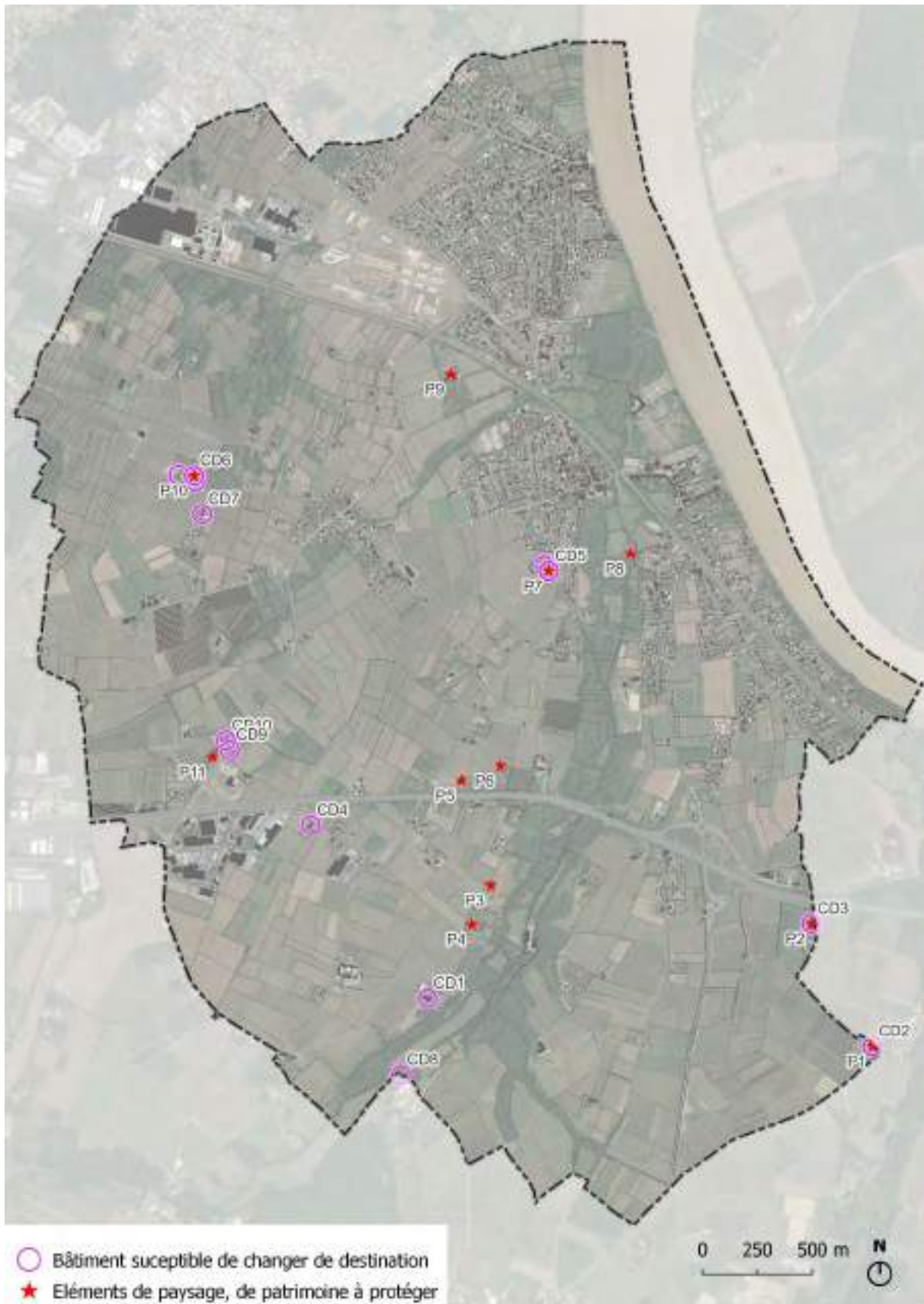


Château Bussac



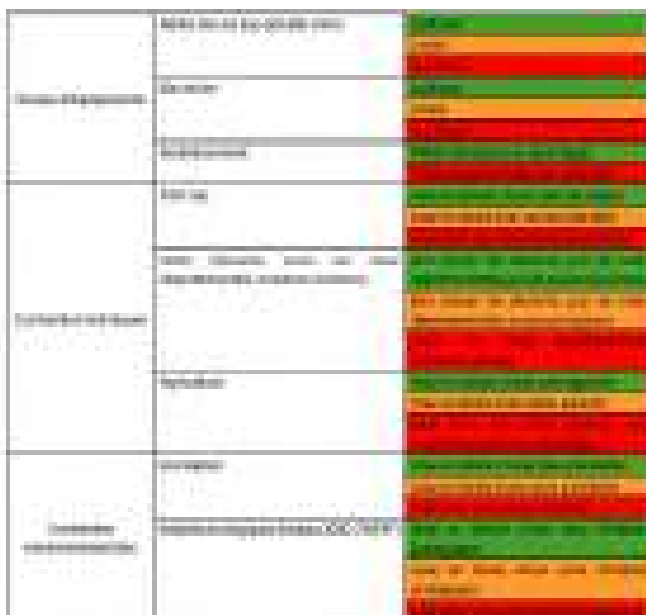
Lieu-dit Godichau

Les éléments bâtis d'intérêt patrimonial et les bâtiments susceptibles de changer de destination



Sur la trentaine de bâtiments anciens isolés identifiés au sein des espaces agricoles ou naturels de la commune, une analyse multicritère a été menée pour évaluer l'opportunité d'un changement de destination, notamment pour favoriser la préservation des éléments bâtis d'intérêt patrimonial. Pour chaque bâti, les critères suivants ont été pris en compte :

- Le niveau d'équipements (adduction en eau, électricité, assainissement)
- Les contraintes techniques (accès, nuisances sonores, localisation par rapport aux zones agricoles)
- Les contraintes environnementales (localisation par rapport aux zones inondables et aux zones d'intérêt écologique, aux risques et nuisances).



Seul dix bâtiments ont finalement été considérés comme susceptible de faire l'objet d'un changement de destination.

Eléments de paysage, de patrimoine à protéger		
N°	Elements	Type
P1	Cantelaudette	Habitation
P2	Busqueyron	Habitation
P3	Montifau	Habitation
P4	Château de la Caussade	Château
P5	Langron Ouest 1	Habitation
P6	Langron Ouest 2	Habitation
P7	Château Juncarret	Château
P8	Moulin d'Embeyres	Moulin
P9	Château Bel Air	Château
P10	Toulouse	Batisse
P11	Gayac	Chais

Bâtiments susceptible de changer de destination		
N°	Elements	Type
CD1	Château La Caussade	Dépendances
CD2	Cantelaudette	Chais
CD3	Busqueyron	Chais
CD4	Poumeyrade	Hangar
CD5	Château Juncarret	Chais
CD6	Toulouse	Dépendances
CD7	Babouillan	Granges/Chais
CD8	Godichau	Moulin
CD9	Château Gayac	Granges/Chais
CD10	Gayac	Chais

2.1.3. L'artificialisation et la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

□ Evolution de la tâche urbaine depuis 1980

La dynamique de croissance urbaine est la plus nette depuis 1980 sur la partie Nord de la commune, notamment sur le village de Saint Pardon. L'urbanisation a rejoint peu à peu la zone d'activités, produisant ainsi une zone urbaine compacte et relativement importante. Ce développement, partant d'un noyau urbain dense, s'est réalisé par lotissements et opérations groupées de pavillons.

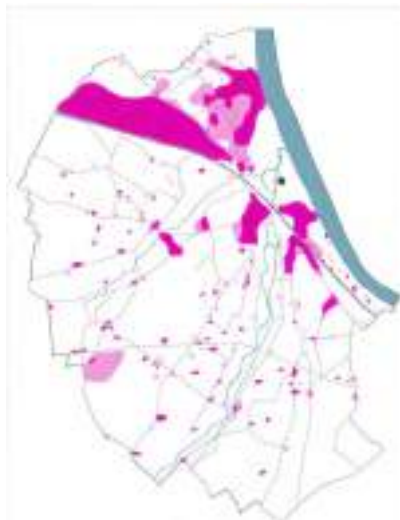
Le bourg centre et le quartier Nioton ont connu également des extensions de l'urbanisation entre 1980 et 2009 ; le secteur à l'Ouest de la voie ferrée a connu une extension en comblement de dents creuses, à travers des opérations de lotissements cohérentes, assurant une certaine compacité de l'urbanisation. En revanche, la partie Est du bourg s'est développée en s'étirant vers le sud de la commune, le long des deux principaux axes de communication.

Aujourd'hui, la question du développement urbain futur se pose. Le village de Saint Pardon s'est développé fortement depuis les années 1980, et l'élaboration du PLU est l'occasion de questionner l'opportunité d'un développement supplémentaire de l'urbanisation.

La recherche d'une urbanisation compacte, économe en espace et favorisant les déplacements courts, pose également la question du développement possible du bourg centre, regroupant services et équipements. Si le développement de ce bourg centre s'est jusqu'à présent effectué le long des principaux axes de communication, il s'agit aujourd'hui d'analyser les possibilités d'une urbanisation plus compacte de ce centre, en l'« épaisissant » plutôt qu'en l'étirant.

Enfin, les extensions de zones de pavillons isolées au sein des espaces agricoles et naturels accentuent le mitage des paysages, et les déséquilibres entre activités agricoles, protection des espaces naturels, et qualité urbaine. Il convient aujourd'hui de réorienter le développement urbain prioritairement dans les espaces constitués, notamment les deux pôles urbains de la commune.

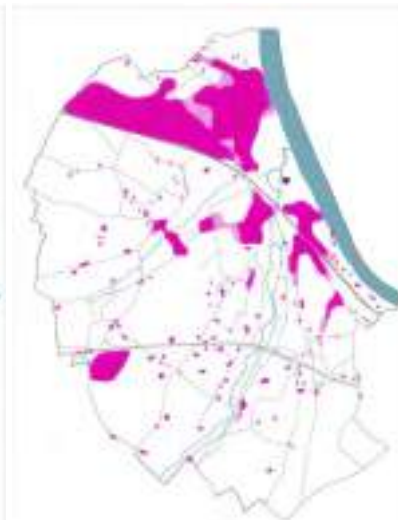
De 1980 à 1990



■ Le bâti existant en 1980

■ L'urbanisation entre 1980 et 1990

De 1990 à 1999



■ Le bâti existant en 1990

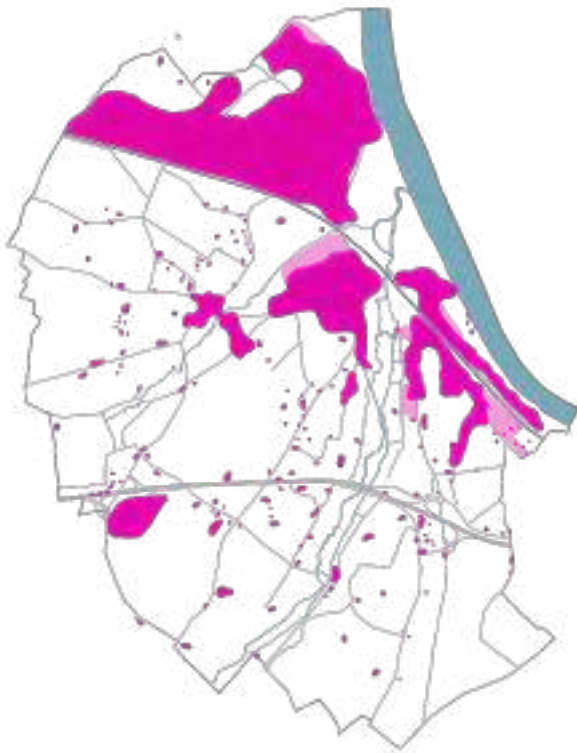
■ L'urbanisation entre 1990 et 1999

De 1999 à 2009



■ Le bâti existant en 1999

■ L'urbanisation entre 1999 et 2009

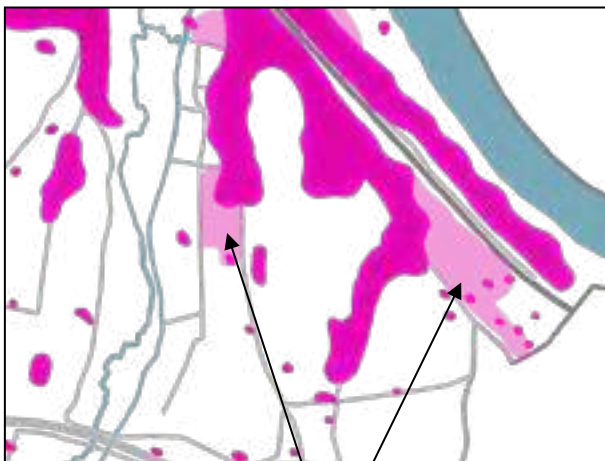


De 2009 à 2023

- Le bâti existant en 2009
- L'urbanisation entre 2009 et 2023

Depuis 2009, la croissance urbaine s'est réalisée sous trois formes :

- en extension le long des voies de communication principales, étirant les noyaux d'urbanisation anciens ;
- en comblement de « dents creuses », au sein de « poches » à l'intérieur des noyaux urbains constitués, renforçant ainsi la compacité de l'urbanisation ;
- en extension des hameaux existants et des pavillons isolés au sein des espaces agricoles ou naturels, accentuant le phénomène de « mitage ».



Extension linéaire des bourgs
Urbanisation le long des voies, en périphérie...



Comblement de « dents creuses » à l'intérieur
des tâches urbaines
Urbanisation au sein d'un tissu constitué

Le SCOT du Pays libournais soutient le besoin de « contenir » les périmètres d'agglomération :

- Proposer une **croissance sans discontinuité spatiale**
- **Eviter le mitage** de l'espace rural en définissant les parties urbanisées en fonction de la configuration et de la densité des tissus bâtis à vocation principale de logements.
- **Proscrire l'étirement** des constructions au long des routes
- Assurer une **urbanisation en profondeur**
- A l'échelle des bourgs et petites villes, **contenir le domaine construit à portée de piéton.**

□ **Analyse de la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF)**

L'analyse de la consommation d'espace s'inscrit dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain, renforcée par le législateur dans le cadre de la loi ALUR en particulier. L'urbanisation nouvelle doit, dorénavant, prioriser la densification des espaces déjà urbanisés, en modérant la consommation de nouveaux espaces naturels, agricoles et forestiers (« espaces NAF »).

Méthodologie

L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) est réalisée selon plusieurs approches :

- **Quantitative** : la quantité de surfaces consommées ;
- **Spatiale** : la localisation de ces espaces ;
- **Qualitative** : l'origine des espaces consommés (naturels, agricoles ou forestiers) et leur destination (logements, équipements ou activités).

Elle est réalisée sur un pas de temps de **dix ans** précédant l'arrêt du projet de PLUi.

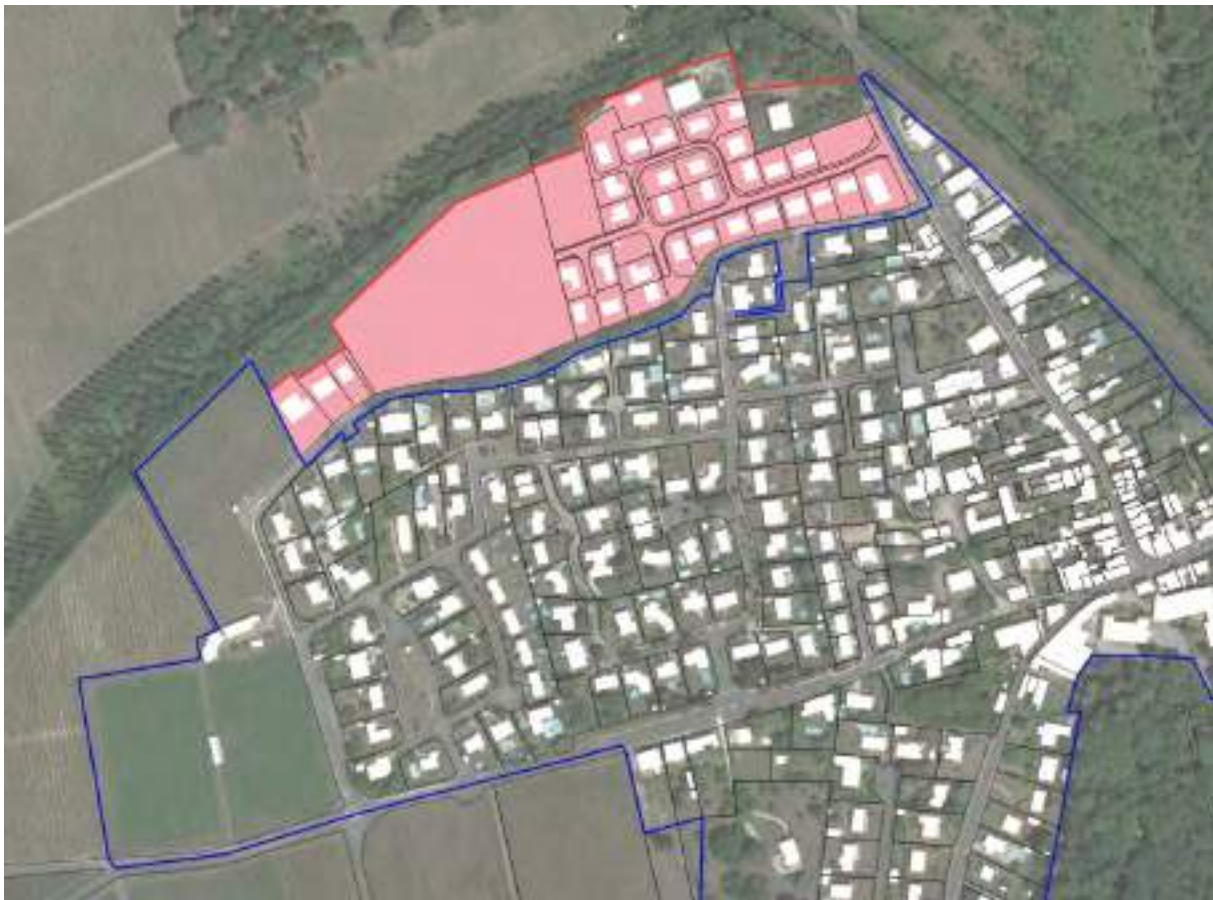
La méthodologie utilisée repose sur l'exploitation de deux données principales :

- les photos aériennes de 2013 et 2023 (IGN et Google).
- les données cadastrales et MAJIC de 2023 ;

La première étape de calcul des espaces NAF consommés consiste en la qualification des « **enveloppes urbaines** » **d'origine** (2013). Celles-ci correspondent aux ensembles suffisamment importants, denses et structurés pour être qualifiés d'espaces urbains. Leur délimitation permet de différencier l'urbanisation qui relève de la densification des espaces déjà urbanisés, de celle qui correspond à de l'extension sur des espaces naturels, agricoles et forestiers.

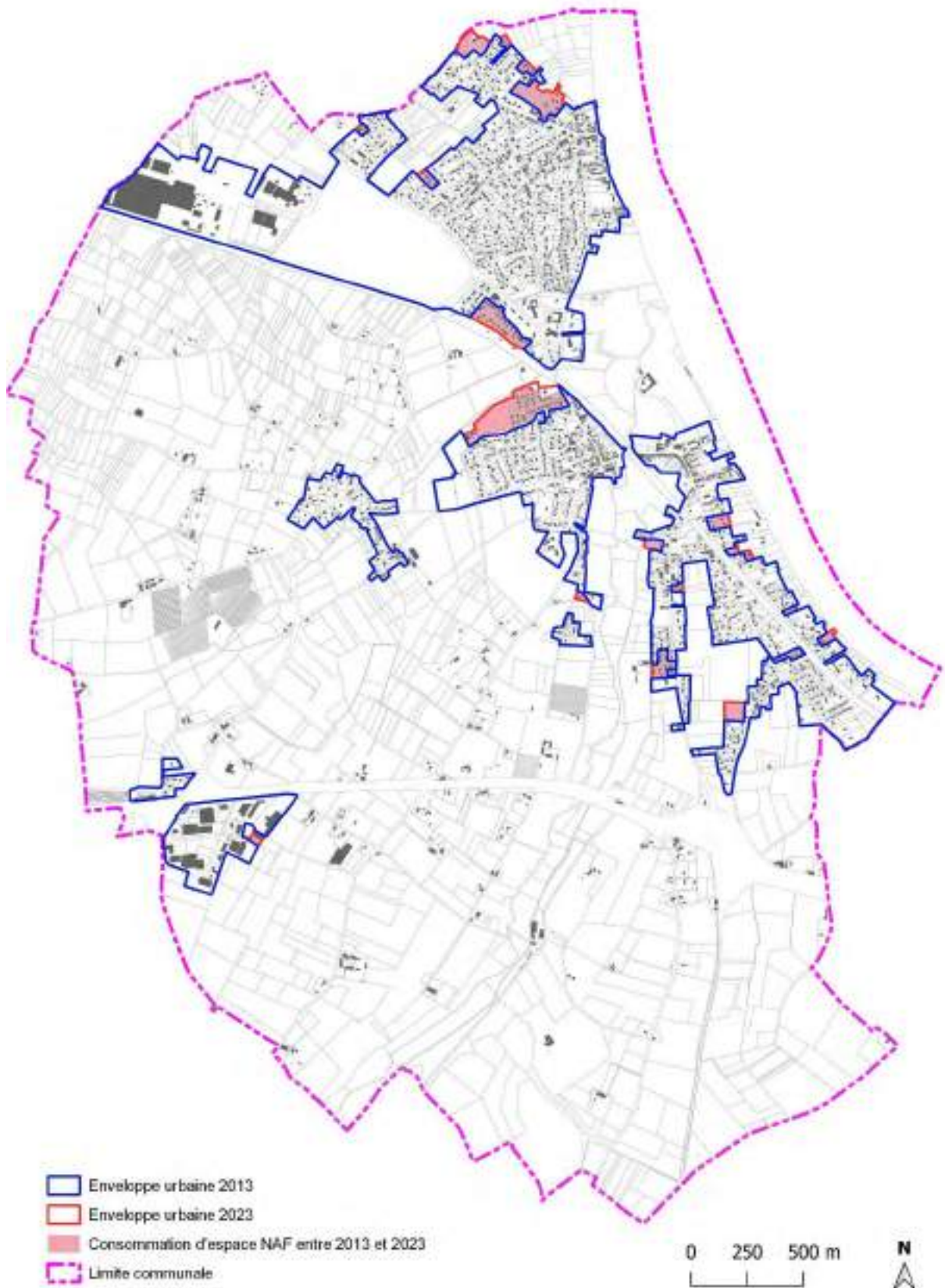
Suite à cette étape, une identification du **type d'espaces consommés** (terres arables, prairies, forêt, etc.) et de **leur destination** (logement, activité, équipement) est réalisée.

Délimitation de l'enveloppe des espaces urbanisés de 2013 et de 2023



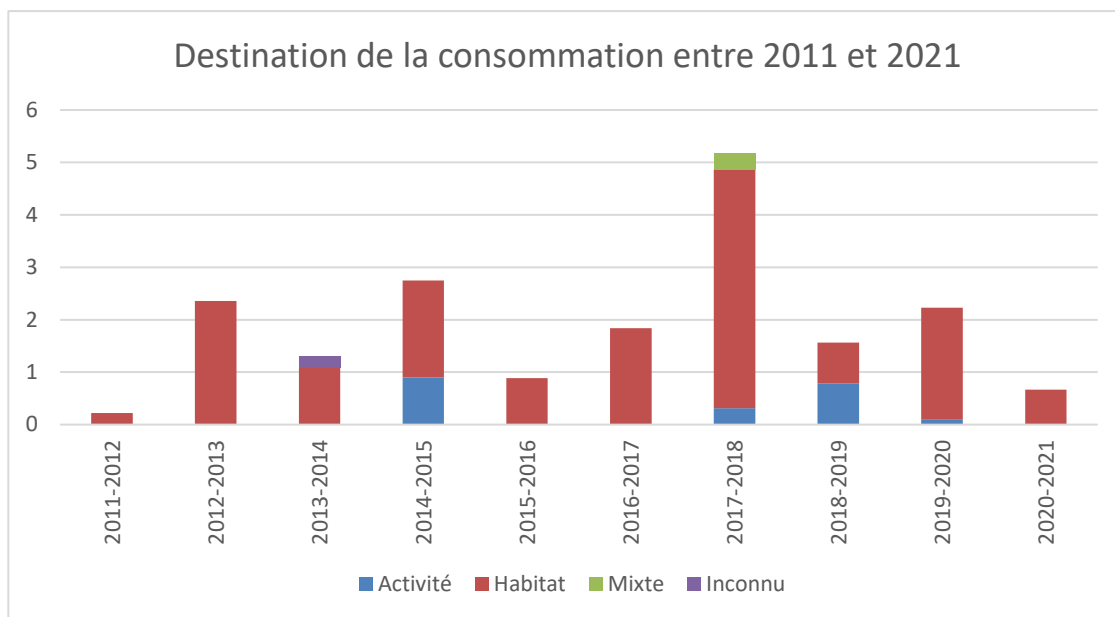
Exemple de définition de l'enveloppe urbaine de 2013 (en bleu). Les nouveaux terrains bâtis (en rose) à l'extérieur de l'enveloppe urbaine de 2013 sont comptabilisés dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces nouvelles parcelles bâties définissent la nouvelle enveloppe urbaine de 2023 (en rouge).

Délimitation de l'enveloppe des espaces urbanisés de 2013 et de 2023



Bilan de la consommation NAF

L'observatoire de l'artificialisation des sols identifie sur la période 2011-2021 une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de **19 ha**.

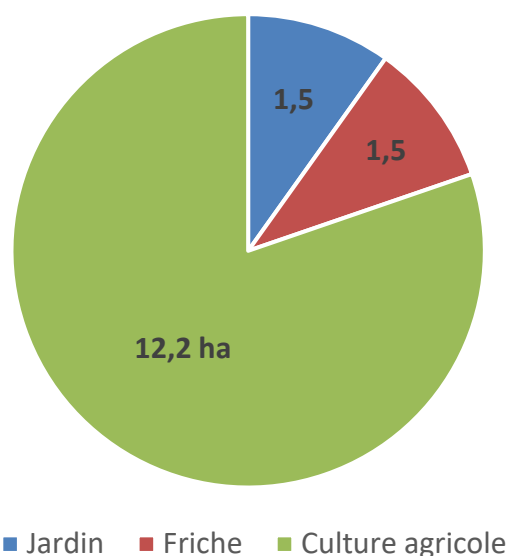


Source : Observation de l'artificialisation des sols

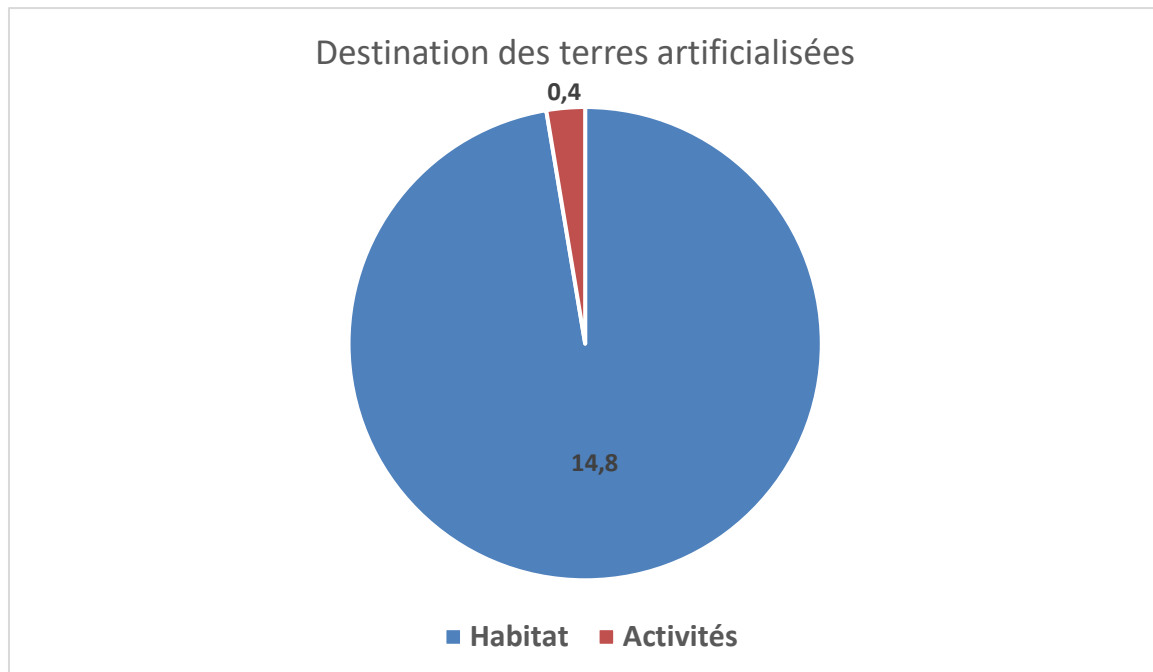
Une mise à jour de la consommation d'espaces NAF a été réalisée sur la période sur la période 2013-2023 à partir de l'analyse de l'enveloppe urbaine de 2013 et des extensions réalisées sur cette période.

Ainsi entre 2013 et 2023, **15,2 ha** d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été artificialisés, principalement des terres agricoles notamment d'anciennes parcelles viticoles (80% des espaces consommés).

Origine des terres artificialisées



Sur cette période de 2013 à 2023, la majeure partie des espaces artificialisés ont été consommés pour développer de **l'habitat** (98%). La consommation est principalement portée par les opérations de lotissement sur les secteurs Paradis, Clos de Bellegrave, et l'achèvement de l'opération des Artigaux.



La consommation d'espaces pour l'accueil d'activités économiques est minimale en l'absence de foncier disponible sur la commune. Le demi-hectare consommé correspond à l'urbanisation du dernier lot disponible de la zone de Camparian ainsi que la construction d'une pharmacie le long de l'avenue de Libourne.

2.1.4. Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

La démarche d'évaluation du potentiel de densification par les habitants eux-mêmes

La commune de Vayres a engagé en 2013 une démarche BIMBY (Build In My Backyard ou « construire dans mon jardin ») en accompagnement de la révision de son PLU. En regards des enjeux de constructions de logement pour accueillir de nouveaux habitants et de préservation du cadre de vie, la commune a en effet souhaité évaluer le rôle que pourraient jouer les initiatives des habitants et le cas échéant adopter une stratégie de maîtrise et d'accompagnement claire de ces projets dans son nouveau PLU.

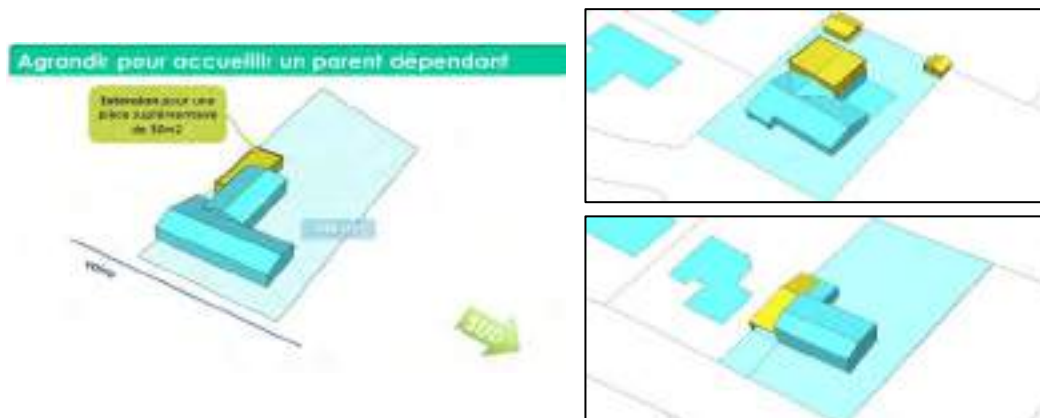
Quelle part de logements supplémentaires souhaités par la commune à l'horizon du PLU révisé peut être initiée par les habitants de la commune sur leur terrain déjà bâtis, donc sans produire d'étalement urbain ? A travers une série de travaux et d'analyses, la démarche BIMBY a permis de connaître plus précisément le potentiel de construction de nouveaux logements sur les parcelles déjà bâties, en interrogeant tout à la fois :

- la capacité technique et morphologique de chaque parcelle bâtie à accueillir la construction d'un nouveau logement : le « gisement morphologique » ;
- les habitants propriétaires eux-mêmes, afin de comprendre et d'anticiper leurs besoins, souhaits et projets dans les années à venir : le « gisement social ».

Ce second gisement, que l'on peut considérer comme une sorte de facteur de « rétention foncière », constitue en effet l'élément le plus déterminant, dans des petites communes comme celle de Vayres, si l'on souhaite connaître la capacité réelle des tissus déjà urbanisés à muter à court terme.

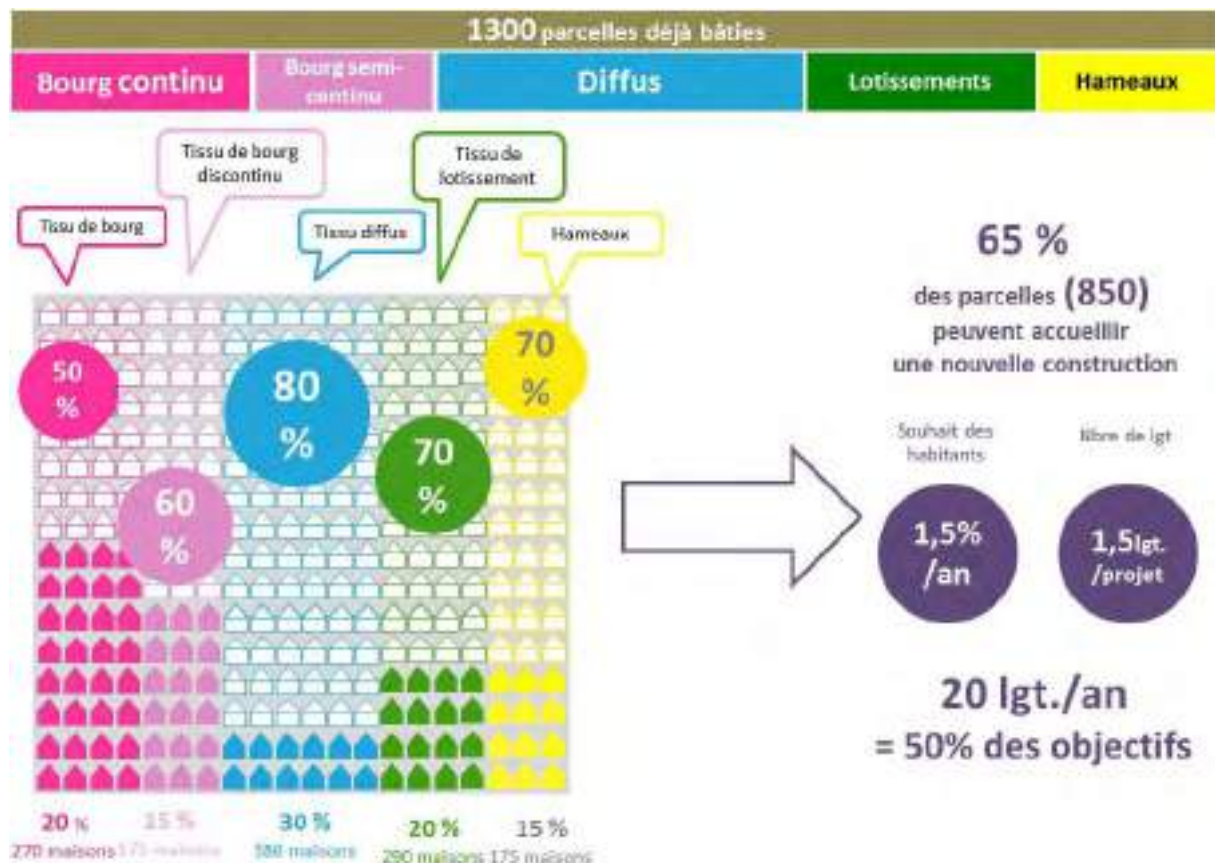
Ce travail individuel avec les habitants volontaires propriétaires de maisons individuelles a permis de cerner une partie des aspirations et de besoins émergeant de la population de Vayres. A l'issue des 54 entretiens menés sur deux week-end, 4% des propriétaires de la commune, plus d'un propriétaire reçu sur deux (57%) a fait dessiner, à l'architecte avec lequel il a travaillé, un voire deux logements supplémentaires sur sa parcelle, soit un potentiel de plus de 50 logements à 5/10 ans.

Les habitants sont venus de partout. Et avec des situations de vie très diverses. Des habitants du bourg, dont la maison est bâtie sur des parcelles très étroites, sont venus pour imaginer des projets. Des propriétaires de grandes parcelles, au contraire, ne sont pas venus malgré l'évidence du potentiel qui s'offre à eux sur leur terrain. Ce n'est pas parce que l'on a un grand terrain qu'on a le besoin, ou l'envie de densifier sa parcelle.



A partir des cinq types de parcelle principaux, la capacité à accueillir de nouveaux logements de l'ensemble des parcelles déjà bâties de la commune de Vayres a été évaluée en 2013, à 200 logements sur la durée du PLU (10 ans) sur un potentiel d'environ 850 logements potentiels à temps infini.

Capacité de densification évaluée par le démarche BIMBY menée en 2013



L'identification des fonciers stratégiques par les services de l'Etat

En janvier 2021, la DDTM de la Gironde a effectué un travail de repérage des terrains susceptibles d'être urbanisés ou densifiés afin d'identifier des fonciers stratégiques pour la réalisation d'opérations de logements sociaux participant au rattrapage du déficit de la commune de Vayres.

L'ensemble des terrains bâtis et non bâtis repérés représentait une surface de plus de 60 hectares. Ce gisement foncier n'est pour autant pas directement transposable en logements potentiels car les fonciers couverts sont de nature et dans des situations très différentes.

Une première étape a été de supprimer l'ensemble des terrains situés sur des terrains occupés ou destinés à des activités économiques et tous les terrains en situation d'extension urbaine sur des espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers ne pouvant être pris en compte dans la capacité de densification. Ainsi que les terrains en dehors de l'enveloppe urbaine. Le gisement foncier représente après cette première étape un peu plus de 35 hectares

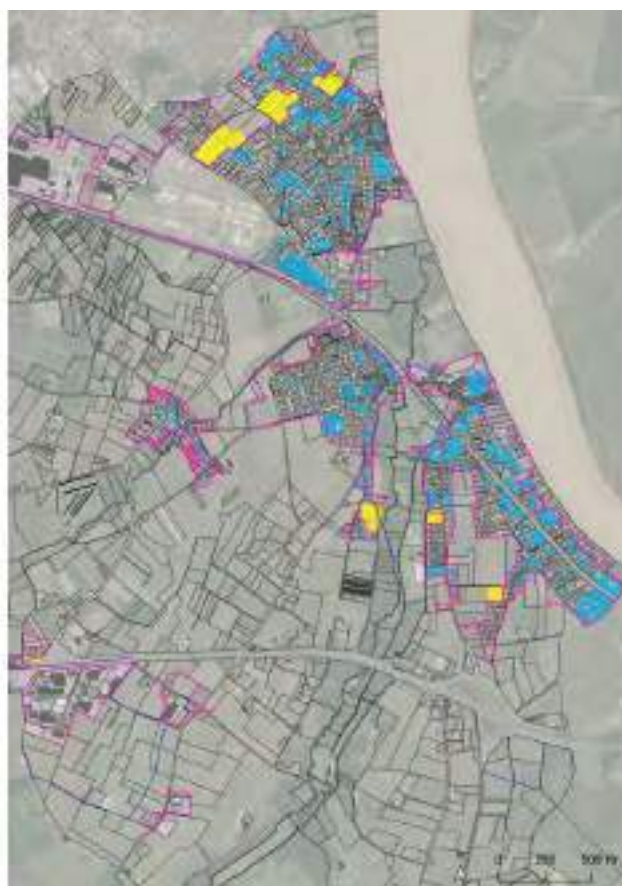
Dans un second temps, une analyse de chaque terrain a été effectuée avec la commune pour évaluer leur statut, niveau d'équipement et situation et occupation.

Repérage des gisements fonciers par les services de la DDTM de la Gironde en 2021

Retrait des extensions et changement de destination

- Extension
- Changement de destination vers zone A

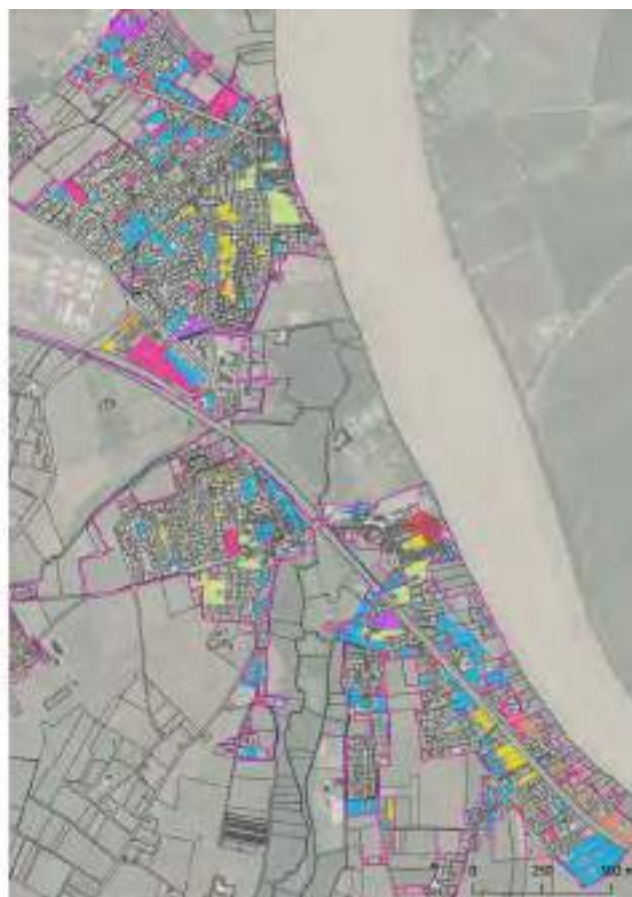
Total surface	63,9ha
Extension	9,6ha
Nouvelle zone A	1,4ha
Surface restante	35,9ha



Retrait pour les raisons suivantes :

- Déjà construit
- Projet en cours
- Jardin/Parc à protéger
- Accès difficile
- Espace vert de lotissement
- Pas de réseau d'Eaux usées
- Projet communal

Total surface	35,9ha
Surface enlevé	19,8ha
Surface restante	16,1ha



Ainsi sur la soixantaine d'hectare identifiée initialement, seulement 16 hectares apparaissent mobilisables pour la production de nouveaux logements. Cela représente un potentiel brut d'environ 400 logements à temps infini (avec une densité moyenne de 25 log/ha). Ce gisement foncier porte sur certaines situations particulièrement complexes (plusieurs propriétés concernées, enclavement des parcelles, ...) L'évaluation du potentiel de production de logements sur les 10 prochaines années n'a donc pas pu être définie par cette méthode.

Synthèse des analyses de la capacité de densification

L'évaluation du **potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis** ayant vocation à accueillir des projets d'habitat consiste à préciser le potentiel de production de logements neufs en renouvellement urbain. L'analyse du potentiel de densification porte donc sur l'ensemble des terrains bâtis ou non situés au sein de l'enveloppe urbaine.

L'un des principaux objectifs du PLU est de maîtriser les besoins fonciers pour l'urbanisation consommant des espaces naturel, agricole et forestier, grâce à la mobilisation des différents fonciers déjà artificialisés, en tenant des comptes des formes architecturales et urbaines existantes et des cadres de vie spécifiques du territoire.

Au sein des espaces bâtis de la commune de Vayres, quatre grands de gisements permettent d'approcher la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis :

- **Les logements vacants** : logements inoccupés pour divers raisons (vente, succession, vétusté...) pouvant être remis sur le marché ;
- **Les dents creuses** : des unités foncières² non bâties situées au sein de l'enveloppe urbaine et desservis par les équipements publics (réseaux présents et suffisants) ;
- **Les parcelles bâties** : au sein des enveloppes urbaines, les parcelles disposant d'un potentiel de division permettant d'accueillir de l'habitat neuf.
- **Les changements de destination** des constructions isolées au sein des zones agricoles et naturelles de la commune

Les logements vacants

L'étude du cabinet SOLIHA de décembre 2022 a inventorié **49 logements vacants** sur la commune en 2022. Le potentiel est relativement faible, et les bâtiments concernent principalement des immeubles anciens présentant des problèmes morphologiques et/ou des conditions de confort insuffisantes. Leur mobilisation et remise sur le marché impliquent des actions relativement lourdes dont les délais de réalisation sont souvent longs.

Il semble donc raisonnable de retenir un un potentiel relativement modeste de remobilisation du bâtis vacants de l'ordre de **5 logements sur la prochaine décennie**.

² Une unité foncière désigne l'ensemble des parcelles contiguës qui appartiennent à un même propriétaire. L'unité foncière est déterminante dans l'évaluation des gisements fonciers dans la mesure où elle caractérise la « gouvernance » : à chaque unité foncière correspond une structure de propriété qui prendra la décision ou non de faire évoluer son bien.

Les dents creuses

Sur les 23 dents creuses identifiées en 2023 par l'étude BIMBY, il en reste plus que 9 en 2022, au sein de l'enveloppe urbaine de la commune de Vayres.

Le gisement foncier de ces terrains non bâtis représente moins un peu plus d'1 hectare soit un potentiel d'environ 80 logements en appliquant des densités contextualisées en fonction des tissus bâtis (entre centre bourg compact et tissu très aéré).

Localisation des terrains non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine 2022

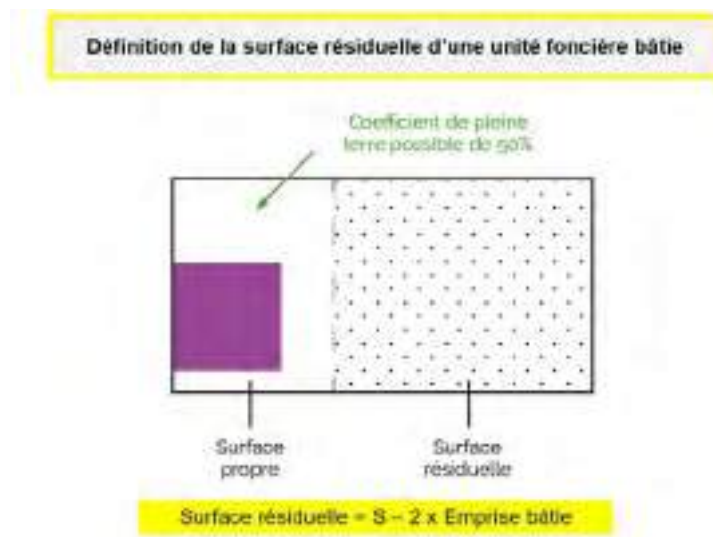


Avec l'hypothèse d'une mobilisation de la moitié des dents creuses sur 10 ans, les dents creuses représentent **un potentiel d'environ 40 logements**.

Les parcelles bâties

La commune de Vayres connaît ces dernières années une accentuation de la pression foncière en lien avec sa proximité avec la métropole bordelaise. Ainsi la commune a connu une augmentation de 14,6% de sa population entre 2013 et 2019 réalisée à la fois par des opérations de lotissements mais également par division des terrains déjà bâtis. L'étude BIMBY réalisée en 2013 avait mis en évidence ce potentiel dont les terrains les plus facilement mobilisable ont déjà fait l'objet d'une densification.

L'analyse de la capacité d'accueil restante a été mise à jour en se basant sur les surfaces résiduelles (calculée en fonction de la taille du terrain et de l'emprise au sol de la construction existante) de chaque unité foncière située au sein de l'enveloppe urbaine 2022.



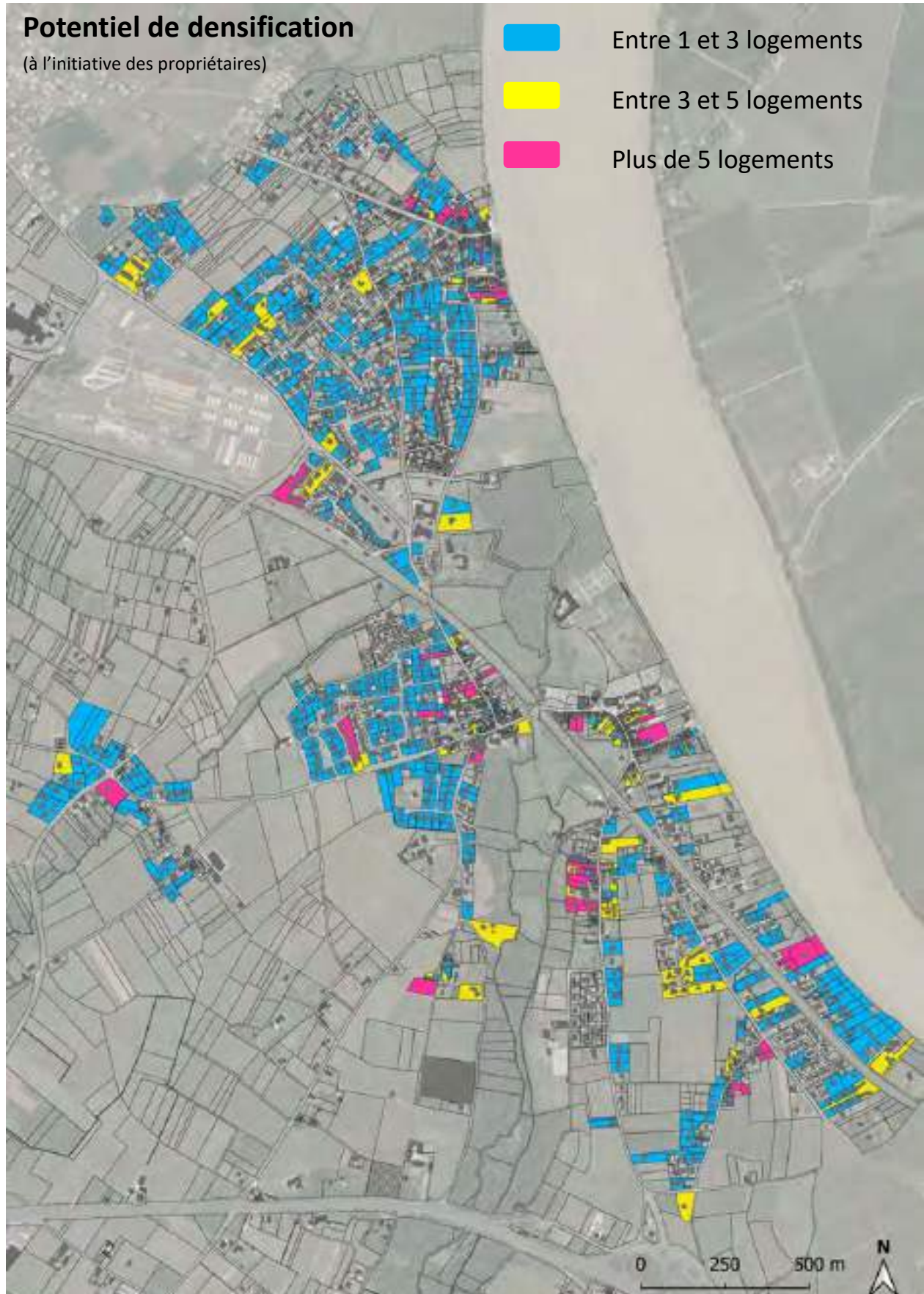
Méthode de calcul du potentiel de densification des unités foncières bâties (source Villes Vivantes)

La méthode de calcul du potentiel de densification des unités foncières bâties a été réalisée à l'échelle de la parcelle. Le raisonnement de celle-ci est le suivant :

- Est-ce qu'il reste de la place : calcul de la surface résiduelle.
- Combien de logements peut-on y faire selon les différentes formes urbaines, paysagères et architecturales des tissus bâtis ?

Pour estimer le nombre de lots potentiels par unités foncière en fonction des cadres de vie, la méthode consiste à scénariser le potentiel de transformation des surfaces résiduelles avec une densité proche de celle des tissus bâtis environnants. La taille moyenne des logements varie également selon les formes urbaines envisagées (de 80 m² dans les tissus denses à 120 m² dans les tissus aérés).

Les parcelles bâties représentent un gisement de plus 1000 logements à temps infini, et à densité constante. Le potentiel pouvant être mobilisé sur les dix prochaines années peut être évalué à **environ 150 logements** sur la base d'un rythme d'activation annuel de 1% (moyenne nationale).



Les changements de destination des constructions isolées

Le diagnostic a identifié une dizaine de bâtiments susceptibles de changer de destination au sein des espaces agricoles ou naturels de la commune. La mobilisation effective de ce gisement reste théorique (permis soumis à autorisation) et marginale dans la production totale.

Tableau de synthèse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Dans le cadre d'une ambition de réduction de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers, tout en répondant aux besoins en logements sur la commune, il est donc possible d'envisager de produire au moins 200 logements par densification des tissus déjà bâtis sur la durée du PLU (10 ans).

Pour produire davantage, il faudra soit augmenter la densité des opérations, soit activer davantage de gisements fonciers bien placés et bien équipés notamment pour répondre aux besoins de rattrapage du déficit de logements sociaux.

Gisement	Potentiel de logements pour la durée du PLU
<i>Logements vacants</i>	5
<i>Dents creuses</i>	40
<i>Parcelles bâties</i>	150
<i>Changement de destination de constructions isolées</i>	1 à 5
<i>Ensemble</i>	Environ 200 logements

DONNEES SUR LA STRUCTURE ET LES FORMES URBAINES

- ✓ *Une organisation spatiale à partir de deux noyaux de développement : le Bourg et le Port de Saint-Pardon*
- ✓ *Un patrimoine vernaculaire remarquable, quelques constructions isolées d'intérêt patrimonial*
- ✓ *Des tissus bâtis présentant des formes urbaines diversifiées entre le centre-bourg, les hameaux anciens, l'habitat diffus et les lotissements pavillonnaires*
- ✓ *Des coupures urbaines et paysagères fortes : Dordogne, vallée du Gestas, voie ferrée, route départementale, zones d'activités*
- ✓ *Un développement de l'habitat a consommé 14,8 Ha s entre 2012 et 2022.*
- ✓ *Limiter l'étalement urbain en favorisant le renouvellement des tissus les mieux situés et équipés, la réhabilitation et la densification des tissus bâtis existants, en cherchant à optimiser le potentiel de 200 logements évalués.*
- ✓ *Définir une géographie prioritaire pour maîtriser la densification d'un point de vue quantitatif et qualitatif (localisation, produits logements, formes urbaines, etc).*

2.2. L'organisation des déplacements

2.2.1. Les déplacements de travail

Des logiques de déplacements de commune « périurbaine » :

- **8 actifs sur 10 de Vayres travaillent en-dehors de la commune**, seulement 2 actifs sur 10 travaillent sur place (dont industrie et activités viticoles). La principale destination de ces mouvements est la Métropole de Bordeaux, puis Libourne, et dans une moindre mesure Saint-Loubès et Beychac-et-Caillau.
- Des actifs résidants de plus en plus nombreux, mais qui **travaillent en-dehors de leur commune** de résidence. Ce phénomène connaît une augmentation depuis 2008 : **+ 33,4 %**

Les résultats de mobilités professionnelles de l'INSEE indiquent qu'en 2019 :

- 1 516 actifs viennent travailler sur Vayres, originaires notamment de Libourne (136 actifs), Izon (106), Bordeaux (74) ...
- 1 549 actifs quittent Vayres, pour se rendre notamment à Bordeaux (365 actifs), Libourne (195), Izon (64), Beychac-et-Caillau (60), Mérignac (55), Saint Loubès (55), Artigues-près-Bordeaux (55)...
- 344 actifs vivent et travaillent à Vayres.

Avec l'augmentation soutenue de la population communale (+843 habitants depuis 2008), **le déséquilibre entre habitat et emploi s'est creusé au cours de la dernière décennie**. Les actifs venant s'installer à Vayres, travaillent le plus souvent **vers l'extérieur**.

Tableau - Emploi à Vayres

	2019	2008	Evolution 2008-2019
Nombre d'emplois	1860	1 629	+ 14%
Actifs vivant et travaillant à Vayres	344	342	+ 0,6%
Actifs sortants	1 549	1 157	+ 33%
Actifs entrants	1 516	1 287	+ 17%

Source : INSEE, RP 2008 et 2019

	2008	2013	2019
Nombre d'emplois dans la zone	1 629	1 708	1 860
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 499	1 616	1 894
Indicateur de concentration d'emploi	108,7	105,7	98,2
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	62,1	64,1	64,3

Source : INSEE, RP 2008, 2013 et 2019

□ Des déplacements domicile-travail motorisés...

En 2019, à Vayres, 88,8 % des déplacements domicile-travail se font en voiture ou camion (2,7 % seulement en vélo ou à pied).

Seulement 3,3% personnes utilisent les transports en commun, chiffre très faible en particulier au regard de la présence d'une halte TER complétant l'offre de desserte en bus interurbaine.

Evolution des pratiques pour les déplacements domicile travail

	2008	2013	2019	Evolution 2008-2019
En voiture	88,4	84	89,6	+1,35 %
Transport en commun	3	5,1	3	0 %
Deux roues	2,5	4,1	3	+ 20 %

Source : Insee, RP2008, 2013 et 2019 exploitation complémentaire.

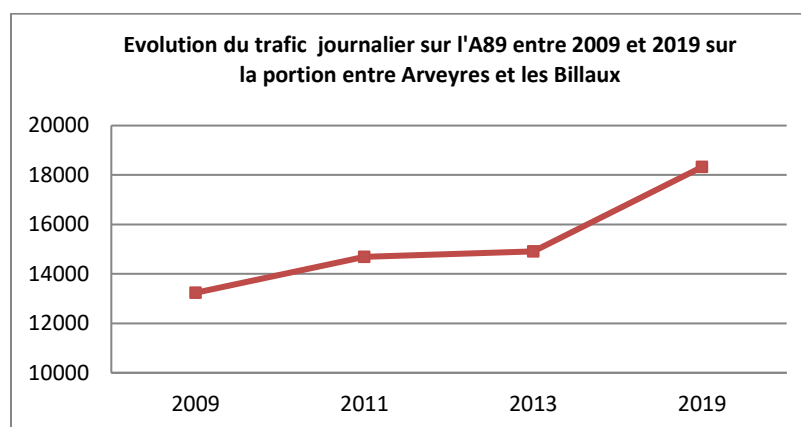
2.2.2. Les principaux axes routiers

Très tôt, les infrastructures routières ont joué un rôle structurant. En effet, dès la période gallo-romaine, ce territoire était desservi par une voie reliant le port et la cité de Bordeaux à Lyon, dénommée la « Caussade ».

La Commune de Vayres est traversée par deux infrastructures dont le rayonnement dépasse le simple cadre local. Il s'agit de la voie ferrée Paris Austerlitz – Bordeaux Saint Jean (n°570 000) et de la RN89, qui devient A89 (Bordeaux-Lyon) plus à l'Est.

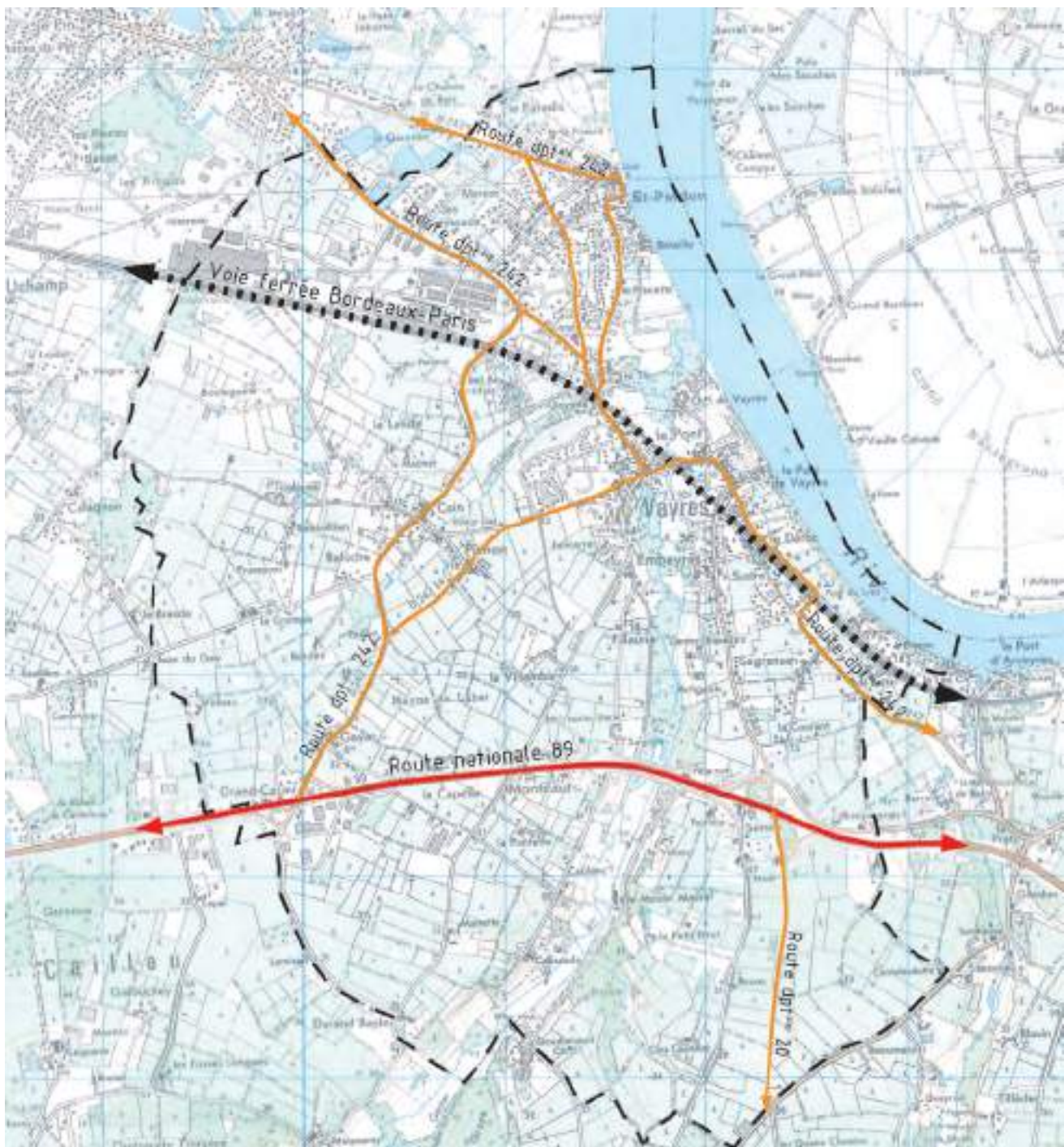
La Route Nationale 89 aménagée à 2x2 voies supporte un trafic sans cesse croissant : **61 465 véhicules par jour** (source Ministère de la Transition écologique) et dans les deux sens, **avec 9,3 % de poids lourds en 2019**. Deux points d'échange permettent une desserte de Vayres : l'échangeur 7 – Grand Cazau et l'échangeur 8 – Senau.

La RN89 qui devient l'autoroute A89 après le passage de la commune, est un atout non seulement pour l'attractivité résidentielle mais aussi pour l'implantation de nouvelles entreprises. Elle implique également des nuisances et pollutions.



Source : Ministère de la Transition, 2022

Les principaux axes de transport traversant la commune



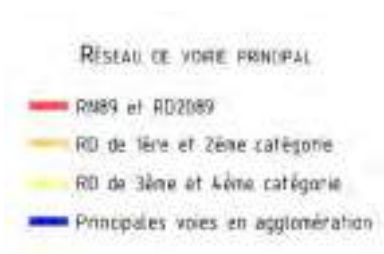
Un réseau de routes départementales et communales traverse et dessert la Commune. La RD 242, qui traverse Saint-Pardon et le bourg a ainsi conditionné leurs développements respectifs. Le trafic sur cet axe est de **7 250 véhicules par jour** (dans les 2 sens), au niveau de la Z.I. du Labour. Ce réseau présente une organisation semi-concentrique, convergeant vers Vayres, et guidé par l'hydrographie et la topographie.

Le territoire communal est ainsi traversé par six routes départementales (classées par arrêté préfectoral en différentes catégories), dont certaines dépassent l'intérêt local :

- Les routes départementales de 1^{ère} catégorie : les RD 20 et 2089
- Les routes départementales de 2^{ème} catégorie : les RD 242 et 242^{E6}
- Les routes départementales de 3^{ème} catégorie : les RD 242^{E2} et 242^{E3}
- Les routes départementales de 4^{ème} catégorie : les RD 20^{E3} et 242^{E4}

La RD 20 est intégrée à l'itinéraire n°12 « Entre Deux Mers » du Schéma Directeur du Réseau Routier Départemental et les RD 242 et 242^{E6} sont intégrées à l'itinéraire n°14 « Presqu'île d'Ambès ».

Au niveau du trafic routier, **4 110 véhicules** sont comptabilisés en moyenne journalière sur la **RD 20**, dont 2 % de poids lourds. Sur la **RD 242**, ce sont **3 520 véhicules recensés** (VP + PL) au Sud de Vayres, au niveau du Déroc.



Source : Mairie de Vayres

□ La sécurité routière

Entre 2010 et 2020, la commune n'a connu qu'un **seul accident** faisant 1 blessé. L'accident s'est déroulé en dehors des parties agglomérées sur la RD 242^{E6}

Pour rappel :

- Entre 2006 et 2011, 4 accidents s'étaient produits (1 tué, 5 blessés graves, 1 blessé léger et 6 personnes indemnes). 2 sur la RN 89 et 2 sur la RD 242.
- Entre 2000 et 2003, 13 accidents corporels s'étaient produits (1 blessé grave, 16 blessés légers et 6 personnes indemnes) : 2 sur la RN 89, 7 sur la RD 242, 2 sur la RD 242^{E6}, 2 sur des voies communales.
- Entre 1994 et 1998, ce sont 31 accidents qui s'étaient produits (7 tués, 11 blessés graves et 31 blessés légers) principalement sur la RN 89 (9 accidents) et la RD 242 (12 accidents).

Source : Préfecture de la Gironde, Mission Sécurité routière, 2011

Si la situation s'améliore, la sécurisation de ces axes et particulièrement les traversées des hameaux anciens et du bourg demeurent un enjeu important pour la Commune.

Les dispositifs de sécurité mis en place dans les zones agglomérées (ralentisseurs, passages surélevés, zones 30, miroirs de visibilité placés au niveau des intersections dangereuses) ont une action très favorable sur la sécurité et la limitation de vitesse.



Passage surélevé



Coussin berlinois



Chaussée différenciée



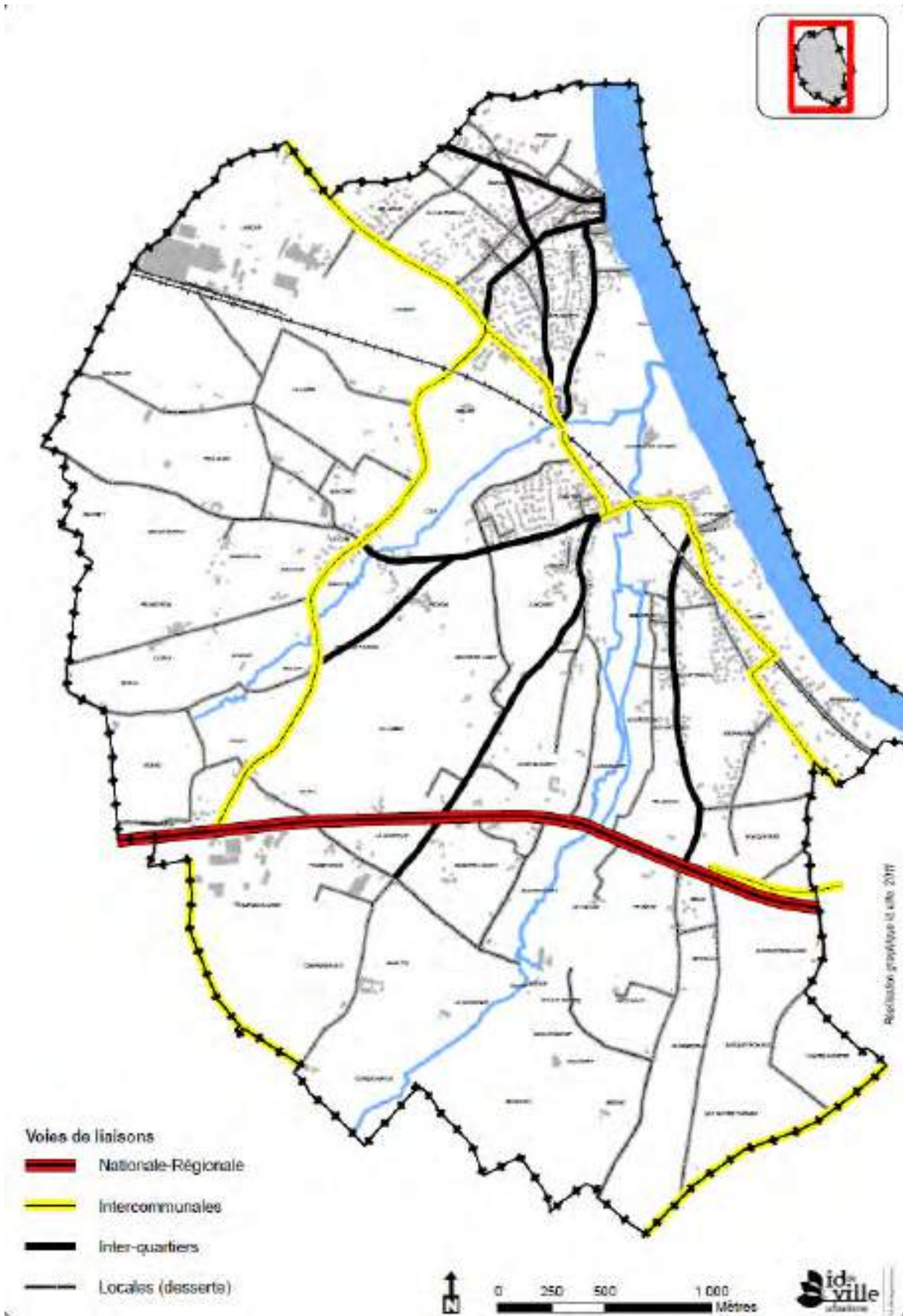
Miroir de visibilité

2.2.3. Le réseau viaire

□ Un réseau viaire hiérarchisé selon 4 niveaux :

- Niveau 1 formé par la RN89 et ses échangeurs (N°7 Grand Cazau et N°8 Senau), voie d'intérêt nationale en 2x2 voies et classée route à grande circulation (études de mise aux normes autoroutières).
Environ 61 500 véhicules par jour, avec 9,3 % de poids lourds (2019).
- Niveau 2 formé par les liaisons intercommunales traversant la commune :
RD 2089 (7 970 v/j), RD 242 (Entre 7 250 v/j et 3 520 v/j), RD 20 (4 110 v/j)
- Niveau 3 formé par le réseau de voies reliant les différents quartiers et hameaux de la commune :
Les routes départementales (RD 242E 2, 3, 4, 5, 6) et les voies communales
Un réseau dense mais peu hiérarchisé, pouvant ponctuellement être soumis à des conflits d'usage (accès, visibilité, usagers non motorisés, ...).
- Niveau 4 formé par les voies de desserte locale des quartiers d'habitation, le plus souvent en impasse.

Hiérarchie du réseau viaire organisant la desserte de la commune



□ **Le contexte circulaire :**

- Des trafics relativement modérés au sein de la commune
Une concentration de trafic principalement sur la RD 242 (Avenue d'Izon – Avenue de Libourne), et les voies de liaisons entre les zones d'activités de la commune et la RN89
Part « importante » de PL sur l'avenue de Bel Air, liaison entre l'échangeur n° 7 et la ZI du Labour (5,6% en 2020).
- Pas de dysfonctionnement observé sur les voies ou carrefours (dense à saturée) y compris les points de passage de la voie ferrée.
- Pour les aménagements et traitements routiers, des requalifications qualitatives ont été réalisées sur l'avenue d'Izon et l'avenue du Stade.
-
- Globalement, les aménagements de « rues » sont limités au bâti continu du bourg, les autres voies étant marquées par un traitement davantage « routier » et peu lisible... qui laissent globalement peu de place aux mobilités douces (emprise de chaussée large, peu ou pas de trottoirs, une seule section cyclable).

2.2.4. Le stationnement

L'offre de stationnement est globalement suffisante à Vayres, elle se localise principalement autour des équipements regroupés dans le bourg :

- Le parking sur la place du Gestas, lieu de stationnement entre autre des usagers de la gare TER : une cinquantaine de places sont mises à disposition. Sur rue, 8 places permettent un stationnement latéral protégé. Plusieurs parents d'élèves utilisent ce parking lors de la dépose des enfants, lesquels accèdent à l'entrée « piétons » de l'école côté Eglise (ouvert uniquement le matin, une demande a été formulée pour que cet accès soit proposé pour la sortie des enfants).
- Le parking de la mairie dispose d'une trentaine de places.
- Le parking de l'Eglise qui est aussi celui du Château et de la Maison du Vin peut recevoir une quinzaine de véhicules sur un parking dépourvu de marquage au sol
- Le parking de l'école primaire, côté Dordogne, peut recevoir une trentaine de voitures.
- Un parking aménagé au pôle médical offre environ 15 places, auxquelles se rajoutent 15 places en stationnement le long des bâtiments. Le cabinet de médecins situé en face de l'autre côté de la rue permet de garer 15 véhicules.
- L'école maternelle offre une trentaine de places de stationnement.
- Au niveau de la place de la Halle de Saint-Pardon, un parking permet de garer 20 véhicules en épis et 8 autres en latéral.
- Sur le Port de Saint-Pardon, on dénombre une dizaine de places sur un parking parfaitement aménagé, ainsi que 5 places « réservées » avec un anneau de relevage.

L'offre de stationnement au sein des opérations d'aménagement est satisfaisante avec des places disponibles pour les visiteurs soit sur rue, soit sur des aires de stationnement collectif d'une quinzaine de places. Au niveau du stade, l'offre de stationnement est satisfaisante.

Enfin, nous signalons deux aires de covoiturage toutes deux connectées à la ligne de transport en commun 302 : Une aire de covoiturage au niveau de l'échangeur 7 à l'arrêt « Grand Cazau » avec 8 places et une aire de covoiturage au niveau de l'échangeur 8 à l'arrêt « Senau » avec 32 places.

Au niveau des usages, quelques pratiques de stationnement anarchiques posent problème, notamment par des logiques de portes à portes aux heures de pointe (sur trottoirs à proximité des commerces, lors de la sortie des écoles,...).

2.2.5. Les transports collectifs

□ Les infrastructures ferroviaires

La voie ferrée Paris Austerlitz – Bordeaux Saint Jean joue un rôle essentiel dans le développement de la Commune de Vayres. La ligne permet de rejoindre Libourne ou Bordeaux, les nombreux arrêts de trains permettent aux habitants de bénéficier d'une desserte vers ces pôles et sont susceptibles de favoriser l'installation de ménages travaillant vers les bassins économiques régionaux.

L'actuelle gare de Vayres a été construite en 1995 afin de rapprocher la gare du centre-bourg de Vayres. L'ancienne gare se situe au niveau du quartier de Bel air.

La gare de Vayres se situe dans le périmètre du projet de RER métropolitain de Bordeaux sur l'axe Libourne-Arcachon. L'objectif du projet est de renforcer la fréquence des trains ainsi que leur plage horaire.



Le train permet de rejoindre Bordeaux en moins de 30 min et Libourne en moins de 10 min.

Direction sans correspondance	Nombre de train /jour	Départ premier train	Départ dernier train
Libourne	17	6h56	22h27
Bordeaux	18	6h02	20h31
Arcachon	15	6h02	20h31
Coutras	3	12h29	20h29

Toutefois, dans l'organisation communale, la voie ferrée apparaît comme un élément qui renforce l'effet de coupure déjà occasionné par le réseau hydrographique et de voirie. Elle crée une coupure visuelle et physique, renforçant la scission entre les différents noyaux urbains que sont Vayres, Saint-Pardon et Nioton.

Enfin, la gare de Vayres, de par son escalier d'accès, n'est absolument pas adaptée aux Personnes à Mobilité Réduite (handicapés, personnes avec des bagages, des vélos ou des bagages). La question d'une mise en accessibilité de la gare se pose.

Les nuisances sonores sont bien marquées car la voie supporte la circulation de trois types de trafic. D'après les chiffres de 2017 fournis par SNCF Réseau, nous recensons :

- Grandes lignes : 67,4 trains par jour en moyenne
- TER : 48,5 trains par jour en moyenne
- Fret : 21,4 trains par jour en moyenne.

Soit plus de **135 passages** de train par jour à Vayres.

Le nombre de voyageur en gare de Vayres est en progression constante avec une nette progression à partir de 2019 (hors période COVID).

	2021	2020 (COVID)	2019	2018	2017	Evolution 2017-2021
Nombre de voyageur	44 823	32 356	46 569	32 246	23 578	+ 90%



- **Un réseau d'autobus** permet de compléter le dispositif de desserte vers les pôles urbains. Les déplacements vers Bordeaux et Libourne sont ainsi assurés par le réseau de transport en commun TransGironde, dépendant de la région Nouvelle-Aquitaine.

Source : Région Nouvelle-Aquitaine, 2022

Deux lignes desservent la Commune de Vayres :

- la ligne 301 Bordeaux Buttinière - Libourne par Saint-Loubès, qui propose 7 points d'arrêt, essentiellement aux horaires d'embauche et de débauche. Les temps de transport en bus pour rejoindre Bordeaux sont d'environ 35 minutes et de 15 minutes pour rallier Libourne.
- la ligne 302 Bordeaux-Libourne par la RN 89 avec 2 points d'arrêt, également aux horaires de travail. Vayres est à 30 minutes de Bordeaux par le bus 302 et 15 minutes de Libourne. Cette ligne est totalement déconnectée des lieux d'habitation de Vayres et rejoint les deux aires de covoiturage située aux échangeurs 7 et 8, obligeant l'utilisateur à emprunter une voiture pour accéder à l'arrêt de bus. De plus, elle souffre d'un temps de parcours trop long, dissuasif et peu concurrentiel de la voiture. Avec un meilleur niveau d'offre, elles pourraient capter une clientèle bien plus conséquente.

Pour les plus jeunes, **le transport scolaire** est assuré par la région Nouvelle-Aquitaine.



2.2.6. Les modes de déplacements « doux »

□ Les circulations piétonnes

La qualité des trottoirs est satisfaisante sur l'avenue de Libourne dans la partie Bourg, l'avenue d'Izon et l'avenue du Stade en entrée de ville. A signaler toutefois que des obstacles sur trottoirs imposent aux piétons d'emprunter la chaussée : présence de poteaux électriques, d'escaliers ou largeur insuffisante (secteur de la Pompe).



Avenue de Libourne – place du Gestas

Des **dispositifs de sécurité routière** en faveur de la protection des piétons sont à noter dans les zones agglomérées de la ville : zones 30, passages surélevés, ralentisseurs, miroirs de visibilité placés au niveau des intersections dangereuses, cheminement piéton aménagé à l'écart de la chaussée (avenue du Stade). En 2020, des travaux sur la traversée du centre-bourg ont permis de sécuriser les itinéraires piétons en créant une zone de rencontre.



Avenue du Stade

Les cheminements piétons sont discontinus et peu attractifs vers les équipements de centralités du bourg et la gare. **Il faut relever ici l'ambiance routière bien marquée, un sentiment d'inconfort et d'insécurité** pour les modes doux notamment sur les voies primaires et transversales. S'ajoute à cela **la présence de la voie ferrée, coupure physique et urbaine** majeure dans la partie agglomérée, avec notamment ses deux viaducs, qui allongent considérablement les distances de parcours.

Ailleurs dans la commune, la qualité des cheminements doux apparaît moyenne, voire insuffisante : revêtement de mauvaise qualité, manque d'entretien (présence de trous, de végétation ou de terre), largeur insuffisante...



Avenue de Juncarret (près de la Mairie)



Rue du Sudre

Pourtant les équipements de centralité sont regroupés autour du Bourg sur **des distances courtes** et facilement réalisable en 5 minutes, à pied (500 mètres) et en vélo (1 kilomètre). Depuis Saint-Pardon, la distance à pied au centre-bourg ainsi que le passage sous le viaduc SNCF sont réhivitoires. Les deux passages sous voie ferrée sont non seulement des coupures physiques, mais elles augmentent aussi les distances de parcours.

On note aussi un trafic modéré sur la majorité des voies desservant le bourg, hormis le transit via les RD282 (avenue d'Izon – avenue de Libourne).

Les espaces publics restent difficilement accessibles pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Les obstacles sur les trottoirs (poteaux, escaliers), les emprises peu larges et des revêtements inadaptés, sont sources de difficultés. L'accès au train est également impossible pour les PMR (et pour les cyclistes qui veulent prendre leur vélo dans le TER), la voie ferrée étant en surplomb de la rue (montée par un escalier).

Une priorité : **relier les lieux de vie**

Aujourd'hui, des points noirs empêchent la facilité des déplacements piétons : les franchissements de la voie ferrée et la traversée du bourg dans la partie avenue de Libourne proche de la Pompe. Une réflexion devrait s'engager sur des aménagements permettant des déplacements piétons et cyclistes sécurisés et continus entre les principaux lieux de vie (habitat, écoles, services).

Schéma de mise en accessibilité
Source : Mairie de Vayres



Des itinéraires de randonnée, qui s'inscrivent dans un schéma départemental, ont été identifiés sur la Commune de Vayres.

La boucle locale du Gestas parcourt la vallée du Gestas sur 4 kilomètres par les Artigaux et la Fillaurie. Le circuit des Peyrats offre aux marcheurs une boucle de 4,5 kilomètres entre le Port de Saint-Pardon et le Port de Vayres en passant par la vallée du Gestas et le long de l'Artigues.

Ce circuit est intégré en partie à un chemin départemental de randonnée qui part du Port de Saint-Pardon, passe par Nioton et le Gestas et prend la direction de la commune d'Arveyres au niveau de Cantelaudette.

Un accès (« projet de boucle locale » sur le plan) entre la place du Gestas et l'avenue du Thil, aux emplacements des deux viaducs ferroviaires est proposé. Il serait un véritable trait d'union entre les différentes entités agglomérées de Vayres. Ce projet est inscrit au PLU approuvé de 2005.

Un emplacement réservé le long de la Dordogne est également prévu pour créer un cheminement direct entre les deux ports (Vayres et Saint-Pardon), passant par le Parc du Château de Vayres.



Le réseau de chemins de randonnées



Source : Mairie de Vayres

□ Les circulations « deux-roues »

Il n'existe **qu'un seul itinéraire cyclable dédié (bande cyclable) sur la commune, au niveau de la résidence Bel Air** sur 400 mètres et en double sens, entre les deux ronds-points de l'avenue d'Izon. Aucun autre projet de réalisation n'est actuellement envisagé. **Les emprises routières offrent pourtant des opportunités d'aménagement d'emprises cyclables.** Hormis sur la bande aménagée de 400 m, la circulation sur chaussée reste donc l'unique moyen de déplacement vélo, avec les risques et les conflits d'usages qu'il génère et l'inconfort qu'il peut susciter pour les cyclistes.

Au pied de la gare SNCF, il existe un parking aménagé et protégé pour vélos de 9 places. Il apparaît qu'il est très souvent totalement vide de vélos.



Avenue d'Izon – bandes cyclables de 400 m.



Parking vélos de la gare

DONNEES SUR LES DEPLACEMENTS A VAYRES

Un constat : une dépendance à la voiture à Vayres et des liaisons douces insuffisantes.

- *Presque 90% des actifs de Vayres vont à leur travail en voiture.*
- *Et ce, malgré la présence d'une gare TER et de deux lignes régulières de bus desservant Bordeaux et Libourne.*
- *Des itinéraires piétons et deux-roues insuffisants, en particulier vers les centralités de la commune.*

Chapitre 3

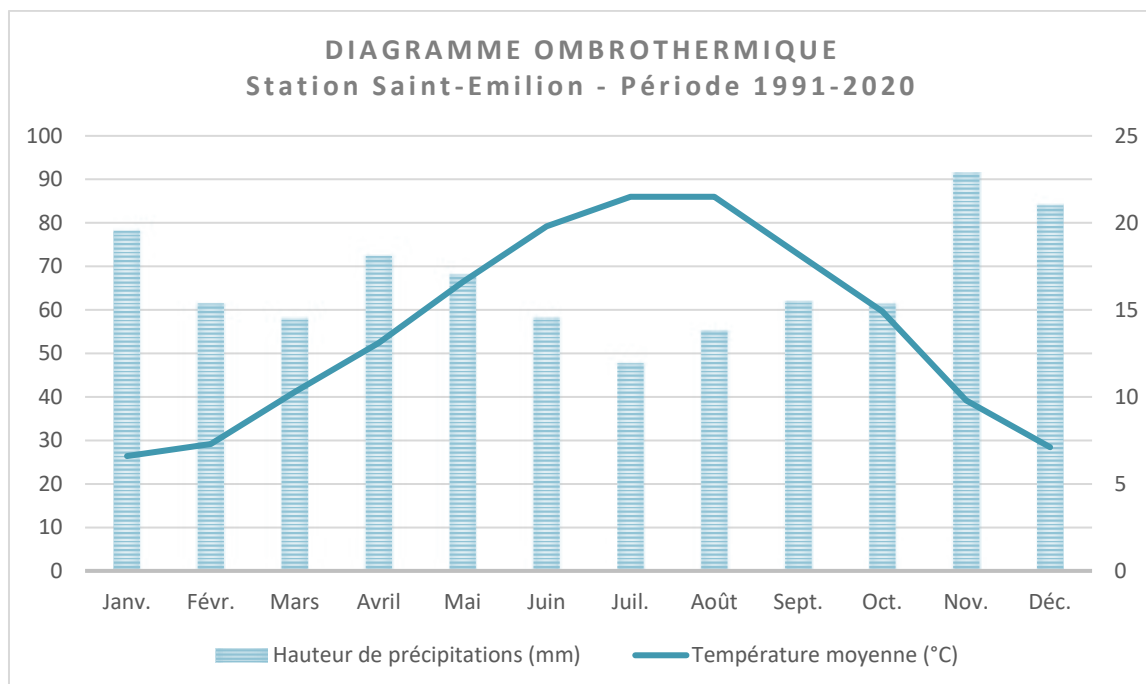
ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

3.1. Le cadre physique du territoire

3.1.1. La climatologie

La Gironde est caractérisée par un climat de type tempéré océanique, marqué par des hivers doux et des températures estivales plutôt chaudes. Les pluies sont réparties en toutes saisons, rarement violentes, mais plus importantes en automne et en hiver. La station météo la plus représentative du climat au niveau de la commune de Vayres est celle de Saint-Emilion, située à environ 10 km à vol d'oiseau plus à l'Est. La climatologie du secteur a pu être caractérisée à partir des données recueillies par cette station entre 1991 et 2020. Concernant les températures, relativement douces, celles-ci sont en moyenne de 13,9°C sur l'année, avec une moyenne maximale de 19°C et minimale de 8,7°C.

La pluviométrie annuelle moyenne est de 798 mm, avec le maximum en automne (Novembre – Décembre, P > 84 mm), et le minimum en été (Juillet – Août, P < 55 mm).



Source : Météo France

Le territoire communal est influencé par les vents océaniques dominants de secteur Ouest-Sud-ouest, réguliers et d'intensité généralement moyenne, de 2 à 8 m/s. Les autres vents importants sont les secteurs Sud-est et Nord-est, assez fréquents en période estivale et d'intensité moyenne.

On notera l'influence de la Dordogne qui génère sur la commune de Vayres un microclimat, avec apport de fraîcheur en été et des brouillards en automne.

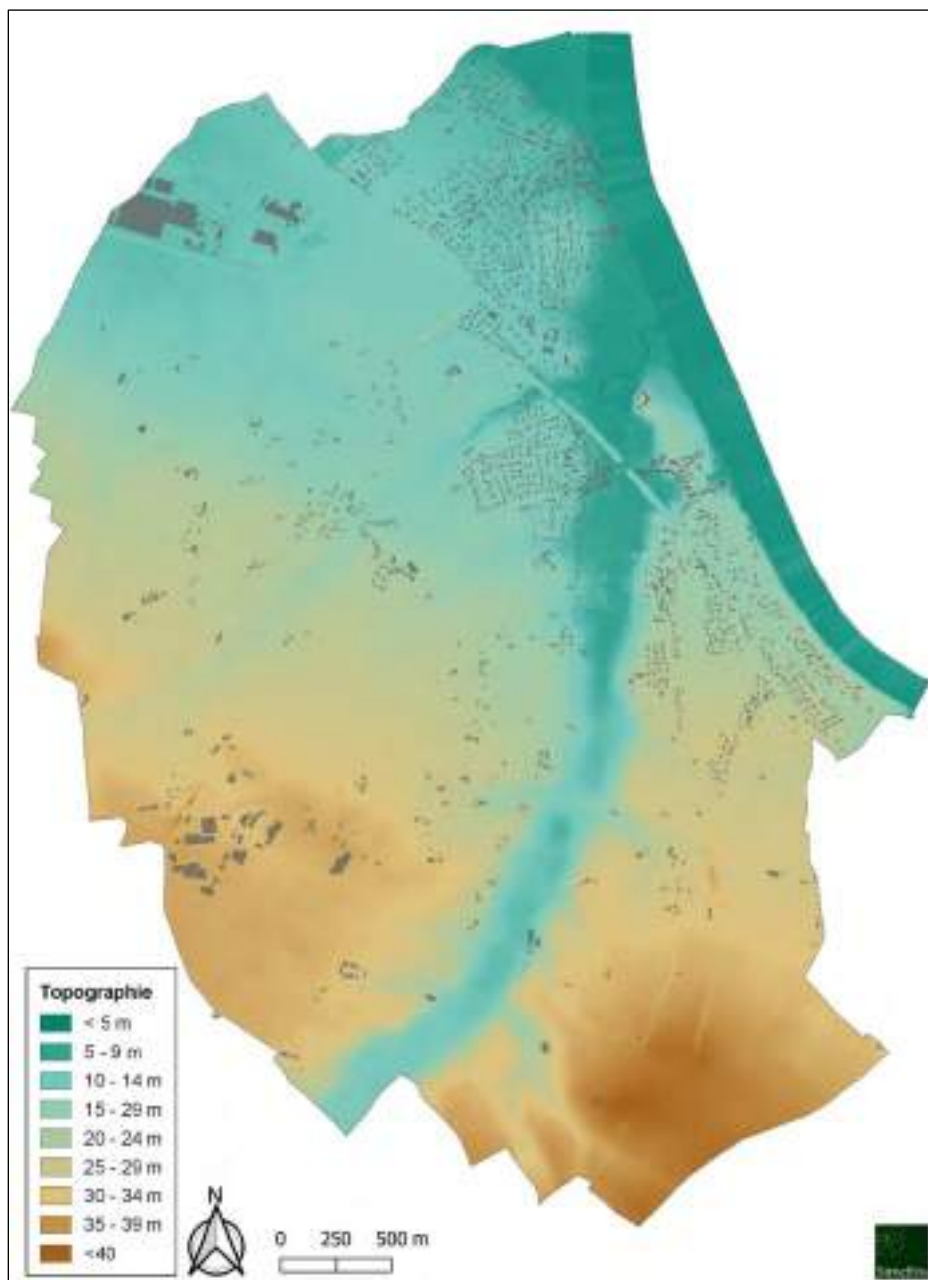
3.1.2. La topographie

Vayres s'étend en bordure de la Dordogne, sur un coteau en pente graduelle dont le relief est conditionné par ce cours d'eau ainsi que par celui du Gestas.

La commune se localise sur des terrasses alluviales inclinées du Sud-ouest vers le Nord-est, dont l'altitude diminue progressivement jusqu'à atteindre la plaine alluviale de la Dordogne.

Le Gestas et, dans une moindre mesure, le ruisseau d'Artigues, creusent dans ce relief de petites vallées encaissées dans un axe global Nord/Sud (Gestas).

Le point culminant est situé au Sud-est de la commune, au niveau du lieu-dit des « Quatre Chemins », avec une altitude de 39 mètres. Une altitude minimale de 4 mètres est obtenue au nord de la commune au niveau de la plaine alluviale située aux abords du lieu-dit « Paradis ».



Source : RGE Alti, INPN

3.1.3. La pédologie et la géologie

□ Géologie générale sur la commune de Vayres

La commune de Vayres se localise sur la rive gauche de la Dordogne et appartient au système géomorphologique des terrasses alluviales de cette rivière. Trois ensembles de terrasses se distinguent sur le territoire de Vayres. Ces différents niveaux sont les témoins d'un enfoncement cyclique de la Dordogne dans sa vallée. Les principales phases du creusement correspondent aux périodes glaciaires du Quaternaire.

Les très hautes terrasses correspondent à des épandages fluviatiles très anciens (Ft1, Ft2 et Ft3). Les hautes terrasses (Fv) sont constituées principalement de sables, graviers et galets. Les moyennes terrasses (Fw) sont localement très développées. Les dépôts sont composés de graviers et galets emballés dans une matrice sablo-argileuse. Les alluvions recouvrent la plus basse vallée de la rivière et les dépôts sont constitués de sables, d'argiles grises sableuses et de tourbes. Ils correspondent à la remontée des eaux depuis la fin de la période glaciaire du Würm.

□ Les sols

La commune de Vayres se localise sur des terrasses fluviatiles, avec un étagement composé de sols différents : très hautes terrasses, hautes terrasses, alluvions. Seuls les deux derniers sont bien présents sur le territoire de Vayres.

○ Système de la haute terrasse

Le système de la haute terrasse est composé de graviers et de galets dans une matrice sablo-argileuse. Plus précisément, deux types de sols peuvent être distingués :

- Sols graveleux (UC1)

Les sols graveleux sont peu évolués et sont marqués par des phénomènes de brunification.

- Sols hydromorphes (UC2, sables, sables argileux et sables limoneux)

Les sols hydromorphes dérivent de phénomènes de colluvionnement sur une couche de sables argileux ou d'argiles sableuses. Ils possèdent une texture sablo-limoneuse. De nombreuses tâches d'oxydoréduction apparaissent dans le sol.

- Sols bruns sablo-limoneux (UC3)

La faible perméabilité de surface entraîne ponctuellement des problèmes hydriques superficiels.

- Sols sablo-limoneux à tendance planosolique (UC4)

Ces sols sont caractérisés par des phénomènes de forte différenciation de texture liés aux défauts de perméabilité de surface, la battance des sols liés à la richesse en limons et la pauvreté en argile. On y remarque deux horizons : la surface, très enrichie en limons et en sables contrairement à la profondeur du sol, plus riche en particules fines et mieux structurée. Le contact brutal et plan entre ces deux horizons est appelé planosol.

- Sols bruns limoneux (UC5)

Le sol possède une texture très limoneuse, très différencié en horizons.

○ Système de la moyenne terrasse

Le système de la moyenne terrasse est caractérisé par des sols grossiers, sableux à sablo-graveleux très peu évolués.

- Sols graveleux

Deux types de sols sont présents : le peyrosol (UC6), très riche en éléments pierreux et l'arénosol graveleux (UC7), qui lui présente une fraction sableuse.

- Sols sableux (UC8 et UC9)

Ce sont principalement des arénosols typiques où les sables sont dominants. Ces sols possèdent des teneurs organiques faibles et sont très peu fournis en éléments fertilisants. Des phénomènes de saturation hydriques sont observés lors de fortes précipitations, où ils peuvent atteindre la surface du sol.

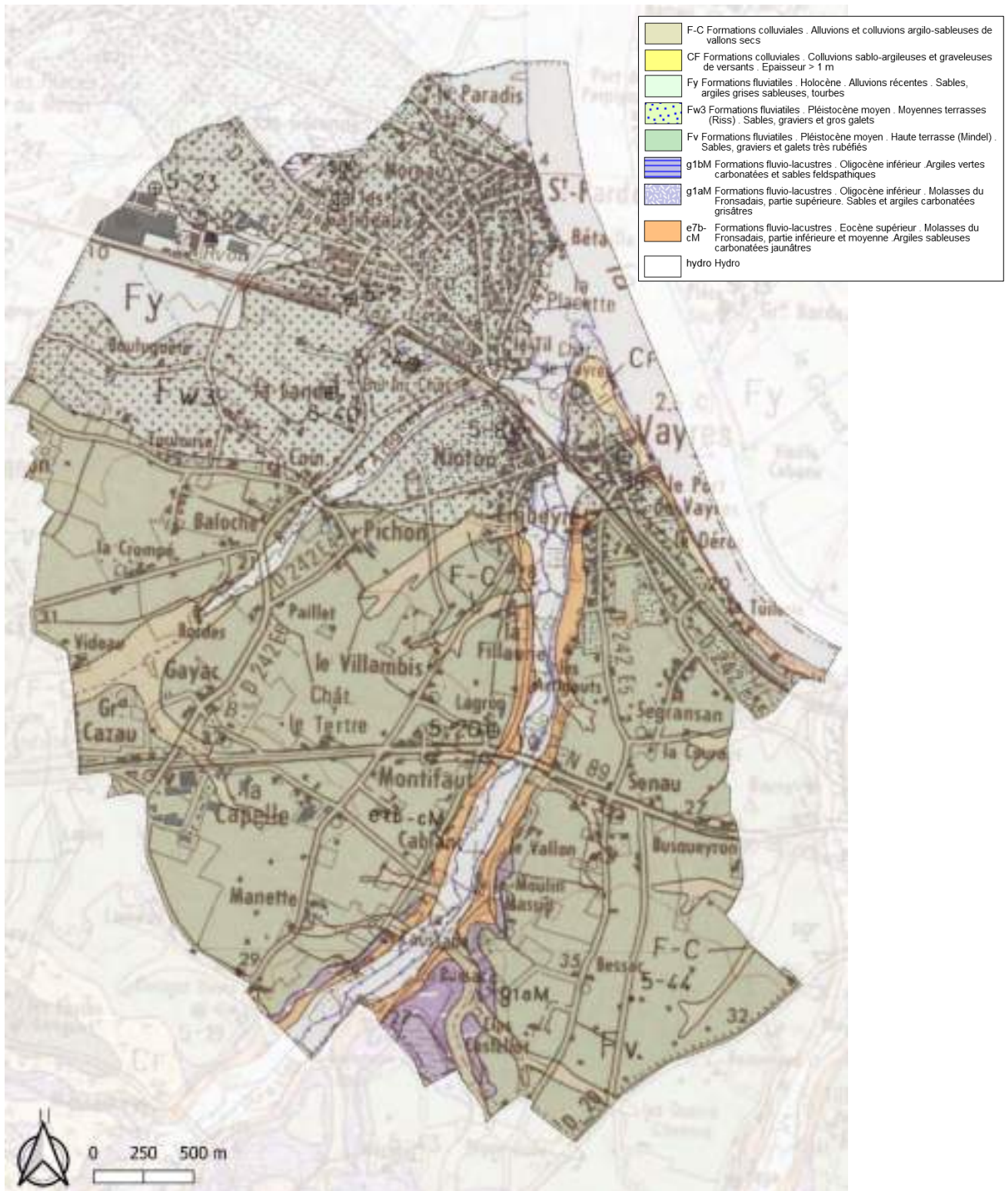
- Alluvions récentes

La basse vallée de la Dordogne se compose d'alluvions (UC 10, sables, argiles, tourbes) mises en place lors de la remontée des eaux à la fin du Quaternaire. Ce sont des sols de type fluviolosol.

Les petites vallées affluentes de la Dordogne (exemple : le Gestas) sont caractérisées par une accumulation de colluvions sableuses. Les sols ainsi formés sont des colluviosols (UC11 et 12).

Les sols sont très importants du point de vue de l'activité viticole. En effet, certains possèdent de fortes aptitudes à cette agriculture (tableau ci-après).

Par conséquent, il est important de conserver les sols les plus favorables à la viticulture : les **sols graveleux de la haute terrasse** et les **sols graveleux du type peyrosol** de la moyenne terrasse.



Source : BRGM Infoterre

3.1.4. L'hydrographie

Vayres appartient à la zone hydrographique « La Dordogne, du confluent de l'Isle au confluent de la Garonne », divisée en plusieurs sous-bassins versants dont trois sont présents sur le territoire :

- Le Gestas
- La Dordogne du confluent de l'Isle au confluent du Gestas
- La Dordogne du confluent du Gestas au confluent du Frayche

Trois cours d'eau principaux parcourent la commune : la Dordogne, le Gestas et le ruisseau d'Artigues

□ La Dordogne

Le régime hydrologique de la Dordogne est de type pluvial, marqué par des hautes eaux dues aux pluies du printemps et de la fin de l'automne, puis par une période d'étiage plus sévère en été. Sur ce cours d'eau, le phénomène du Mascaret est observable. L'onde de la marée montante crée une surélévation de l'eau et engendre ainsi une vague qui remonte le cours du fleuve ou de la rivière. Ce phénomène provoquant une érosion des berges, un schéma d'aménagement et de gestion des berges de la Dordogne a été mis en place par EPIDOR (établissement public territorial du bassin de la Dordogne). De plus, une association Syndicale Autorisée (ASA) regroupe les propriétaires riverains dans le but de créer ou d'entretenir des ouvrages de protection. La commune de Vayres participe également aux entretien et aménagements lorsque ceux-ci sont reconnus d'intérêt général. Elle peut dans ce cas solliciter l'appui technique du service maritime et de navigation de Libourne ainsi que celui de la cellule d'assistance technique pour l'entretien des rivières du conseil général.

□ Le Gestas

Le ruisseau du Gestas prend sa source sur la commune de La Sauve, à une altitude de 100 mètres environ et se jette dans la Dordogne au niveau de la commune de Vayres. D'une longueur de 22,5 kilomètres, il traverse 11 communes. C'est le Syndicat Intercommunal du Bassin Versant du Gestas qui le gère et s'engage dans la réalisation d'actions de restauration du ruisseau.

□ Le Ruisseau d'Artigues

Le Ruisseau d'Artigues est un affluent du Gestas et le rejoint au niveau du Château de Vayres. D'une longueur de 3,5 kilomètres, il traverse cinq communes.

A noter également que sur la commune de Vayres, plusieurs plans d'eau sont recensés. Il s'agit principalement de plans d'eau privés, de petite taille. Dans le domaine public, deux plans d'eau principaux sont recensés : l'étang du parc de la mairie, non raccordé au Gestas, à fonction d'agrément et l'étang de la Garenne, au Nord de la commune, utilisé par une association de pêche locale.



De gauche à droite : Ruisseau d'Artigues, La Dordogne, Etang de la Garenne, le Gestas



Source : BD Topo, IGN

SYNTHESE DU CADRE PHYSIQUE DU TERRITOIRE

- ✓ *Le relief de Vayres est lié au système alluvial de la Dordogne qui longe la commune, avec un léger gradient de pentes des terrasses vers les plaines alluviales.*
- ✓ *Plusieurs types de sols sont présents sur Vayres dont notamment :*
 - *Les sols liés à la Dordogne (anciens alluvions)*
 - *Les sols favorables aux vignobles sur les terrasses alluviales*
- ✓ *La commune est divisée en trois sous-bassins versants où trois cours d'eau principaux sont présents : la Dordogne, le Gestas et le Ruisseau d'Artigues.*

3.2. Les milieux d'intérêt écologique

3.2.1. Les mesures d'inventaire et de protection

□ Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Les ZNIEFF sont des secteurs du territoire particulièrement intéressants sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales ou végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. Elles se distinguent par :

- Les ZNIEFF de type 1, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- Les ZNIEFF de type 2, qui sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les ZNIEFF de type 2 peuvent inclure une ou plusieurs ZNIEFF de type 1.

Sur la commune de Vayres, une ZNIEFF de type I et trois ZNIEFF de type II³ sont présentes :

✓ ZNIEFF de type 1 n°720030026 : *Prairie de Goudichaud*

Cette ZNIEFF de 1,89 hectares concerne une prairie méso-hygrophile, alimentée par un suintement de versant, développant une flore riche et diversifiée, avec espèces d'intérêt patrimonial devenues rares au niveau départemental et régional. L'orchis à fleurs lâches (*Anacamptis laxiflora*), l'aristoloche arrondie (*Aristolochia rotunda*), l'orchis brûlée (*Neotinea ustulata*) et l'ophioglosse commun (*Ophioglossum vulgatum*) y ont notamment été observés. Elle est limitée en superficie, ce qui est caractéristique de l'état des stations végétales d'intérêt patrimonial sur la vallée du Gestas.

La prairie est localisée au sud de la commune de Vayres, dans la vallée du Gestas.

✓ ZNIEFF de type 2 n°720007955 : Palus de Saint-Loubès et d'Izon

Cette vaste ZNIEFF de 910 hectares regroupe les zones humides formant une continuité paysagère et fonctionnelle sur une grande boucle de la vallée de la Dordogne, en rive gauche. Elle présente des milieux humides bien préservés et de petits secteurs bocagers exploités par un peuplement de passereaux typique, comportant des espèces rares, comme la pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*).

Cette ZNIEFF concerne une partie Nord du territoire communal.

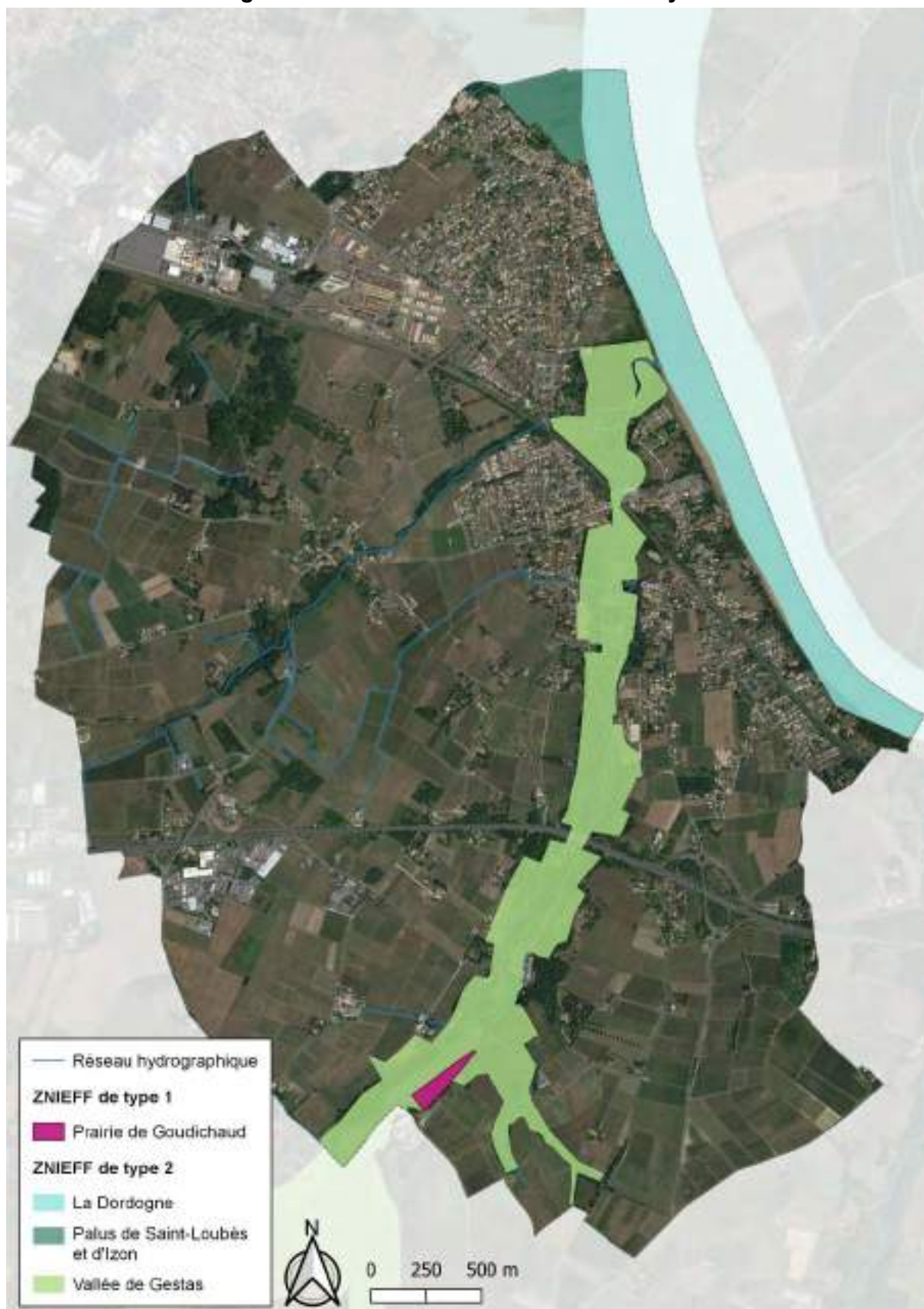
✓ ZNIEFF de type 2 n°720015764 : *Vallée du Gestas*

D'une superficie d'environ 1 150 hectares, cette ZNIEFF s'étend sur douze communes. Sa richesse écologique est liée aux zones humides de la vallée du Gestas. Elles offrent une grande diversité de milieux semi-naturels et naturels humides favorables à une flore devenue rare, voire parfois protégée (orchis à feuilles lâches, anémone fausse-renoncule (*Anemone ranunculoides*), œnanthe à feuille de Silaüs (*Oenanthe saliaifolia*) ...). Pour la faune, les milieux sont favorables à la présence d'espèces de grand intérêt patrimonial, avec notamment le vison d'Europe et les chiroptères, dont la conservation nécessite la conservation des habitats d'espèces (reproduction, refuge, hivernage).

Cette ZNIEFF s'étend le long de la vallée du Gestas, sur un axe nord/sud au centre de la commune.

³ La ZNIEFF de type 2 n° 720020014 « La Dordogne » est présentée avec le site Natura 2000 du même nom et identique

Localisation des zonages d'inventaires sur la commune de Vayres



Source : DREAL Nouvelle-Aquitaine, IGN

□ Sites Natura 2000

Les mesures de protection assurent la préservation des espaces reconnus dans les zonages qui les caractérisent, ou soumettent toute perturbation de ces derniers à des procédures réglementaires spécifiques.

La directive Habitats Faune Flore a pour but de conserver la faune et la flore sauvages ainsi que leurs habitats, avec la mise en place des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) qui permet la protection des habitats d'espèces menacées à l'échelle européenne. La Directive Oiseaux vise à conserver à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union européenne, avec le classement de leurs habitats en tant que Zones de Protection spéciales (ZPS).

La commune de Vayres est concernée par trois sites, inscrits à la Directive n°92/43/CEE dite « Habitats Faune Flore ».

✓ FR7200660 « La Dordogne »⁴

D'une superficie de 5 694 hectares, ce site Natura 2000 traverse deux départements (Gironde, Dordogne) et concerne un total de 106 communes. Le classement du site comme Site d'Importance Communautaire a été déclaré officiellement en janvier 2012. Il est actuellement géré par l'Etablissement Public Interdépartemental Dordogne (EPIDOR).

Le site Natura 2000 « La Dordogne » a été délimité en intégrant le lit mineur de la rivière Dordogne, sur une longueur de 250 km. Ce site présente une grande diversité de milieux aquatiques et de milieux alluviaux (bancs sablo-graveleux du lit mineur, forêts alluviales). De nombreuses espèces rares au niveau régional et national (phanérogames et coléoptères), de remarquables frayères à poissons migrateurs, et, entre autres, la loutre, occupent le site.

Les inventaires réalisés en 2012 ont permis d'identifier 7 habitats naturels et 18 espèces différentes d'intérêt communautaire.

Habitats naturels d'intérêt communautaire

5 habitats aquatiques et humides

Herbiers des eaux courantes à faiblement courantes : végétations aquatiques des eaux courantes à faiblement courantes du lit mineur (3260).

Herbiers des eaux stagnantes à faiblement courantes : végétations aquatiques des eaux plus ou moins stagnantes, localisées au niveau des bras morts et des plans d'eau du lit majeur (3150).

Gazons amphibies des berges : végétations herbacées pionnières, héliophiles, qui se développent sur des sols exondés sableux à limoneux, voire vaseux. Milieux qui se développent à l'occasion des forts étiages d'été, sur les pentes douces des franges des grèves, en bordure des bras morts mais aussi en bordure des plans d'eau du site (3130).

Végétations des grèves alluviales : végétations pionnières du lit mineur composées de plantes herbacées annuelles qui se développent à l'occasion des forts étiages d'été et du début de l'automne, en marges des berges exondées (3270).

Mégaphorbiaies : milieux herbacés installés sur des sols frais à humides, souvent dominés par des grandes herbes. Milieux diversifiés sur le site, localisés en bordure de rivière et de fossés, ainsi qu'au niveau des lisières et au sein même des forêts alluviales (6430).

⁴ EPIDOR (2013) – Document d'objectifs du site Natura 2000 FR7200660 « La Dordogne en Aquitaine ». EPIDOR, 199 p, 5 tomes

2 habitats forestiers riverains

Forêts alluviales de bordure de rivière dominées par l'aulne, le frêne ou le saule blanc : boisements des secteurs les plus dynamiques et inondés fréquemment (91E0) *. *Habitat présent sous sa forme prioritaire*

Forêts alluviales des hauts de berge, dominées par le chêne pédonculé, le charme, le frêne, les tilleuls et les ormes : boisements des secteurs moins fréquemment inondés (crues décennales). (91F0).

Habitats des espèces d'intérêt communautaire

Habitats de 10 poissons

Esturgeon européen (*Acipenser sturio*)

Saumon atlantique (*Salmo salar*)

Lamproie marine (*Petromyzon marinus*)

Lamproie fluviatile (*Lampetra fluviatilis*)

Grande Alose (*Alosa alosa*)

Alose feinte (*Alosa fallax*)

Toxostome (*Chondrostoma toxostoma*)

Lamproie de planer (*Lampetra planeri*)

Bouvière (*Rhodeus sericeus amarus*)

Chabot (*Cottus gobio*)

Habitats d'1 reptile

Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*)

Habitats de 2 mammifères

Loutre d'Europe (*Lutra lutra*)

Vison d'Europe* (*Mustela lutreola*)

Habitats de 4 insectes (odonates)

Cordulie splendide (*Macromia splendens*)

Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*)

Agrion de mercure (*Coenagrion mercuriale*)

Gomphe de Graslin (*Gomphus Graslinii*)

Habitats d'1 plante

Angélique des estuaires* (*Angelica heterocarpa*)

Source : EPIDOR, DOCOB du site Natura 2000 FR7200660 « La Dordogne en Aquitaine ».

Ce cours d'eau joue un rôle essentiel dans la conservation des poissons migrateurs et la qualité globale des eaux. Dans ce contexte, ce site Nature 2000 est confronté à plusieurs vulnérabilités et enjeux dont :

- Le maintien de la qualité des eaux,
- La conservation des frayères,
- La préservation des bras morts,
- L'accès aux affluents pour la diversification des frayères,
- L'aménagement des obstacles à l'avalaison comme à la dévalaison.

✓ FR7200682 « Palus de Saint-Loubès et d'Izon »

Le site des « Palus de Saint-Loubès et d'Izon », dont la superficie est de 1 240 hectares, est localisé sur la rive gauche de la Dordogne. Le périmètre du site s'étend sur quatre communes : Izon, Saint-Loubès, Saint-Sulpice-et-Cameyrac et Vayres. Il a été désigné Zone Spéciale de Conservation le 21 août 2006 et est actuellement géré par la mairie d'Izon.

Le site est formé d'ensembles bocagers, de mosaïques de prairies à hygrométrie variable, de forêts caducifoliées et d'eaux douces intérieures (eaux stagnantes et eaux courantes). Les palus de Saint Loubès et d'Izon ont été désignés Natura 2000 en tant qu'ensemble d'habitats abritant la loutre d'Europe, le vison d'Europe et l'angélique à fruits variables.

Cette liste d'espèces d'intérêt communautaire a été enrichie lors des inventaires, par exemple avec le cuivré des marais dont la présence est désormais avérée.

Les Palus de Saint-Loubès et d'Izon sont particulièrement intéressants pour la nature tourbeuse de certaines zones, pour la durée de l'inondation sur une grande partie de la superficie et pour la mosaïque d'habitats naturels présente. Ces paramètres font de ces palus des zones refuges pour une flore et une faune peu commune en Gironde.

Au total, 4 habitats naturels et 8 espèces différentes d'intérêt communautaire sont présentes sur ce site Natura 2000 :

Habitats naturels d'intérêt communautaire

4 habitats aquatiques et humides

91E0* - Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior*

91F0 - Forêts mixtes à *Quercus robur*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* riveraines des grands fleuves

6430 - Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin

3150 - Lacs eutrophes naturels avec végétation du *Magnopotamion* ou de l'*Hydrocarition*

Habitats des espèces d'intérêt communautaire

1 reptile : Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*)

2 mammifères : Loutre d'Europe (*Lutra lutra*), Vison d'Europe* (*Mustela lutreola*)

3 insectes : Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*), Cuivré des marais (*Lycaena dispar*), Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*)

1 plante : Angélique des estuaires* (*Angelica heterocarpa*)

Source : Formulaire standard de données - FR7200682 - Palus de Saint-Loubès et d'Izon

L'élevage extensif, activité agricole traditionnelle des palus permettant le maintien de surfaces de prairies humides, est aujourd'hui menacée et en déclin sur la rive gauche de la Dordogne. Les surfaces de marais ou de prairies humides se réduisent, effet provoqué notamment par la modification des pratiques agricoles (pratiques extensives remplacées par la céréaliculture), par la populiculture et par une urbanisation diffuse.



Site N2000 Palus de Saint-Loubès et d'Izon sur Vayres

✓ FR7200803 « Réseau hydrographique du Gestas »

D'une superficie de 404 hectares, ce site Natura 2000 s'étend sur neuf communes : Beychac-et-Caillau, Camarsac, Croignon, Cursan, La Sauve, Le Pout, Saint-Germain-du-Puch, Salleboeuf et Vayres. Le DOCUMENT d'OBJECTIF (DOCOB) a été validé le 5 mai 2011 et est porté par le Syndicat intercommunal du bassin versant du Gestas.

Le site Natura 2000 FR7200803 « Réseau hydrographique du Gestas » est caractérisé par des intérêts patrimoniaux diversifiés localisés sur le fond de vallée du Gestas (milieux humides) et sur les coteaux (milieux mésophiles). Il est entre autres constitué par une mosaïque d'habitat alluviaux favorable à la présence du Vison d'Europe. La présence de prairies mésophiles de fauche, de prairies humides et de secteurs de lisières y apporte une diversité biologique intéressante.

Ainsi, le site constitue à la fois un foyer de biodiversité au sein du plateau viticole et un corridor écologique en tant que trame verte et trame bleue (lié au fleuve Dordogne, corridor d'importance pour les poissons migrateurs).

Trois habitats d'intérêt communautaire ont été recensés sur ce site d'après le DOCOB, dont un prioritaire. Concernant les espèces faunistiques et floristiques d'intérêt communautaire, seize d'entre elles ont été relevées dont une possédant un enjeu de conservation prioritaire.

Habitats naturels d'intérêt communautaire

91E0* - Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior*
6430 - Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin
6510 - Prairies maigres de fauche de basse altitude

Habitats des espèces d'intérêt communautaire

Habitats de 3 poissons

Lamproie fluviatile (*Lampetra fluviatilis*)
Toxostome (*Chondrostoma toxostoma*)
Lamproie de planer (*Lampetra planeri*)

Habitats d'1 reptile

Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*)

Habitats d'1 mammifères

Vison d'Europe* (*Mustela lutreola*)

Habitats de 4 insectes

Agrion de mercure (*Coenagrion mercuriale*)
Cuivré des marais (*Lycaena dispar*)
Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*)
Grand capricorne (*Cerambyx cerdo*)

Habitats de 7 chiroptères

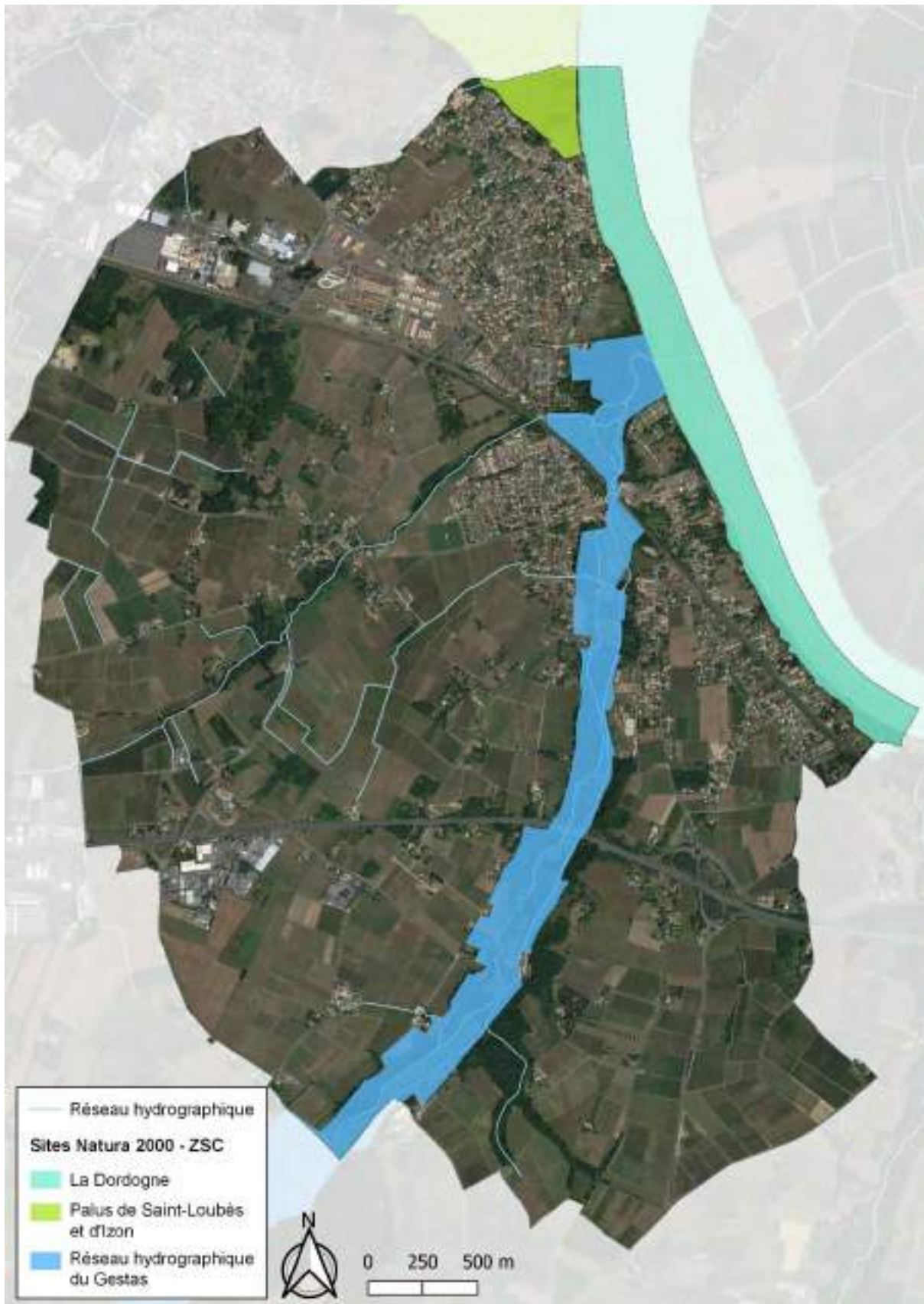
Petit rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*)
Grand rhinolophe (*Rhinolophus ferrumequinum*)
Barbastelle (*Barbastella barbastellus*)
Minioptère de Schreibers (*Miniopterus schreibersii*)
Vespertillon à oreilles échancrées (*Myotis emarginatus*)
Vespertillon de Bechstein (*Myotis bechsteinii*)
Grand murin (*Myotis myotis*)

Source : Formulaire standard de données – FR7200803 « Réseau hydrographique du Gestas »

Les principales menaces pesant sur la conservation de ce site Natura 2000 sont le drainage, les atteintes au réseau hydrographique (pollutions, etc.), la prolifération d'espèces envahissantes et le changement de pratiques agricoles (surpâturage et piétinement / mise en culture / amendement).



Forêt alluviale et prairie pâturée sur le site N2000 du réseau hydrographique du Gestas



Source : DREAL Nouvelle-Aquitaine, IGN

3.2.2. Les milieux naturels et la biodiversité sur la commune

Dans le cadre de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme, les milieux naturels et la biodiversité ont été analysés sur la commune de Vayres. D'après le diagnostic réalisé par la Mairie de Vayres, le territoire communal est dominé par :

- Les vignobles (44% de la surface communale, soit 635 ha)
- L'urbanisation (24% de la surface communale, soit 340 hectares)

Le reste du territoire est occupé par des prairies et des boisements. Ces milieux naturels sont donc minoritaires sur la commune.

□ **Les vignobles**

Les vignobles occupent 635 hectares sur la commune de Vayres soit 68% des surfaces des zones non urbanisées. La grande majorité des vignes se situe sur les hautes terrasses de la Dordogne.

Les vignobles ne sont pas toujours dénués de biodiversité. Des espèces communes ou protégées (régionalement ou nationalement) peuvent y être recensées, comme les tulipes ou des lotiers. Des espèces d'oiseaux ou d'insectes peuvent également y être observées.

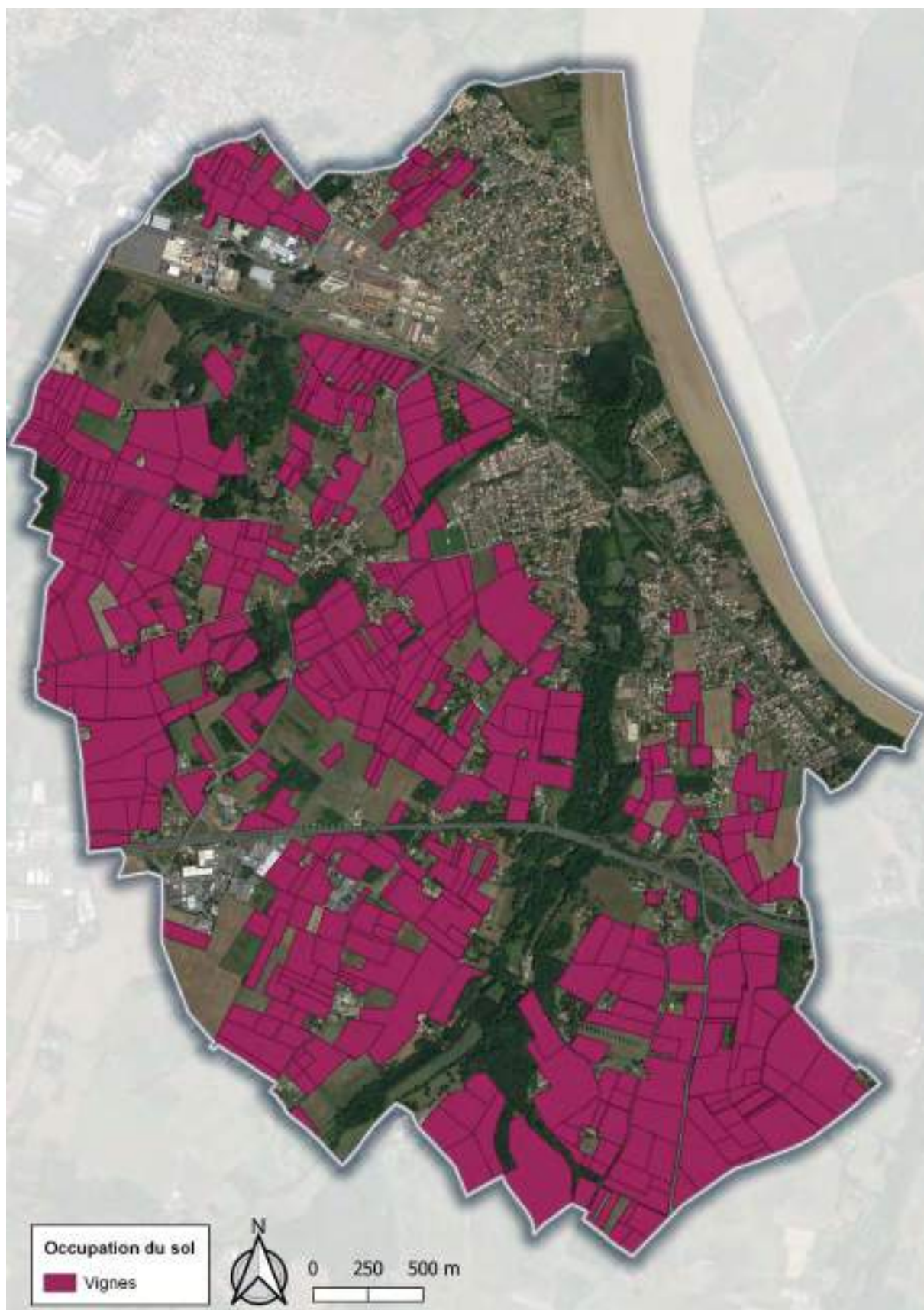
De plus, les bâtiments viticoles peuvent également constituer un abri pour la faune (avifaune diurne ou nocturne et chauves-souris).

Sur la commune de Vayres, des d'intrants chimiques sont utilisés. Seules quelques exploitations sont installées en agriculture biologique.

La biodiversité dans ces milieux est donc très appauvrie. L'enjeu écologique est faible.



Vignoble sur la commune, Source : Simethis



□ Les prairies

A l'échelle de la commune, les prairies occupent 185 hectares, soit 14% environ du territoire. Elles possèdent donc un enjeu plus ou moins fort face à l'importance du vignoble pour le maintien d'une biodiversité. Plusieurs types de prairies ont été recensés :

- Dans le cadre des DOCOB : des prairies maigres de fauche, des prairies humides et des mégaphorbiaies,
- Dans le cadre des prospections de terrain spécifiques au PLU : des prairies mésophiles.

✓ Les prairies maigres de fauche

Cet habitat naturel est défini comme d'intérêt communautaire, inscrit à la Directive « Habitat Faune Flore » (Code Natura 2000 : 6510-3).

La pratique de la fauche sur ces prairies, suivi ou non d'un pâturage extensif, permet de maintenir le bon état de conservation de cet habitat naturel. Ces prairies correspondent à des formations herbacées hautes à forte biomasse. Elles se composent d'un cortège de graminées sociales accompagnées par des apiacées ou des astéracées.

✓ Les prairies mésophiles

Les prairies mésophiles correspondent à des formations herbacées hautes que l'on retrouve fréquemment aux abords de l'urbanisation et des vignobles sur la commune de Vayres. On y recense notamment des graminées comme le dactyle aggloméré, le fromental, la houlque laineuse.

✓ Les prairies humides

Les prairies humides ont été recensées principalement sur les sites Natura 2000 « Réseau hydrographique du Gestas » et « Palus de Saint-Loubès et d'Izon » et sur le secteur étudié par le Conservatoire Botanique National du Sud-Atlantique (CBNSA) au lieu-dit « La Lande ».

Elles peuvent être de deux types : formations hautes ou des formations très hautes appelées mégaphorbiaies.

Les prairies humides peuvent être eutrophes et se composent de monocotylédones (graminées) et de dicotylédones. La fritillaire pintade (*Fritillaria meleagris*), protégée régionalement, affectionne en particulier ce type de milieu.

Concernant les mégaphorbiaies, deux associations ont été recensées. Tout d'abord, les mégaphorbiaies riveraines d'intérêt communautaire (6430-1 ; 6430-4), installées sur des sols humides à des endroits relativement éclairés et où les eaux ne sont pas eutrophisées. Le maintien des fluctuations du cours d'eau ainsi que des espaces d'alluvions limoneuses, argileuses ou sableuses sont les conditions nécessaires à l'existence et la réapparition de ce milieu naturel. La végétation caractéristique se compose de la reine des prés (*Filipendula ulmaria*), de l'angélique sauvage (*Angelica sylvestris*), l'ortie dioïque (*Urtica dioica*), etc. Plusieurs menaces pèsent sur la conservation de cet habitat comme le passage à la prairie de fauche ou de pâture, la déprise agricole, l'intensification des pratiques sur les parcelles, les plantations de peupliers, les perturbations quantitatives et qualitatives des eaux, etc.

Ensuite, les lisières forestières d'intérêt communautaire (6430-6 ; 6430-7) se localise généralement sur des sols non engorgés mais frais et riches en azote. L'humus est de type

mull. Cette mégaphorbiaie est étroitement liée à la structure et à la dynamique des milieux forestiers présents sur le site. Les menaces pesant sur cet habitat naturel sont principalement les travaux forestiers, l'intensification de l'agriculture en bordure de forêts, la dégradation par le piétinement et le chargement en bovins, les perturbations quantitatives et qualitatives des eaux.

Les prairies de fauche ainsi que les prairies humides possèdent un enjeu majeur en raison de leur caractère hygrophile et de leur inscription à la Directive « Habitat Faune Flore ».

Les prairies mésophiles ne sont pas protégées et revêtent un enjeu moindre. Cependant, elles participent au maintien de la nature ordinaire dans le contexte viticole de la commune.



Prairies pâturées, Source : Simethis



□ Les boisements

Les boisements représentent environ 110 hectares, soit 8,8% du territoire de la commune. Ces habitats naturels sont minoritaires sur la commune de Vayres. On observe à la fois des peuplements mésophiles et hygrophiles.

Les boisements mésophiles se composent essentiellement de chênes pédonculés (*Quercus robur*), de châtaigniers (*Castanea sativa*), etc. Ces forêts de feuillus sont indispensables au maintien de la biodiversité. On peut y retrouver des insectes d'intérêt communautaire associés au bois morts, notamment le grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*) et le lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*). Ils sont également importants pour l'avifaune et les mammifères, notamment pour les chiroptères.

D'autre part, des boisements humides sont localisés en majeure partie le long des réseaux hydrographiques (Gestas, Dordogne). Ils correspondent à des boisements alluviaux, type ripisylve, composés d'aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) et de frêne commun (*Fraxinus excelsior*). Ils sont inscrits à la Directive « Habitat Faune Flore » et présentent un enjeu de conservation prioritaire (**91E0***). Ces forêts exigent une nappe d'eau circulante et des éléments nutritifs apportés par le cours d'eau. Les boisements humides remplissent de nombreuses fonctions écologiques indispensables. A noter que ces derniers sont l'habitat préférentiel du Vison d'Europe, mammifère en très forte régression à l'échelle nationale.

D'autres formations humides sont ponctuellement présentes comme les saulaies marécageuses, les boisements de bouleaux, etc.



Chênaie, Source : Simethis



3.2.3. Les zones humides

L'établissement Public Territorial du Bassin de la Dordogne (EPIDOR) a réalisé une carte communale des zones humides. Trois secteurs principaux regroupant les zones humides ont été identifiés :

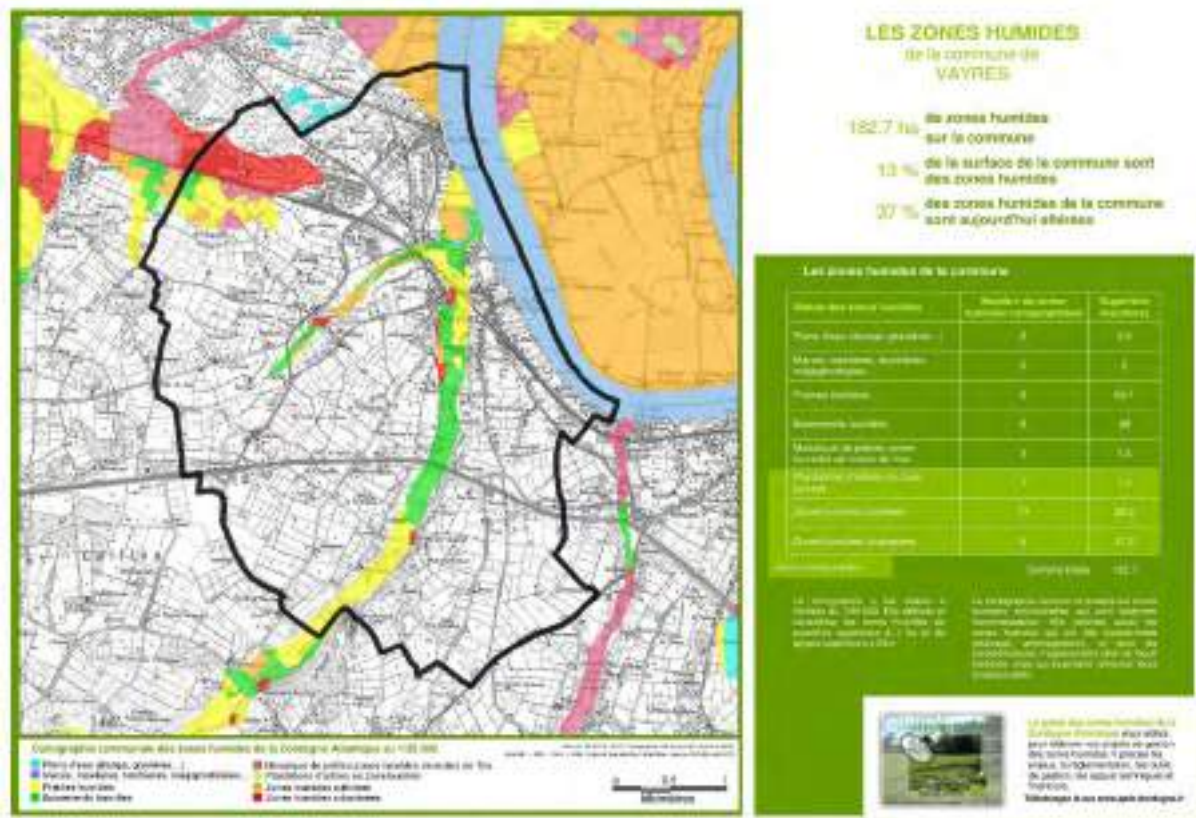
- La vallée du Gestas
- Le Ruisseau d'Artigues
- Le lieu-dit « La Lande »

Au total, selon les données EPIDOR, 182,7 hectares de zones humides sont présents sur la commune de Vayres, représentant 13% du territoire. Ce sont principalement des prairies et des boisements humides qui ont été répertoriés (108,1 hectares). Le reste est caractérisé par une mosaïque de petites zones humides de moins d'un hectare et par des plans d'eau (7,9 hectares).

Ces zones humides présentent des enjeux faunistiques (vison d'Europe, faune piscicole, lépidoptères, odonates) et floristiques (angélique des Estuaires sur les berges de la Dordogne).

A noter que 37% de ces zones humides recensées sont considérées par EPIDOR comme altérées pour diverses raisons : plantations d'arbres en zone humide (peupleraies), zones humides cultivées ou urbanisées, ...

Un enjeu fort de préservation et restauration de ces milieux pèse en ce sens sur la commune de Vayres. Des mesures telles que la mise en place de zones tampons ou la réhabilitation de zones humides dégradées sont à envisager.



Source : EPIDOR



Prairie et boisement humides



Plantation de peupliers



Zone industrielle en contexte humide

3.2.4. La gestion communale des espaces naturels

La commune de Vayres a souhaité se préoccuper activement des espaces communaux, de leur gestion et de leur valorisation.

□ Parc de la mairie

Le parc de la mairie est un parc arboré sur deux hectares. Un relevé des arbres a été effectué mettant en évidence la présence d'essences remarquables, indigènes ou exogènes. Un arboretum et un parcours pédagogique ont été mis en place afin d'informer les habitants sur le patrimoine végétal. Au niveau de la strate herbacée, elle n'est pas systématiquement fauchée afin de sauvegarder les milieux naturels et la faune associée.

Plusieurs actions y ont de plus été menées en faveur de la faune :

- Installation de nichoirs à oiseaux pour la sitelle torchepot, la mésange charbonnière, le troglodyte mignon, la mésange bleue et la huppe fasciée
- Suivi des oiseaux occupant le site
- Réalisation d'un hôtel à insectes

□ Mise en place d'une gestion et d'une valorisation des prairies humides de la commune

La commune de Vayres s'est également engagée dans la préservation et la valorisation de la biodiversité des prairies humides. Ces prairies appartenant à la commune et situées sur le site Natura 2000 « Réseau hydrographique du Gestas » occupent une surface de 3 hectares. Elles bénéficient d'une fauche tardive une fois par an afin de préserver les cycles de développement de la faune.

Afin de relier le parc boisé de la mairie et l'alignement d'arbres situé le long du chemin de randonnée, une haie composée de frênes a été plantée par des bénévoles dont deux élus à l'environnement, avec les plants et les conseils de l'association « Arbres et Paysages en Gironde ».

De plus, la commune a souhaité valoriser ces espaces en signant une convention afin de devenir « Relais de l'Observatoire des Papillons des Jardins », action menée et créée par Noé Conservation et le Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN). Un panneau provisoire a donc été installé sur ces prairies afin de présenter les différentes espèces de papillons inféodées à ces milieux. En parallèle, l'association locale pour l'environnement, Gam'berge, propose des visites commentées afin de découvrir la biodiversité et notamment les papillons sur la commune de Vayres.

Ce partenariat implique un échange au niveau des données et incite les habitants à adopter des pratiques de jardinage écologique.

□ Suivi des nids d'hirondelles sur les bâtiments communaux

En association avec la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO), la municipalité a mis en place un suivi des nids d'hirondelles. L'évolution des nids est positive. De plus, les habitants sont invités, s'ils le souhaitent, à participer à cette opération. Une réunion d'information avec la LPO a eu lieu pour informer la population.

Afin de protéger et de valoriser la biodiversité sur son territoire, la commune de Vayres a ainsi collaborée avec des associations afin d'être conseillée et d'informer la population :

- Jardins de Noé (Noé conservation et Muséum National d'Histoire Naturelle)  
- Association Gam'berge 
- Association Arbres et paysage en Girond 
- Ligue pour la Protection des Oiseaux 

□ Mise en place d'une gestion différenciée par la commune

De plus, la municipalité a fait le choix d'une gestion différenciée pour ses espaces en choisissant :

- Une hauteur de tonte adaptée (pas trop basse),
- Une fréquence des arrosages plus faible et plus courte,
- Des plantes mellifères, vivaces, pérennes et résistantes à la sécheresse (notamment des espèces indigènes adaptées à la faune locale),
- Le matériel : un désherbeur thermique afin de supprimer l'épandage d'intrants chimiques,
- La fréquence de fauche des bas-côtés : les arrières des fossés ne sont fauchés que 2 fois par an.

Le développement de la gestion différenciée sur la commune et des actions de préservation de la biodiversité a un impact positif sur la biodiversité en ville.

Pour l'avenir, l'enjeu majeur réside dans l'intégration des espaces verts au sein de l'urbanisation en créant des haies rustiques. La gestion différenciée appliquée par la commune est un premier pas vers la sensibilisation des habitants en montrant l'exemple.



Haie de frênes plantée ; Prairies humides ; Panneau d'informations sur les papillons mis en place

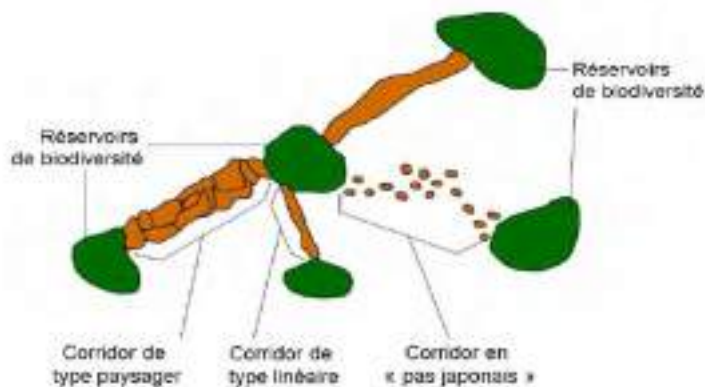
3.2.5. La trame verte et bleue

La trame verte et bleue a été définie comme un outil d'aménagement dans le cadre du Grenelle de l'Environnement. Elle se compose de plusieurs éléments qui interagissent entre eux :

- Les **réservoirs de biodiversité** : contiennent une grande diversité biologique tant en espèces qu'en habitats souvent à haute valeur patrimoniale.
- Les **corridors écologiques** : assurent les liaisons entre les réservoirs de biodiversité (continus ou en pas japonais).
- Les **zones tampons** : protègent les réservoirs de biodiversité et les corridors. Ce sont des espaces intermédiaires séparant les réservoirs de biodiversité et les corridors de la matrice paysagère.
- La **matrice paysagère** : est l'élément dominant du paysage.

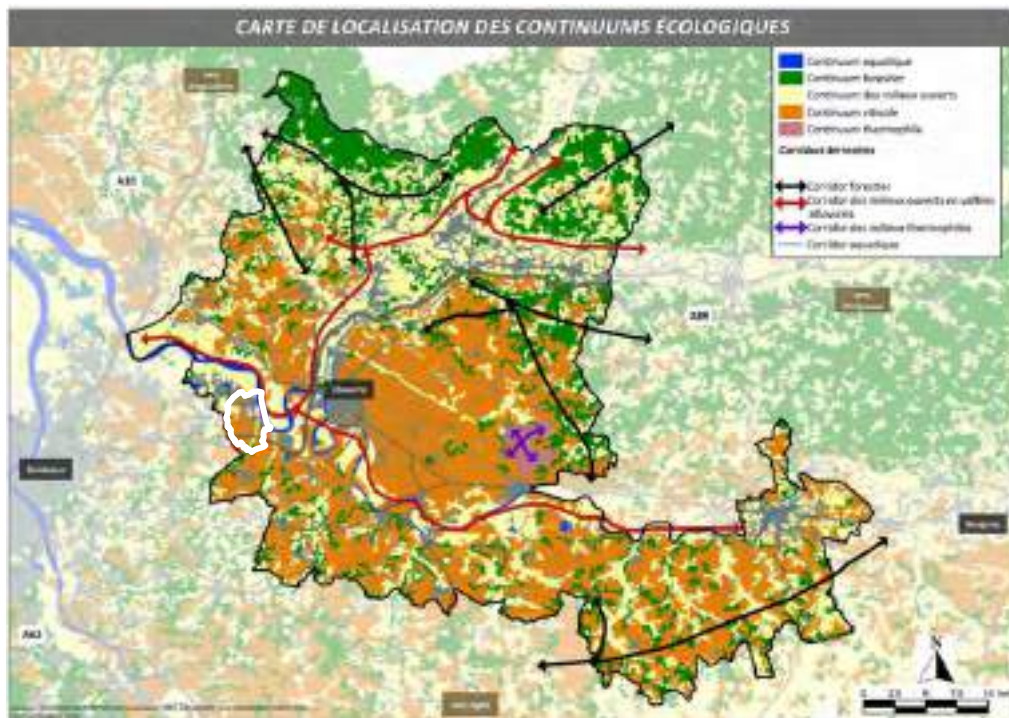
Elle permet donc de :

- Conserver un réseau entre les sites de reproduction, de nourrissage, de repos et d'abris,
- Créer des « couloirs » de déplacement pour la faune sauvage,
- Créer des « couloirs » de dispersion pour la flore.



Représentation simplifiée de la Trame verte et bleue, Source : Cemagref, d'après Bennett 1991

A l'échelle intercommunale, Vayres se situe à l'interface avec le corridor des milieux ouverts en vallée alluviale comme identifié par le SCOT du grand libournais (cf. carte page suivante). Son territoire dominé par les vignobles se situe au cœur d'un vaste continuum écologique viticole. A noter que ce sont toutefois des milieux à faible naturalité : les vignes représentent des obstacles infranchissables pour les espèces qui ne fréquentent pas ces biotopes, notamment lorsqu'il n'y a pas ou très peu de cours d'eau ou boisements sur le territoire, comme cela est localement le cas sur Vayres.



Source : SCOT Grand Libournais, Rapport de présentation

Plusieurs sous-trames ont ainsi été identifiées sur le territoire de la commune de Vayres :

- Les milieux ouverts, constitués de prairies et de friches,
- Les milieux forestiers, correspondant aux boisements et au linéaire de haies,
- Les plans d'eau (mares, étangs, etc.),
- Les cours d'eau (ruisseau, fleuve, etc.),
- Les milieux semi-anthropiques, composés des vignobles, parcs et jardins, parcelles agricoles, etc.,
- Les milieux anthropiques correspondant au bâti.

Sur le territoire de Vayres, la trame verte et bleue figure principalement au niveau des sites Natura 2000, comprenant le réseau hydrographique et les milieux naturels associés. Les prairies et les boisements humides au lieu-dit « La Lande » participent également aux continuités écologiques. Elles sont indispensables en tant que zones de refuges pour les espèces. Les milieux naturels sont diversifiés : prairies humides ou de fauche, mégaphorbiaies, boisements humides ou mésophiles, ruisseau, rivière ou grand cours d'eau.

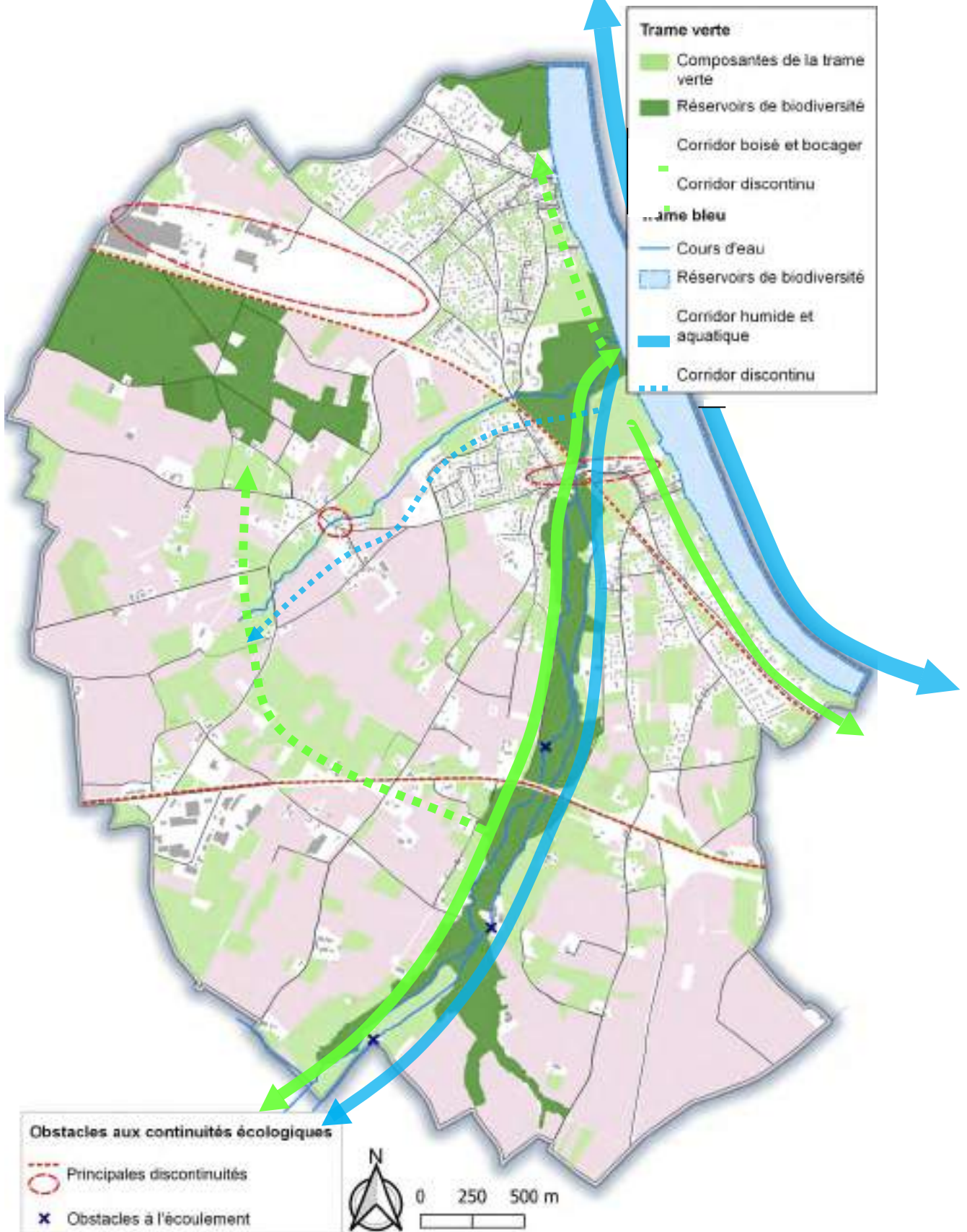
Cependant, plusieurs faiblesses apparaissent dans cette trame verte et bleue. Tout d'abord, on observe des corridors boisés restreints sur le ruisseau d'Artigues voire discontinus avec la présence du lieu-dit « Le Coin » où les ripisylves disparaissent.

Le paysage de vignoble laisse peu de place aux corridors écologiques. En effet, peu de haies sont présentes dans ce type de milieu.

Enfin, des risques de collision assez élevés pour la faune ont été identifiés sur certains secteurs et concernent principalement la RN89 le linéaire associé à la voie ferrée.

L'enjeu majeur du plan local d'urbanisme est de conserver et de restaurer les continuités écologiques en restaurant des ripisylves, en veillant à l'installation d'aménagements spécifiques pour la faune sur les ouvrages hydrauliques et en instaurant un zonage particulier sur les grands corridors.

Identification de la Trame Verte et Bleue sur la commune de Vayres



BILAN SUR LES MILIEUX D'INTERÊT ECOLOGIQUE

- ✓ *Vayres est concernée par plusieurs mesures d'inventaire et de protection témoignant du riche patrimoine naturel, principalement lié au réseau hydrographique, présent sur le territoire :*
 - *Quatre ZNIEFF*
 - *Trois sites Natura 2000 dont celui concernant la Dordogne et celui relatif au Gestas qui sont interconnectés et concentrent les principales richesses en termes de biodiversité communale*

- ✓ *Le territoire est occupé à presque 70% par les vignobles (44 %) et l'urbanisation, des secteurs faibles en diversité écologique, accueillant un faune et flore commune. Les milieux naturels de prairies et de boisements, plus riches, restent minoritaires dans l'occupation du territoire (un peu plus de 30% de la surface communale).*

- ✓ *Vayres est concernées par les zones humides (13% du territoire) qui portent des enjeux forts en termes faunistiques et floristiques, et dont la conservation est un axe prioritaire.*

- ✓ *La commune développe la gestion différenciée et des actions de préservation de la biodiversité en ville.*

- ✓ *Un enjeu fort de conservation et de restauration des continuités écologiques, de protection des zones humides concerne le territoire.*

3.3. La ressource en eau

3.3.1. Eaux souterraines

La commune de Vayres est concernée par plusieurs masses d'eau souterraines libres ou captives.

- Masses d'eau souterraines libres
 - FRFG024 « Alluvions de la Dordogne »

Cette nappe est majoritairement libre et de type alluvial sur une superficie de 701 km². Elle subit diverses pressions :

- Qualitatives : occupation agricole des sols, nitrates issus de l'assainissement autonome, phytosanitaires utilisés par les usagers non agricoles, les sites et sols pollués, etc.
- Quantitatives : prélèvements agricoles, industriels, eau potable et impact sur les échanges de la masse d'eau souterraine sur les milieux aquatiques superficiels.

- FRFG077 « Molasses du bassin de la Dordogne »

Cette nappe est majoritairement libre et est imperméable localement. Sa superficie est de 532 km². Elle subit de fortes pressions qualitatives au niveau des milieux aquatiques et des écosystèmes terrestres.

- Masses d'eau souterraines captives
 - FRFG071 « Sables, graviers, galets et calcaires de l'Eocène Nord AG »

C'est une masse d'eau captive de l'Eocène/Paléocène, à dominante sédimentaire non alluviale sur une superficie d'environ 20 063 km². Elle subit quelques pressions, notamment quantitative avec les prélèvements en eau potable. Les prélèvements agricoles et industriels émettent des pressions quantitatives moyennes.

- RFRG072 « Calcaires du sommet du Crétacé supérieur captif nord-aquitain »

C'est une masse d'eau captive du Crétacé supérieur, à dominante sédimentaire non alluviale sur une superficie d'environ 17 510 km². Elle ne subit pas de fortes pressions. Les prélèvements en eau potable émettent une pression quantitative moyenne.

- FRFG073 « Calcaires et sables du turonien coniacien captif nord-aquitain »

C'est une masse d'eau du Crétacé supérieur basal, à dominante sédimentaire non alluviale sur une superficie d'environ 24 097 km². Elle subit de fortes pressions quantitatives par les prélèvements agricoles et en eau potable.

- FRFG075 « Calcaires, grés, sables de l'infra-cénomaniens/cénomaniens captif nord-aquitain »

C'est une masse d'eau du Crétacé supérieur basal et à dominante sédimentaire non alluviale sur une superficie d'environ 22 577 km². Elle subit de fortes pressions quantitatives notamment au niveau des prélèvements agricoles. Les prélèvements en eau potable émettent une pression quantitative moyenne.

La qualité⁵ des eaux souterraines est plus ou moins bonne selon les nappes.

FRFG024 Alluvions de la Dordogne	Pressions
Pression qualitative	
Occupation agricole des sols	Forte
Élevage	Faible
Non agricole	Forte
des milieux aquatiques et écosystèmes terrestres	Moyenne
sur les milieux aquatiques et écosystèmes terrestres	Moyenne
Pression quantitative	
Prélèvement agricole	Forte
Prélèvement industriel	Forte
Prélèvement en eau potable	Forte
Recharge artificielle	Absente
Des milieux aquatiques et écosystèmes terrestres	Moyenne
Sur les milieux aquatiques et écosystèmes terrestres	Forte

La nappe « alluvions de la Dordogne » subit de fortes pressions à la fois par l'occupation des sols agricole et non agricole et par les différents prélèvements agricole, industriel, eau potable).

FRFG071 Sables, graviers, galets et calcaires de l'éocène	Pressions
Pression qualitative	
Occupation agricole des sols	Faible
Élevage	Faible
Non agricole	Faible
des milieux aquatiques et écosystèmes terrestres	Absente
sur les milieux aquatiques et écosystèmes terrestres	Absente
Pression quantitative	
Prélèvement agricole	Moyenne
Prélèvement industriel	Moyenne
Prélèvement en eau potable	Forte
Recharge artificielle	Absente
Des milieux aquatiques et écosystèmes terrestres	Faible
Sur les milieux aquatiques et écosystèmes terrestres	Absente

La nappe « sables, graviers, galets et calcaires de l'éocène » subit de fortes pressions quantitatives dues aux prélèvements en eau potable.

FRFG072 Calcaires du sommet de crétacé supérieur captif nord-aquitain	Pressions
Pression qualitative	
Occupation agricole des sols	Faible
Élevage	Faible
Non agricole	Faible
des milieux aquatiques et écosystèmes terrestres	Absente
sur les milieux aquatiques et écosystèmes terrestres	Absente
Pression quantitative	
Prélèvement agricole	Faible
Prélèvement industriel	Faible
Prélèvement en eau potable	Moyenne
Recharge artificielle	Absente
Des milieux aquatiques et écosystèmes terrestres	Faible
Sur les milieux aquatiques et écosystèmes terrestres	Faible

⁵ Pressions des milieux aquatiques et écosystèmes terrestres = impact des échanges des milieux aquatiques superficiels sur la masse d'eau souterraine

Pressions sur les milieux aquatiques et écosystèmes terrestres = impact des échanges de la masse d'eau souterraine sur les milieux aquatiques superficiels

La nappe « Calcaires du sommet de crétacé supérieur captif nord-aquitain » ne subit pas de fortes pressions. Seuls les prélèvements en eau potable ont une pression moyenne sur la nappe.

FRFG073 Calcaires et sables du turonien coniacien captif nord-aquitain	Pressions
Pression qualitative	
Occupation agricole des sols	Faible
Elevage	Faible
Non agricole	Faible
des milieux aquatiques et écosystèmes terrestres	Absente
sur les milieux aquatiques et écosystèmes terrestres	Absente
Pression quantitative	
Prélèvement agricole	Forte
Prélèvement industriel	Faible
Prélèvement en eau potable	Forte
Recharge artificielle	Absente
Des milieux aquatiques et écosystèmes terrestres	Absente
Sur les milieux aquatiques et écosystèmes terrestres	Absente

La nappe « calcaires et sables du turonien coniacien captif nord-aquitain » subit peu de pressions sauf au niveau des prélèvements agricoles et eau potable qui sont qualifiées de fortes.

FRFG075 Calcaires, grès et sables de l'infra-cénomaniens/cénomaniens captif nord-aquitain	Pressions
Pression qualitative	
Occupation agricole des sols	Faible
Elevage	Faible
Non agricole	Faible
des milieux aquatiques et écosystèmes terrestres	Absente
sur les milieux aquatiques et écosystèmes terrestres	Absente
Pression quantitative	
Prélèvement agricole	Forte
Prélèvement industriel	Faible
Prélèvement en eau potable	Moyenne
Recharge artificielle	Absente
Des milieux aquatiques et écosystèmes terrestres	Absente
Sur les milieux aquatiques et écosystèmes terrestres	Absente

La nappe « Calcaires, grès et sables de l'infra-cénomaniens/cénomaniens captif nord-aquitain » subit peu de pressions. Elle en subit uniquement par les prélèvements agricoles (fortes) et les prélèvements en eau potable (moyenne).

FRFG077 Molasses du bassin de la Dordogne	Pressions
Pression qualitative	
Occupation agricole des sols	Moyenne
Elevage	Faible
Non agricole	Moyenne
des milieux aquatiques et écosystèmes terrestres	Forte
sur les milieux aquatiques et écosystèmes terrestres	Moyenne
Pression quantitative	
Prélèvement agricole	Faible
Prélèvement industriel	Faible
Prélèvement en eau potable	Faible
Recharge artificielle	Absente
Des milieux aquatiques et écosystèmes terrestres	Faible
Sur les milieux aquatiques et écosystèmes terrestres	Moyenne

La nappe « Molasses du bassin de la Dordogne » subit des pressions qualifiées de moyennes par l'occupation agricole des sols et non agricole. Les pressions engendrées sur ou par les milieux aquatiques et les écosystèmes terrestres sont qualifiées respectivement de moyenne ou de fortes en raison des échanges s'effectuant entre les milieux humides et la nappe.

3.3.2. Qualité des eaux de surface

Les stations de mesure les plus proches sont :

- 05026000 La Dordogne au Port de St Pardon
- 05027000 Le Gestas au niveau de Vayres



Stations de mesure de la qualité des eaux

La Dordogne en aval de Vayres

La qualité écologique des eaux de la Dordogne en aval de la commune de Vayres est jugée moyenne. Le paramètre déclassant est le phosphore total : Les **eaux** usées, le ruissellement agricole et les engrais peuvent contribuer à augmenter les niveaux de **phosphore** dans les masses d'**eau**.

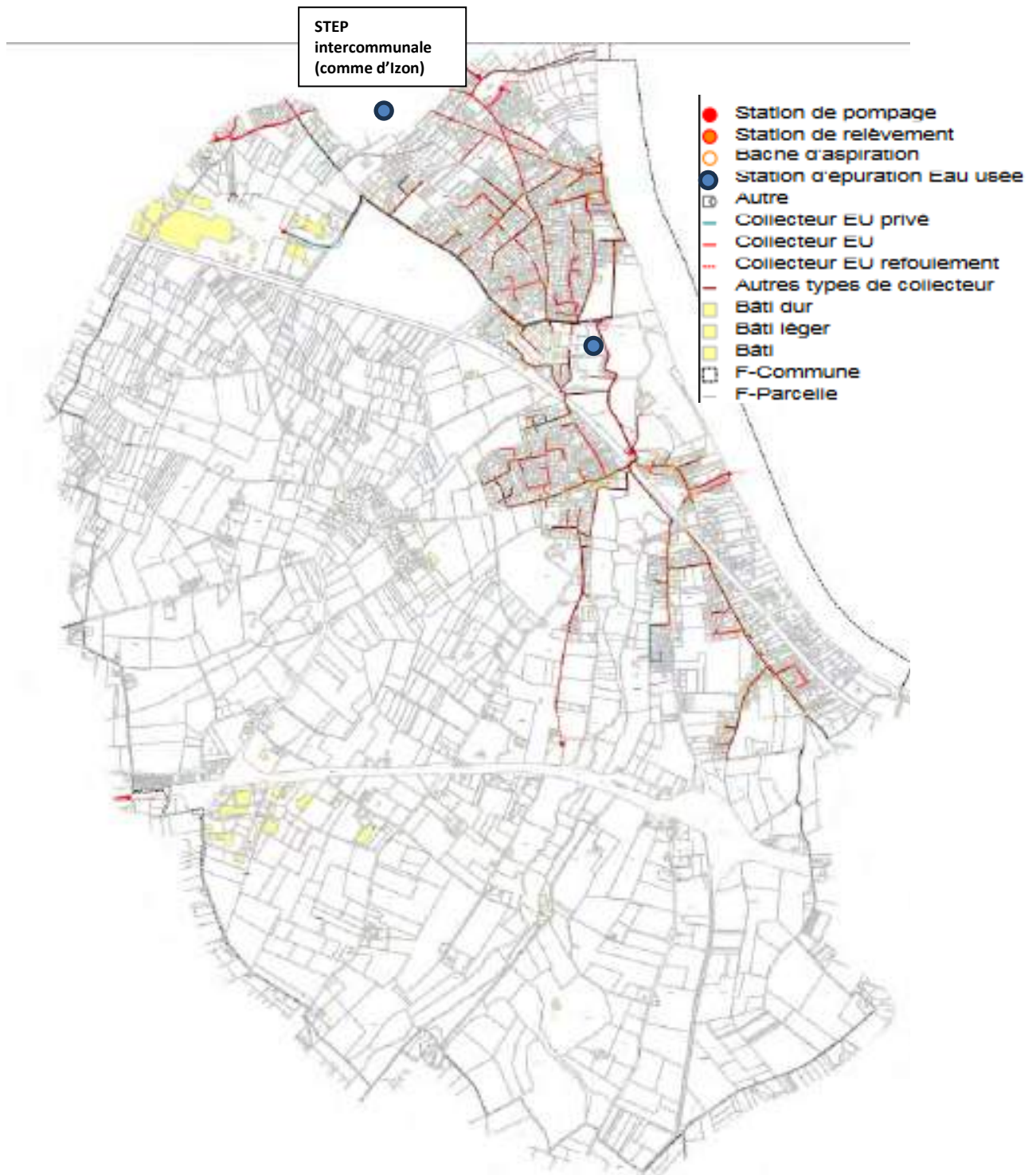
Le Gestas sur la commune de Vayres

Malgré l'incomplétude des paramètres mesurés, le Gestas sur la commune de Vayres présente une qualité physico-chimique excellente.

3.3.3. Assainissement

L'assainissement collectif des eaux usées

Le système d'assainissement collectif de la commune de Vayres est exploité par le SIAEP d'Arveyres. Le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune de Vayres date de 2016. Une STEP est présente sur la commune : la STEP de Vayres (4500 EH) conforme en collecte et en performance.



Zonage d'assainissement sur la commune de Vayres

Une partie des effluents est traitée sur la STEP d'Izon (3500 EH) diagnostiquée non conforme en performance par la DDTM 33 en 2022.

Deux autres unités de traitement sont mentionnées par l'Agence de l'Eau Adour-Garonne : une STEP au niveau du lotissement Saint-Pardon et une STEP au niveau de la maison de retraite La Placette.

L'assainissement autonome des eaux usées

L'assainissement non collectif est une alternative dans le contexte d'habitats diffus pour maîtriser les risques sanitaires et environnementaux générés par des rejets non ou mal traités.

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) assure ainsi l'ensemble des contrôles réglementaires depuis le 01 janvier 2006 afin de garantir la protection de la salubrité publique et de l'environnement.



L'assainissement des eaux pluviales

La planification doit également prendre en compte la problématique de l'assainissement pluvial. En effet, sous l'effet de fortes pluies ou orages, le réseau de fossés peut déborder entraînant des ruissellements d'eaux pluviales sur les espaces minéralisés.

La commune dispose d'un réseau de fossés et ruisseaux dense. Toutefois, afin de maîtriser les ruissellements sur le territoire, il conviendra de préserver les zones naturelles d'infiltration des eaux ainsi que de développer la gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'un projet d'aménagement.

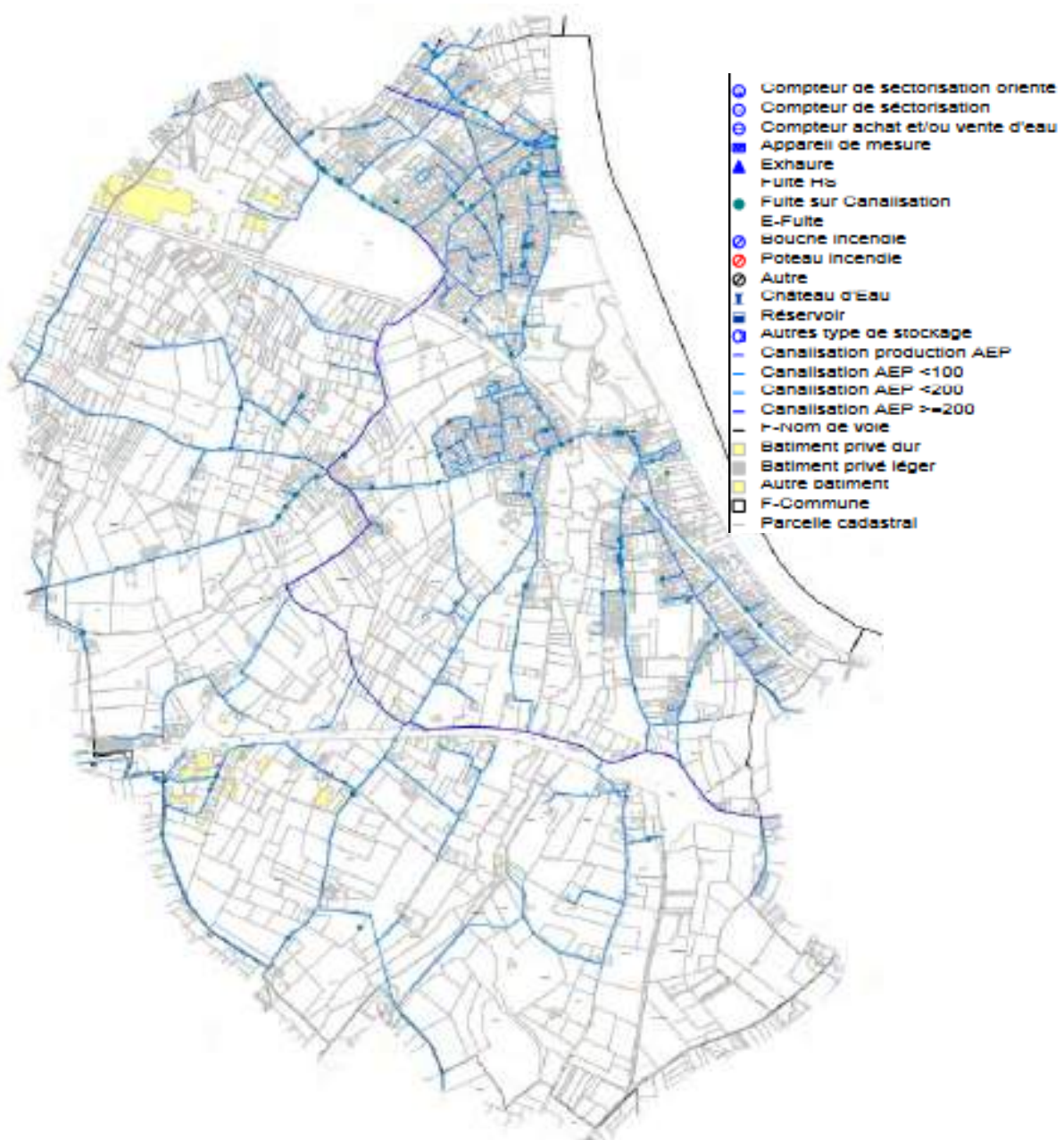
3.3.4. L'adduction d'eau potable

Réseau actuel

Le service de distribution de l'eau potable est assuré sur la commune par le SIAEPA d'Arveyres. Le SIAEPA de la Région d'Arveyres est compétent en matière de production, traitement, transport et distribution d'eau potable.

L'eau potable provient de 4 forages situés sur les communes de Cadarsac, Genissac, Moulon et Izon. Elle est stockée dans des réservoirs enterrés et hors sol ainsi que sur château d'eau. Aucun de ces équipements n'est présent sur la commune de Vayres.

La longueur du réseau sur le SIEPA d'Arveyres est de 459 kms, les canalisations sont renouvelées avec un taux de 0.55% par an. En 2021, la performance du réseau est évaluée à près de 74%.



Réseau d'adduction en eau potable sur la commune de Vayres

Politique d'incitation à la maîtrise des consommations auprès des usagers

Le SIAEPA de la Région d'Arveyres veut contribuer à la gestion de la ressource en eau dans laquelle il prélève. C'est pourquoi, au début de l'année 2022, le Comité Syndical du SIAEPA de la Région d'Arveyres a délibéré à l'unanimité pour adhérer au SMEGREG (Syndicat mixte d'étude et de gestion de la ressource en eau du département de la Gironde).

La maîtrise des surconsommations en domaine privé apparaît comme l'un des enjeux majeur de la préservation de la ressource en eau. Le SIAEPA de la Région d'Arveyres va déployer sur 3 ans (2023 à 2026) la télérelève sur l'ensemble de ses compteurs d'eau pour apporter un service supplémentaire à ses usagers permettant de limiter au mieux les fuites en domaine privé en quantité et en volume. Ces volumes « non perdus » à terme pourront ainsi être utilisés en vue de satisfaire les besoins liés à l'évolution du territoire.

Recherche de solutions de substitution de ressources

Plusieurs solutions sont à l'étude sur le territoire du SIAEPA :

- En matière d'eau potable : Recherche d'une solution de substitution dans les alluvions de la Dordogne : Il apparaît qu'une solution de substitution locale de capacité limitée, à proximité du forage de Grand Barrail à Cadarsac, soit envisageable compte-tenu du ratio investissement/volume substitué. Les investigations sur ce projet doivent toutefois être approfondies pour conforter notamment la faisabilité technico-économique de ce type d'équipement afin d'envisager sa mise en oeuvre à l'horizon 2024.
- En matière d'eau non potable : Au-delà de la sensibilisation sur les économies d'eau à destination des usagers, opérée par le SIAEPA, les réflexions et actions portent sur :
 - o La mise en place de puits / forages ou système de récupération des eaux pluviales : dans cet esprit, la commune de Vayres dispose d'une cuve de récupération des eaux pluviales de 30 m³, utilisée pour l'arrosage des aires de sport. Les communes d'Arveyres et Génissac ont mises en oeuvre, pour l'arrosage des espaces verts et des stades, des puits captant les alluvions de la rivière. L'économie d'eau générée par ces ouvrages déjà existant (exploitant une ressource beaucoup moins "sensible") serait de 6 000 m³ d'eau par an.
 - o La ré-utilisation des eaux usées traitées : Plusieurs projets sont à l'étude sur notre territoire et notamment sur les rejets traités de la STEP de VAYRES 4500 EH en concertation avec la Communauté d'Agglomération du Libournais.

BILAN DE LA RESSOURCE EN EAU

- ✓ *La commune de Vayres est concernée par deux nappes souterraines libres et quatre nappes souterraines captives. Elles subissent diverses pressions comme l'occupation du sol ou les divers prélèvements*

- ✓ *Les principaux cours d'eau de la commune, la Dordogne et le Gestas font l'objet d'une surveillance de la qualité des eaux. La qualité physico-chimique s'avère mauvaise sur la Dordogne (les teneurs en phosphore sont supérieures aux normes de bonne qualité) et excellente sur le Gestas (malgré l'incomplétude des paramètres mesurés).*

- ✓ *L'assainissement collectif des eaux usées ne dessert qu'une partie de la commune. Des systèmes d'assainissement non collectif complètent le dispositif avec un contrôle régulier du SPANC*

- ✓ *Le SIAEP d'Arveyres met en œuvre une politique de préservation de la ressource en eau potable et a adhéré au SMEGREG en 2022. De même la recherche de solutions de substitution permettant de garantir l'approvisionnement en eau potable et non potable est en cours de déploiement sur le territoire.*

3.4. Cadre de vie

3.4.1. Ambiance sonore

Le bruit pose un problème de santé publique et constitue depuis plusieurs années une préoccupation majeure. Le PLU constitue un outil de prévention permettant de prendre en compte en amont les contraintes acoustiques.

- Les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport

Les principales infrastructures routières provoquant des nuisances sonores sur la commune de Vayres sont la RN 89, les RD 20 et 2089, et la RD 242.

Le classement sonore des infrastructures de transport terrestres de la Gironde est fixé par arrêté préfectoral du 8 février 2023.

Ce classement des voies a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée dans un secteur de nuisance sonore. L'enjeu n'est pas d'y contraindre l'urbanisation, mais bien de s'assurer que cette urbanisation se fasse dans des conditions techniques maîtrisées (performances acoustiques minimales pour les futurs bâtiments). Sont concernés les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristiques (articles R111-1 et R123-1 du Code de la construction et de l'habitation).

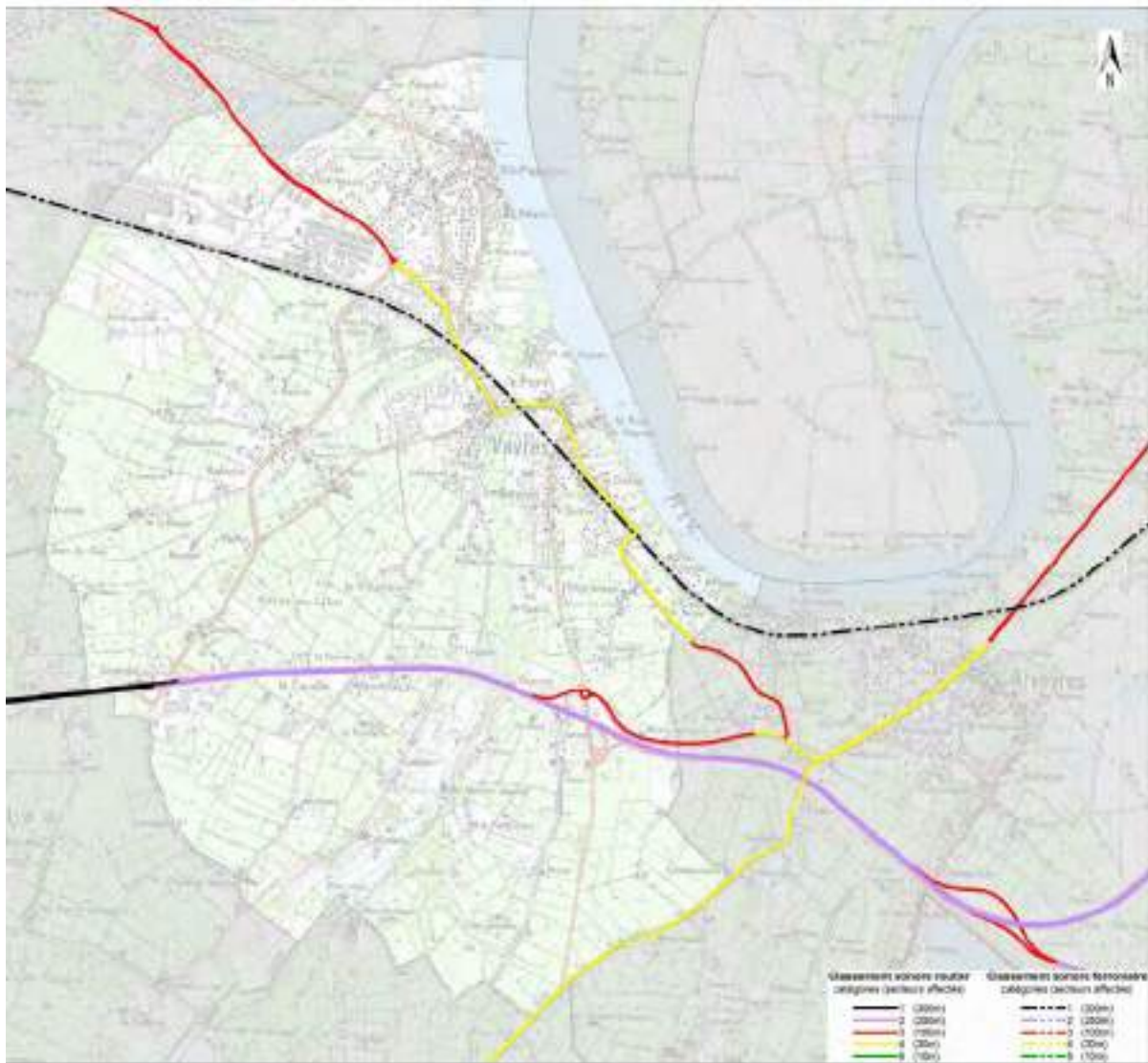
Les largeurs des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons que les constructeurs doivent prendre en compte pour la construction de bâtiments sont les suivants :

Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit
1	300 m
2	250 m
3	100 m
4	30 m
5	10 m

Source : DDTM 33

La perception du bruit de la RN 89, infrastructure de catégorie 1, avec sa forte fréquentation (de 34 000 à 53 000 passages par jour) est une source d'inconfort importante. Les secteurs le long des RD 242 et RD 20 sont également fortement soumis au bruit de la circulation automobile (voitures et poids-lourds).

Classement du réseau routier et les secteurs affectés par le bruit



Source : DDTM 33

De plus, la commune de Vayres est traversée par la voie ferrée n°570000 reliant Paris Austerlitz à Bordeaux Saint Jean, classée dans la catégorie 1 par arrêté préfectoral portant classement sonore des voies ferrées du département de la Gironde, du 2 mars 2009. La largeur du secteur affecté par le bruit est de 300 mètres. 130 trains traversent la commune chaque jour en moyenne.

A noter que le profil de la voie ferrée a une incidence sur le bruit perçu. Ainsi, une partie de la voie se trouve en décaissé par rapport à l'avenue de Libourne, dans le secteur de Sudre, permettant d'y atténuer légèrement les nuisances sonores induites par le trafic ferroviaire.

Photos - Les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport



RN89 à l'échangeur 7



RD242 dans le Bourg



Voie ferrée en viaduc dans le bourg



Voie ferrée en « décaissé » vers Sudre

3.4.2. Qualité de l'air

Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) de l'Aquitaine constitue le document de référence en termes de planification pour une gestion locale des problèmes de pollution atmosphérique. Il évalue l'état environnemental et sanitaire régional vis-à-vis de la pollution atmosphérique et fixe des orientations pour respecter les objectifs de qualité.

Les activités humaines sont autant de sources potentielles d'émissions atmosphériques potentiellement polluantes. Le tableau ci-après présente les principales relations entre activités et émissions polluantes.

PRINCIPALES ACTIVITES	PRINCIPAUX POLLUANTS
Production d'énergie thermique (chauffage des logements ou production de vapeur et d'électricité dans l'industrie)	CO ₂ , CO, SO ₂ , NO _x , poussières, métaux lourds...
Industrie (besoins propres en énergie thermique et procédés spécifiques)	CO ₂ , CO, SO ₂ , NO _x , poussières, COV, dioxines...
Transports (moteurs à explosion et diesel)	NO _x , CO ₂ , CO, particules, (SO ₂ devenu négligeable)
Traitement des déchets (fumées d'incinération, biogaz de décharge)	CO ₂ , CH ₄ , HCl, métaux lourds, dioxines
Activités agricoles (décomposition de matières organiques, engrais)	NH ₃ , CH ₄ , NO, CO

Source : Plan de Protection de l'Atmosphère de l'Agglomération bordelaise, 2007 – en cours de révision

Ces polluants atmosphériques ont des effets variables sur la santé, ils conduisent, suivant les concentrations, à des altérations plus ou moins sérieuses de la fonction respiratoire, des muqueuses, du système nerveux, de l'appareil cardio-vasculaire ou intestinal. Les principaux effets sur l'environnement sont la contribution des gaz polluants à l'effet de serre, à la formation de pluies acides, à la production d'ozone (de façon directe ou indirecte) et à l'eutrophisation des écosystèmes.

Pour la région Nouvelle-Aquitaine, la surveillance de l'air est assurée par *Atmo Nouvelle-Aquitaine*, association agréée pour la surveillance de la qualité de l'air. Elle s'appuie sur un réseau de 45 stations fixes réparties sur sa zone de compétence et mesurant les polluants sur différents secteurs : urbains, périurbains, ruraux, industriels et routiers. Aucune station de mesure n'est présente à proximité immédiate de la commune. La plus proche se trouve sur la métropole bordelaise, à Bassens.

En l'absence de données, il peut être avancé que les polluants susceptibles d'influencer la qualité de l'air sur le secteur sont liés à l'activité industrielle, à l'activité viticole et au transport routier.

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la communauté d'agglomération du Libournais indique que les émissions de polluants du territoire représentent entre 6 % et 30 % des émissions départementales selon le polluant considéré (communauté représentant 5,6 % de la population de la Gironde). Le territoire du Libournais représente ainsi :

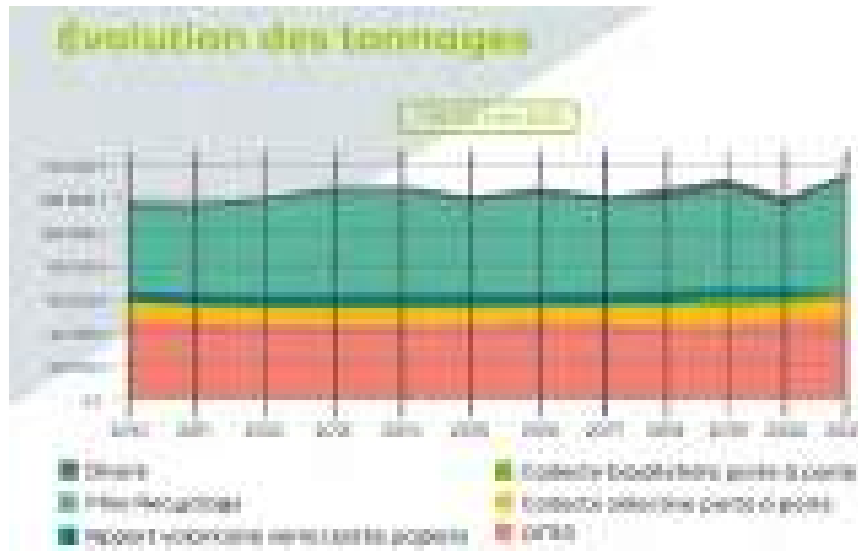
- 7 % des émissions départementales de NO_x : Principaux secteurs émetteurs : Routier et industriel
- 6 % des émissions départementales de COVNM : Principaux secteurs émetteurs : résidentiel et industriel
- 30 % des émissions départementales de SO₂ : Principal secteur émetteur : industriel
- 11 % des émissions départementales de NH₃ : Principaux secteurs émetteurs : agricole, résidentiel et traitement des déchets

3.4.3. Gestion des déchets

Le département de la Gironde est couvert par un plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés (approuvé par arrêté préfectoral du 15 décembre 2003).

La municipalité travaille à la réduction des déchets de la commune en sensibilisant ses habitants et en améliorant le système de collecte et d'apport volontaire.

Une production de 136 126 tonnes de déchets sur le territoire du Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de valorisation (SMICVAL) du Libournais Haute-Gironde en 2021.



Source : SMICVAL, Bilan 2021

En comparaison à la moyenne nationale, les habitants du SMICVAL produisent beaucoup plus de déchets ménagers avec 661 kg/hab en 2021 contre une moyenne nationale de 580kg/hab (en 2018, ADEME).

Les ordures ménagères résiduelles collectées par le SMICVAL sont acheminées par camions à l'ISDND « Les Fontnelles » à Lapouyade (anciennement Centre de Stockage des Déchets Ultimes). Elles sont en hausse sur le territoire depuis 2016 avec une augmentation de 1,1% entre 2020 et 2021.



Source : SMICVAL, Bilan 2021

12 bornes à verre et 3 conteneurs à textile sont à la disposition des vuyrais sur l'ensemble de la commune.

La société IPAQ à Izon transforme le verre collecté en un produit de qualité appelé calcin (débris de verre ajouté aux matières premières (sable, carbonate de soude) pour fabriquer le verre) pour la société OI à Vayres.

La collecte de vêtements y compris linges de maison et jouets permet après triages spécifiques leurs envois à des associations françaises et à des pays en voie de développement.

Enfin, le SMICVAL a fourni 200 composteurs aux habitants de Vayres au 1^{er} semestre 2009.

En 2017, le SMICVAL ouvre un SMICVAL Market sur la commune. Il est conçu comme un supermarché à l'envers où les personnes donnent et prennent gratuitement. L'objectif est d'éviter le gaspillage en favorisant le réemploi et la réutilisation des objets. Le dispositif est réservé aux habitants du territoire du SMICVAL.



Source : SMICVAL

BILAN DU CADRE DE VIE

- ✓ *Des infrastructures de transport génératrices de nuisances sonores importantes*
- ✓ *Une qualité de l'air satisfaisante*
- ✓ *Une hausse de la production de déchets ménagers à l'échelle du SMICVAL*

3.5. Risques majeurs

3.5.1. Les risques naturels

Certains phénomènes naturels peuvent être dangereux pour les personnes et pour les biens lorsqu'ils surviennent sur des territoires accueillant des habitations ou des activités économiques. On parle alors de risque naturel.

La commune de Vayres est exposée à cinq risques naturels majeurs (*Géorisques.gouv*) :

- Inondation – *Risque existant*
- Mouvements de terrain – *Risque existant*
- Séisme – *Risque existant faible*
- Retrait gonflement des argiles – *Risque existant important*
- Radon – *Risque existant faible*

Du point de vue historique, 13 arrêtés portant à connaissance de catastrophes naturelles ont été émis sur la commune de Vayres, dont principalement des inondations. Ils sont listés dans le tableau ci-dessous

Type de catastrophe naturelle	Début le	Sur le JO du
Inondations et/ou Coulées de Boue	17/06/2021	02/07/2021
Inondations et/ou Coulées de Boue	01/02/2021	28/03/2021
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	31/12/2020	25/07/2022
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	24/01/2009	29/01/2009
Inondations et/ou Coulées de Boue	10/05/2000	29/12/2000
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	25/12/1999	30/12/1999
Inondations et/ou Coulées de Boue	24/12/1993	29/04/1994
Inondations et/ou Coulées de Boue	20/06/1993	03/12/1993
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/07/1989	13/12/1989
Inondations et/ou Coulées de Boue	18/03/1988	19/06/1988
Grêle	16/07/1983	11/09/1983
Inondations et/ou Coulées de Boue	08/12/1982	13/01/1983
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/11/1982	02/12/1982

□ Inondations

Le Plan de Prévention des Risques Inondation, auquel la commune de Vayres est soumise, a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2003. Deux types de zones sont distingués :

- Rouge : où les constructions sont interdites en vue de préserver le champ d'expansion de crue centennale. Ceci est une mesure indispensable afin d'éviter l'aggravation des risques, organiser la solidarité entre l'amont et l'aval des rivières et préserver les fonctions écologiques des terrains inondés.
- Bleu : où l'urbanisation peut se faire sous certaines conditions. Ces zones correspondent aux parties actuellement urbanisées sous une hauteur d'eau par rapport à la crue de référence, inférieure à un mètre. L'urbanisation n'est pas interdite mais est réglementée afin de tenir compte du risque « Inondation ».

Les zones rouges concernent les bords de la Dordogne, les Palus de Saint-Loubès et d'Izon ainsi qu'une partie de la vallée du Gestas. Deux petites zones sont inscrites en bleue au lieu-dit « Saint-Pardon » et « Nioton ».



Localisation des zones inondables (source : PPRI)

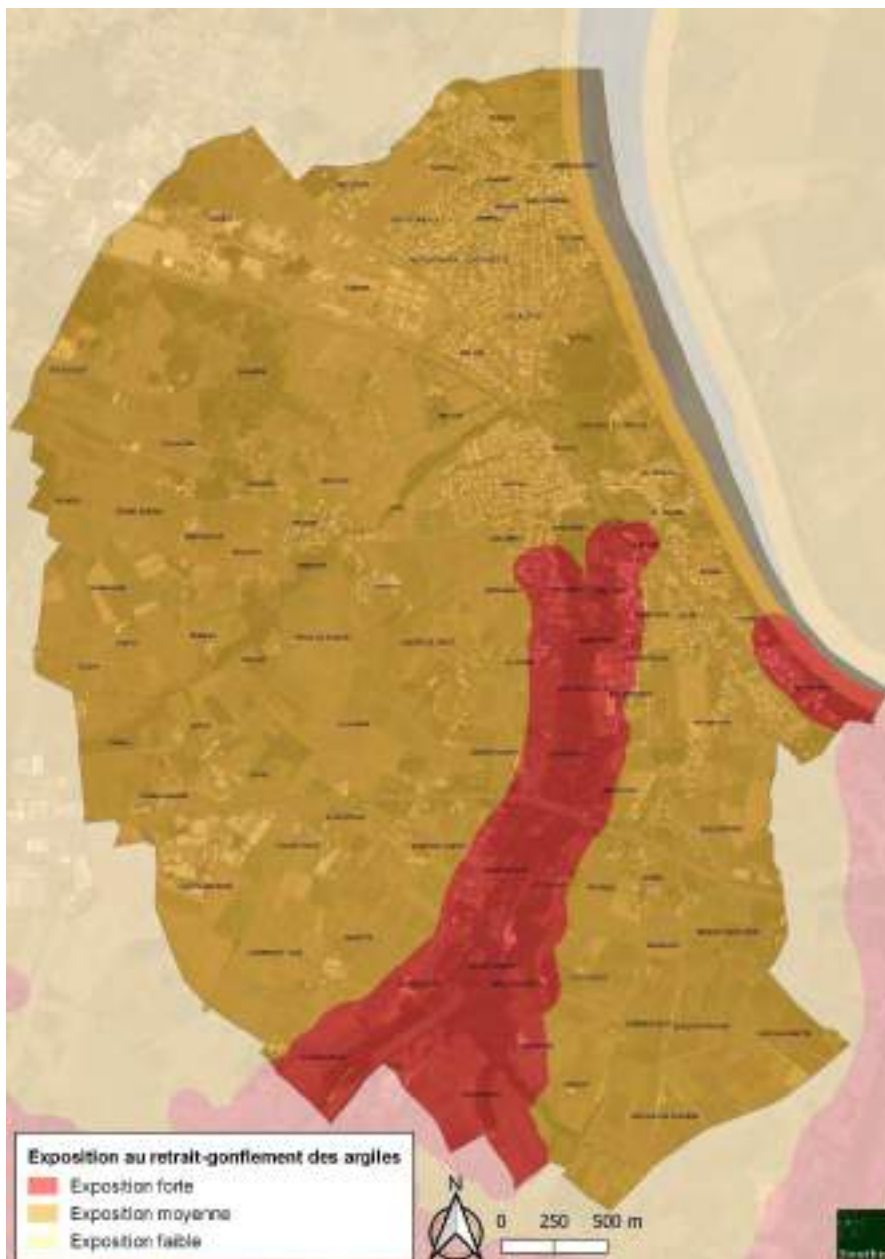
□ Retrait-Gonflement des argiles et mouvements de terrain

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol.

Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) ou très rapides (quelques centaines de mètres par jour). On distingue :

- Les mouvements lents et continus tels que les phénomènes de retrait-gonflement des argiles et les glissements de terrain le long d'une pente
- Les mouvements rapides et discontinus tels que les effondrements de cavités souterraines naturelles ou artificielles, les chutes de bloc ou encore les coulées boueuses et torrentielles.

Ces risques ont été cartographiés sur le territoire par le BRGM. Deux zones se dégagent en aléa fort pour le risque de retrait-gonflement des argiles : la vallée du Gestas et les rives Sud de la Dordogne.



Exposition au retrait-gonflement des argiles – Source : BRGM

□ **Séismes**

Pour l'application des règles parasismiques de construction, un zonage physique de la France a été élaboré sur la base de 7600 séismes historiques, instrumentaux et des données tectoniques. Depuis le 1^{er} mai 2011 (décret n°2010-1254), le territoire métropolitain est divisé en cinq zones, numérotées de 1 à 5 :

- Zone de sismicité 1 : Risque très faible
- Zone de sismicité 2 : Risque faible
- Zone de sismicité 3 : Risque modéré
- Zone de sismicité 4 : Risque moyen
- Zone de sismicité 5 : Risque fort

La commune de Vayres est classée en zone de sismicité 2, soit un risque faible d'exposition aux séismes.

□ **Radon**

Le radon est un gaz radioactif naturel. Il est présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments.

Sur la commune de Vayres, le risque d'exposition au radon est faible (sur une échelle faible / modéré / important).

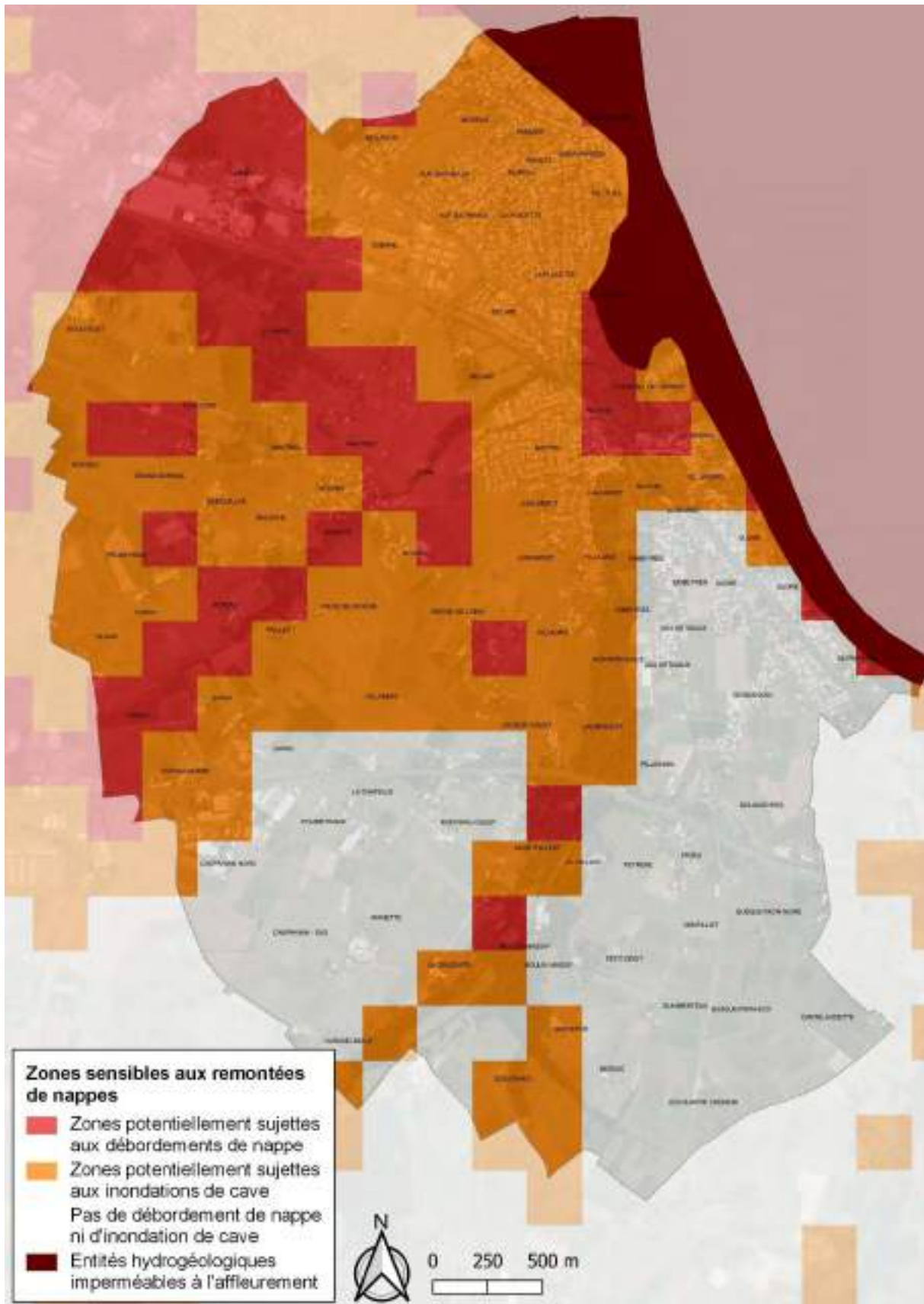
□ **Autres : Inondations par remontée de nappes**

On parle d'inondation par remontée de nappes lorsque l'inondation est provoquée par la montée du niveau de la nappe phréatique jusqu'à la surface du sol.

Elles sont alimentées par les pluies qui s'infiltrent dans le sol et les rechargent en eau. Si un épisode pluvieux exceptionnel se superpose à un niveau de la nappe inhabituellement haut, son niveau peut atteindre le sol et une inondation par remontée de nappe se réalise.

La moitié Nord du territoire communal est concerné par le risque de remontées de nappes. En majorité, ce risque se limite à de potentielles inondations de caves. Au niveau des lieux-dits « Labour », « La Lande », « Mautrec », « Coin », « Beneyte », « Bordes », « Videau » et « Nioton », un risque de débordement de la nappe a cependant été caractérisé.

La carte de sensibilité aux remontées de nappes est présentée en page suivante.



Zones sensibles aux remontées de nappes – Source : BRGM

3.5.2. Les risques technologiques

Les risques technologiques sont liés à l'action humaine et plus précisément à la manipulation, au transport ou au stockage de substances dangereuses pour la santé et l'environnement (ex : risques industriels, nucléaires, biologiques...).

Quatre risques technologiques ont été identifiés sur la commune de Vayres :

- Rupture de barrage – *Risque existant*
- Pollution des sols – *Risque existant*
- Canalisation de transport de matières dangereuses – *Risque existant*
- Installations industrielles classées (ICPE) – *Risque existant*

□ Rupture de barrages

Le risque « rupture de barrage » sur la commune de Vayres concerne un ouvrage situé à Bort-les-Orgues en Corrèze. Il a été mis en eau en 1952 et est alimenté par les eaux de la Dordogne et de la Rhue. La commune de Vayres est donc vulnérable vis-à-vis :

- D'une rupture progressive (procédures d'alerte et de secours des populations possible),
- Rupture partielle ou totale brusque provoquant une onde submersion destructrice.

□ Canalisation de transport de matières dangereuses

Des canalisations sont utilisées pour le transport sur grandes distances du gaz naturel (gazoducs), des hydrocarbures liquides ou liquéfiés (oléoducs, pipelines), de certains produits chimiques (éthylène, propylène...) et de la saumure (saumoduc). Ces canalisations sont fixes et protégées et sont en général enterrées à au moins 80 cm de profondeur.

La commune de Vayres est traversée par une canalisation de gaz naturel haute pression. Une servitude d'utilité publique est instaurée autour de cette canalisation. Pour tous travaux à proximité de cette canalisation de transport, il est nécessaire d'effectuer, auprès de l'exploitant concerné, une déclaration de projets de travaux, puis une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT).
Source : Géorisques



□ Installations industrielles classées

Le risque industriel est un évènement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens et l'environnement (pollutions...). Afin d'en limiter la survenue et les conséquences, les établissements les plus dangereux sont soumis à une réglementation stricte et à des contrôles réguliers. Il s'agit des Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et des établissements SEVESO.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont les exploitations industrielles ou agricoles susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains.

Aucun site SEVESO n'est présent sur la commune. Trois installations classées ICPE, manipulant des substances et mélanges dangereux sont présentes sur la commune. Elles sont situées sur la zone industrielle du Labour au Nord de la commune. Elles sont listées ci-dessous et localisées sur la carte suivante.

Site	Adresse	Activité	Régime
FRONERI Vayres	Le Labour - BP 13	Entreprise de crèmes glacées	Autorisation
LINDE FRANCE SA	4 Route de Bsn ZI du Labour	Entreprise de gaz industriel	Autorisation
O-I France SAS	Route de BSN B.P. N° 1	Fabricant de bouteilles en verre	Autorisation

□ Pollution des sols

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Sont recensés sur la commune de Vayres :

- 1 site pollué ou potentiellement pollué sur la commune. Il s'agit du site d'implantation de l'entreprise OI Manufacturing au lieu-dit « Le Labour ». De par son activité et les émissions de plomb supérieures à 50 kg/an, ce site a été inscrit dans l'action nationale relative au diagnostic de l'état des sols potentiellement pollués par le plomb.
- 2 anciens sites industriels ou activités de service sur la commune. Il s'agit de deux anciennes stations-service situées au lieu-dit « Bouqueyres » et « Nioton ».

BILAN DES RISQUES MAJEURS

- ✓ *La commune de Vayres est exposée à cinq risques naturels majeurs dont les inondations avec certains secteurs de la commune localisés en zone inondable*
- ✓ *Concernant le risque industriel, trois installations classées ICPE et trois sites aux sols potentiellement pollués sont présents sur la commune*

3.6. Paysages et patrimoine

3.6.1. Protection et valorisation du patrimoine naturel

Le paysage de la commune de Vayres est divisé en plusieurs éléments majeurs :

- Le vignoble, véritable identité de la commune
- La vallée du Gestas (boisements et prairies)
- La Dordogne
- Les milieux ouverts du type prairie/lande
- Les espaces urbanisés

Le vignoble domine le territoire de Vayres avec 44% de la surface communale. C'est donc un atout du point de vue paysager mais est aussi une faiblesse. En effet, la succession des rangs de vignes sur une topographie assez plane et régulière devient une source de monotonie dans le paysage. Très peu de haies ou de bosquets y sont insérés. Ce paysage est en revanche dynamique par la chute des feuilles et la taille des vignes.

La vallée du Gestas, composée d'un réseau hydrographique, de prairies et de boisements, contraste avec le vignoble. En effet, visible de loin, ce paysage est assez dynamique par la succession des prairies et des boisements dans l'espace mais aussi dans le temps. En effet, le feuillage des arbres change de couleurs et disparaît en automne ce qui crée un paysage dynamique.

Les palus, composés de prairies humides et de haies bocagères, sont minoritaires sur la commune de Vayres. Ils sont néanmoins un atout du point de vue paysager car ils contribuent à l'enrichir.

La Dordogne est elle aussi un élément majeur dans le paysage de Vayres. Elle n'est cependant visible qu'à Saint-Pardon, au lieu-dit « La Placette » et au Port de Vayres, le reste des berges étant occupé par le Château de Vayres et son parc ainsi que par l'urbanisation qui s'est accélérée ces dernières années. Elle est aussi dynamique dans le temps par les marées et le phénomène du Mascaret.

Les enjeux sur la commune de Vayres résident dans l'amélioration et la diversité des paysages en dynamisant le vignoble et en créant une diversification des milieux (haies, bosquets, etc.). Il est de même important de conserver le dernier point de vue sur la Dordogne au lieu-dit « La Placette ».

3.6.2. Protection et valorisation du patrimoine historique

La commune de Vayres possède un bâti et des sites remarquables. De nombreux secteurs présentent un intérêt pour leurs vestiges archéologiques.

□ Le patrimoine historique : le château de Vayres, monument classé et inscrit

Le château de Vayres est un des plus importants du département de la Gironde. Il appartient au type connu sous le nom de « cap barré » qu'on retrouve dans plusieurs constructions féodales de la région.

Sa forme triangulaire s'adapte à la configuration du terrain, protégé au Nord-Ouest par des pentes très rapides et par le Gestas, au Nord et au sud par un large fossé artificiel.

Plusieurs fois remanié, ses origines remontent à l'Antiquité. La Tour du Moulin et le Donjon ont été réalisés au XIII^e siècle. Une façade est datée de l'époque Renaissance. Enfin, l'imposante façade qui fait face à la Dordogne, et l'escalier monumental à double révolution ont été réalisés au XVII^e siècle.

Le château de Vayres, ses dépendances, le moulin et les jardins sont classés, depuis le 4 octobre 2001, Monument Historique. Une servitude de protection des abords des monuments historiques, issue de la loi du 13 décembre 1913, s'applique autour du château. Ainsi, tout paysage ou édifice situé dans un périmètre de 500 mètres autour du bâtiment classé est soumis à des réglementations spécifiques en cas de modification. Toute autorisation d'urbanisme dans ce périmètre doit obtenir l'accord préalable de l'architecte des bâtiments de France.

L'ensemble du château, parc, prairies et bosquets attenants sont inscrits (plus de 12 hectares), depuis le 13 octobre 1945, au titre de la protection des sites et monuments naturels.

□ Le patrimoine archéologique

Vayres tient origine de « **Varatedo** », le nom romain de la commune signifiant "passage large" (du fleuve). Varatedo figure sur le blason actuel de la ville.

L'histoire de la commune est probablement liée à l'ancien oppidum (sur lequel le château actuel a été édifié) qui verrouillait les différentes voies de communication : de la Dordogne d'une part (les cours d'eau constituant des voies de communications privilégiées à l'époque), et par terre d'autre part (une voie romaine a été partiellement identifiée au chemin de la Causcade reliant Bordeaux (Burdigala) à la cité de Vayres).



Carte des principales voies autour de Bordeaux à l'époque romaine, d'après l'itinéraire d'Antonin, les découvertes archéologiques et les indices toponymiques

En raison de sa situation privilégiée, ce territoire a été occupé très tôt. Des vestiges des époques néolithique, protohistorique, antique, gallo-romaine et médiévale ont été ainsi mis à jour sur la Commune.

Le Service Régional de l'Archéologie mentionne ainsi des lieux où sont enfouis des vestiges de ces différentes époques :

- Toulouse : Occupation du Paléolithique
- Rives de la Dordogne : multiples vestiges (Protohistoire, Gallo-romain, Moyen-âge)
- Nioton : Occupation antique
- Senau : habitat du Néolithique et de l'Age de fer
- Cazeau, Camparian : habitat et cimetière antique
- La Lande : Occupation antique

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans ces zones sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie sera immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.



Source : DRAC Nouvelle-Aquitaine, Ministère de la Culture

3.6.3. Les points noirs du paysage

Sur la commune de Vayres, plusieurs points noirs ont été recensés et sont identifiés comme des ruptures paysagères. Les zones industrielles et artisanales sont identifiées dans cette partie pour leur qualité architecturale et paysagère qui est souvent faible de par l'hétérogénéité des constructions (volumes et couleurs du bâti) et le manque de traitements paysagers.

Ces éléments se repèrent vite dans un contexte viticole où la topographie est assez plane.

Les axes de communications sont identifiés comme des zones de coupures, parfois difficilement franchissables. Certes, ils permettent d'observer les différents paysages de la commune (exemple de la RN89 où l'on aperçoit les vignobles, la vallée du Gestas, etc.), mais néanmoins, ces axes contribuent à la fragmentation des paysages.

□ Zones industrielles

Deux secteurs font office de points noirs :

- La zone industrielle du Labour et le camp militaire, construits sur des zones humides au lieu-dit « Les Gatineaux » au Nord-ouest de la commune
- La zone d'activité du Camparian au Sud-ouest de la commune

□ Axes de communication

Trois grands axes de communication font l'objet de ruptures dans le paysage :

- RN89 avec 53 000 véhicules par jour (moyenne journalière annuelle)
- D242 avec 3 750 véhicules par jour (moyenne journalière annuelle)
- La voie ferrée

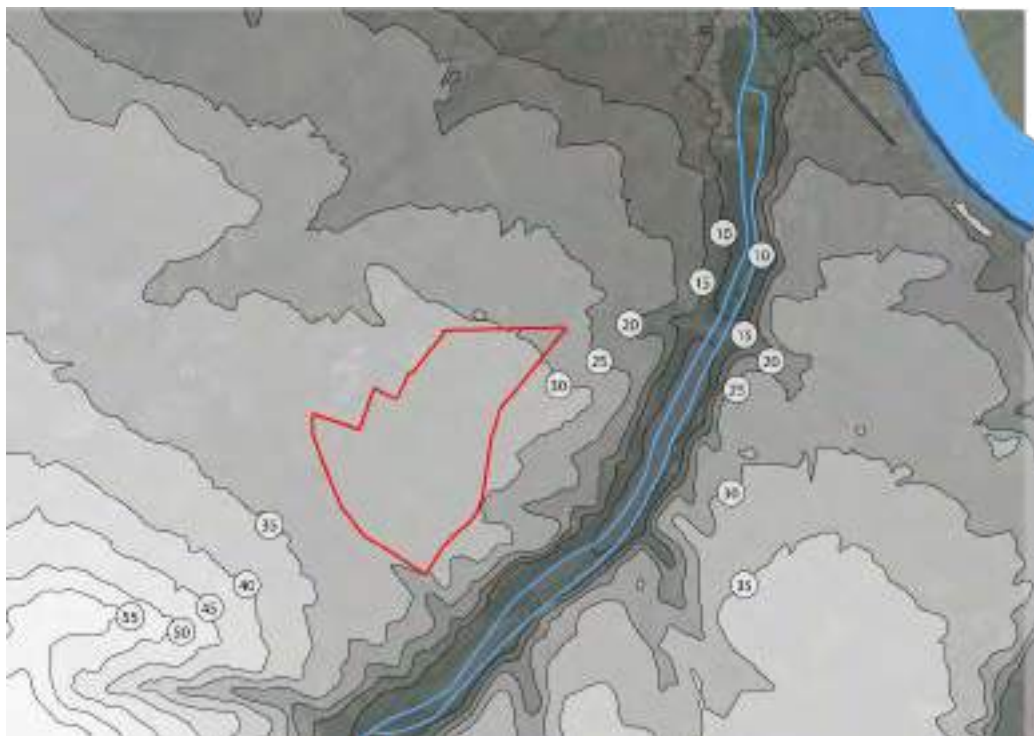


De haut en bas et de gauche à droite : RN89, voie ferrée, D242 et Zone industrielle du Labour

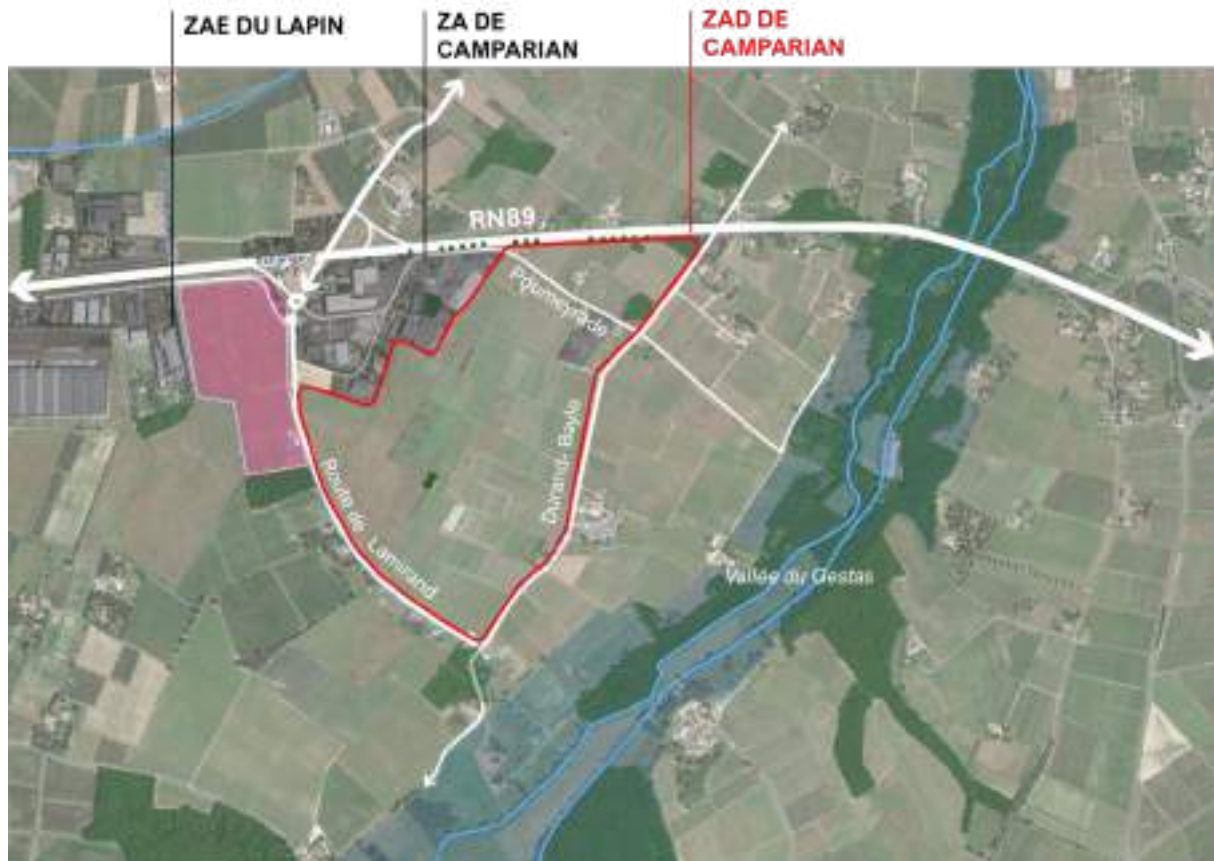
3.6.4. Le paysage des abords de la RN89

Les bords de la RN89 sont particulièrement exposés aux vues des utilisateurs de l'infrastructure, en particulier dans la perspective du développement et de l'extension de la ZA de Camparian.

Ce secteur se localise sur le plateau viticole parsemé d'anciens domaines et d'habitations (lieux-dits Manette, Durand-Bayle, Lamirand, etc.) qui domine la Vallée du Gestas à l'Est.



Pour l'automobiliste qui emprunte la RN 89, le paysage rencontré sur la commune de Vayres est particulièrement bien lisible et contraste avec le paysage plus urbanisé autour de l'échangeur n°7 et sur la commune voisine de Beychac et Cailleau et ses nombreuses zones d'activités de part et d'autre de la RN89.



Ainsi, le long de la RN89 se dégage une première séquence marquée par les arrières de constructions implantées dans la zone d'activités de Camparian. Elles ne recherchent pas réellement un effet vitrine par rapport à la voie, les façades et les espaces libres n'étant pas particulièrement soignés. La présence d'arbres de haut jet formant un alignement plus ou moins continu, participe à l'intégration paysagère de la zone d'activités.

Une seconde séquence se dégage ensuite, plus ouverte sur le plateau viticole et avec une vue lointaine intéressante. Des parcelles viticoles occupent le premier plan des abords de la RN89 et confèrent à cette séquence une grande lisibilité, à prendre en compte pour l'extension de la ZA de Camparian.

Enfin, la façade Est du périmètre de réflexion pour l'extension de la ZA de Camparian, s'ouvre vers la vallée du Gestas, laissant percevoir le plateau viticole et ses espaces ouverts. Le développement de l'urbanisation produira donc une façade particulière visible et il implique de reconstituer une lisière végétale relativement dense pour former un écran paysager filtrant les vues sur les futures constructions.

SÉQUENCE 1

Zone d'activités



SÉQUENCE 2

Ouverture sur les grands paysages viticoles



SÉQUENCE 3

Ouverture sur le plateau viticole et la vallée du Gestas



SYNTHESE SUR LES PAYSAGES

- ✓ *L'identité communale repose sur son vignoble, qui représente 44 % du territoire. Il forme une certaine monotonie avec le manque de diversité paysagère.*
- ✓ *La Dordogne et la vallée du Gestas sont des atouts paysagers sur le territoire, à préserver voire à restaurer.*
- ✓ *La commune de Vayres possède un bâti (château de Vayres) et des sites remarquables. Des vestiges archéologiques ont été découverts sur la commune et plusieurs secteurs font l'objet de prescriptions archéologiques.*
- ✓ *Deux axes routiers, une voie ferrée à fort trafic et deux zones d'activités avec des installations classées constituent des points noirs dans le paysage.*
- ✓ *Les abords de la RN89 sont marqués par la perception du plateau viticole et la présence d'alignements d'arbres qui participent à la qualité de la façade actuelle de la ZA de Camparian.*

Chapitre 4 LES RAISONS DES CHOIX POUR ETABLIR LE PADD

Situé à mi-chemin entre le pôle économique de Bordeaux et celui de Libourne, la commune de Vayres bénéficie d'atouts indéniables. Son cadre et sa qualité de vie attrayant en font un territoire dynamique. Le développement urbain s'accompagne toutefois de menaces environnementales, paysagères, économiques, sociale que la présente révision du PLU cherche à éviter et réduire.

Au regard du diagnostic réalisé et des enjeux soulevés, le PADD s'attache à traiter les besoins suivants :

- Une augmentation de la population relativement spécialisée (propriétaires, ménages familiaux), qui a entraîné une urbanisation consommatrice d'espace naturel et agricole ;
- Une économie dynamique assurée par les zones d'activités de Camparian et du Labour, mais une économie agricole qui se fragilise en lien avec les problèmes de surproduction des vins de Bordeaux ;
- Des actifs travaillant en grande majorité en dehors de la commune, participant à l'augmentation des flux déplacements domicile-travail ;
- Une offre d'équipements publics, culturels et récréatifs diversifiée qui répond en partie aux besoins et aux attentes de la population ;
- Une activité touristique qui bénéficie d'atouts présents (Château de Vayres, mascaret) qui peuvent être soutenues (offre d'hébergement, itinéraires de balade le long de la Dordogne., espaces publics, éléments bâtis d'intérêt patrimonial à préserver...) ;
- Une diversité de milieux naturels et d'espaces écologiques, notamment pour les continuités écologiques formées autour de la vallée du Gestas, de la Dordogne et des ruisseau d'Artiges et des Prades (La Lande) ;
- Une qualité des eaux de surface ou souterraines médiocre sur le plan écologique et chimique liée à la pression de l'urbanisation et aux rejets industriels ;
- Un paysage façonné par l'activité viticole, le fleuve de la Dordogne et les vallons du Gestas qui structure le paysage de la commune. Les abords de la RN89 sont particulièrement exposés aux vues et impliquent d'encadrer les limites et les formes de l'urbanisation aux abords de la voie à grande circulation.

La confrontation de ces enjeux de protection de l'environnement et des besoins de développement avec les spécificités du territoire de Vayres, a conduit la commune à retenir six grands axes pour exprimer les grandes orientations de son PLU :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et agricole ;
- Valoriser le patrimoine paysager de la commune ;
- Prévoir un développement équilibré de l'habitat ;
- Compléter les équipements au service de la population ;
- Conforter le développement économique ;
- Améliorer le fonctionnement urbain.

4.1. Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et agricole

Le diagnostic de l'état initial de l'environnement révèle un patrimoine naturel important et diversifié. Cependant, plusieurs points nécessitent une attention particulière :

La commune de Vayres possède un patrimoine naturel très riche. Le diagnostic réalisé montre la présence de sites classés en ZNIEFF et en Natura 2000 (Dordogne, Vallée du Gestas). Véritable support pour la faune et la flore présentent dans la commune, ces secteurs se composent de prairies, de boisements et de zones humides. Les grandes entités naturelles sont reliées par des continuités écologiques formant un maillage intra et extra communal. Ce patrimoine naturel est confronté directement et indirectement au développement urbain de la commune. Pour répondre à ces enjeux, la PADD s'est fixé comme objectif de préserver et restaurer la trame verte et bleue en protégeant d'une part les ripisylves autour des principaux ruisseaux (Dordogne, Gestas, Artigues) et en conservant les boisements et les haies existantes. D'autre part, le PADD va limiter les impacts directs et indirects sur les milieux naturels sensibles en créant des bandes tampons entre les espaces urbanisés et les zones humides.

L'urbanisation a également entraîné une augmentation des surfaces imperméabilisées provoquant une augmentation des écoulements d'eau. Suivant la topographie des secteurs, ces découlements provoquent des débordements des ruisseaux et la dégradation des éléments de biodiversité. De plus, la pression urbaine dégrade la qualité des eaux de surface sur le plan écologique et chimique qui se reporte aussi sur les nappes souterraines victimes de diverses pressions supplémentaires comme l'occupation du sol ou les divers prélèvements. Au regard de ces enjeux, les élus à travers le PADD prévoient dans un premier temps de préserver de toute urbanisation les secteurs inclus dans le PPRI de la Dordogne notamment les Palus au Nord de la commune, la vallée du Gestas, les bords de la Dordogne. Dans un second temps, l'augmentation des ruissellements d'eaux pluviales doit être prise en compte par l'urbanisation future en interdisant la constructibilité des terrains concernés par les risques de débordements tout en réduisant les surfaces imperméabilisées des terrains constructibles.

Par ailleurs, le diagnostic indique la présence d'espace vert à l'intérieur des espaces urbanisés. Ils participent à l'ambiance et à la qualité paysagère des tissus bâtis et à accompagner leur densification. C'est pourquoi, les orientations du PADD favorisent la diversité de la vie et la présence d'éléments naturels dans l'espace urbain, en encourageant le verdissement et la protection des boisements existants afin de développer un véritable réseau d'espaces naturels.

Enfin, la consommation d'espace engendrée par le développement urbain a un fort impact environnemental. Malgré la diminution des terres exploitées et des exploitations agricole, le PADD fixe l'objectifs de préserver les exploitations et les surfaces exploitées sous l'appellation Graves de Vayres en rendant inconstructible les meilleures terres viticoles situées au lieu-dit Labour et de Gayac, Pichon, Juncarret... En complément, le PADD prévoit de diversifier l'agriculture par le développement de la filière agrotouristique et envisager la création d'hébergement, notamment par changement de destination d'anciennes constructions agricoles.

Cependant, même si cette orientation du PADD se consacre spécifiquement à la protection environnementale, la prise en compte ne pourra pas être totale si la question du développement durable n'est traitée dans l'ensemble des orientations du PADD.

4.2. Valoriser le patrimoine paysager de la commune

La commune de Vayres se compose d'espaces ouverts (vignoble, fleuve de la Dordogne), d'espaces boisés (Vallon d'Artigues et du Gestas) et d'espaces urbanisés. Avec 44% d'occupation du territoire communal, les vignes dominent le paysage et donne à voir de longues perspectives visuelles. Ces perspectives sont structurées par la végétation arborée du vallon du Gestas et d'Artigues qui pénètrent dans les terres, perpendiculairement à la Dordogne. Ce paysage naturel est une véritable identité et donne à Vayres un esprit de campagne. Pour prendre en compte ce caractère ouvert du paysage, le PADD prévoit une attention particulière pour les situation d'entrée de ville et pour les lisières urbaines. De même, le maintien et la création de haies et bosquets au sien des espaces viticoles doivent participer à diversifier les paysages de la commune et ses fonctions écologiques (gestion de l'eau, habitats). Le long de la RN89, les cônes de vue sur le plateau viticole sont à maintenir par une distinction nette entre l'urbanisation et les espaces naturelles.

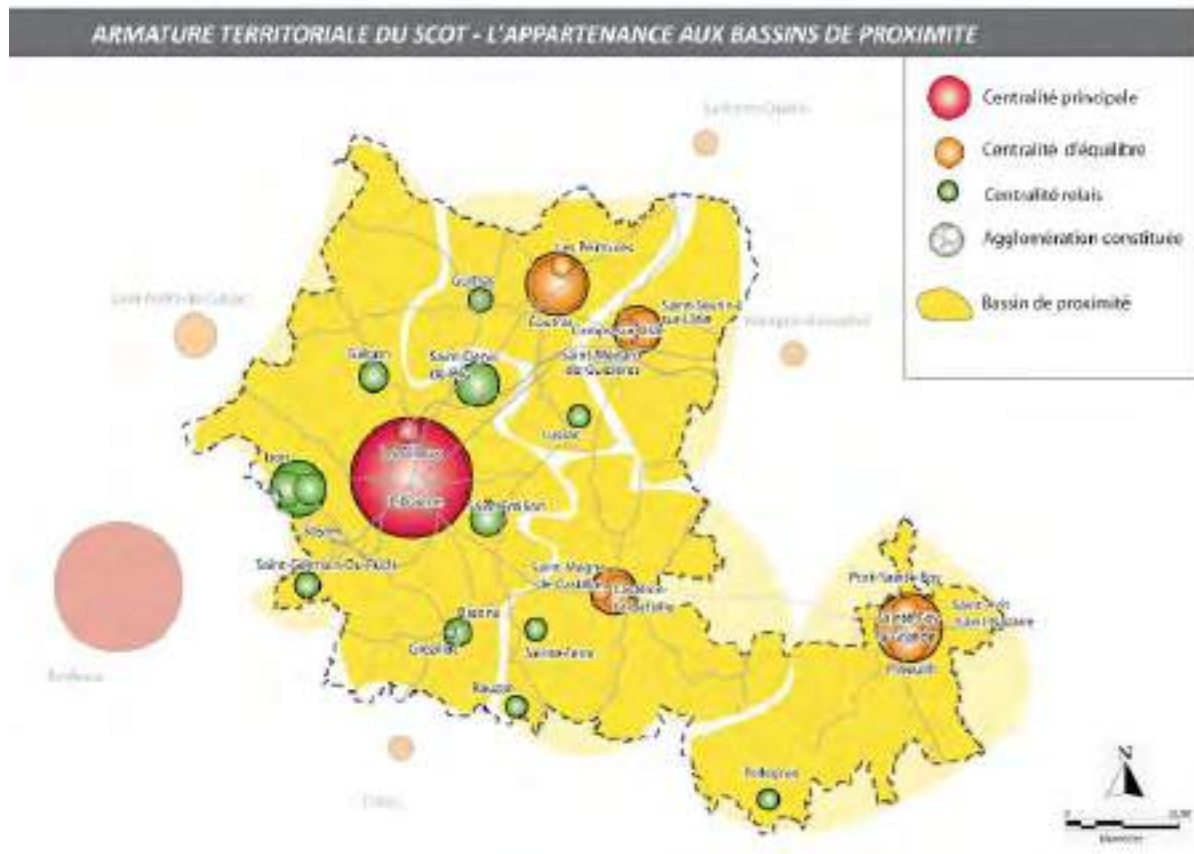
Par son château et la présence de la Dordogne, la commune de Vayres possède de nombreux atouts paysagers. Ce lien entre le fleuve et l'histoire de la commune pourrait être amélioré en conservant et valorisant les points de découverte du territoire (centre-bourg, lieu-dit « La Placette », port de Vayres). De même, le PADD a pour objectif de restaurer et maintenir des points de vue sur la Dordogne en valorisant les lieux permettant de contempler et profiter du contact avec la rivière par la restauration de la continuité piétonne le long du fleuve.

Enfin, les bâtiments architecturaux et les vestiges archéologiques présents sur l'ensemble de la commune et notamment au sein des zones agricoles et naturels, participent à valoriser le patrimoine paysager de la commune. Au regard de cette richesse patrimoniale historique, les orientations du PADD visent à préserver la valeur du patrimoine.

4.3. Prévoir un développement équilibré de l’habitat

La commune de Vayres a connu un rythme démographique très soutenue (+2%/an) ces dix dernières années, en lien avec sa situation sur l’axe Bordeaux Métropole – Libourne. Ce développement rapide s’est accompagné d’une spécialisation du par cet

Aujourd’hui, la commune de Vayres souhaite renforcer la maîtrise de son développement, notamment au regard de ses besoins de rattrapage de logements sociaux, avec une croissance démographique progressive et échelonnée dans le temps. Les orientations du SCoT du Libournais positionne la commune de Vayres comme une centralité relais avec un objectif de croissance démographique plus important (autour de ,1,23% de croissance annuelle).



Intercommunalité	Cible population attendue à 20 ans			Taux de croissance annuel moyen sur 20 ans		
	Population	Centralité	Partie externalisée	Population	Centralité	Partie externalisée
Communauté d'Agglomération du Libournais	10000	12 504	1400	1,00%	1,18%	0,76%
Communauté de Communes Cahorsin-Pays	2000	20%	20%	1,00%	0,80%	0,20%
Communauté de Communes Libournais	1000	100	100	1,00%	1,10%	0,10%
Communauté de Communes du Canton de Premat	1000	100	100	1,00%	1,10%	0,10%
Communauté de Communes de l'ouest Libournais	1000	100	100	1,00%	1,00%	0,00%
Communauté de Communes du Sud Libournais	1000	100	100	1,00%	1,10%	0,10%
Total	15000	15000	15000	1,00%	1,08%	0,08%

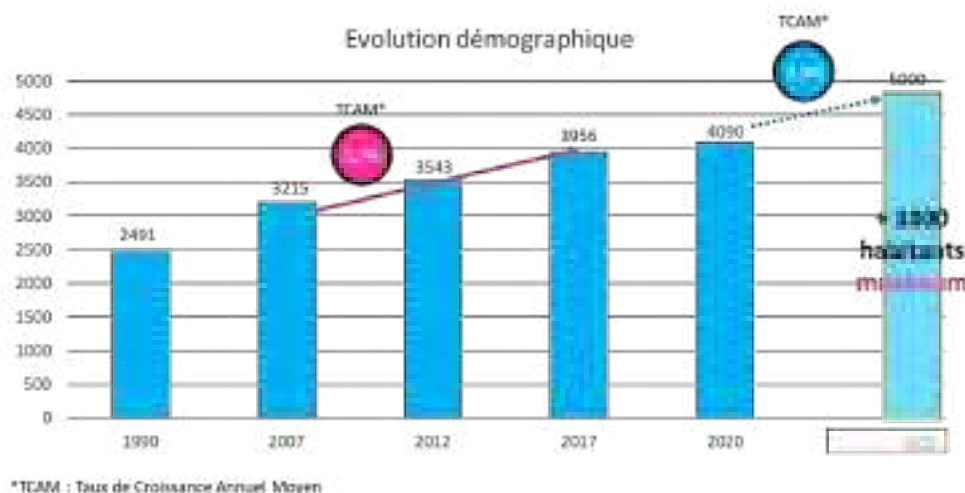
Le Programme Local de l’Habitat (PLH) de la CALI implique une production limitée de logements libres pour permettre un rattrapage significatif de déficit de logements sociaux. Il impose ainsi un objectif annuel de production d’au moins 40 logements par an dont 60% de logements sociaux et 40% de logements libres maximum.

*Les objectifs de production de logements fixés pour Vayres
par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CALI*

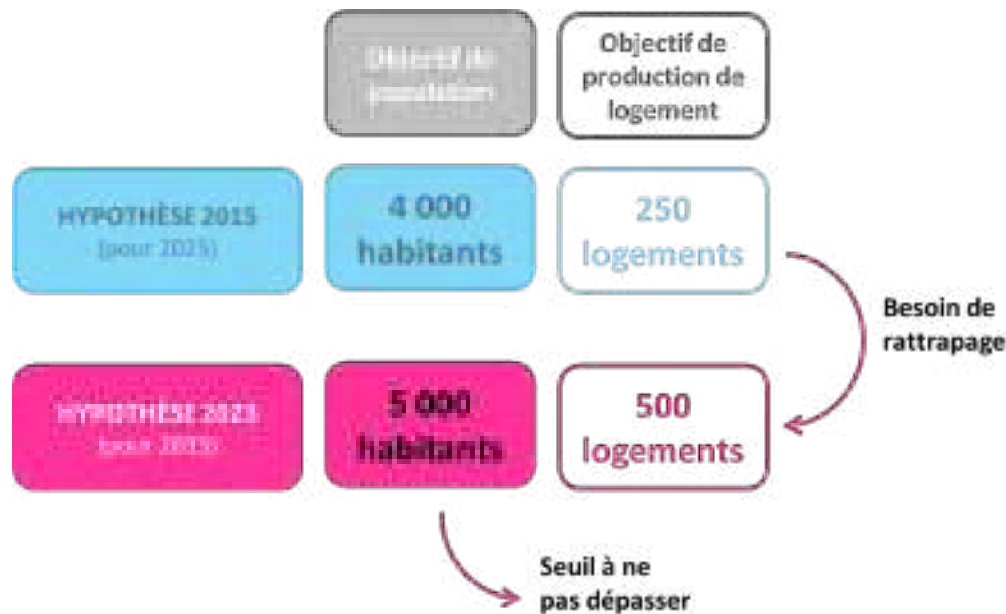
Communes SRU	Objectifs annuels en RP sur la période 2018-2023	Nombre de LLS à produire par an	Part de LLS dans la production de RP
Coutras	110	65	59%
Izon	60	45	75%
Libourne	122	49	40%
Saint-Denis de Pile	52	42	81%
Vayres	40	24	60%
Total Communes SRU	384	225	59%

Les études préalables à l'établissement du PADD ont permis d'envisager plusieurs scénarios d'évolution démographiques et de production de logements avec la commune.

- Un premier scénario consisterait à poursuivre l'évolution actuelle, au « fil de l'eau » (+2% croissance moyenne annuelle). La croissance de population de +1200 habitants sur 10 ans et la production de 500 logements sont apparues trop fortes. La nouvelle équipe municipale élue en 2014 n'a pas retenue cette hypothèse qui avait servi de base à la mise au point du PADD débattu par le conseil municipal en 2012.
- Une seconde hypothèse a été envisagée avec un développement beaucoup plus modéré autour de 1% de croissance démographique et la production d'environ 250 logements sur la durée du PLU révisé. Cet objectif permettait certes d'envisager des besoins fonciers bien inférieurs au premier scénario mais il ne permettait pas de s'inscrire dans les prévisions des documents cadres d'une part, et il impliquait de consacrer quasiment la totalité de la production de résidences principales au rattrapage de logements sociaux (manque près de 300 logements sociaux sur la commune). Ces prévisions inscrites dans le projet de PADD dans sa version de mai 2015 n'ont pas été retenues.
- Un troisième scénario est alors envisagé, se situant proche des prévisions du SCoT du Libournais (+1,23% croissance moyenne annuelle) en augmentant légèrement son rythme de production de logements (de 42 logements par an actuellement à 50). L'objectif est d'accueillir au maximum 1000 habitants supplémentaires. Ces prévisions ont été retenues pour établir la version finale du PADD qui a fait l'objet d'un débat en conseil municipal en septembre 2021.



Les prévisions démographiques retenues par la municipalité de Vayres reposent avant tout sur l'ambition d'engager la commune sur une trajectoire de rattrapage de son déficit de logements sociaux, sans pour autant produire exclusivement une offre sociale. Aussi, la commune s'est fixée comme objectif de réaliser autour de 60% de sa production totale de logements sous forme de logements sociaux, il faudrait donc produire environ 500 logements dont 300 logements sociaux. Au regard de l'évaluation du point mort (9 logements par an), cela représente une augmentation d'au maximum 1000 habitants, ce qui apparaît cohérent avec le niveau d'équipement de la commune.



La diversification de l'offre de logements (jeunes ménages primo-accédants, ménages modestes, familles avec enfants, logements adaptés aux personnes âgées, offre locative) sur Vayres se réalisera d'une part par la construction neuve et d'autre part par la transformation et l'adaptation du parc existant, en lien avec les objectifs de modération de la consommation d'espaces.

Les densités bâties autorisées seront différenciées en fonction du contexte urbain et paysager des différents tissus bâtis et de leur localisation (centre-bourg, quartiers périphériques, pavillonnaires, habitations isolées), des systèmes d'assainissement, de la capacité des réseaux, de la sécurité des accès routiers ou de l'offre en équipements et services. Elles seront maintenues relativement faibles dans les secteurs les plus éloignées (autour de 5 à 10 logements par hectare) et les densités approcheront celles du centre-bourg existant (30 à 50 logements par hectare) dans les opérations de renouvellement urbain et les extensions urbaines au contact du centre historique.

Les règles de construction devront permettre à la fois d'organiser l'intensification des tissus bâtis (surélévation, changement de destination, assouplissement des règles...) tout en préservant les qualités des cadres de vie habités, à travers des mesures en matière d'implantation et de traitement des constructions et de leurs abords. Quelques bâtiments isolés ayant perdu leur vocation ou qui présentent un intérêt patrimonial pourront être autorisés à changer de destination.

Par ailleurs, la prise en compte des prévisions de développement économique portées par la CALI et les objectifs d'extension de la ZAE de Camparian ont orienté de manière significative les objectifs de production de logements de la commune. En effet, ce projet économique a imposé un effort particulièrement important pour à la fois s'engager dans une trajectoire de rattrapage de logements sociaux avec une production de logements soutenue tout en minimisant au maximum les besoins fonciers pour l'habitat, afin de permettre l'inscription du projet d'extension de Camparian dans le présent PLU.

Afin de limiter la consommation d'espace en extension urbaine, l'objectif retenu par la commune est de réaliser près de 80% des 500 logements à construire par densification des espaces déjà urbanisés. La production de logements sur la durée du PLU prend ainsi en compte le potentiel de 200 logements identifié par l'analyse de la capacité de densification des tissus déjà urbanisés. La mise en œuvre du PLU s'appuiera ainsi sur :

- La mobilisation des grandes dents creuses qui peuvent permettre de produire une part importante de logements sociaux sans étalement urbain, notamment sur les secteurs au contact immédiat du centre bourg. Ailleurs les dents creuses présentent un potentiel plus faible.
- La densification douce via la division parcellaire qui doit être limitée pour éviter d'augmenter de manière trop forte le stock de résidences principales, ce qui desservirait les ambitions de rattrapage du déficit de logements sociaux. La création de nouveaux logements doit être particulièrement maîtrisée dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif.
- Le ciblage de certains fonciers ou ensembles fonciers pour organiser une urbanisation économe en espace et en équipements (créer une voie publique plutôt qu'une multitude d'accès), avec des formes urbaines et des produits logements diversifiés (création de zones à urbaniser sur des terrains bâtis pour favoriser leur recomposition, création d'emplacements réservés pour la création de logements sociaux, acquisition foncière par la commune dans le cadre de son droit de préemption urbain) qui permettra d'augmenter la part de la production de logements sans consommation d'espaces NAF.

4.4. Conforter le développement économique

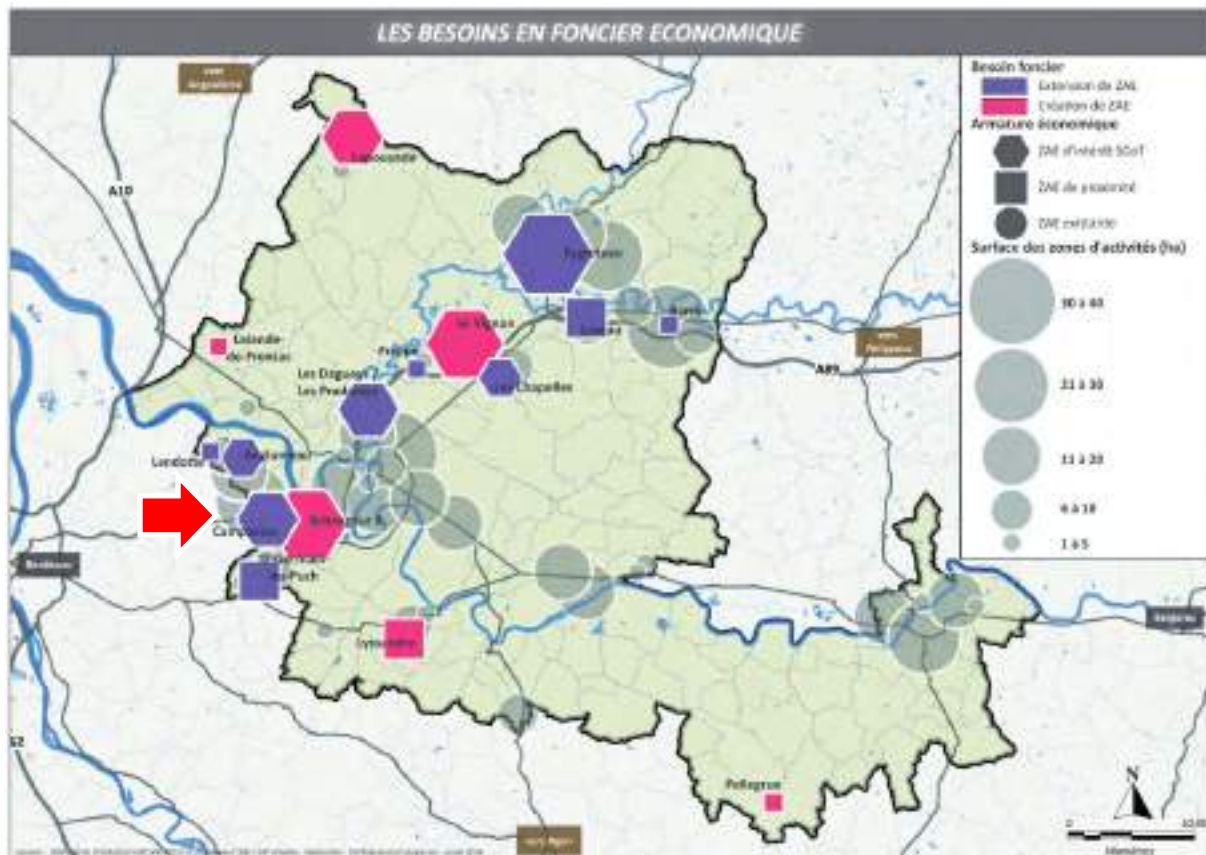
Plusieurs activités spécialisées implantées sur la commune participent aux emplois offerts sur place et atténue la caractère de commune dortoir.

Ainsi, les commerces et services de proximité sont à conforter. La place du Gestas est un réel lieu de vie puisqu'elle regroupe une grande partie des commerces ainsi que le marché dominical. Cependant, cette offre est fragilisée par les équipements commerciaux en périphérie des villes où les gens ont pour habitude d'y consommer. Tout l'enjeu du PADD est de renforcer les pratiques et activités de proximité en densifiant les secteurs commerciaux déjà existants notamment autour de la place du Gestas.

La volonté d'étendre la zone d'activités économiques de Camparian répond à la politique de développement économique portée par la CALI, compétente en matière de développement économique. L'absence de foncier destiné aux activités disponible sur le territoire motive le développement de la zone. Cet objectif du PADD est aussi la traduction des orientations du SCoT Libournais qui identifie le secteur de Camparian comme l'un des principaux sites de développement économique destiné aux activités productives et de logistique. L'extension de la ZAE permettra d'offrir davantage d'emplois sur place et participera au desserrement économique de la Métropole vers le territoire. La localisation d'une zone d'activités à Vayres représente également une opportunité pour maintenir des entreprises déjà sur place qui ont des besoins de développement.

Le choix de la localisation du projet de zones d'activités sur Camparian se fonde sur la recherche de terrains bien situés, en dehors des secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques et des principales continuités écologiques ou paysagères. Différents scénarios de localisation de l'extension de Camparian ont été étudiée pour tenir des enjeux environnementaux, fonciers, agricoles et paysagers du site.

Extrait du SCoT du Grand Libournais et de ses prévisions de développement de zones d'activités économiques (ZAE) dont l'extension de Camparian



Les besoins en foncier économique				
Niveau de l'armature économique	Localisation et nom du site	Maitre d'ouvrage	Surface en extension en ha	Surface en création en ha
Les zones d'activités d'intérêt SCoT	Eygreteau Coutras	CA du Libournais	35	
	Les Dagueys/Les Pradasses Libourne/Les Billiaux		17	
	Le Vignon Saint-Denis-de-Pile			25
	Lapouyade		0	20
	Les Chapelles Les Artigues-de-Lussac	CdC du Grand Saint-Emilionnais	10	
	Anglumeau Izon		8	
	Echangeur B Arveyres/Vayres	CdC du Sud Libournais		23
	Camparian Vayres			15

Le PADD prévoit comme objectifs d'étendre vers le sud Est la zone d'activités de Camparian sur une surface d'environ 15 hectares, comme le prévoit le SCoT du Grand Libournais. Les prévisions de développement de la zone d'activités économiques du Labour (Avenue d'Izon) sont abandonnées en conséquence et pour réduire les prélèvements de nouvelles terres agricoles (terrains classés en zone 1AUx dans le PLU de 2005).

Enfin, la commune de Vayres possède des atouts touristiques indéniables (le Mascaret, le Château et le vignoble) et bénéficie d'une affluence évaluée jusqu'à 1000 personnes par jour pour le mascaret. Cependant, le diagnostic a repéré des points à améliorer comme l'offre en structures d'accueil de touristes ou encore la relation du Châteaux avec la ville. En s'appuyant sur la proximité de Libourne et de Saint-Emilion, l'enjeu est de renforcer et développer l'activité touristique. Ainsi, les élus ont choisi les orientations du PADD pour assurer la gestion des périodes de forte affluence sur le Port de St Pardon lors du mascaret, soutenir le développement d'équipement ou d'activités liés à la Dordogne, favoriser la création d'une offre d'hébergement touristique.

4.5. Améliorer le fonctionnement urbain

Comme la plupart des territoires péri-urbains, l'usage de la voiture est très prédominant à Vayres. L'étalement de l'urbanisation accentue l'utilisation presque systématique de l'automobile pour les obligations du quotidien (école, travail, courses...). La ville a su s'adapter en proposant une offre de stationnement importante et en sécurisant des secteurs à risque par des ralentisseurs, et des zones limitées à 30 km/h. Ces dispositifs se sont avérés efficaces car une baisse de l'accidentologie a été soulignée.

La municipalité veut à travers le PADD poursuivre cette tendance en réorganisant et développant des liaisons inter-quartiers pour renforcer l'accessibilité aux différents équipements et services collectifs en favorisant les déplacements alternatifs à la voiture. Parallèlement, la dessert TER de la commune est un atout pour valoriser les connexions intermodales.

4.6. Les objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

L'ambition par la commune est de limiter les prélèvements fonciers à environ 20 hectares maximum.

Les besoins fonciers pour la production de logements sont évalués à environ 6 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour réaliser environ 100 logements et ainsi atteindre les prévisions de 500 logements à produire au total sur la durée du PLU.

Le projet de développement économique visant à étendre la zone d'activités de Camparian couvre une superficie d'environ 14 hectares. Ces besoins fonciers matérialisent des politiques publiques supra-communales, d'intérêt communautaire et départemental. Les surfaces ainsi compatibles sur le PLU de Vayres devrait plutôt être appréciées à une échelle territoriale plus vaste.

Ainsi, la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers pour les seuls besoins de la commune de Vayres (6 ha pour l'habitat) est réduite de plus de 60% avec la présente révision (15 ha consommés entre 2013 et 2023).

Chapitre 5 EXPLICATIONS DES REGLES EDICTEES PAR LE PLU ET LES CHANGEMENTS APPORTES

Les pièces du PLU : Composition et effets

Le Code de l'Urbanisme soumet en effet à autorisation ou à déclaration préalable l'exécution d'un projet susceptible de faire l'objet d'un contrôle (certificat d'urbanisme, déclaration des travaux, déclaration valant division foncière, permis de démolir, permis de construire, permis d'aménager un camping, d'implanter un habitat léger de loisirs, etc.). La commune contrôle alors la conformité du projet envisagé par rapport aux règles fixées par le PLU. Elles s'expriment par le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le règlement se compose d'une pièce écrite et de documents graphiques.

La commune de Vayres est intégralement couverte par le Plan Local d'Urbanisme. **Les documents graphiques du règlement** (plan de zonage) décomposent le territoire communal selon quatre grandes catégories de zones :

- **Les zones urbaines dites zones U**, sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions.
- **Les zones à urbaniser dites zones AU**, correspondent à des secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble.
- **La zone agricole dites zone A**, est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **La zone naturelle et forestière dite zone N**, est à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les documents graphiques du règlement derniers permettent non seulement de repérer le découpage du territoire communal en zone, mais ils sont également le support d'un certain nombre de règles : ainsi les documents graphiques du règlement ont par eux même une portée normative et sont ainsi directement opposables aux décisions d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les documents graphiques du règlement comportent ainsi les règles graphiques suivantes :

> Des dispositions limitant la destination et l'usage des sols :

- Les emplacements réservés destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;
- Les secteurs affectés par les risques d'inondation de la Dordogne

> Les dispositions favorisant la mixité sociale de l'habitat :

- Un « secteur de mixité sociale » localise les terrains concernés par l'obligation de réalisation de logements sociaux, et le règlement de chaque zone précise la part de logements sociaux imposée (voir Pièce 3-2-2)
- Les emplacements réservés destinés à la réalisation de programme de logements locatifs sociaux.

> Des dispositions de protection et de mise en valeur du patrimoine:

- Les Espaces Boisés Classés à protéger ou à créer.
- Les "Espaces Plantés Protégés" qui constituent des éléments ou des secteurs à protéger en raison de leur intérêt paysager et/ou écologique.
- Les « Eléments bâtis, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier » pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

> Des dispositions à portée opérationnelle :

- Les périmètres où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement (voir Pièce n°4).
- Les bâtiments repérés susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.

Pour chaque zone délimitée par le PLU, la pièce écrite du règlement s'organise en plusieurs parties :

- Le caractère et la vocation de la zone
- La destination des constructions, activités et des sols interdites ou admises (articles 1 à 3)
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères (articles 4 à 7)
- Les équipements et réseaux (articles 8 à 10)

Un lexique est en outre annexé au règlement écrit.

Enfin, **les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** définissent les objectifs et principes d'aménagement qui s'imposent sur les zones à urbaniser (dite zone AU) et sur certains terrains dont l'évolution considérée comme stratégique pour mettre en œuvre le PADD. Le périmètre des secteurs couverts par des OAP sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame graphique. Les OAP s'appliquent en complément du règlement du PLU et elles s'imposent aux opérations d'urbanisation avec un lien de compatibilité.

La méthode pour établir les pièces graphiques du règlement

Le découpage du territoire communal en fonction de ces quatre grandes catégories de zones (U, AU, A et N) s'est appuyé sur un ensemble de critères et objectifs :

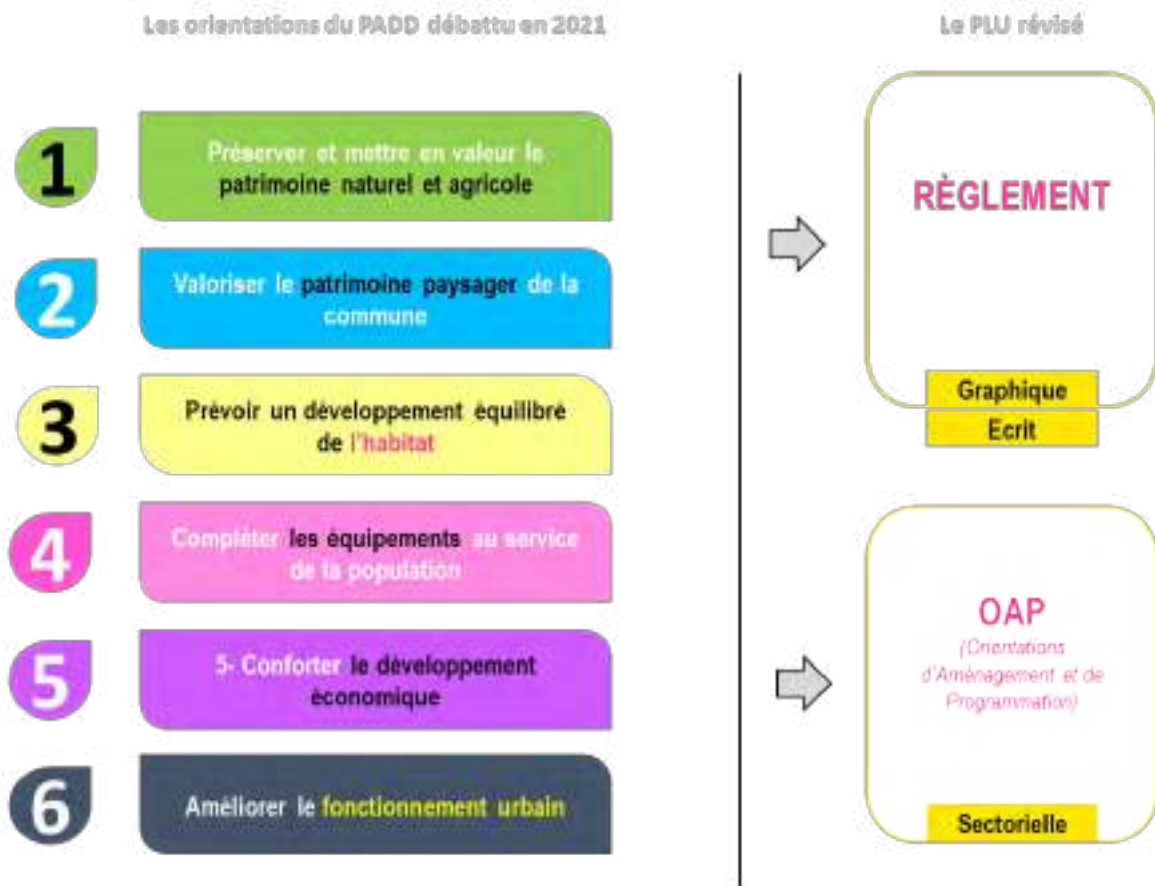
- Les orientations du PADD : elles correspondent au projet communal fixant les prévisions de développement de la commune, de ses différents quartiers, et les mesures de protection de l'environnement qui trouvent leur traduction dans le règlement du PLU.
- Les caractéristiques de chaque secteur de la commune, identifiées dans le cadre du diagnostic, et en particulier de l'intérêt historique, paysager, agricole, environnemental ou patrimonial des espaces, et des différentes formes urbaines identifiées.
- La présence ou non d'éléments de viabilité du terrain permettant de considérer le terrain comme constructible : un accès sécurisé à une voie publique, un raccordement possible sur les réseaux d'alimentation en eau potable et d'électricité, la possibilité d'assainir les eaux usées soit par raccordement au réseau collectif soit par la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, la capacité suffisante de la défense incendie ou la perspective de son amélioration.

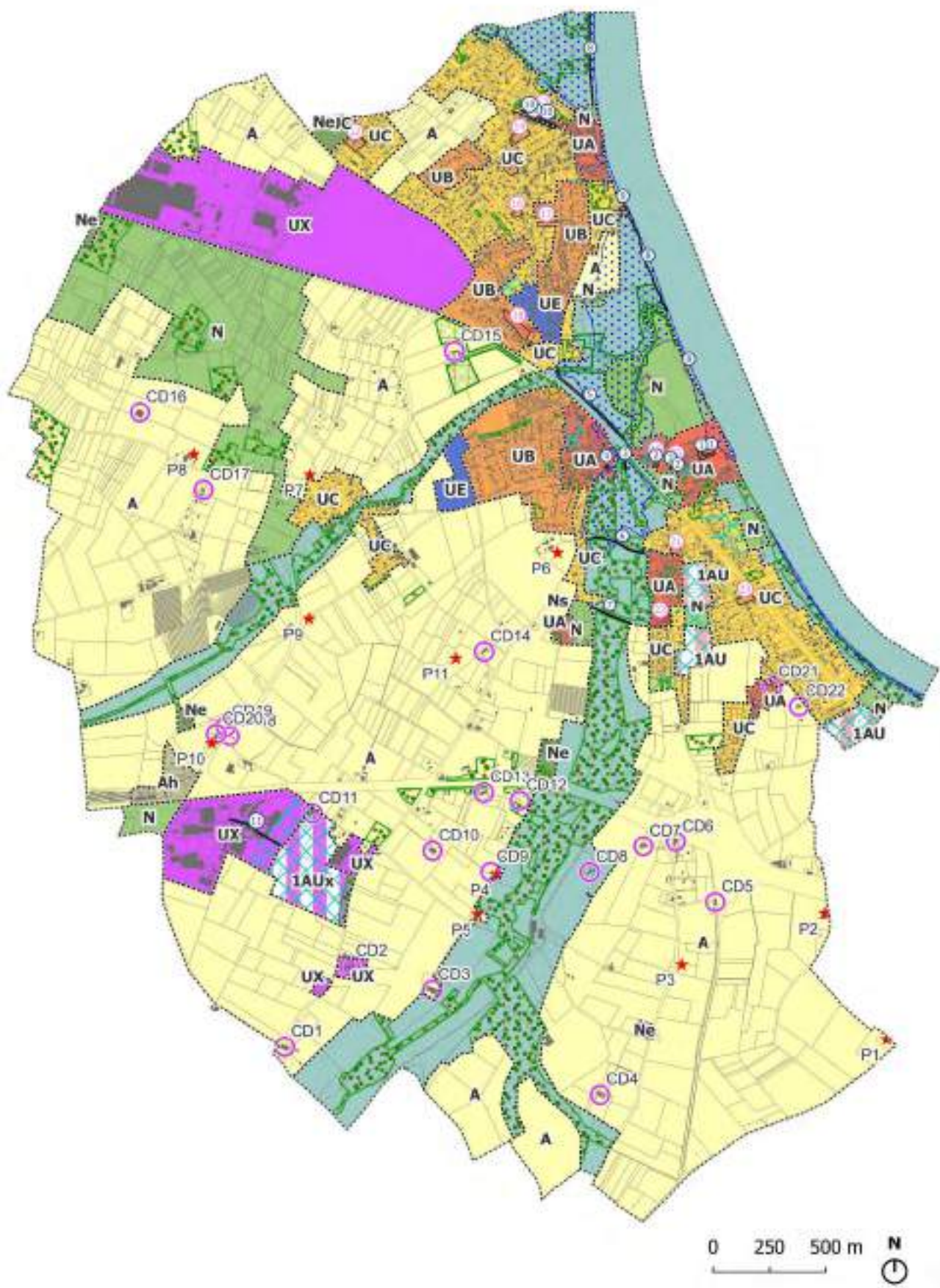
L'explication et la justification des dispositions instaurées par le PLU

La justification des règles fixées par la présente révision du PLU est présentée selon les six grands axes du PADD afin de relier et de mettre en avant les objectifs qui fondent le dispositif réglementaire édicté. le fondement des les objectifs

Ainsi, pour chacun des axes du PADD, sont présentés successivement :

- La justification des dispositions du règlement (pièce écrite), de la délimitation des zones (pièces graphiques du règlement), de l'instauration de servitudes spécifiques pour la mise en œuvre du PADD.
- La cohérence des OAP pour traduire les orientations et objectifs du PADD et leur complémentarité avec le règlement.
- L'exposé des motifs des changements apportés par la révision n°1 du PLU par rapport au PLU approuvé en 2005.





Présentation du document graphique du règlement

Présentation de la légende des documents graphiques du règlement

Zones urbaines

UA : centre bourg et hameau ancien



UB : tissus pavillonnaires aménagés



UC : tissus pavillonnaires peu denses (diffus)



UE : zone dédiée aux équipements publics



UX : zone dédiée aux activités économiques et à l'armée



Zones à urbaniser

1AU : zone à urbaniser destinée à l'habitat



1AUx : zone à urbaniser destinée aux activités économiques



Zones agricoles

A : zone agricole protégée



Ah : secteur ponctuellement bâtie à constructibilité limitée



Zones naturelles et forestières

Ns : zone naturelle et forestière sanctuarisée



N : zone naturelle et forestière



Ne : secteur destiné aux équipements collectifs



DISPOSITIONS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR

Espace Boisé Classé



Espace Planté Protégé



Zone inondable définie par le PPRi



Éléments de paysage, de patrimoine à protéger



DISPOSITIONS ET INTENTIONS OPERATIONNELLES

Emplacement réservé



Emplacement réservé LLS



Opération d'Aménagement et de Programmation



Bâtiment susceptible de changer de destination



5.1. Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et agricole

5.1.1. Protéger et restaurer les continuités écologiques

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais identifie plusieurs continuités écologiques sur le territoire. L'état initial de l'environnement réalisé dans le cadre du diagnostic a permis d'affiner les grandes continuités écologiques présentes sur la commune qui motivent la mise en place d'une stratégie règlementaire différenciée et proportionnée aux enjeux de chacun des secteurs et milieux en présence. D'une manière générale, ils font l'objet d'un classement en zone naturelle et forestière complété par des prescriptions graphiques (Espaces Boisés Classés, repérage des éléments et terrains au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme).

Les dispositions règlementaires en faveur de la qualité écologique des sites

La délimitation de la zone naturelle (N) et du secteur naturel strictement protégé (Ns) couvre la majorité des milieux boisés, ouverts et semi ouverts, des cours d'eau de la commune. Au sein de la zone N, hormis les équipements publics, seules les extensions et les annexes des constructions existantes sont autorisées sous conditions. Dans le secteur Ns, seuls les ouvrages et installations d'intérêt collectif sont admis.

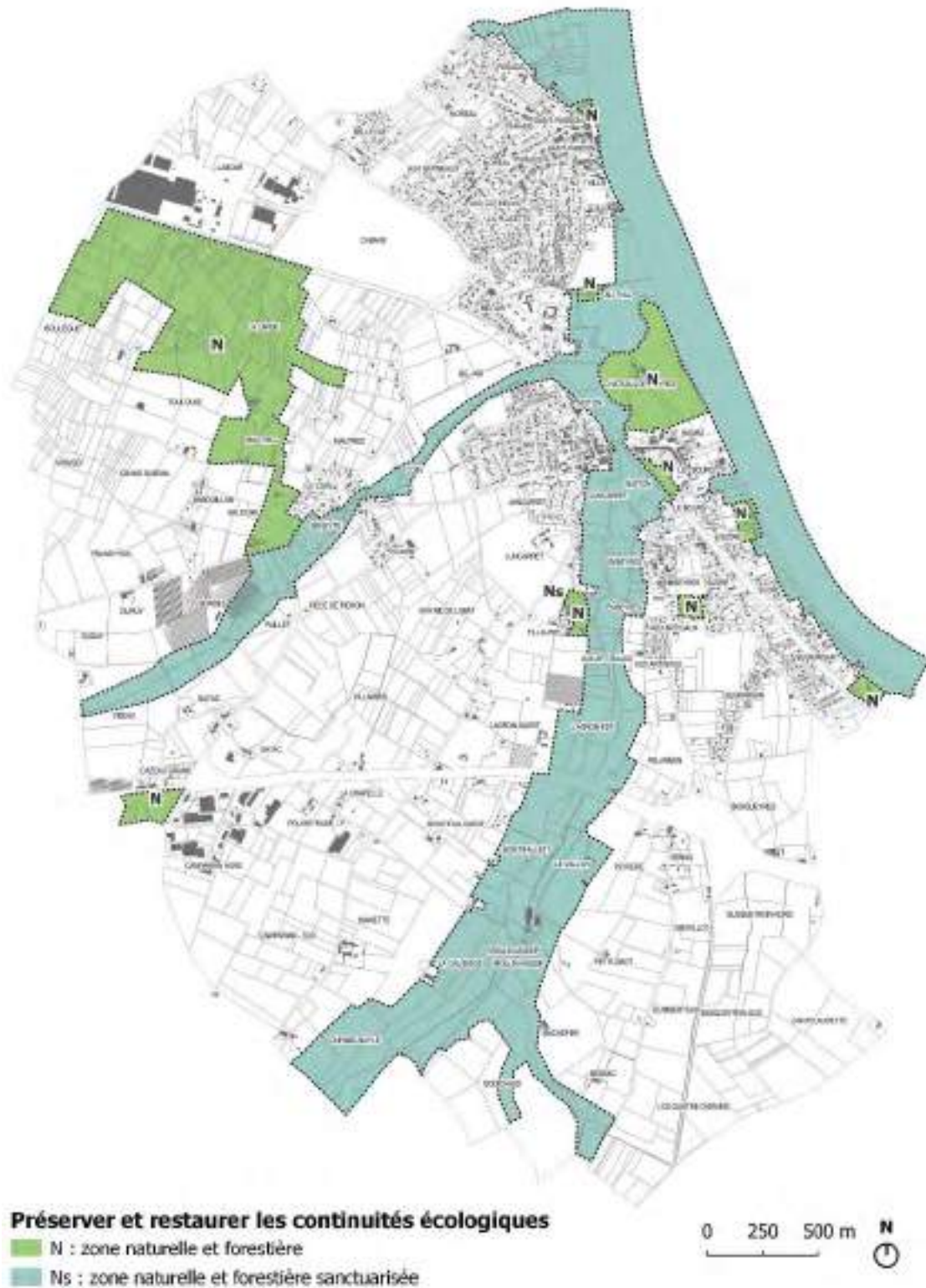
Sont classés dans le secteur Ns les sites Natura 2000 présents sur la commune, vallée du Gestas, Dordogne et Palus d'Izon. Le ruisseau d'Artigues est également classé en secteur Ns. Ce classement permet d'assurer la protection des continuités écologiques liées à aux milieux aquatiques. La délimitation du secteur Ns prend en compte le lit des cours d'eau et leurs abords qui sont le plus souvent bordés par des boisements rivulaires à forts enjeux écologiques et paysagers. Cet espace tampon recouvrant des milieux liés aux cours d'eau peut être adaptée au cas par cas, en fonction de la présence ou non de constructions ou d'occupations des sols manifestement non naturelles.

Le Château de Vayres et les espaces naturels alentours, inscrits au titre de la protection des sites, sont classés en zone naturelle et forestière. La zone N inclut le Château de Vayres et ses espaces verts en suivant le tracé du ruisseau du Gestas et du fleuve de la Dordogne. Au Sud du Château, la frange boisée délimite physiquement la rupture avec la zone urbaine.

De même, le secteur autour du lieu-dit La Lande présente des prairies humides de formation haute et basse qui motivent le classement en zone N des terrains susceptibles de former un réservoir de biodiversité. La zone N est délimitée au nord par la voie ferrée et à l'ouest par la limite communale. La zone a été définie en suivant le contour des prairies humides et des boisements amenant cette dernière à se prolonger vers le sud au contact de la zone Ns couvrant la vallée du ruisseau d'Artigues au lieu-dit Baloche.

Quelques secteurs « interstitiels » sont également classés en zone N compte tenu de la configuration des lieux, de la taille des terrains et de leur proximité avec des espaces naturels sensibles ou encore de leur très faible densité bâtie. Il s'agit en particulier de terrains très peu bâtis, à l'extrémité du Chemin des Tuileries en limite communale Est, en bordure immédiate de la Dordogne sur le secteur Déroc, et sur le secteur de la Fillaurie. Ces terrains n'ont pas vocation à être densifiés au regard de leur situation et des équipements publics existants.

Délimitation de la zone N (naturelle et forestière) et du secteur Ns qui couvrent les milieux écologiques les plus sensibles, protégés strictement par le règlement



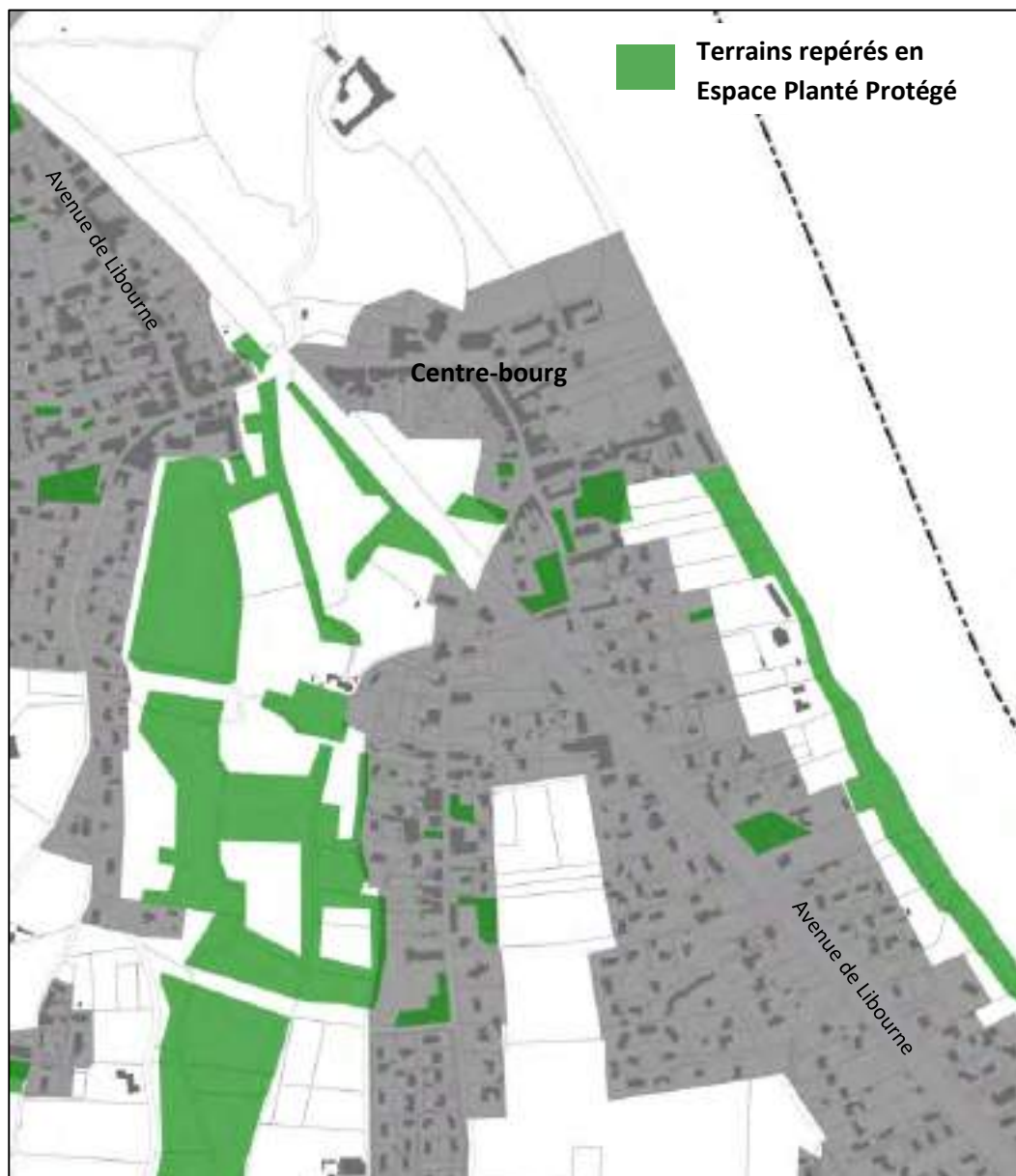
Pour compléter ce dispositif de la pièce réglementaire, le PLU révisé repère les principaux boisements rivulaires le long de ces cours d'eau et ruisseaux en « **Espace planté à protéger** ». Ce repérage aux documents graphiques du règlement participe aux objectifs du PADD pour protéger les principaux réservoirs de biodiversité et renforcer les connexions entre les foyers de diversité biologique.

Dans les zones A et N, la pièce écrite du règlement instaure un régime de protection des « Espace Planté Protégé (article 13) en imposant le maintien et le renforcement des boisements ou leur plantation.

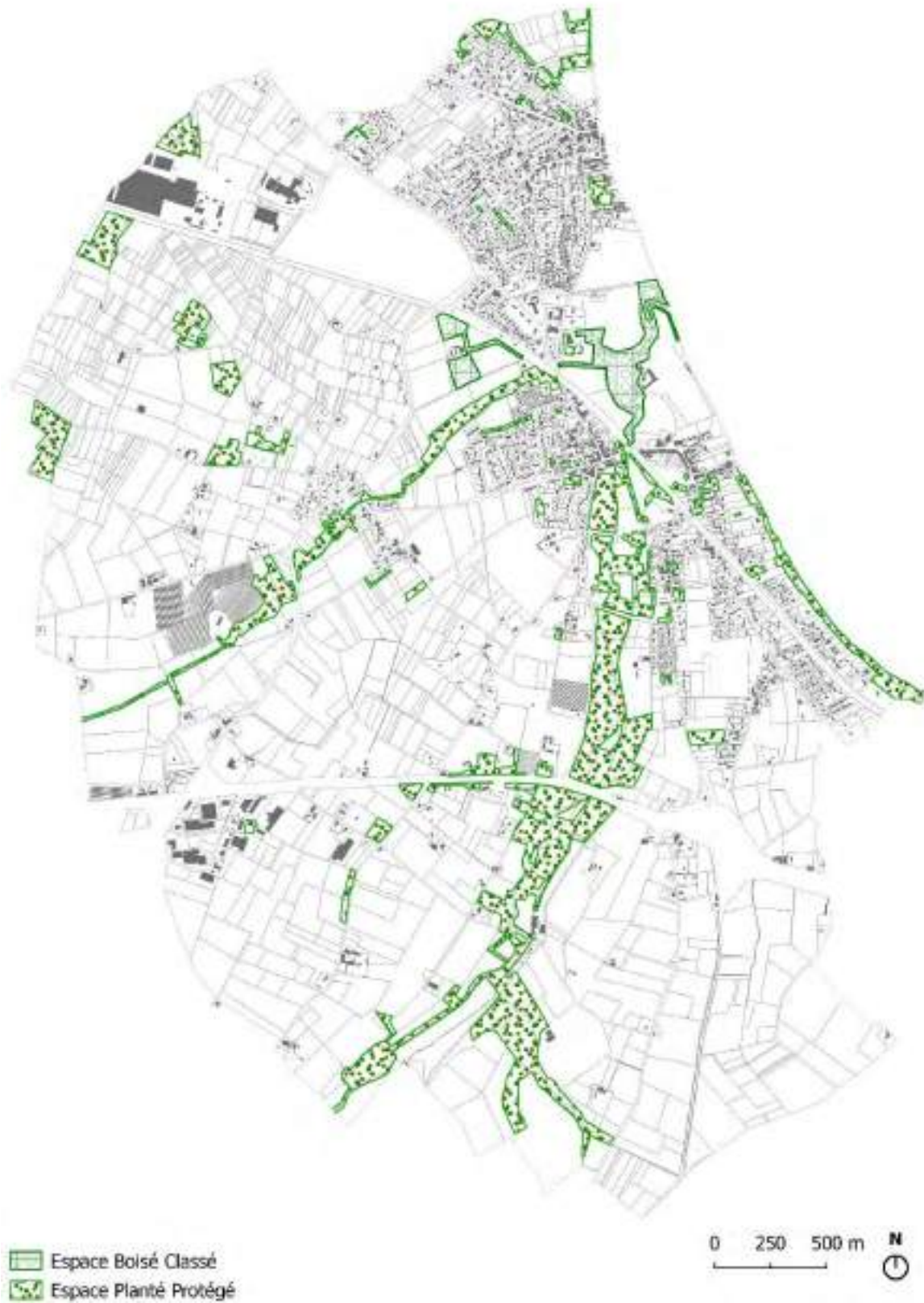
Dans les zones urbaines, le règlement limite et conditionne les occupations du sol et activités admises au sein des emprises repérées. Ainsi, certains aménagements (voie, aire de jeux, etc.) et seules de très petites emprises bâties sont admises au sein des espaces repérés. L'objectif est de pouvoir maintenir l'allure générale et les fonctions écologiques des boisements isolés ou en massif, tout en laissant une légère possibilité d'évolution aux propriétés bâties concernées.

Au sein des zones urbaines, le repérage des terrains arborés est motivé à la fois par leurs fonctions écologiques, pour leur intérêt paysager pour l'image et l'ambiance des quartiers de Vayres et pour leur rôle dans la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

Les terrains classés en « Espaces Boisés Classés » couvrent des sites de fort intérêt paysager du Château de Vayres et de la propriété viticole Bel Air (voir paragraphe 5.2).



*Repérage des boisements par une trame graphique « Espace planté à protéger »
et « Espaces Boisés Classés »*



Evolution des pièces règlementaires par rapport au PLU de 2005 :

- Evolution de la pièce écrite :

L'objectif affiché dans le PLU révisé est le renforcement et la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager. A ce titre, une partie de la zone N du PLU de 2005 est déclassée en secteur Ns plus strict en termes de droit à construire. Toutes les constructions sont interdites par rapport à l'ancien règlement qui autorisait l'extension des habitations existantes ou les constructions liées aux activités déjà implantées dans la zone.

- Evolution du zonage :

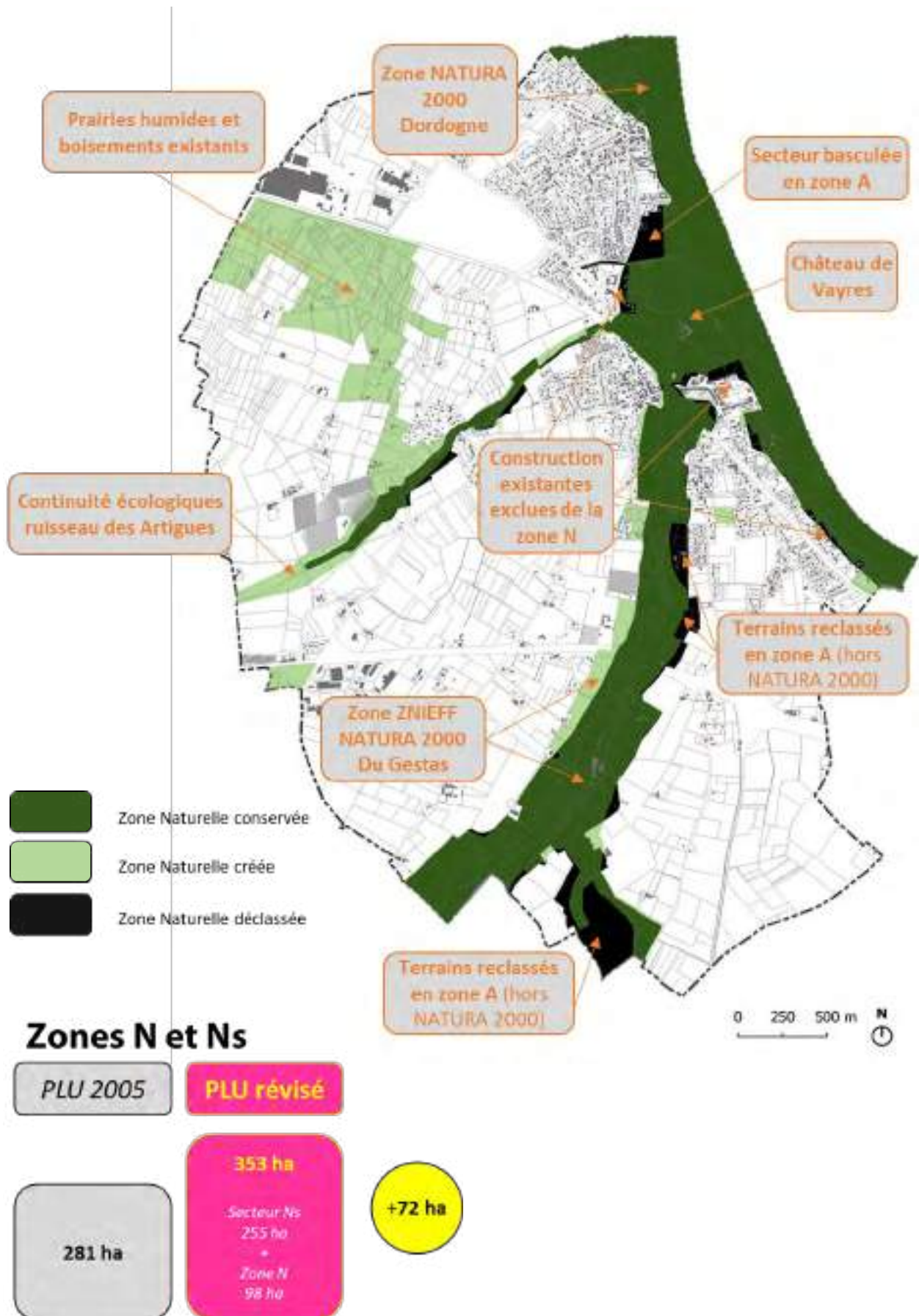
La superficie de la zone naturelle progresse de plus de 70 hectares entre le PLU de 2005 et le PLU révisé passant de 281 hectares à 353. L'intégration du secteur La Lande en zone N, précédemment classé en zone A, explique en grande partie cette augmentation.

Un réseau hydrologique véritable support écologique classé en Ns :

La surface classée en zone Ns couvre 265 hectares de la commune soit 18% de la superficie communale. Les secteurs se répartissent de la façon suivante :

- Au lieu-dit Paradis, le zonage reprend les contours de la zone classée en ZNIEFF et vient inclure des parcelles supplémentaires au contact des premiers terrains urbanisés.
- Les berges des ruisseaux du Gestas et d'Artigues jusqu'à l'embouchure de la Dordogne sont classées en zone Ns. Concernant le ruisseau du Gestas jusqu'à l'embouchure de la Dordogne, les contours ont été définis par rapport aux périmètres Natura 2000 et ZNIEFF. Ainsi, à l'est du ruisseau des parcelles sont basculées en zone agricole dans l'objectif de les préserver de toute urbanisation.
- A l'ouest du Gestas, le périmètre de la zone est prolongé par rapport au périmètre initial de protection en venant jusqu'au chemin de Caussade sans inclure les habitations existantes.
- Pour le ruisseau d'Artigues, le contour du zonage se superpose au tracé du PLU de 2005 et se prolonge le long du ruisseau jusqu'à la limite communale.

Synthèse de l'évolution de la zone naturelle et forestière pour préserver et restaurer les continuités écologiques

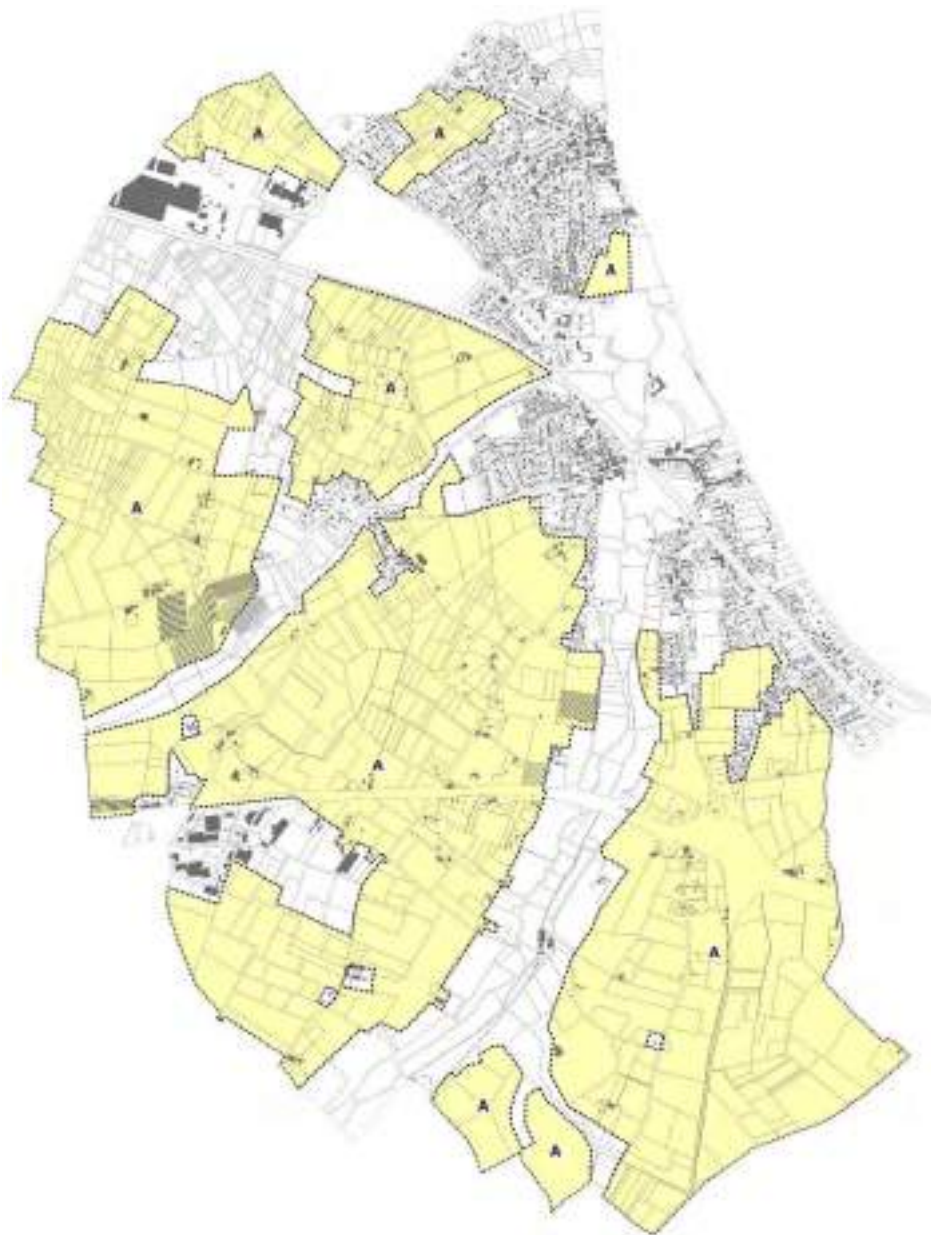


5.1.3. Maintenir et soutenir l'agriculture

La zone agricole (dite zone A) du PLU révisé couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des sols. Ainsi, toutes les parcelles agricoles sont classées en zone A à l'exception de celles identifiées comme réservoir de biodiversité ou corridors écologiques (Voir Partie 5.1.2).

La surface de la zone A représente 780 hectares avec la présente révision, soit plus de la moitié de la superficie communale. Comparé au PLU approuvé en 2005, cette superficie est en diminution (823 ha en 2005), en lien avec l'intégration des objectifs de protection des continuités écologiques principalement. Les perspectives de développement urbain participent dans une moindre mesure à la réduction des espaces agricoles avec un prélèvement d'environ 20 hectares d'espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (voir parties 5.3 et 5.4).

Délimitation de la zone A (agricole) qui couvre les terres agricoles et viticoles de Vayres



Les prescriptions édictées par le règlement de la zone A visent à assurer la protection et la pérennisation des espaces exploités/exploitable sur la commune, en évitant d'accentuer les conflits d'interface avec l'habitat ou les activités isolées.

Les bâtiments et sièges liés aux exploitations agricoles sont classés en zone agricole, ce qui leur permettra de faire évoluer et d'agrandir leurs installations pour répondre à leur besoin de développement.

Dans la perspective de favoriser le maintien et le développement des activités agricole, plusieurs règles sont prévues par la présente révision du PLU pour les terrains classés en zone A :

- Dans la zone, sont autorisées les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole. Les constructions destinées à l'habitation en lien avec l'activité agricole sont limitées aux logements de fonction avec des mesures visant à limiter l'incidence de cette occupation du sol sur les terres agricoles (regroupement du bâti, surface limitée).
- Les habitations isolées au sein de la zone agricole bénéficient de possibilités d'évolution strictement encadrées pour éviter d'impacter les espaces et les activités agricoles à proximité. Ainsi, les constructions accessoires et les extensions des habitations existantes sont admises par le règlement et soumises à des conditions de densité, de végétalisation, de hauteur et d'implantation pour réduire les incidences sur l'agriculture et le paysage (voir partie 5.1.4).
- Pour les autres constructions existantes dans la zone A qui ne sont ni liées à une exploitation agricole ni destinées à l'habitat, seuls l'adaptation et la réfection des constructions existantes sont admis (ni extension ni changement de destination).
- Les règles d'implantation et les hauteurs maximales dans la zone A sont définies pour répondre aux besoins de construction des exploitations, pour encourager les projets agricoles tout en limitant leur incidence paysagère.
- Des marges de recul s'imposent aux constructions le long des différents axes routiers qui traversent la zone A. L'objectif est de prévenir les risques liés à la circulation routière (sortie de route, visibilité en courbe) et maîtriser l'évolution des paysages aux abords de la RN89 notamment en imposant un recul important y compris pour les exploitations agricoles.
- Au regard des bâtiments d'intérêt patrimonial repérés sur la commune, des mesures spécifiques sont définies pour encadrer leur évolution et conserver leur caractère (voir partie 5.2).

Les limites entre zones urbaines et zones agricoles ont été rigoureusement définies au document graphique du règlement, notamment en veillant à éviter l'enclavement d'espaces agricoles par l'urbanisation. Dans le cadre de cet objectif et en cohérence avec la définition de l'enveloppe urbaine.

Le règlement impose également des marges de recul entre la zone A et les zone U (urbaines) et réciproquement pour prévenir les risques sanitaires liés à l'exploitation viticole des terrains et pour assurer une interface paysagère en lisière des espaces urbanisés.

La zone A évolue également avec l'intégration des enjeux liés aux réservoirs et corridors de biodiversité, désormais classés en zone N et secteur Ns (voir partie 5.1.1).

5.1.4. Les règles de constructibilité limitée en zone A et N

De manière générale, la zone agricole (A) et la zone naturelle et forestière (zone N) sont globalement inconstructibles. Le PLU révisé prévoit des dispositions spécifiques pour les habitations isolées et certains secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (stecal).

- **Les habitations isolées**

Dans les zones A et N, des constructions nouvelles et des aménagements sont exceptionnellement autorisées, sous condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et la préservation de l'environnement ou des espaces agricoles.

Le règlement des zones A et N autorise de manière très limitée les constructions et installations nécessaires à l'intérêt collectifs ainsi que l'adaptation des constructions existantes liées à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain.

Seuls les travaux (extension, rénovation, ...) sur les habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées. Le règlement écrit des zones A et N encadre ces évolutions, pour éviter d'impacter les espaces et les activités agricoles à proximité. Ainsi, les constructions accessoires et les extensions des habitations existantes sont admises par le règlement et soumises à des conditions de densité, de végétalisation, de hauteur et d'implantation pour réduire les incidences sur l'agriculture et le paysage.

Pour les autres constructions existantes dans la zone A ou N qui ne sont ni liées à une exploitation agricole ou forestière ni destinées à l'habitat, seuls l'adaptation et la réfection des constructions existantes sont admis (ni extension ni changement de destination).

La présente révision du PLU apporte une évolution importante pour les constructions isolées en dehors des espaces urbanisés, relativement nombreuses sur la commune. En, le PLU de 2005 délimitait des périmètres autour de chaque habitation isolée avec un classement en secteur Ah, conférant des droits à bâtir important et des possibilités de changement de destination généralisées. Ces possibilités sont aujourd'hui supprimées avec le PLU révisé.

- **Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)**

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) correspondent à des pastilles au sein de la zone A ou N où le règlement autorise une évolution limitée des activités et des constructions. Six STECALs sont prévus par le PLU révisé de Vayres. Ils couvrent des constructions et activités déjà existantes et disposant déjà de droits à bâtir avec le PLU de 2005 :

1/ L'ancienne gravière de granulat en limite communale Est avec Izon est classée en secteur Ne sur une surface de 1,8 hectares, sans changement par rapport au PLU 2005 puisque les terrains étaient déjà classés en secteur NI (destiné aux loisirs). La très grande majorité du terrain est occupé par l'étang résultant de l'exploitation du sol. **Le règlement du secteur Ne permet d'envisager la réalisation d'aménagement et l'implantation d'installations destinés aux sports et loisirs de plein air.**



Le règlement encadre l'évolution des constructions et installations, en fixant une emprise au sol supplémentaire réduites permettant à l'établissement de faire évoluer ses constructions et installations.

L'ancienne gravière classée en secteur NI dans le PLU de 2005 et en secteur Ne dans le PLU révisé



Délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sein de la zone A (Agricole) et de la zone N (naturelle et forestière) : 1 secteur Ah et 4 secteur Ne



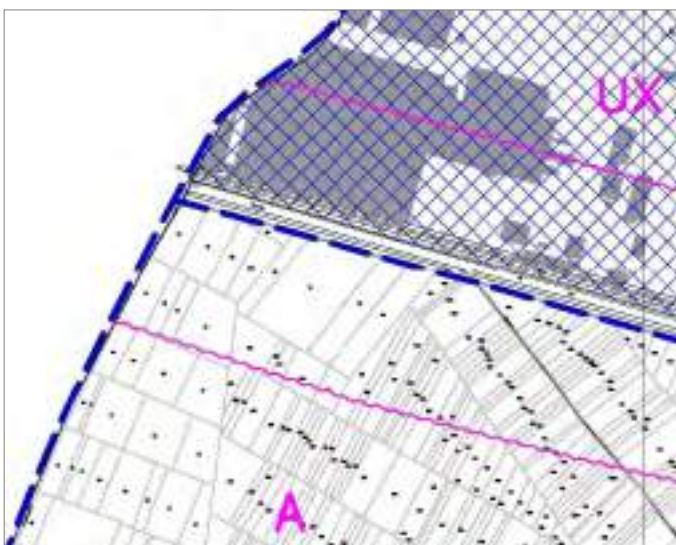
- Ah : secteur ponctuellement bâtie à constructibilité limitée
- Ne : secteur destiné aux équipements collectifs

2/ L'ancienne déchetterie de la Communauté de Communes du Sud Libournais, située en limite Ouest avec la commune d'Izon, adossé à la voie ferrée, à l'extrémité de l'impasse La Vergne. Le site est classé en secteur Ne par le PLU révisé pour une surface d'environ 0,6 hectares



Les terrains sont entièrement imperméabilisés au regard des anciennes fonctions du site. Le règlement du PLU révisé permet de faire évoluer ce terrain public pour permettre l'implantation de constructions et installations d'intérêt général.

L'ancienne déchetterie classée en zone A dans le PLU de 2005 et en secteur Ne dans le PLU révisé



3/ La déchetterie-ressourcerie du Syndicat mixte de collecte et de valorisation du Libournais et de la Haute-Gironde (Smicval) dénommée « SMICVAL Market » est située à proximité de l'échangeur n°7 de la RN89, le long du chemin de Videau. Il couvre une superficie d'un demi-hectare classé en secteur Ne. Ce centre de recyclage a été implanté sur la commune en 2017, au sein de la zone agricole au titre des équipements d'intérêt collectif admis dans la zone A du PLU de 2005. Il est apparu plus pertinent de reclasser ce site dans un STECAL qu'en zone agricole au regard de l'occupation du sol du terrain.



La déchetterie-ressourcerie « SMICVAL Market » classé en zone A dans le PLU de 2005 et en secteur Ne dans le PLU révisé



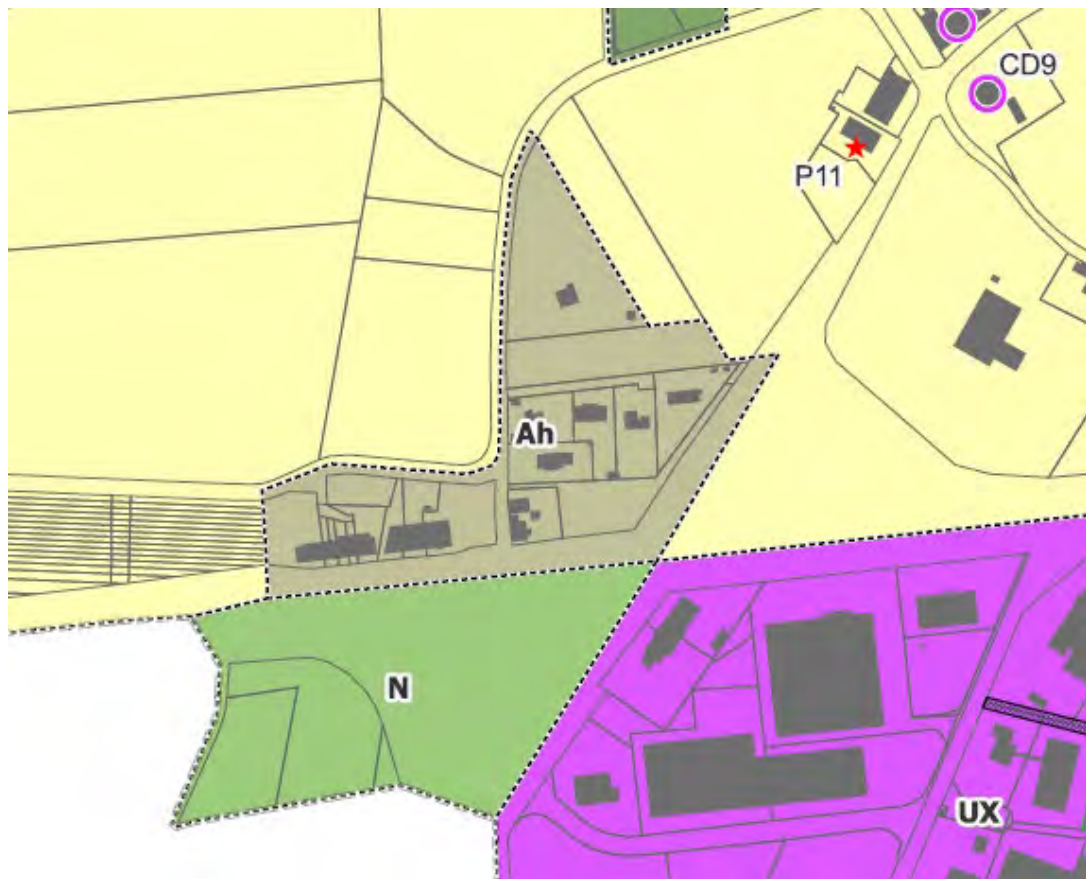
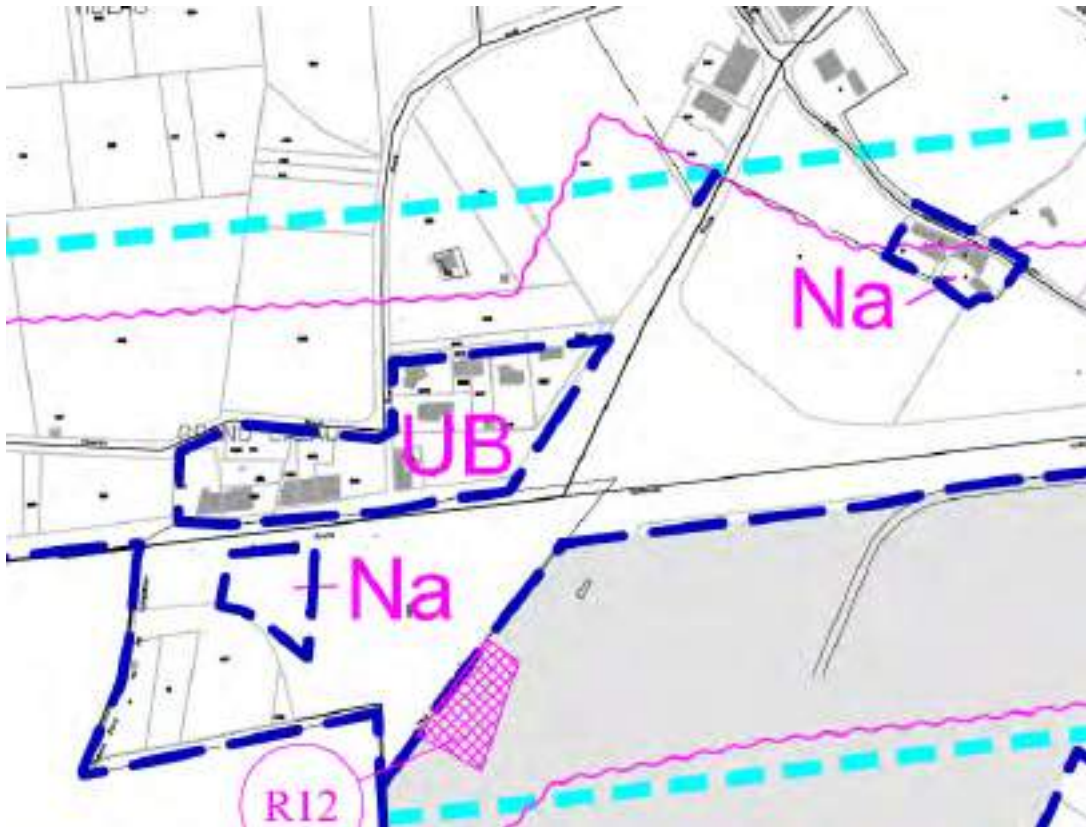
4/ **Un seul hameau d'habitations** fait l'objet d'un classement en Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) au sein des espaces non urbanisés de la commune. Il s'agit du hameau du Grand Cazeau classé en zone UB dans le PLU de 2005 (1,8 ha), situé entre la RN89 au Sud, l'Avenue de Bel Air à l'Est et desservi par le Chemin de Videau. Les terrains bâtis sont classés en secteur Ah sur une surface de 3,5 hectares (la superficie intègre la moitié des emprises de la RD242E6 et de la RN89). L'agrandissement du périmètre de ce secteur urbanisé avec la présente révision représente moins d'1 hectare de terrains constructibles supplémentaires et se limite aux unités foncières bâties.



Le règlement du secteur Ah permet la construction et le changement de destination des constructions existantes. Les destinations admises sont l'habitation, les exploitations agricoles ou forestières, l'artisanat et l'hébergement touristique. La situation à proximité de l'échangeur de la RN89 motivant les possibilités de changement de destination autre qu'habitat.

La capacité d'évolution et de densification des terrains est relativement faible, estimée à 1 ou 2 nouvelles constructions, notamment compte tenu de l'application de la marge de recul de 100 mètres par rapport à la RN89 qui gèle quasiment l'ensemble des tissus bâtis à l'exception de la pointe au Nord du secteur Ah. Le règlement limite en outre l'emprise au sol de manière stricte et impose une surface en plein terre très importante, excluant ainsi une densification excessive des terrains. La création de nouveaux accès sur le réseau routier départemental est également interdite pour des raisons de sécurité.

Le hameau du Grand Cazeau classé en zone urbaine UB dans le PLU de 2005
reclassé en secteur Ah dans le PLU de 2005



5/ La MFR de Vayres est un établissement d'enseignement agricole privé sous contrat avec le Ministère de l'Agriculture, installée sur la Commune de Vayres depuis 1967. Le terrain est classé en secteur Ne sur une surface de 1,8 hectares (sans changement par rapport au PLU 2005). **Le secteur Ne** couvre les bâtiments d'enseignement, les espaces verts et de circulation, les installations sportives. Le règlement encadre l'évolution des constructions et installations, en fixant une emprise au sol supplémentaire réduite permettant à l'établissement de faire évoluer ses constructions et installations.



La MFR de Vayres classée en secteur Aa dans le PLU de 2005 et en secteur Ne dans le PLU révisé



6/ L'observatoire astronomique de l'association Véga de la Lyre est situé sur l'intersection entre les chemins Gentillot et Petit Drot. Le terrain, classé en secteur Na dans le PLU de 2005, est intégrée dans le secteur Ne du PLU révisé pour une surface de 1200 m² environ.



*L'observatoire astronomique de Vayres classé en secteur Na dans le PLU de 2005
et en secteur Ne dans le PLU révisé*



Evolution des pièces réglementaires par rapport au PLU de 2005 :

- Evolution des pièces graphiques :

La **zone agricole** (zone A) recouvre 734 hectares soit 64 % de la surface communale, et couvre en grande partie les terres bénéficiant d'AOC (« Graves de Vayres » et de « Bordeaux »). La zone A est en diminution (823 ha en 2005), en lien avec l'intégration des objectifs de protection des continuités écologiques principalement. Les perspectives de développement urbain participent dans une moindre mesure à la réduction des espaces agricoles avec un prélèvement d'environ 20 hectares d'espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (voir parties 5.3 et 5.4).

Le PLU révisé supprime l'ensemble des secteurs Na (39 ha) qui couvraient les habitations isolées sont reversées en zone A. Elles bénéficient de droits moins étendus que dans le PLU de 2005 mais conservent des petites possibilités d'extension. Trois Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont créés avec le PLU révisé : sur l'ancienne déchetterie impasse La Vergne, sur le SMICVAL Market Chemin de Videau et sur l'observatoire astronomique à Petit Drot. Le STECAL couvrant la MFR et celui de l'ancienne gravière de granulat en limite communale Est avec Izon sont maintenus, la zone urbaine couvrant le hameau de Grand Cazeau est reclassée en secteur Ah.

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités couvrent une surface d'environ 8 hectares soit environ 0,5% de la superficie communale.

- Evolution de la pièce écrite du règlement :

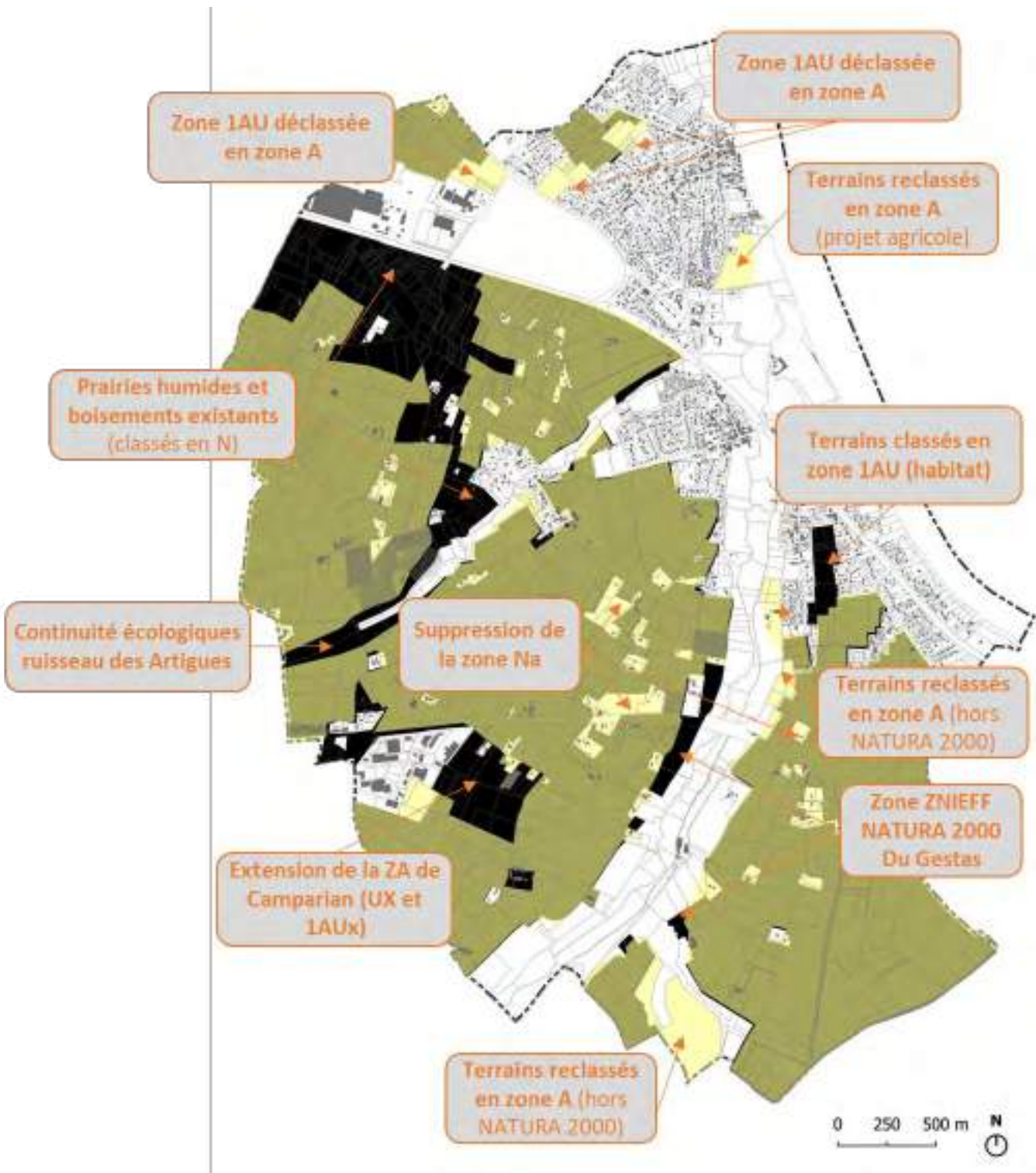
Avec la présente révision du PLU, le règlement écrit de la zone A est mis en conformité avec le code de l'urbanisme, notamment pour les possibilités d'évolution des habitations isolées au sein de la zone.

Ainsi, le règlement de la zone A renforce les conditions d'évolution des constructions existantes, en édictant une surface maximale autorisée (pour les extensions, la construction principale et les constructions accessoires) afin de réduire le mitage du territoire. Les modalités d'implantation de ces nouvelles constructions sur les terrains sont également encadrées plus strictement (augmentation du recul par rapport aux limites séparatives) pour réduire leurs impacts sur le paysage.

S'agissant des constructions agricoles, le nouveau règlement reprend les dispositions limitatives encadrant la réalisation des logements de fonction pour maintenir et pérenniser la vocation agricole de la zone.

Le règlement du PLU révisé prévoit des possibilités d'évolution limitée pour les terrains classés en STECAL au regard de leur vocation d'équipement d'intérêt collectif pour les secteurs Ne. Dans le secteur Ah, les règles permettent d'envisager quelques nouvelles constructions à vocation d'habitat ou d'activités, en respectant des possibilités de construire limitées (emprise au sol, pleine terre minimale, marge de recul par rapport à la RN89).

Synthèse de l'évolution de la zone agricole avec le PLU révisé



Zone A



Secteurs Ah et Ne

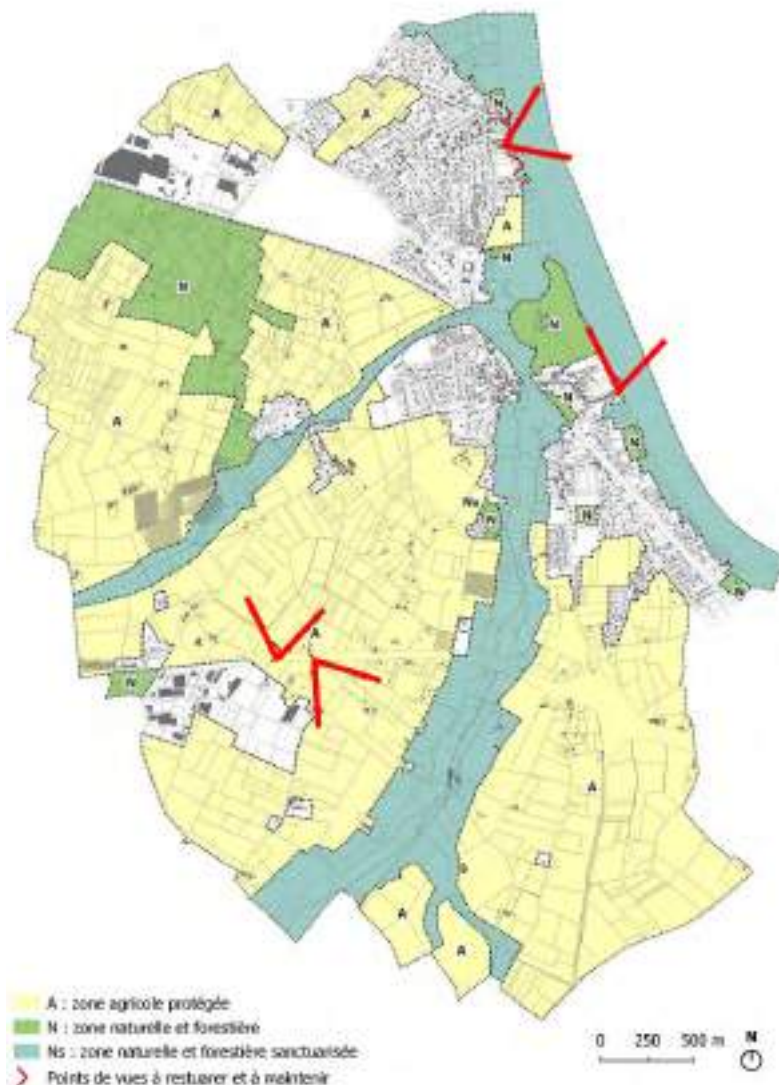


5.2. Valoriser le patrimoine paysager de la commune

5.2.1. Les zones dédiées à la mise en valeur des paysages

Afin de valoriser l'identité paysagère de la commune, le PLU identifie plusieurs cônes de vues. Ces cônes de vues identifiés au PADD permettent de valoriser les vues remarquables sur la commune. Les secteurs repérés comme tel sont classés en naturelle (N) ponctuellement bâties afin de préserver l'ouverture sur les paysages et monuments notables de la commune. Les droits à bâtir sont limités et soumis à une réglementation précise au sein de ces zones permettant une protection accrue de ces espaces. Aucune extension de l'urbanisation n'est programmée ou autorisée sur les cônes de vue identifiés au sein du PADD.

Les points de vue sur la Dordogne et sur le plateau viticole le long de la RN89 sont protégés par un classement en zone inconstructible des terrains



Le PLU révisé prévoit également une délimitation claire de l'urbanisation au niveau des interfaces entre les zones urbaines et les zones naturelles ou agricoles (le règlement impose une marge de recul entre ces zones).

5.2.2. Les boisements protégés au titre des paysages

Pour conserver le patrimoine paysager, le PLU révisé instaure des **Espace Boisé Classé (EBC)** sur deux secteurs à fort intérêt paysager : le Château de Vayres et son site inscrit ; la propriété viticole Bel Air en entrée de ville Ouest de la commune. Ces EBC couvrent des boisements de taille significative comprenant des arbres à haut jet, particulièrement marquant dans le paysage de la commune.

Les dispositions réglementaires liées aux espaces boisés classés sont spécifiées par le code de l'urbanisme. Ce repérage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol naturel qui compromettrait la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages arbres y sont soumis à déclaration.

Le classement de boisements en EBC permet l'application des principes réglementaire suivant :

- Le défrichage est interdit (pas de destruction de l'état boisé ni de changement de la destination forestière)
- Les travaux et opération liées à la gestion des espaces sont autorisés
- Les coupes et abattages d'arbres sont interdits, sauf en cas d'état sanitaire dégradé ou de risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes
- La disparition de sujets (abattus après autorisation ou tombés) doit être compensée
- Les espaces n'ont pas vocation à être urbanisé ou imperméabilisés. Les installations légères liées à la fréquentation publique et les extensions mesurée sont possibles s'ils ne compromettent pas le boisement.

Le dispositif réglementaire des EBC est inscrits aux documents graphiques du règlement (plan de zonage) par une trame spécifique et au sein de la pièce écrite du règlement (article 13) qui s'appuie sur les articles L.113-1 et 2 du code de l'urbanisme.

Les « Espaces Plantés à Protéger » institués sur les continuités écologiques et les arbres au sein des zones urbaines participent également à la mise en valeur paysagère de la commune (Voir partie 5.1.1).

Les EBC couvraient une surface de 36 hectares dans le PLU de 2005. Cette surface est ramenée à 10 hectares avec le PLU révisé, mais plus de 100 hectares sont dorénavant classés en « Espace Planté à Protéger ». Au total, c'est donc plus 113 hectares de boisements qui sont protégés avec la présente révision.

5.2.3. Valoriser le patrimoine historique

Plusieurs éléments bâtis d'intérêt architectural et patrimonial ont été inventoriés sur la commune de Vayres (Voir Partie 2.1.2). Le PLU révisé repère ces constructions par la mention « Éléments de paysage, de patrimoine à protéger » sur les documents graphiques.

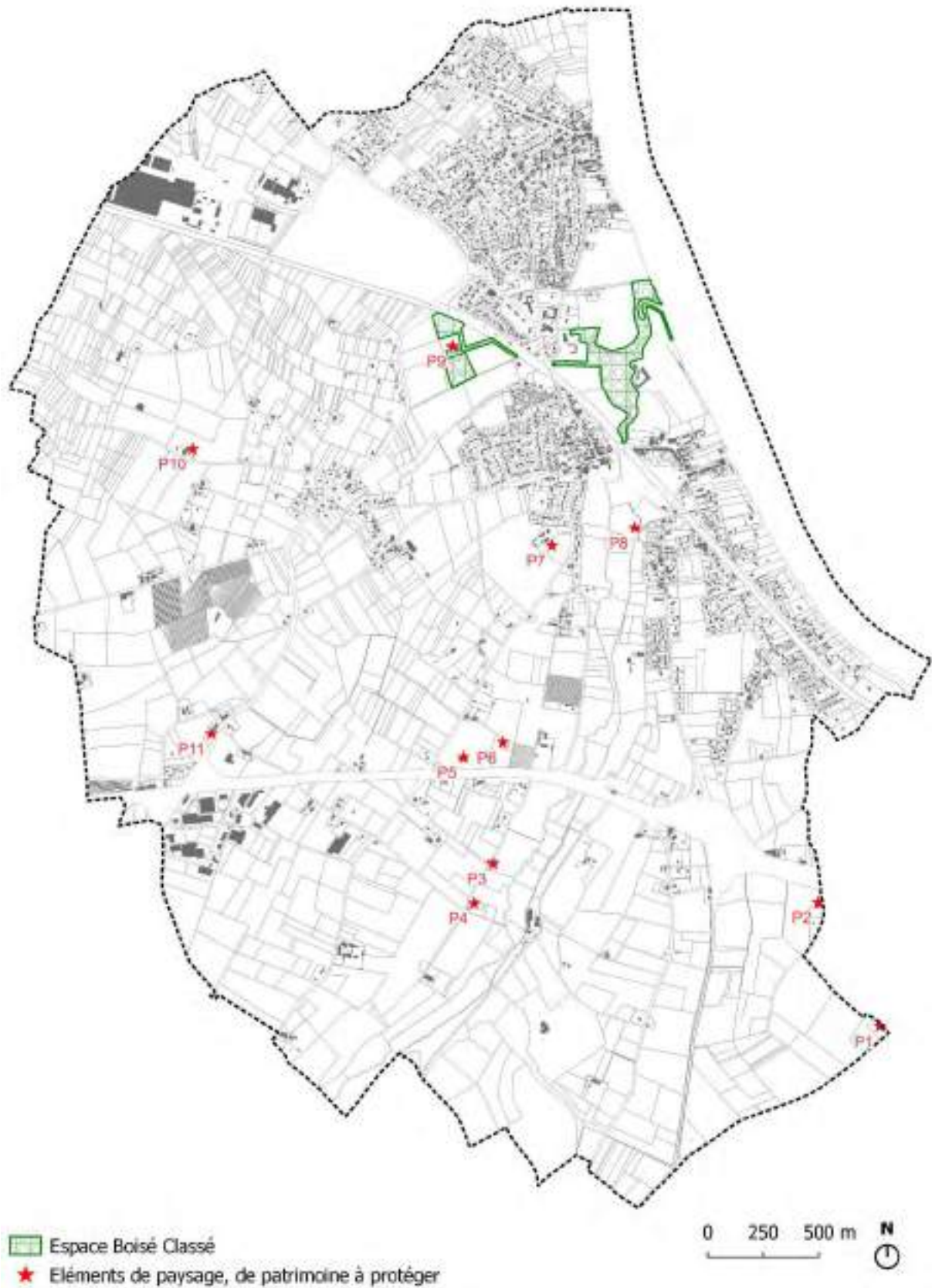
Pour préserver le cachet architectural des constructions, la pièce écrite du règlement des différentes zones concernées comporte des règles qui conditionnent l'autorisation de réaliser des travaux à travers son article 2, et des prescriptions sur les modalités de réalisation des travaux dans son article 11. Ainsi, le règlement met en place les mesures suivantes :

- Les constructions et aménagements avoisinants ces éléments repérés devront tenir compte de ces éléments de manière à ne pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques ;
- Les travaux effectués sur le bâti ne doivent pas porter atteinte à la composition générale de la construction ni à l'ordonnance générale des ouvertures en façade de la construction ;
- Le respect des matériaux d'origine de la construction lors des travaux de transformation ou d'extension ;
- Les éléments végétaux, les constructions accessoires et les clôtures qui composent l'unité foncière doivent être préservés et mis en valeur.

Dans les zones agricoles et naturelles, 10 constructions présentant des caractéristiques favorables (Voir Annexe 1.1 du dossier) ont été repérées aux documents graphiques sous la mention « Bâtiment susceptible de changer de destination ». Le règlement précise les conditions du changement de destination notamment au regard des incidences sur l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces changements de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial peuvent participer à la création d'hébergement touristiques, pour compléter l'offre sur le territoire.

Le dispositif de protection des éléments bâtis et de repérage des bâtiments susceptibles de changer de destination n'étaient pas prévus par le PLU de 2005. La présente révision instaure donc deux nouveaux outils pour valoriser les bâtiments historiques de la commune ou ceux présentant un intérêt patrimonial.

Le repérage des boisements patrimoniaux classés en 'Espace Boisé Classé' et le repérage des éléments de patrimoine bâti présent sur la commune.



5.3. Prévoir un développement équilibré de l'habitat

Au regard des objectifs du SCOT du Grand Libournais en terme de croissance démographique pour l'ex Communauté de Communes du Sud Libournais (1,23% de croissance par an sur 20 ans) et de son rôle de centralité relais, le PADD de Vayres retient l'objectif de produire autour 50 logements par an et de rester sur un apport de population inférieur à 1 000 nouveaux habitants sur les dix prochaines années.

La commune se fixe l'objectif de produire environ 300 logements locatifs sociaux pour se rapprocher du taux de 25% de logements sociaux en prenant en compte l'augmentation du stock de résidences principales en parallèle de la production de logements sociaux.

Le PLU révisé met en œuvre plusieurs dispositifs pour répondre aux ambitions du PADD (Maîtriser la croissance de population / Poursuivre l'effort de construction de logements sociaux) :

- > le découpage des zones urbaines à vocation principale d'habitat et les règles permettant l'évolution des tissus bâtis ;
- > les outils pour encadrer le renouvellement et la densification de certains terrains en zone urbaine ;
- > La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers pour la production de logement.

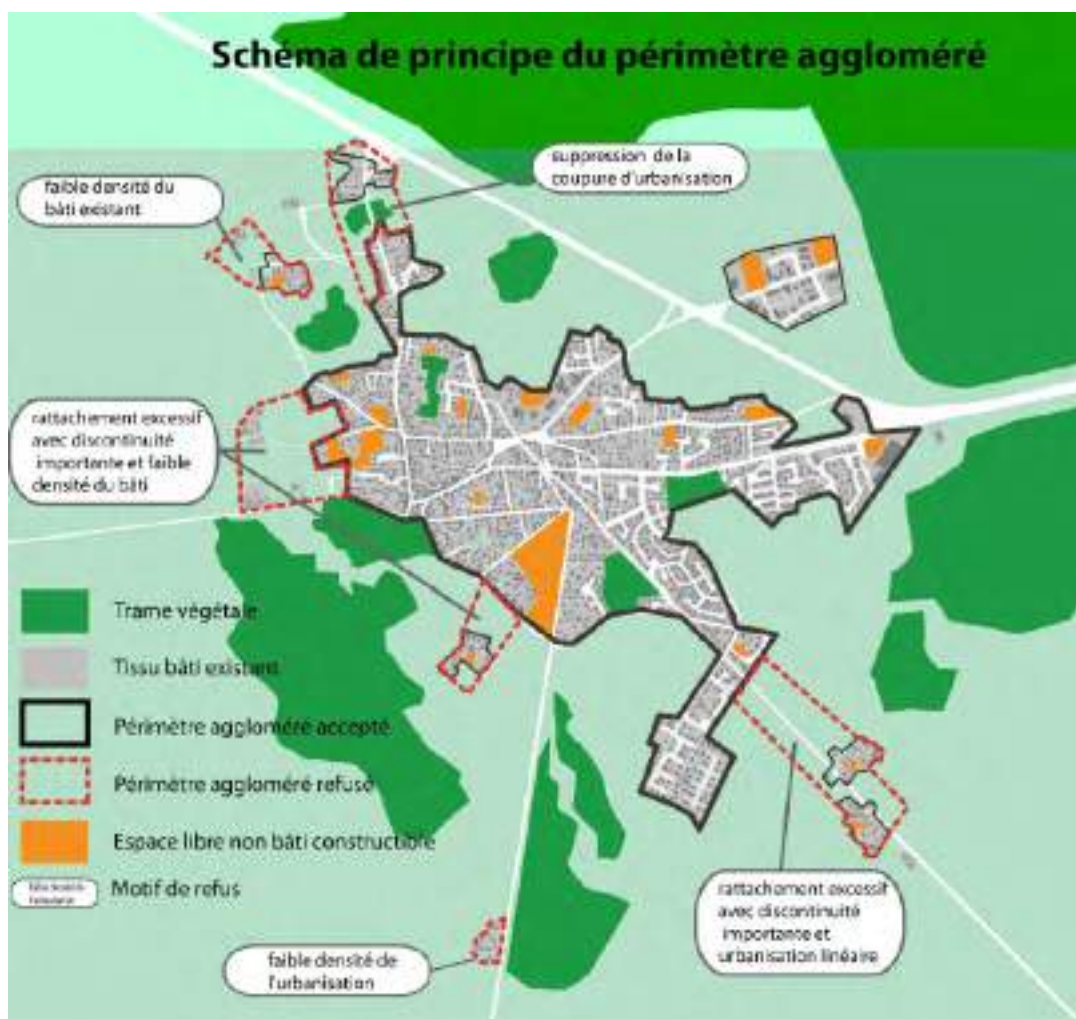
5.3.1. Les règles des zones urbaines destinées à l'habitat

- **Le découpage des zones urbaines multifonctionnelles**

La mise en œuvre des objectifs du PADD en matière d'habitat se traduit premièrement par la délimitation des zones urbaines qui couvrent les terrains bâtis présents sur la commune. Pour ce faire, la délimitation des zones urbaines dites zones U, s'est appuyée sur l'analyse des tissus urbains réalisés dans le cadre du diagnostic et sur les critères du SCOT du Grand Libournais (voir page suivante) qui permet de préciser les limites des espaces pouvant être qualifiés d'agglomérés et ceux relevant davantage d'une forme de mitage de l'espace.

La délimitation des zones urbaines sur la base de l'enveloppe urbaine a permis de bien circonscrire les limites visuelles du village et réduire ainsi au maximum l'étalement des espaces urbanisés.

Extrait du DOO du SCoT du Grand Libournais (Orientation 2.1.1)



Ainsi, les documents d'urbanisme locaux devront présenter une analyse morphologique du tissu bâti et justifier de la délimitation retenue pour former ce périmètre aggloméré s'appuyant sur des conditions cumulatives :

- **La continuité** : la détermination du périmètre bâti s'appuiera sur le respect d'une distance inférieure à 100 m au maximum entre deux constructions existantes. Les équipements collectifs (quelle que soit leur nature), les infrastructures, et les éléments composant la trame végétale urbaine peuvent être inclus dans ce périmètre à condition qu'ils soient aussi en continuité.
- **La compacité** : le périmètre bâti doit constituer un ensemble construit d'un seul tenant qui ne recouvre ni vides ni discontinuités (supérieure à 100 m de largeur). Il devra s'appuyer sur la présence d'espaces ayant une vocation urbaine, à l'exception de ceux constituant et identifiés comme trame végétale urbaine. Des parcelles non bâties ou « dents creuses » pourront y être intégrées dès lors qu'elles ont la vocation d'être constructibles.
- **La densité** : le périmètre bâti doit être constitué par la présence d'un nombre significatif de constructions sur une surface donnée, quelle que soit leur nature : la surface construite doit être supérieure à 20 m² par parcelle, pour le logement la densité bâtie doit être supérieure à 7 logements à l'hectare. Ainsi ne constitue pas par exemple un tissu aggloméré pouvant être identifié en espace urbain :
 - la présence d'une dizaine de constructions isolées d'une centralité urbaine ou d'un bourg regroupées en hameaux ;
 - la présence d'une dizaine de constructions isolées d'une centralité urbaine ou d'un bourg et positionnées en linéaire le long d'une voie.

Le découpage des zones urbaines multifonctionnelles et leur règlement permet de mettre en place une géographie prioritaire pour concilier capacité de densification et préservation du cadre de vie. La commune présentant des tissus urbains divers et variés, allant du centre bourg relativement dense au tissu bâti très peu dense plus éloigné, la stratégie réglementaire définit des règles différenciées pour répondre à la diversité des morphologies et structures foncières d'une part, et au regard du niveau d'équipements publics existant ou programmé dans les différents quartiers d'autre part.

La densification des terrains notamment par division parcellaire et en renouvellement urbain constituera les principales filières de production de nouveaux logements, proposant des terrains de taille et de prix variés favorables à l'accueil de profils de ménages diversifiés.

La méthode pour établir les contours des zones urbaines et la nomenclature des différentes zones évoluent par rapport au PLU de 2005. Le découpage des zones UA (bourg et hameau ancien), UB (lotissement) et UC (habitat diffus) s'appuie également sur les possibilités de densification (fort à faible) à partir de la géographie prioritaire du développement retenue par le PADD, en tenant compte des cadres de vie et des caractéristiques morphologiques de chacun des quartiers de la commune inventoriés par le diagnostic (voir partie 2.1).

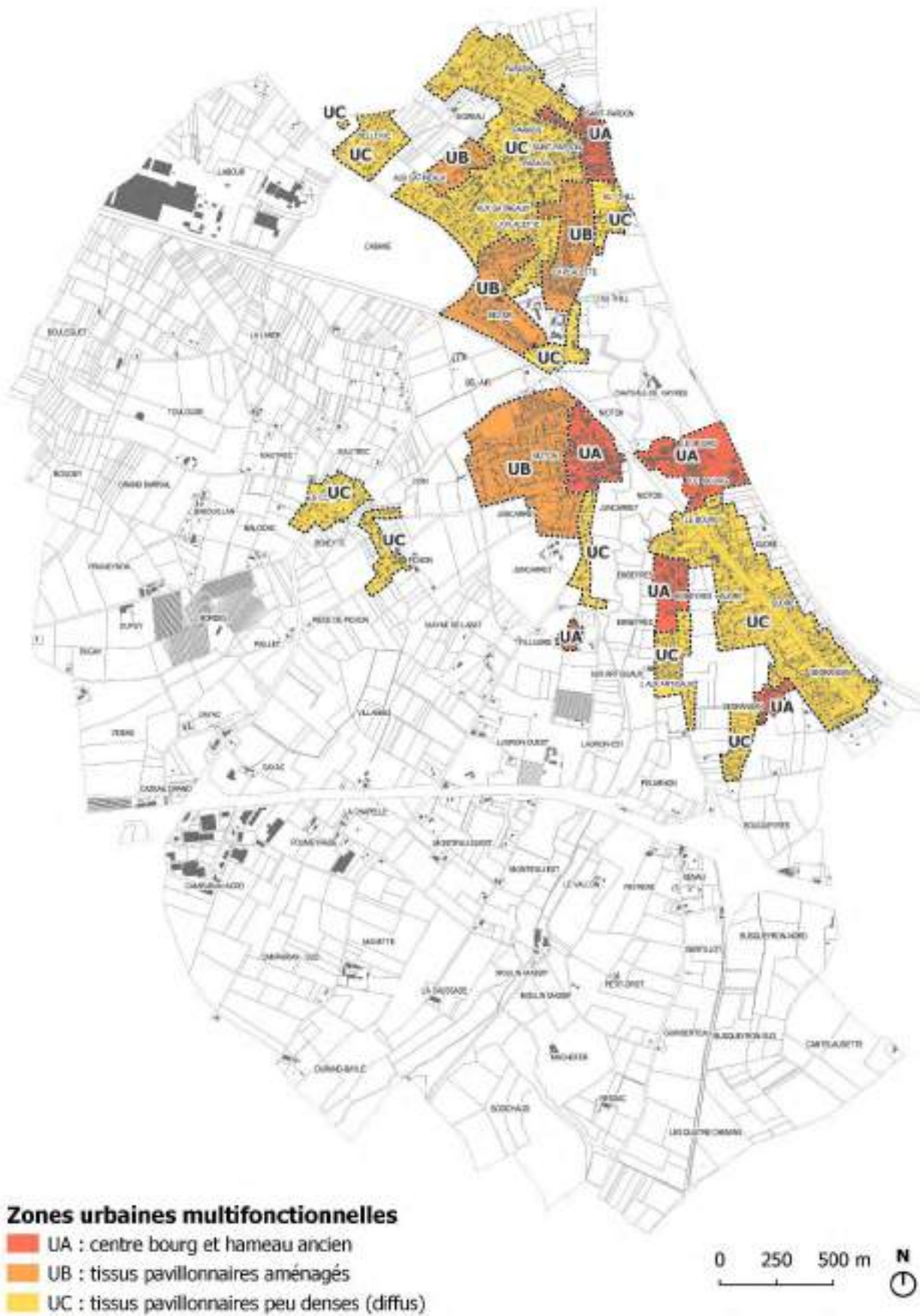
Le PLU révisé oriente donc sa stratégie de développement urbain en permettant une évolution de chacun des tissus dans leur genre, en encourageant une diversification des formes urbaines principalement en zone UA et en zone UB. La zone UC a vocation à évoluer plus lentement au regard de la localisation des tissus bâtis et de leur potentiel production en densification (réalisée principalement par division parcellaire produisant des logements libres susceptibles de réduire les efforts de rattrapage du déficit de logements sociaux) :

- Le secteur UA couvre le centre-bourg de Vayres et le centre de Saint Pardon, ainsi que les tissus anciens de Nioton, Embeyres, Segransan, la Fillaurie.
- Le secteur UB, correspond aux lotissements pavillonnaires sur le secteur de Nioton, autour de l'ancienne cave coopérative et l'Avenue du Thil.
- Le secteur UC recouvre les autres quartiers, notamment ceux les plus éloignés comme le Chemin des Tuileries, l'Avenue de Saint Pardon, Le Coin où l'urbanisation par densification est à limiter. Ces terrains étaient majoritairement classés en zone UB dans le PLU de 2005.

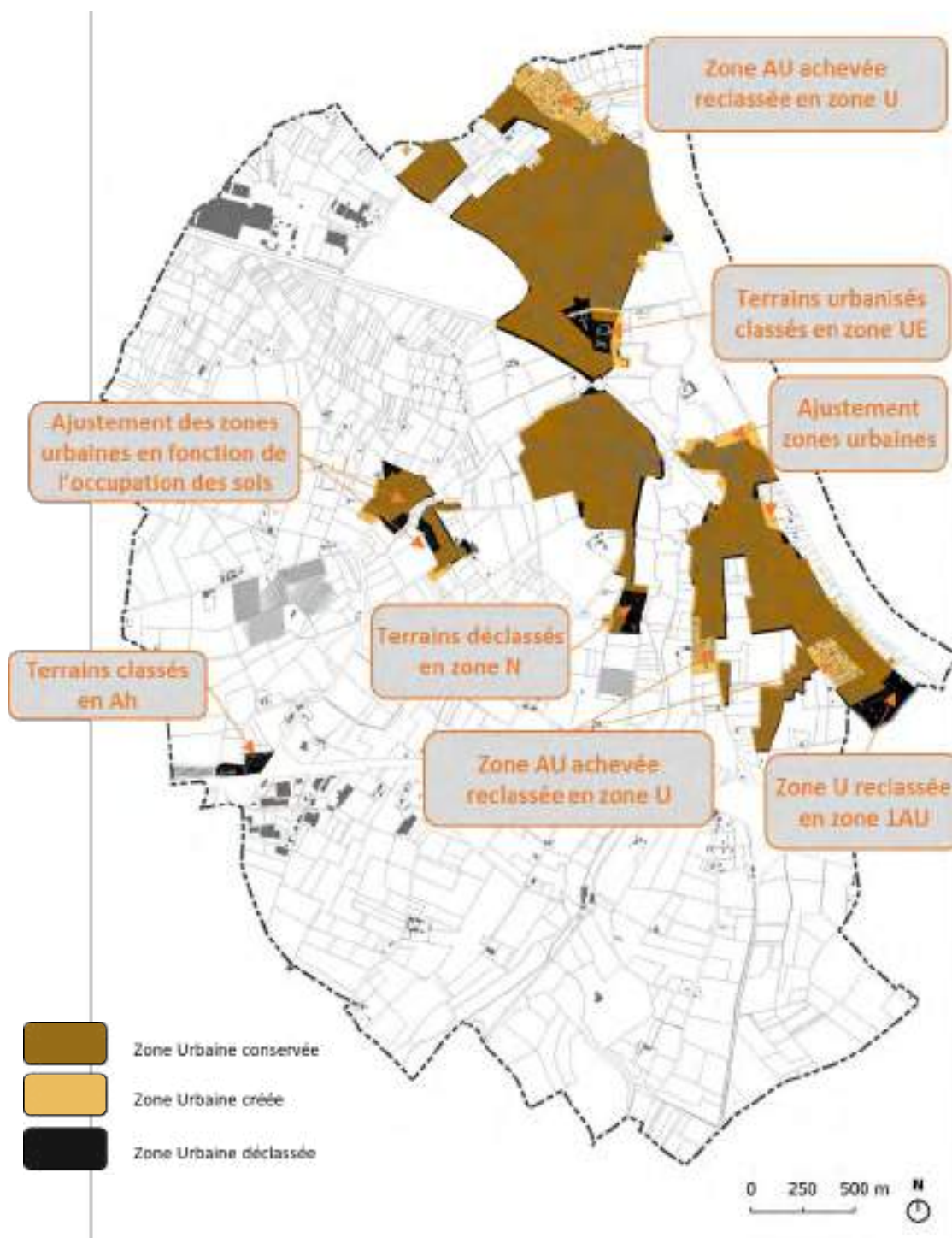
La surface des zones urbaines n'augmente que de 4 hectares avec la présente révision malgré l'intégration des zones à urbaniser (AU) inscrites au PLU de 2005 et dorénavant achevées (18 ha). La prise en compte des enjeux environnementaux et paysager explique en grande partie l'évolution de la surface des zones urbaines (réduction avec le reclassement des emprises des cours d'eau et fossés en zone Ns).

La définition des espaces urbanisés a également conduit au déclassement de certains hameaux (comme Grand Cazeau) classés en zone urbaine au PLU de 2005 mais considérés en discontinuité de l'enveloppe urbaine par le présent PLU révisé. Ces habitations isolées sont dorénavant classées en zone A (voir partie 5.1).

Délimitation des zones urbaines à vocation principale d'habitat



Evolution du découpage des zones urbaines à vocation principale d'habitat par rapport au PLU de 2005



Zones U mixte



• **Les règles des zones urbaines multifonctionnelles**

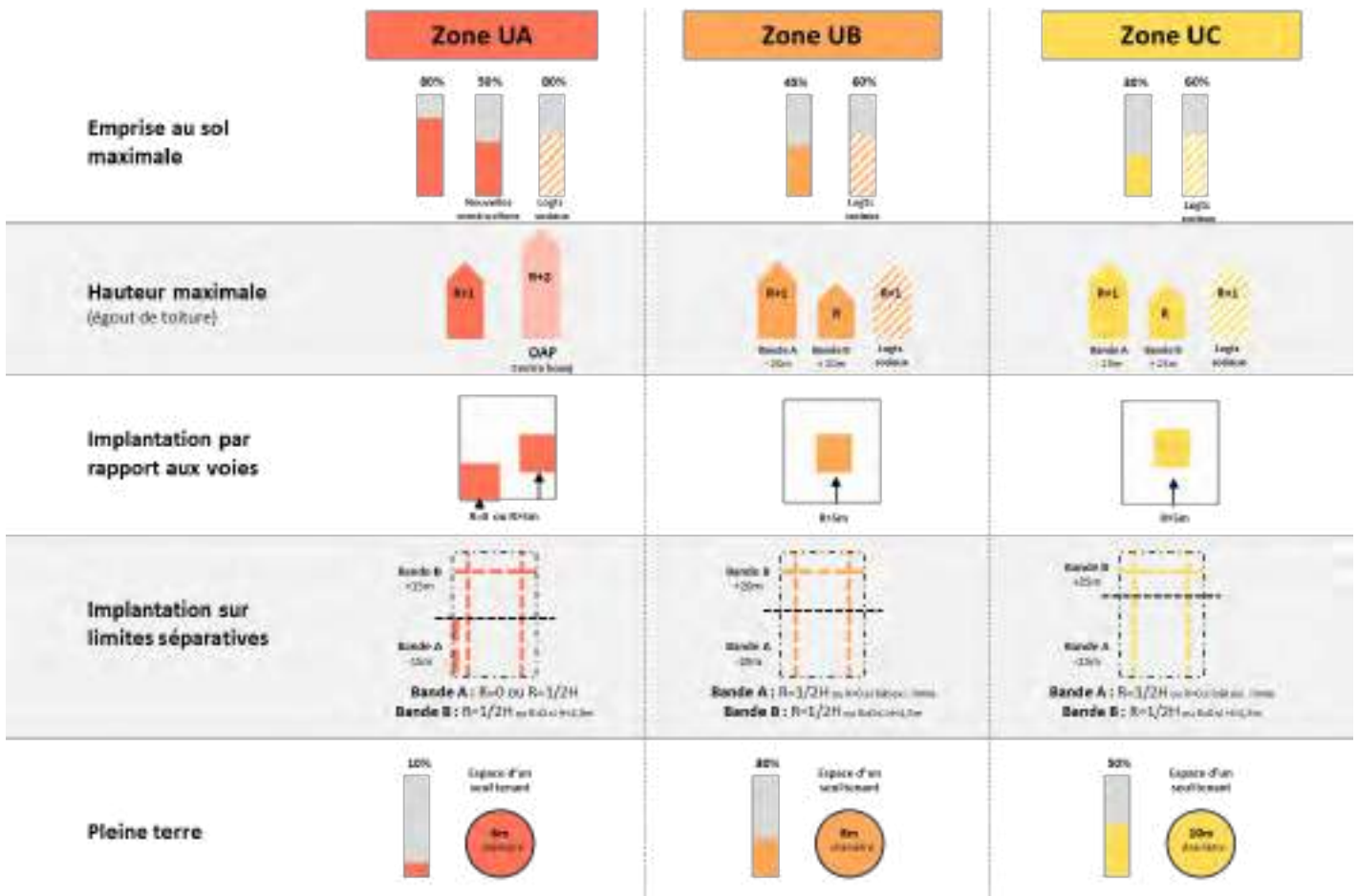
La stratégie règlementaire retenue s'articule autour de la recherche d'un équilibre entre droits à bâtir octroyés (voir Capacité d'accueil ci-après) et préservation des cadres de vie des tissus bâtis, prise en compte des enjeux écologiques et paysagers, intentions opérationnelles et secteurs destinés à la réalisation d'objectifs de construction ou d'aménagement.

Pour encadrer les possibilités de densification des différents secteurs couvrants les espaces urbanisés de la commune plusieurs règles sont mises en place :

> **Les bandes de constructibilité** instaurées par le règlement régissent les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives dans les zones UA, UB et UC et de hauteur dans les zones UB et UC. L'objectif est de préserver la morphologie urbaine des tissus couverts pour permettre des projets plus denses en premier rang (dans les 20 premiers mètres depuis la limite d'emprise de la voie), et de limiter les volumes bâtis au-delà pour prévenir les nuisances de vue, de lumière ou d'usage entre terrains. Les bandes de constructibilité sont exprimées par rapport aux voies publiques existantes ou à créer. Les terrains en retrait des voies publiques et desservis par des allées privées et des accès sont donc le plus souvent situés en « Bande B » selon le règlement.

> **Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques** sont exprimées pour conserver l'ambiance et le paysage des quartiers, en privilégiant le maintien des fronts bâtis sur rue dans la zone UA et des implantations avec un retrait paysager dans les zones UB et UC.

Les principales règles de gabarit et normatives définissant les droits à bâtir pour les secteurs des zone UA, UB et UC



> **La hauteur maximale autorisée des constructions** est relativement homogène entre les UA, UB et UC. Elle vise à respecter la morphologie des tissus dans lequel s'insère la construction et à préserver l'ambiance urbaine caractéristique de chacun des secteurs. Dans la zone UA, les règles de hauteur maximale s'applique à la totalité du terrain sans distinction entre l'avant et l'arrière. Le règlement admet très ponctuelle une majoration de la hauteur en R+2 au sein des périmètres couverts par une OAP au sein des emprises repérées sur le schéma par la mention « Localisation préférentielle des constructions les plus hautes ». Globalement, les hauteurs autorisées sont comprises entre R+1 en première bande et rez-de-chaussée en seconde bande dans les zones UB et UC, permettant de maintenir le caractère aéré des espaces.

Le règlement introduit des bonus de constructibilité dans le cas de la réalisation d'une part significative de logements sociaux dans le secteur UB et UC. Ainsi, la hauteur maximale est majorée jusqu'au R+1 dans la seconde bande (B) des terrains.

> **L'emprise au sol maximale des constructions** garantit dans les zones urbaines, un volume de droits à bâtir suffisant pour permettre l'évolution et la densification des tissus bâtis. Dans la zone UA, la règle d'emprise au sol distingue les constructions existantes, souvent anciennes, très denses, sur un parcellaire parfois morcellé, et les nouvelles constructions. Plus souple pour les constructions existantes, les règles d'emprise au sol pour les nouvelles constructions sont plus fortes dans la zone UA que dans les zones UB et UC, permettant de graduer l'évolution des formes urbaines, vers les formes les plus denses et compactes dans la zone UA.

Dans la zone UC, l'emprise au sol permet de pondérer les droits à bâtir octroyés en fonction de la taille du terrain. L'objectif est de promouvoir une densification en douceur dans les secteurs d'habitat individuel où la structure foncière présente les tailles médianes les plus importantes de la commune et où les possibilités de densification sont donc trop nombreuses. Dans ces secteurs d'habitat, il est souhaitable d'éviter une densification trop forte et trop rapide. Cet outil doit empêcher les mutations brutales et localisées des tissus en privilégiant une répartition maîtrisée à l'échelle de la commune et dans le temps. Il rend possible, lorsque les conditions le permettent, l'ajout de quelques habitations supplémentaires dans chacun des secteurs urbains couverts.

Le règlement introduit des bonus de constructibilité dans le cas de la réalisation d'une part significative de logements sociaux dans les zones UA, UB et UC. Ainsi, l'emprise au sol maximale autorisée des constructions bénéficie d'une majoration de l'emprise au sol maximale autorisée. L'ensemble des zones urbaines à vocation principale du PLU révisé est concerné car la commune souhaite une répartition équilibrée et une solidarité de l'ensemble des tissus bâtis à l'effort de rattrapage en logements sociaux.

> **Les efforts en matière de végétalisation et de création d'espaces favorables à la nature** (espaces verts en pleine terre) varient également selon les secteurs des zones UA, UB et UC. Les dispositions mises en oeuvre visent à limiter l'imperméabilisation trop importante des sols et à préserver l'ambiance urbaine caractéristique de chacune d'elles qui repose notamment sur la présence de jardins et d'espaces verts privés. Dans les secteurs les plus denses (UA), la part minimale de pleine terre exigée favorise la densification des tissus bâtis et le recours à des solutions alternatives. Dans les zones UB et UC les exigences sont légèrement plus importantes pour maintenir le caractère aéré, végétal et arboré de ces zones.

> **Les obligations en matière de réalisation de places de stationnement** sont établies pour accompagner l'évolution des tissus bâtis. Le règlement impose des normes minimales en matière de nombre de place de stationnement à réaliser. Elles sont exprimées pour les différentes destinations de constructions admises dans la zone, et elles visent à :

- faciliter la réhabilitation du bâti existant en secteur UA en allégeant les normes pour le bâti existant,
- promouvoir les petits commerces et services de proximité par une dispense de réalisation de places de stationnement dans le centre bourg,
- éviter le report des besoins de stationnement générés par de nouveaux immeubles sur les espaces publics (des places visiteurs sont exigées pour des opérations d'une certaine taille).
- Inciter à l'usage des vélos en prévoyant une offre de stationnement sécurisé et confortable dans les programmes de construction.

Les obligations de dimensionnement et de traitement des voies nouvelles ou certains accès imposent des règles particulières pour les opérations d'une certaine taille ou dont la configuration peut être délicate pour l'intervention des services publics ou pour la sécurité des voies publiques alentours (les accès de grande longueur, opération de plusieurs logements). Ces règles permettent d'organiser le partage des emprises de circulation avec les piétons (emprise partagée ou séparée) et d'assurer la sécurité des emprises ouverte à la circulation générale, tout en limitant l'imperméabilisation des sols.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles définissent des principes d'organisation pour hiérarchiser et mailler les voies, de réalisation d'aménagements en faveur de la continuité des itinéraires de modes doux, l'insertion paysagère et qualitative des stationnements. (voir partie 5.3.2 et 5.3.3).

Le PLU institue également des règles graphiques relatives aux éléments d'intérêt paysager, écologiques ou patrimoniales qui limitent les possibilités de densification des terrains, à savoir :

- Les emplacements réservés destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;
- Les Espaces Boisés Classés à protéger ou à créer.
- Les "Espaces Plantés à Protéger" qui constituent des éléments ou des secteurs à protéger en raison de leur intérêt paysager ou écologiques
- Les « Eléments de paysage, de patrimoine à protéger » pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

La présentation de ces règles graphiques est détaillée par les parties 5.1. et 5.2 du présent chapitre.

- **La capacité d'accueil des terrains déjà bâtis classés en zone urbaines**

Le potentiel de nouveaux logements par densification des zones UA, UB et UC repose trois formes d'évolution spontanée et à l'initiative du propriétaires fonciers des gisements fonciers bâtis :

> **Le potentiel de création de nouveaux logements sur les dents creuses** est finalement très réduit avec seulement une dizaine de logements attendue au maximum. La majeure partie du gisement identifié par le diagnostic (40 logements) est dorénavant encadré par l'instauration d'outils spécifiques par le PLU révisé (voir partie 5.3.2 et 5.3.3). Les autres dents creuses sont localisées dans des secteurs de densification modérée (zone UC) où le règlement réduit les droits à bâtir par rapport au classement en zone UB du PLU de 2005, au regard de la situation des terrains et des besoins d'équilibrer la production de logements (rattrapage du déficit de logements sociaux).

> **Le nombre de logements attendu par division parcellaire** est très largement modéré avec l'application des règles du PLU révisé. Sur le gisement de plus 1000 logements potentiels estimés par le diagnostic, il avait retenu un rythme d'activation de 1% par an (poursuite des tendances observées sur la commune de la filière de la division parcellaire) ce qui permettait de retenir un gisement d'au moins 150 logements. L'application des règles de graduation des droits à bâtir selon la géographie prioritaire définie par le PADD et les servitudes applicables aux terrains réduisent d'un tiers le potentiel de production de logements par division parcellaire soit une centaine de logements.

> **Les opérations programmées ou en cours d'études** qui sont susceptibles d'être réalisées au moment ou juste après l'approbation du PLU révisé. Il s'agit de fonciers acquis par des opérations, notamment de logements sociaux, et qui ont déjà fait l'objet d'études et d'échanges préparatoires avec la commune. Les différents projets représentent un volume d'environ 75 logements.

> Les quelques logements susceptibles d'être réalisés par remise sur le marché de **logements vacants** et par **le changement de destination des constructions isolées** repérés par le PLU comme susceptible de faire l'objet d'un changement de destination.

La densification des tissus déjà bâtis classés en zone urbaines permet ainsi d'envisager **la production d'environ 190 logements par densification diffuse et spontanée** (à l'initiative des propriétaires fonciers) des tissus bâtis

Opérations de logements au sein des zones urbanisées déjà programmées ou en cours d'études
(source Mairie 2023)



5.3.2. Les outils pour encadrer la densification de certaines dents creuses ou terrains déjà bâtis

- Les emplacements réservés pour la réalisation de logements sociaux**

Le PLU révisé prévoit la création d'emplacements réservés en vue de réaliser un programme de logements comprenant une part minimale logements locatifs sociaux. Le choix des terrains classés en réserve d'emprise est motivé par leur localisation à proximité des centralités de la commune, ils bénéficient d'un bon niveau d'équipement, et ils présentent une surface suffisante pour envisager un programme de logements diversifiés.

Le règlement fixe la programmation minimale attendue de logements sociaux sur les terrains couverts, de manière différenciée sur les différentes réserves d'emprise, au regard de :

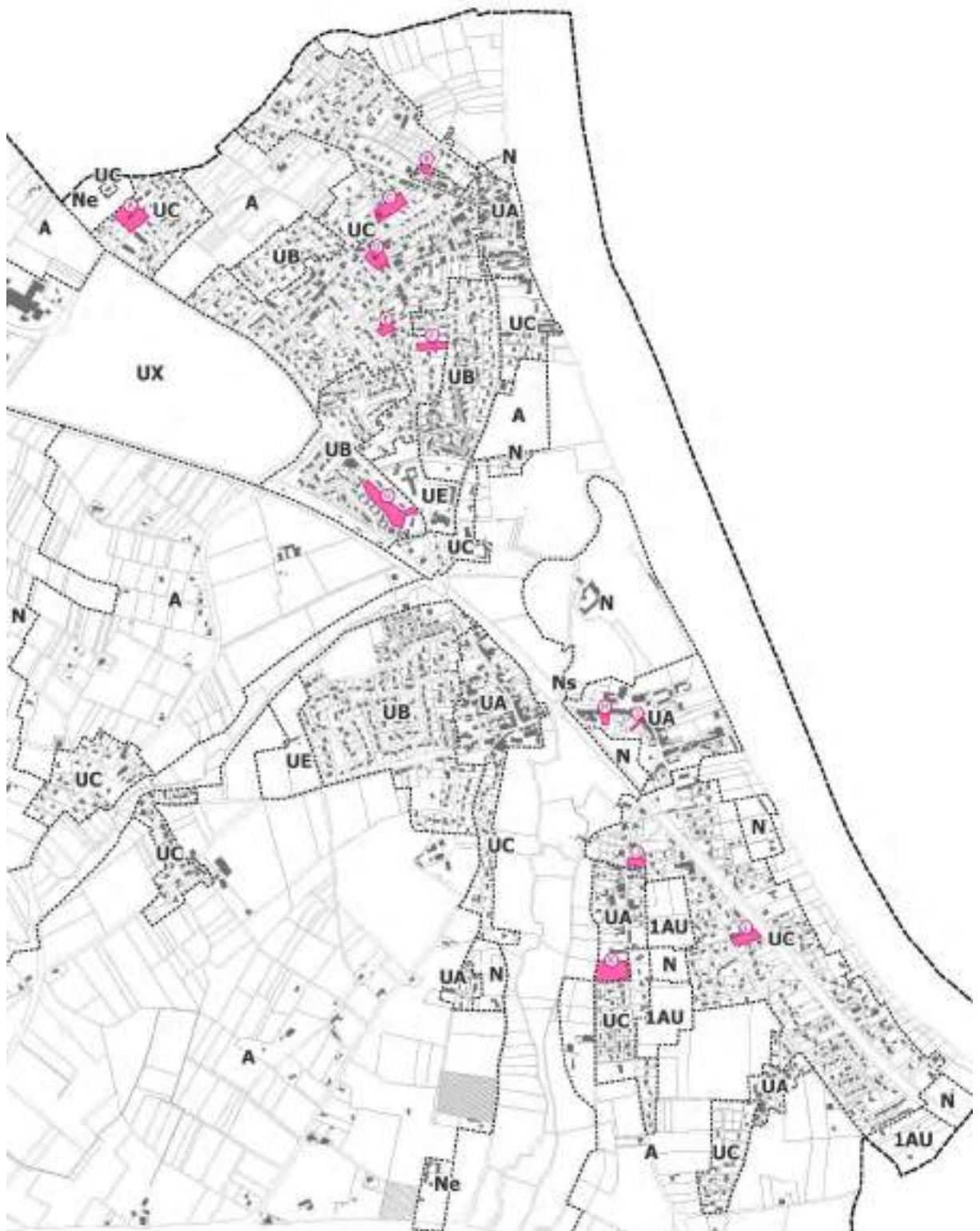
- > leur proximité avec les principaux équipements de la commune
- > des besoins d'une diversification équilibrée des logements sociaux au sein du parc de résidences principales de chaque quartier.

Ces emplacements réservés couvrent une surface de près de 2,3 hectares et permettent la programmation d'une soixantaine de logements.

Liste des emplacements réservés destinés à la production de logements sociaux

NUMERO DE ZONE	BENEFICIAIRE	DESTINATION	ZONE PLU	REFERENCE CADASTRALE	SURFACE (M ²)	PART DE LA SURFACE DE PLANCHER HABITAT RESERVEE AU LOGEMENT SOCIAL CONVENTIONNE (BENEFICIAIRE D'UN FINANCEMENT AIDE PAR L'ETAT)
A	Commune de Vayres	Réserve d'emprise pour la création de logements locatifs sociaux (Av. d'Izan)	UC	AD 8 / 12	5000	100% du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux
B	Commune de Vayres	Réserve d'emprise pour la création de logements locatifs sociaux (Paradis)	UA	AE 90 / 202	853	100% du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux
C	Commune de Vayres	Réserve d'emprise pour la création de logements locatifs sociaux (Av. de la Placette)	UC	AD 120 / 121	3450	Au moins 50% du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux
D	Commune de Vayres	Réserve d'emprise pour la création de logements locatifs sociaux (Av. de la Placette)	UC	AH 45	2800	Au moins 70% du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux
E	Commune de Vayres	Réserve d'emprise pour la création de logements locatifs sociaux (Messe)	UC	AH 244	1900	Au moins 50% du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux
F	Commune de Vayres	Réserve d'emprise pour la création de logements locatifs sociaux (Av. de la Gare)	UC	AC 45	1700	Au moins 50% du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux
G	Commune de Vayres	Réserve d'emprise pour la création de logements locatifs sociaux (Bel-Air 2)	UB	AC 4	5300	100% du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux
H	Commune de Vayres	Réserve d'emprise pour la création de logements locatifs sociaux (Av. de Libourne)	UA	AL 07	885	100% du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux
I	Commune de Vayres	Réserve d'emprise pour la création de logements locatifs sociaux (Av. de Libourne)	UA	AL 17	350	100% du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux
J	Commune de Vayres	Réserve d'emprise pour la création de logements locatifs sociaux (Av. d'Embeyres)	UC	AN 97	1250	Au moins 50% du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux
K	Commune de Vayres	Réserve d'emprise pour la création de logements locatifs sociaux (Bridel)	UA	AN 7	4600	Au moins 50% du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux
L	Commune de Vayres	Réserve d'emprise pour la création de logements locatifs sociaux (Sudre)	UC	AN 11	2200	Au moins 50% du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux

Localisation des emplacements réservés destinés à la production de logements sociaux



• **Les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) de renouvellement urbain**

Le projet de PLU instaure cinq périmètres d'OAP sur des terrains déjà urbanisés de la commune pour favoriser des opérations de renouvellement urbain, bien organisées et qualitatives. Il s'agit des secteurs dits « Centre-bourg », « Nioton », « Avenue d'Izon », « Le Déroc », « Embeyres », « Artigaux », et « Sud-Vayres ».

En effet, par leur superficie, leur localisation au cœur du tissu urbain existant et la rareté du foncier pour la production de logements, les terrains couverts par des OAP présentent un fort enjeu d'intégration urbaine. Les OAP établies sur ces 5 secteurs permettent de préciser les qualités de l'insertion architecturale (hauteur, implantation du bâti, ...), urbaine (espaces publics, placettes, lieux de vie, ...), paysagère (espaces verts, préservation des arbres existants, ...) et de préciser l'organisation des accès et du fonctionnement viaire (cheminement doux, accès et fonctionnement des circulations automobiles). Les OAP précisent également le programme de construction attendus et notamment la part de logements sociaux qui s'impose aux projets (chaînage entre le règlement et les OAP).

Ces cinq OAP à vocation principale d'habitat en densification (donc non pris en compte dans les prévisions de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers) représentent une production potentielle d'environ 115 logements. En moyenne, ces prévisions s'approchent d'une densité moyenne de 30 logements par hectare, au regard des densités imposées qui ont été différenciées selon la localisation des secteurs, leur taille et la typologie des tissus environnants.

Programme de construction et densités visées sur les OAP couvrant des espaces déjà urbanisés





Secteurs	Centre Bourg	Nioton	Avenue d'Izon	Artigaux	Sud Vayres	Total
Surface	0,5 ha	0,6 ha	0,4 ha	0,6 ha	2,5 ha	4,6 ha
Densité visée	30 lgts/ha	60 lgts/ha	30 lgts/ha	7 lgts/ha	16 lgts/ha	30 lgts/ha
Nbr de lgts	15	40	15	4	40	Env. 115
Dont logts sociaux	8	24	9	3	28	Env . 75
Classement	UA	UA	UC	UC	1AU	
Consommation NAF	NON	NON	NON	NON	NON	

Extrait des OAP applicables sur certains déjà urbanisés



Extrait des OAP applicables sur certains déjà urbanisés

OAP n°3
Avenue d'Izon

-  Périmètre d'OAP
-  Espace constructible à destination d'habitat
-  Extension/interposition d'un lot à destination
-  Trait d'union pour assurer la desserte

-  Espace d'usage collectif d'usage
-  Arbre, arbustes ou autres végétaux
-  Arbre, arbustes ou autres végétaux



OAP n°4
Artigaux

-  Périmètre d'OAP
-  Espace constructible à destination d'habitat
-  Trait d'union pour assurer la desserte
-  Orientation sur l'espace d'usage

-  Espace d'usage collectif d'usage
-  Arbre, arbustes ou autres végétaux
-  Arbre, arbustes ou autres végétaux



Extrait des OAP applicables sur certains déjà urbanisés

**OAP n°5
Sud Vayres**



- **La capacité d'accueil des opérations sur certaines dents creuses ou terrains déjà bâtis**

Le potentiel de nouveaux logements attendus à travers les outils déployés pour favoriser et encadrer la densification de certains terrains est évalué à **environ 200 logements**.

Il est envisagé la réalisation de 100% des emplacements réservés destinés à la réalisation d'un programme de logements mixtes car les fonciers sont en cours d'acquisition par la collectivité ou sont susceptibles de l'être à court (via l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine).

Pour les périmètres d'OAP institués sur des terrains bâtis, compte tenu du morcellement foncier et de la complexité de l'opération d'aménagement, le potentiel de 115 logements est une capacité maximale, une partie pourrait ne pas se réaliser sur la durée du PLU (à 10 ans). Le présent PLU retient l'hypothèse de mobiliser entre 50 et 75% des 115 logements prévus soit entre 60 et 85 logements sur 10 ans.



5.3.3. Les extensions urbaines pour la production de logements

Le PLU révisé prévoit la réalisation de deux extensions urbaines pour répondre aux besoins de production de logements, qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

> l'OAP « Embeyres » qui prévoit la réalisation d'un peu moins de 100 logements sur une surface de moins de 5 hectares classés en zone à urbaniser (zone 1AU).

> l'OAP « Déroc » qui prévoit la réalisation d'environ 20 logements sur un peu plus de 7000 m² de surface de terrain classés en zone UC.

Ces deux périmètres d'OAP sont comptabilisés dans les prévisions de consommation d'espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (NAF) du PLU révisé.

L'OAP « Embeyres » se localise au Sud Est du centre bourg, le long de la Route d'Embeyres, dans un cadre bâti à dominante pavillonnaire. La réalisation de l'opération est une opportunité pour créer un espace vert collectif (classé en zone N) au cœur de deux poches urbanisables reliées des liaisons douces. L'opération se maille sur le réseau de viaire alentour pour faciliter et créer des raccourcis. Les formes urbaines attendues sont d'une densité proche de celle des quartiers alentours.

L'OAP « Déroc » se localise également au Sud Est du centre bourg, le long de l'Avenue de Libourne, en bordure de la Dordogne, à l'arrière d'un premier rang de maisons individuelles. La réalisation de l'urbanisation est relativement complexe car elle porte sur plusieurs unités foncières dont certaines déjà bâties, ce qui rend peu évident la réalisation d'une opération d'ensemble. L'objectif est d'organiser le maillage et la desserte mutualisée en équipement des terrains pour économiser de l'espace et optimiser les coûts de viabilisation. Les formes urbaines attendues sont d'une densité proche de celle des quartiers alentours.

Les deux secteurs d'OAP en extension urbaine du PLU révisé permettent de prévoir environ **115 logements** (avec une densité moyenne d'environ 20 logements à l'hectare).

Secteur	Le Déroc	Embeyres	Total
Surface	0,7 ha	4,8 ha	5,5 ha
Densité visée	30 lgts/ha	20 lgts/ha	25 lgts/ha env.
Nbr de lgts	20	95	Env. 115
Dont LLS	14	48	Env. 65
Classement	UC	1AU	
Consommation NAF	OUI	OUI	

Extrait des OAP en extension urbaine consommant des espaces NAF

OAP n°6 Embeyres

- Périmètre d'OAP
- Espace constructible à destination d'habitat
- Localisation préférentielle des typologies les plus denses et/ou les constructions les plus hautes
- Corridor/intersections à créer et à sécuriser
- Voie à créer pour assurer le desserte
- Accès direct sur la parcelle à créer
- Lignes douces ou cheminement piétons à créer
- Espace d'équipement collectif à créer
- Espace de nature et/ou de loisir
- Haies, haies ou arbres existants
- Haies, haies ou arbres à créer
- Côte de vue à aménager



OAP n°7 Le Deroc

- Périmètre d'OAP
- Espace constructible à destination d'habitat
- Localisation préférentielle des typologies les plus denses et/ou les constructions les plus hautes
- Corridor/intersections à créer et à sécuriser
- Voie à créer pour assurer le desserte
- Espace d'équipement collectif à créer
- Haies, haies ou arbres existants
- Haies, haies ou arbres à créer



L'ajustement des contours des zones urbaines, notamment pour prendre en compte les demandes issues de la concertation avec la population conduisent à prévoir quelques terrains non bâtis (dents creuses) maintenus en zone constructible. La production de logements attendues de ces terrains n'est pas significative sur le volume global de 500 logements à produire. Ces terrains classés en zone urbaine représentent une surface d'environ 8 700 m² soit un potentiel théorique d'environ 23 logements (en utilisant la totalité des droits à bâtir accordés par le PLU) dont la moitié pourrait se réaliser sur la durée du PLU (d'ici 2035).

Ces terrains classés en zone urbaine sont comptabilisés dans les prévisions de consommation d'espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (NAF) pour répondre aux besoins en logements.

- **La capacité d'accueil des extensions urbaines**

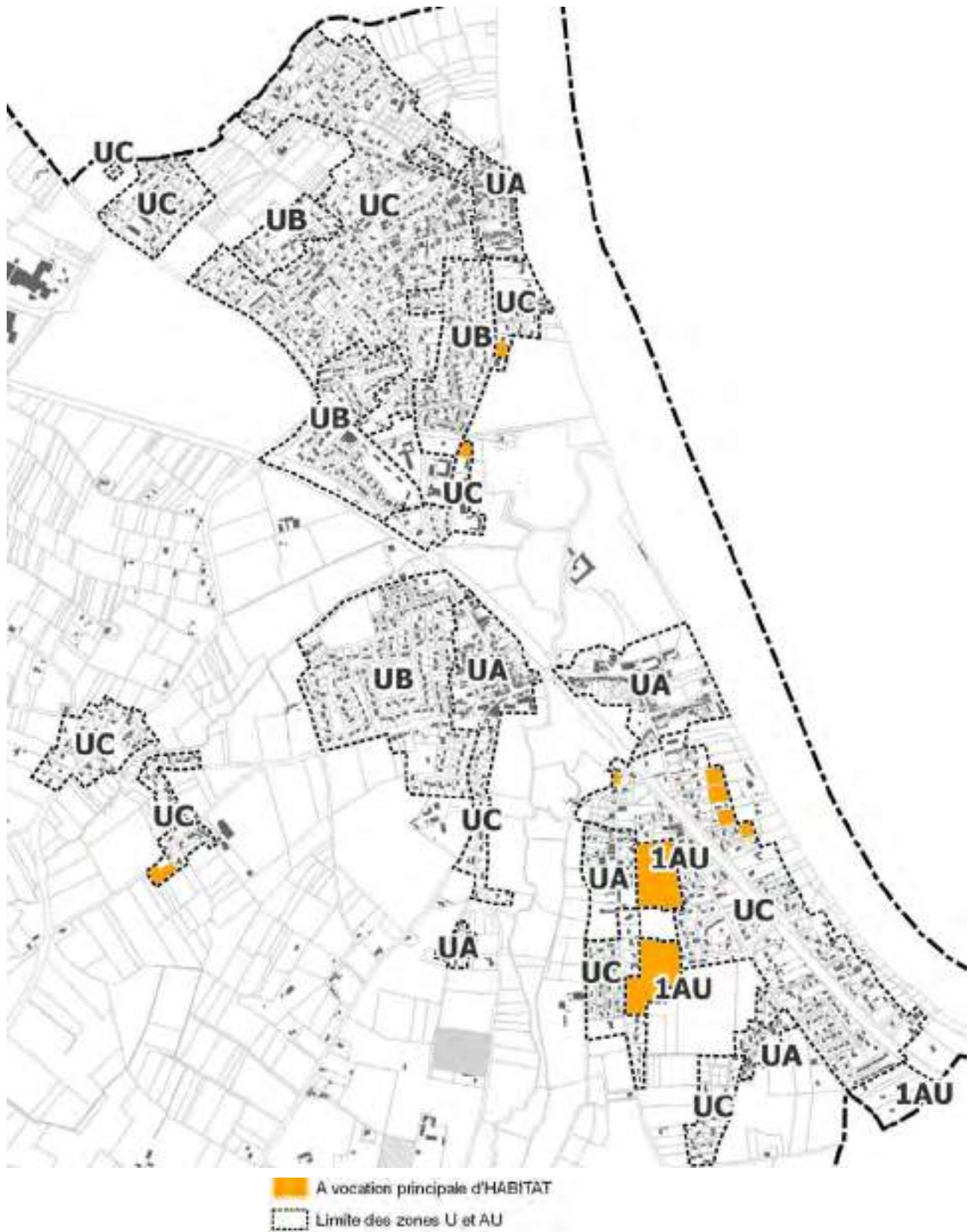
Le potentiel de nouveaux logements attendus à travers les extensions urbaines (consommant des espaces NAF) est évalué à environ 100 logements.

La production de logements projetée pour les terrains couverts par le périmètre d'OAP n°2 est fixée à 150 logements à court et moyen terme. La production de logements projetée pour les terrains couverts par le périmètre d'OAP n°4 est fixée à 25 logements à court terme. Il est d'environ 5 logements au sein du secteur UMj2.

Types d'extension urbaine sur espaces NAF		Surface NAF	Prévisions logements	TOTAL
Terrains diffus	Zones UB / UC	0,9	10	125 lgts
OAP DEROC	Zone UC	0,7	20	
OAP EMBEYRES	Zone 1AU	4,8	95	

Le PLU révisé prévoit ainsi la production d'environ 125 logements sur 6,4 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Localisation des projets d'urbanisation consommateurs d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la production de logements



5.3.4. Les prévisions de production de logements et de consommation d'espaces NAF du PLU révisé

Le PLU révisé répond aux prévisions et aux besoins en logements, principalement, par la filière de la densification des espaces déjà urbanisés. Cette densification se fera au travers d'Opérations d'Aménagements et de Programmation (OAP) en densification et mutation de terrains déjà bâtis, et par division parcellaire des parcelles bâties qui proposera des terrains de taille et de prix variés favorables à l'accueil de profils de ménages diversifiés.

Les niveaux de densification souhaitables par zone urbaine délivrent un potentiel de construction de nouveaux logements au sein des espaces bâtis de la commune, reposant principalement sur les hypothèses de mobilisation des gisements fonciers. **La capacité d'accueil à 10 ans du projet de PLU permet la réalisation entre 360 et 400 logements selon les droits à bâtir distribués, sans consommation d'espaces NAF, en densification et mutation de terrains déjà artificialisés.**

Le zonage établi permet de définir les possibilités de densification en fonction de l'éloignement au centre-bourg et aux services et équipement publics en tenant compte des caractéristiques architecturales et paysagères des cadres de vie de la commune.

La densité évoluera de 100 logements par hectare très ponctuellement à 7 logements par hectare dans les secteurs d'habitat les plus éloignés, voire moins en fonction des situations foncières ou de la configuration particulière des lieux.

Les règles mises dans les secteurs d'habitat diffus les plus éloignés et représentant un potentiel foncier trop important (UC), permettent d'envisager une réduction de la vitesse de densification des terrains déjà bâtis (les prévisions tablent sur une réduction du rythme d'activation de 1% pris en compte dans le diagnostic à 0,75% retenu dans le calcul de la capacité d'accueil).

Les principales dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine font l'objet d'opérations d'aménagement, et le gisement évalué dans le cadre du diagnostic est maintenant comptabilisé au sein d'opération d'aménagement en densification ou en extension (zone AU, ER, OAP).

La consommation totale d'espaces NAF pour répondre aux besoins en logements non satisfaits en densification des espaces déjà urbanisés représente une surface de 6,4 hectares. Les prévisions de consommation pour l'habitat du PLU révisé se compose de :

> des 2 secteurs d'OAP (Embeyres, Le Déroc) en extension urbaine représentant une surface de 5,5 hectares ;

> quelques terrains classés en zone urbaine mais en situation d'extension urbaine, pour une surface d'environ 0,9 ha d'espaces NAF.

Ces 6,4 hectares en extension urbaine **correspondent à la production d'environ 125 logements** sur les dix prochaines années. Ils permettent d'atteindre l'objectif de production d'environ 500 logements prévu par le PADD.

Ces prévisions témoignent des efforts et des engagements de la collectivité pour s'orienter vers un développement sobre (près de 80% des logements produits en densification) permettant de **réduire de près de 60% la consommation d'espaces NAF pour l'habitat.** Ils traduisent également l'ambition d'accompagner et d'organiser des opérations de densification, en maîtrisant leur programmation et leur participation au rattrapage du déficit de logements sociaux sur la commune.

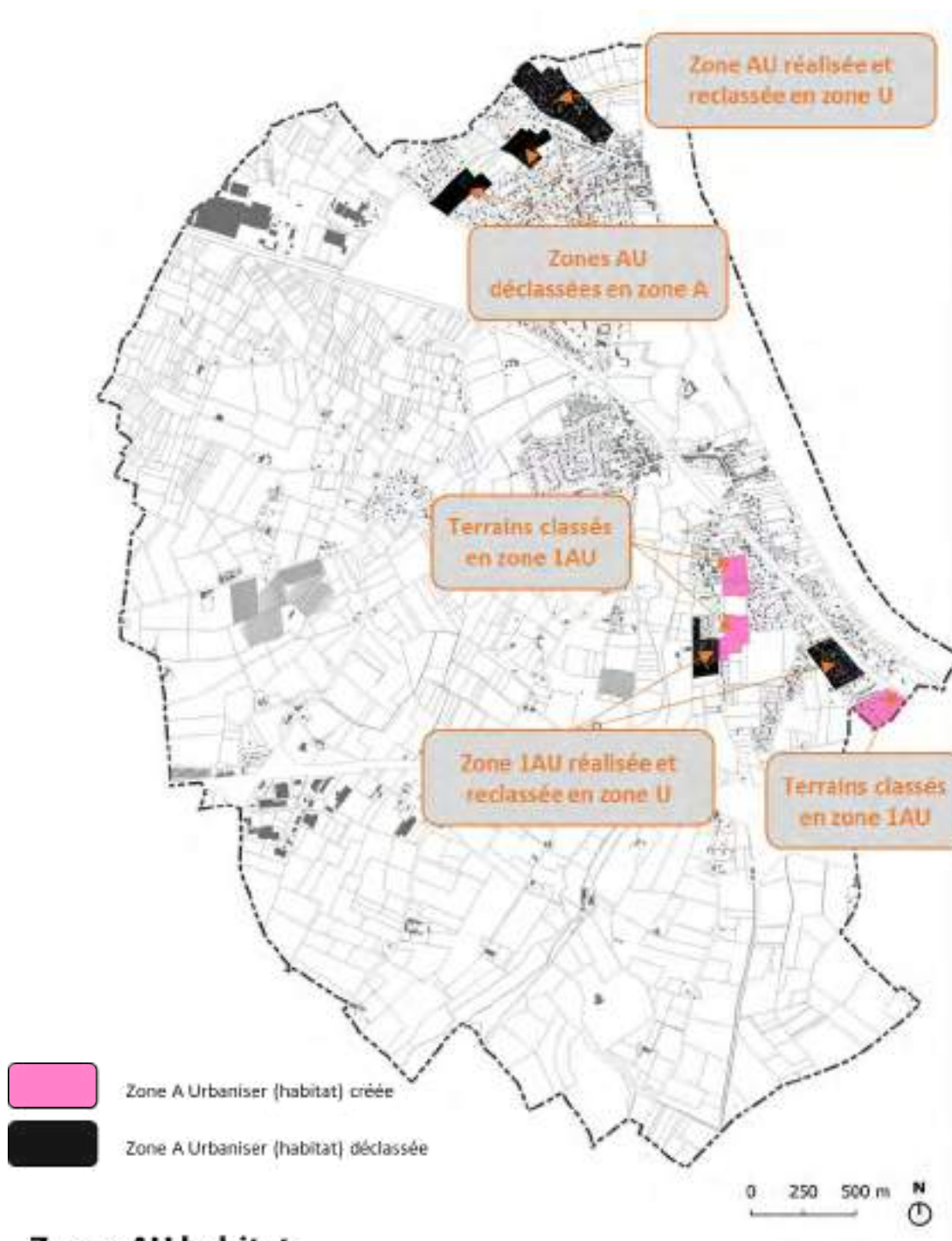
Gisements fonciers en densification		Surface	Classement des terrains	Programme prévisionnel de construction
Logements vacants			Zones UA, UB, UC	5
Changements de destination de constructions repérées par le PLU			Zones A et N	5
Dents creuses			Zones UA, UB, UC	5
Division parcellaire			Zones UA, UB, UC	100
Opérations programmées ou à l'étude			Zones UA, UB, UC	75
Emplacements réservés logements sociaux		2,3	Zones UA, UB, UC	85
Orientations d'Aménagement et de Programmation (densification)	Centre-bourg	1,7	UA	15
	Nioton	0,7	UA	40
	Avenue d'Izon	0,4	UC	15
	Artigaux	0,6	UC	4
	Sud-Vayres	2,5	1AU	40
		8,2		389
Gisements fonciers en extension		Surface	Classement des terrains	Programme prévisionnel de construction
Terrains diffus		0,9	Zones UB, UC	10
Orientations d'Aménagement et de Programmation (extension)	Le Déroc	0,7	UC	20
	Embeyres	4,8	1AU/N	95
		6,4		125

Les OAP sectorielles comportent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser qui permet de prioriser l'ouverture et la réalisation des opérations d'urbanisation les unes par rapport aux autres. L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des différentes zones AU est établi en considérant, à la fois :

- l'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées,
- les équipements publics et réseaux de viabilité existants ou programmés,
- les objectifs de production de logements et les prévisions de développement urbain retenus globalement et à l'échelle de chaque secteur (volume et typologies de logements)
- la structure foncière et l'occupation des sols existantes, notamment les terrains déjà bâties pour les opérations de renouvellement urbain, qui implique une plus grande complexité de réalisation.
- la localisation des zones AU en priorisant le plus souvent les secteurs au contact du centre-bourg et des équipements publics.

Cet échéancier est « prévisionnel » et présente donc une part d'incertitude car il est tributaire d'éléments de faisabilité qui ne sont pas tous maîtrisés par la collectivité.

Evolution du découpage des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat par rapport au PLU de 2005



Zones AU habitat



Pour mémoire, les zones AU ne sont pas systématiquement consommatrices d'espaces NAF, ce classement couvre également des terrains déjà urbanisés pour organiser le renouvellement urbain sous la forme d'opérations d'ensemble.

5.3.5. Les outils pour assurer la diversité de la production de logements

L'un des objectifs du PLU révisé est de poursuivre le développement de son parc de logements diversifiés pour tendre vers un taux de 25% de logements sociaux dans le parc total de résidence principale et permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel.

Cette diversité permet d'offrir une variété de logements, notamment en termes de statut d'occupation et de mode de financement. Le parc résidentiel doit proposer une répartition spatiale équilibrée afin de favoriser la mixité sociale et d'équilibrer les typologies de logements au sein de chacun des quartiers de la commune. La construction de nouveaux logements sociaux reste privilégiée au contact de la centralité et des principaux équipements, sur des secteurs bénéficiant d'une desserte en transport collectif.

Le rattrape du déficit de logements sociaux doit prendre en compte l'augmentation du stock de résidences principales en parallèle de la production de logements sociaux, ce qui pénalise forcément le délai pour atteindre 25% de logements sociaux sur la parc total de logements.

Pour poursuivre sa trajectoire de rattrapage du déficit de logements sociaux tout en favorisant la mixité sociale, le PLU instaure plusieurs mesures pour assurer une diversification de la production de logements :

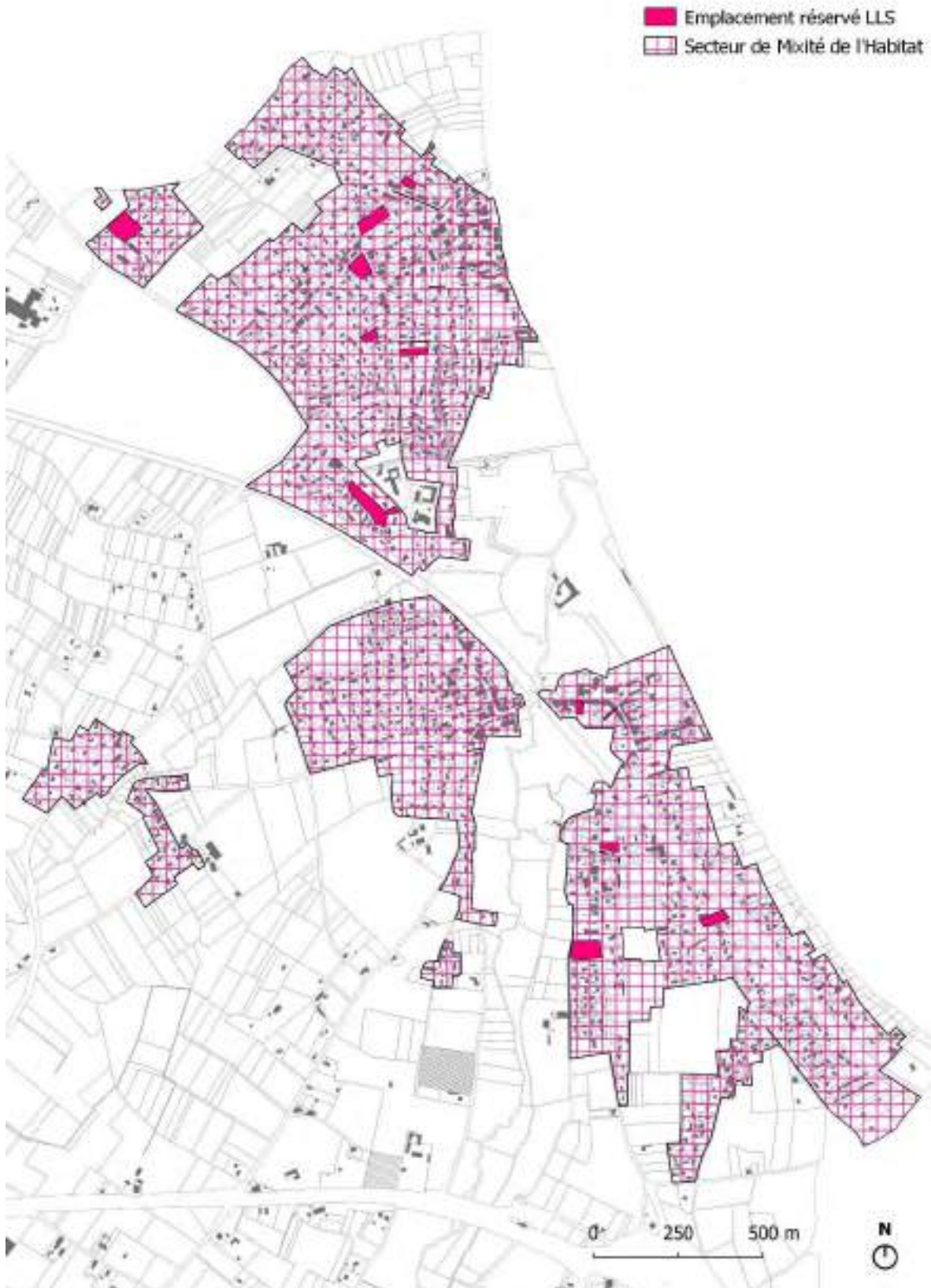
1 > Les emplacements réservés pour les Logements Locatifs Sociaux : ces emplacements permettent de réserver un ou plusieurs terrains en vue d'y réaliser un programme de logements comprenant une part minimale de logements locatifs sociaux. Le projet de PLU prévoit douze emplacements réservés destinés à la réalisation de logements locatifs sociaux, couvrant une surface d'environ 2,3 hectares et permettant de programmer environ 85 logements.

Le choix des terrains classés en réserve d'emprise est motivé par leur localisation à proximité des équipements collectifs de la commune, ils bénéficient d'un bon niveau d'équipement, et ils présentent une surface suffisante pour envisager un programme de logements diversifiés.

Le règlement fixe la programmation minimale attendue de logements sociaux sur les terrains couverts, de manière équivalente pour l'ensemble des périmètres couverts, au regard de :

- > leur taille et leur proximité avec les principaux équipements de la commune
- > des besoins d'une diversification équilibrée des logements sociaux au sein du parc de résidences principales de chaque quartier.

2 > Un « Périmètre de diversité sociale » de l'habitat impose pour les opérations de constructions d'une certaine taille, la réalisation d'une part de logements locatifs sociaux. Pour ce faire, un document graphique spécifique du règlement localise les terrains concernés par l'obligation de réalisation (pièce N°3-2-3) de logements locatifs sociaux imposée. Le périmètre de diversité sociale couvre les secteur UA, UB et UC. L'ensemble des tissus urbains desservis doivent participer à l'effort de diversité et de mixité de l'habitat.



Les terrains concernés par les servitudes de diversité et de mixité sociale imposant la réalisation d'une part de logements sociaux.

Dans les zones UA, UB et UC, le règlement du PLU impose une part de logements locatifs sociaux pour toutes opérations d'une certaine taille (3 logements ou 300m² de surface de plancher) compte tenu des formes urbaines diversifiées autorisées par le règlement, et notamment la possibilité de réalisation d'opérations de logements collectifs relativement denses.

L'objectif est d'assurer une production de logements sociaux diffuse, bien intégrée dans l'ensemble des tissus urbanisés d'un point de vue social et paysager. Au regard des objectifs de rattrapage du déficit de logements sociaux, la servitude de logements sociaux permet d'éviter de produire une part trop importante de logements libres par densification diffuse ce qui participerait à gonfler le stock de résidences principales et dégrader la part de logements sociaux.

Pour les terrains couverts par un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'obligation de réaliser une part de logements sociaux est fixée secteur par secteur. Près de la moitié de la production totale de logements abordables ou sociaux doit être réalisée à travers les opérations d'ensemble encadrées par les OAP.

3 > Le règlement des zones urbaines (UA, UB, UC) prévoit une majoration des volumes constructibles pour la réalisation de logements sociaux. Cette majoration permet d'augmenter les droits à bâtir en termes d'emprise au sol et de hauteur pour inciter à la réalisation de logements locatifs sociaux au sein des opérations, dès que la part de logements sociaux est majoritaire au sein de l'opération (70% de logements sociaux).

Dans la zone UA, la bonification des droits à bâtir porte uniquement sur l'emprise au sol maximale des constructions, la commune ne souhaitant pas généraliser des hauteurs au-delà du R+1 en dehors du cœur historique.

Les droits à bâtir offerts en zone UB et UC étant assez faibles et la servitude de mixité sociale s'appliquant dès le troisième logement, le bonus en cas de réalisation de logements sociaux permet d'y augmenter à la fois l'emprise au sol et la hauteur maximale autorisées.

Ainsi le PLU révisé prévoit une production d'environ 250 logements sociaux à travers les différents gisements fonciers et filières d'urbanisation. Ainsi, il est prévu de consacrer près de 50% de la production de logements au rattrapage du déficit de logements sociaux et se rapprocher du taux de 20% à l'horizon du PLU. au logement.

La répartition de la production de logements sociaux selon les gisements et les classements du projet de PLU

Gisements fonciers en densification	Classement des terrains	Programme prévisionnel de construction	
Logements vacants	Zones UA, UB, UC	5	
Changements de destination de construction:	Zones A et N	5	
Dents creuses	Zones UA, UB, UC	5	
Division parcellaire	Zones UA, UB, UC	100	
Opérations programmées ou à l'étude	Zones UA, UB, UC	75	
Emplacements réservés logements sociaux	Zones UA, UB, UC	85	
Orientations d'Aménagement et de Programmation (densification)	Centre-bourg	UA	15
	Niuton	UA	40
	Avenue d'Izon	UC	15
	Artigaux	UC	4
	Sud-Vaynes	1AU	40

TOTAL LOGEMENTS par densification des espaces urbanisés **389**

Prévisions de construction de logements sociaux		
Part de lgts sociaux	Nbr de lgts sociaux	Nbr de lgts libres
0%	3	2
0%	0	5
0%	0	5
25%	25	75
100%	75	0
100%	85	0
50%	8	7
60%	24	16
60%	9	6
70%	3	1
70%	28	12

260

Gisements fonciers en extension	Classement des terrains	Programme prévisionnel de construction	
Terrains diffus	Zones UB, UC	10	
Orientations d'Aménagement et de Programmation (extension)	Le Déroc	UC	20
	Embeyres	1AU/N	95

TOTAL LOGEMENTS en extension urbaines sur espaces NAF **125**

Prévisions de construction de logements sociaux		
Part de lgts sociaux	Nbr de lgts sociaux	Nbr de lgts libres
0%		10
70%	14	6
50%	47,5	47,5

CAPACITE D'ACCUEIL TOTALE LOGEMENTS 514 322 193

Parts de logements sociaux / libres projetés

63%

37%

5.4. Compléter les équipements au service de la population

Pour répondre aux objectifs du PADD (renforcer la capacité d'accueil des équipements collectifs), le PLU prévoit plusieurs dispositions règlementaires :

> Deux secteurs spécialisés destinés aux équipements publics et d'intérêt collectifs (zone UE) sont définis par le PLU pour concourir au bon fonctionnement de la commune :

- Un secteur UE couvre les installations sportives de la commune situé au Nord de l'Avenue du Stade et le long du chemin de Larribeau.
- Un secteur UE correspond aux équipements regroupés à l'angle entre les Avenues d'Izon et de la Gare autour de l'école maternelle et de la maison de retraite.

Ces terrains sont publics et bénéficient de possibilités de construction en rapport avec les formes architecturales existantes et les besoins spécifiques inhérents à leur caractère et/ou leur fonction.

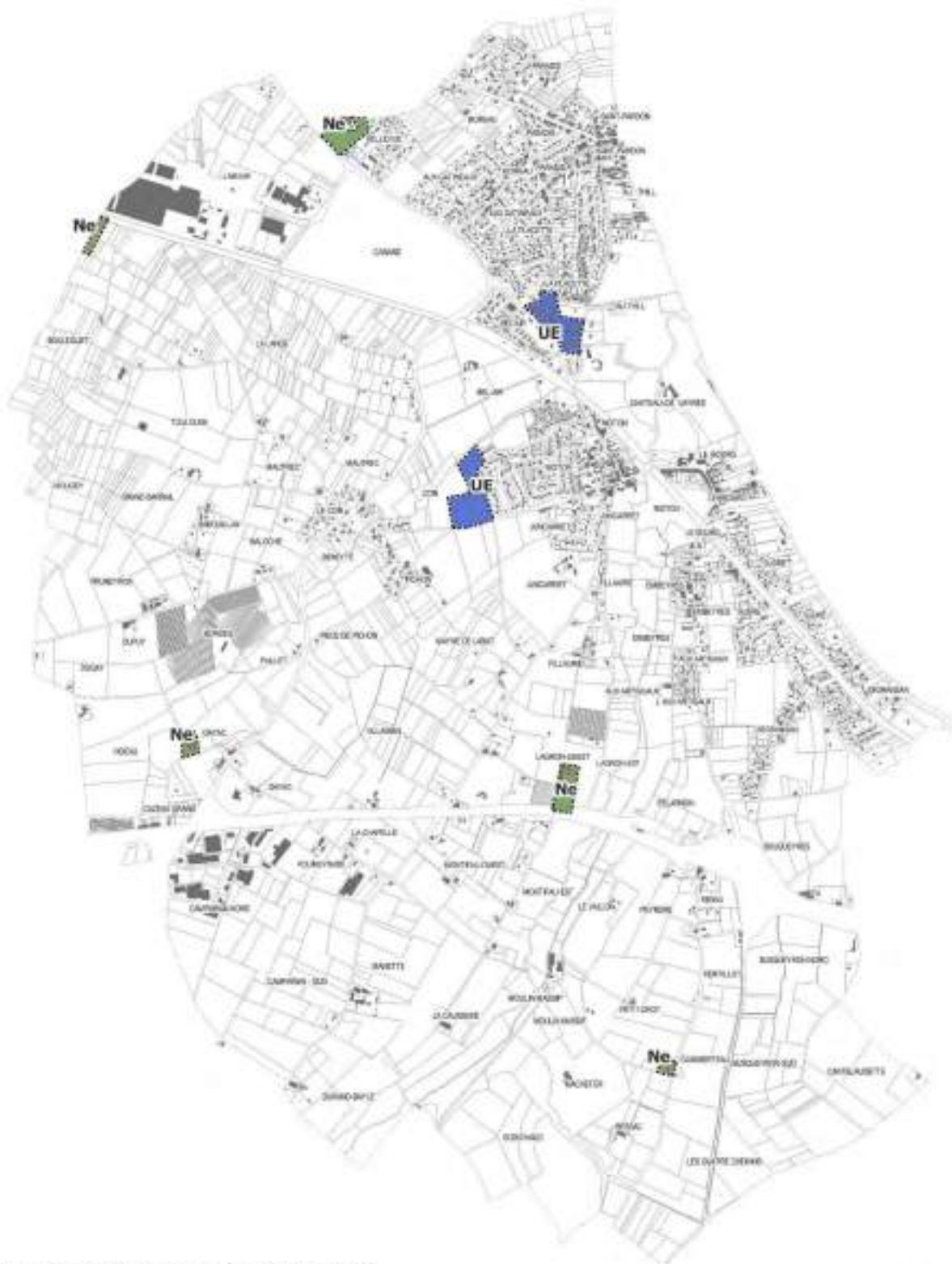
> Cinq secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), inscrits au PLU révisé de Vayres, sont classés en secteur Ne, destinés aux équipements collectifs. Ils couvrent des constructions et activités déjà existantes et disposant déjà de droits à bâtir avec le PLU de 2005 (Voir partie « 5.1.4. Les règles de constructibilité limitée en zone A et N ») :

- L'ancienne gravière de granulats en limite communale Est avec Izon
- L'ancienne déchetterie de la Communauté de Communes du Sud Libournais, située en limite Ouest avec la commune d'Izon, adossée à la voie ferrée, à l'extrémité de l'impasse La Verge.
- La déchetterie-ressourcerie du Syndicat mixte de collecte et de valorisation du Libournais et de la Haute-Gironde (Smicval) dénommée « SMICVAL Market » est située à proximité de l'échangeur n°7 de la RN89, le long du chemin de Videau.
- La MFR de Vayres, installée en bordure de la RN89
- L'observatoire astronomique de l'association Véga de la Lyre situé à l'intersection entre les chemins Gentillot et Petit Drot.



> Le PLU révisé autorise les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans l'ensemble des zones du PLU, et le règlement prévoit des dispositions particulières pour rendre possible leur implantation dans les tissus bâtis existants : les règles de gabarit, d'implantation, d'aspect extérieur, de traitement des espaces libres et de stationnement ne s'appliquent pas aux équipements publics pour faciliter leur réalisation en fonction des besoins constructifs. La maîtrise d'ouvrage publique de ces projets et la nécessaire concertation préalable à mener pour préparer leur implantation permettront de garantir la prise en compte des enjeux d'insertion dans l'environnement naturel et urbain.

Le règlement prévoit également des dérogations pour les aménagements et installations liés au réseau public ferroviaire en raison de contraintes techniques et afin de garantir le fonctionnement du service public..

Les secteurs destinés aux équipements collectifs : zone UE et secteurs Ne



Zones dédiées aux équipements

-  UE : zone dédiée aux équipements publics
-  Ne : secteur destiné aux équipements collectifs

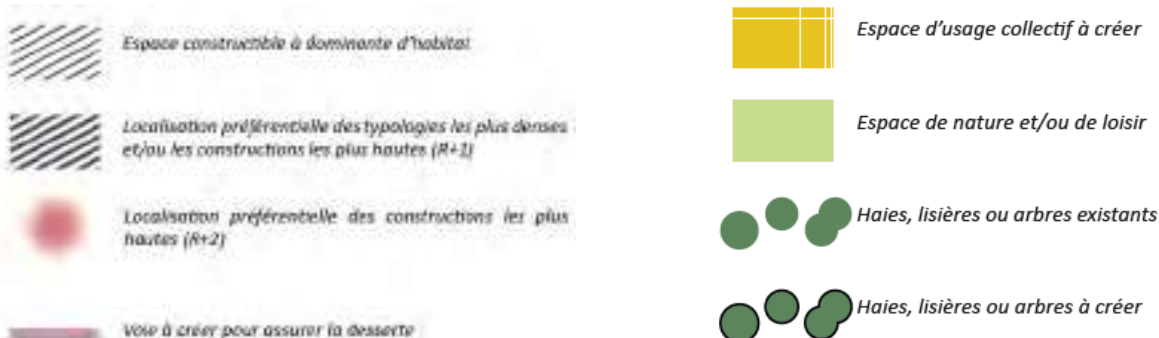
5.5. Conforter le développement économique

5.5.1. Les dispositions en faveur du commerce de proximité

Le centre bourg de Vayres bénéficie d'une offre de commerces et services de proximité mais qui reste toutefois limitée et qui ne permet pas de répondre à tous les besoins que ce soit pour l'alimentation, les équipements de la personne et de la maison. La commune est dépendante des zones commerciales situées dans les communes voisines, et notamment Libourne ou Izon.

Pour conforter la vitalité commerciale du centre-bourg, le PLU instaure des dispositions spécifiques sur le cœur du centre-bourg commerçant, autour de la place du Gestas. Ainsi, l'OAP n°1 centre-bourg permet d'envisager la mise en valeur de cette partie du centre-bourg, en prévoyant des actions coordonnées sur les espaces publics, le renouvellement urbain des tissus bâtis et l'ouverture de l'espace vers un parc public adossé à la voie ferrée. Dans ce cadre général, le développement d'une nouvelle emprise bâtie destinée à des activités commerciales est envisagé sur la partie Nord de la place du Gestas, venant compléter l'offre de commerces et services de proximité déjà installée sur la façade Est de la place.

L'OAP n°1 autour de la place du Gestas



Le règlement de la zone UA qui couvre le secteur, admet une majoration ponctuelle de la hauteur à R+2 au lieu de R+1, pour l'emprise destinée aux développements commerciaux (elle est identifiée par le schéma de l'OAP sous la mention « Localisation préférentielle des constructions les plus hautes »). Ces dispositions particulières s'inscrivent dans l'objectif de réussir une opération de densification et de greffe urbaine dans le centre bourg de Vayres, en déployant un volume bâti capable de tenir la place. L'objectif est également de pouvoir développer des surfaces destinées aux activités commerciales et aux services de proximité d'une taille suffisante.

Au sein des zones d'activités du PLU révisé (zones UX et AUx), le règlement conditionne la construction de commerces à un lien avec une activité de production autorisée dans la zone (de type showroom ou magasin d'usine). La création de commerces de proximité n'est donc pas autorisée pour éviter des implantations commerciales périphériques qui participeraient à réduire la vitalité commerciale du centre-bourg.

5.5.2. Les dispositions pour le développement économique

Maintenir la mixité de fonctions des tissus bâtis

Le règlement des zones urbaines et à urbaniser multifonctionnelles (UA, UB, UC et 1AU) autorise toutes les destinations, y compris les activités économiques sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel et le fonctionnement des quartiers de la commune.

Le classement en zone urbaine spécialisée des zones activités existantes

La commune de Vayres compte deux grandes zones d'activités sur son territoire communal : la Zone industrielle du Labour située en limite Ouest avec la commune d'Izon ; la zone d'activités de Camparian située au Sud de l'échangeur routier n°7 de la RD89.

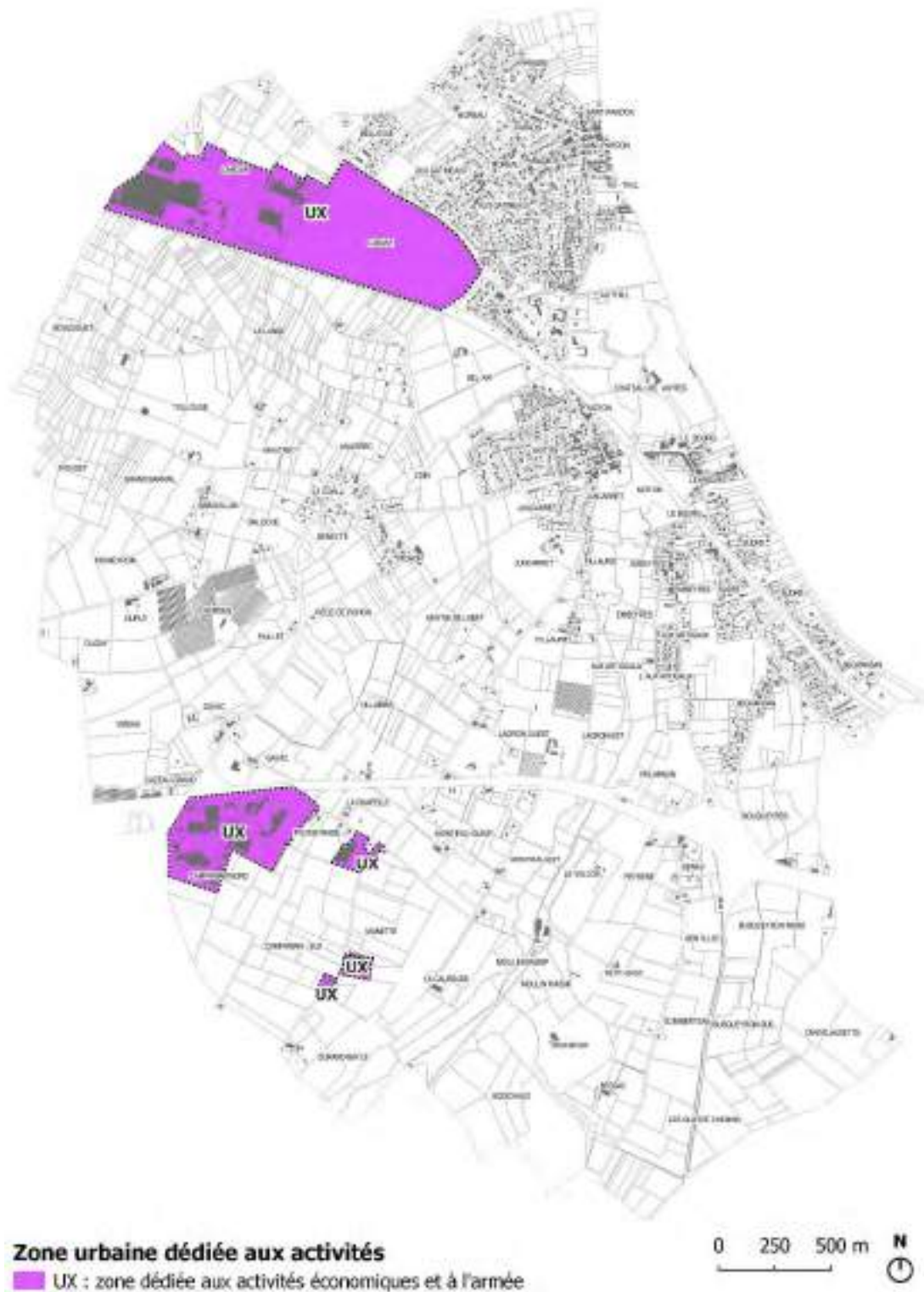
Ces deux vastes secteurs urbanisés sont classés en zone UX, réservée aux activités secondaires et tertiaires (activités industrielles et entrepôt). Le règlement y autorise l'évolution des constructions existantes (hauteur, emprise au sol, etc.) tout en cherchant à renforcer les qualités paysagères des activités (ordonnancement du bâti, traitement des espaces libres et des marges de recul par rapport aux espaces agricoles alentours).

La ZI du Labour est déjà classée en zone UX dans le PLU de 2005. Ce dernier prévoyait d'ailleurs une extension de 4 hectares de la zone d'activités. Cette zone à urbaniser est supprimée avec le PLU révisé et les terrains sont reclassés en zone A. L'objectif est de privilégier le développement de la ZA de Camparian, mieux située et desservie.

La zone de Camparian était classée en zone à urbaniser dans le PLU de 2005 (1AUx). Compte tenu de l'achèvement de l'urbanisation, les terrains sont reclassés en zone UX. Sur la façade Est de la zone, plusieurs terrains non bâtis sont également classés en zone UX pour permettre le développement des entreprises riveraines. Ces extensions de la zone UX sont pris en compte dans les prévisions de la consommation d'espace (voir ci-après).

La base militaire limitrophe de la ZI du Labour, avec ses vastes bâtiments de stockage est également classée en zone UX par simplicité (les terrains étaient classés en zone UM dans le PLU de 2005 mais le dispositif n'a pas d'intérêt car les autorisations d'urbanisme sur les sites militaires sont couvertes par un régime dérogatoire).

Les secteurs classés en zone UX : la ZI du Labour et la base militaire au Nord ; la ZA de Camparian au Sud



A signaler enfin, deux secteurs d'activités isolés sont classés en zone UX le long du Chemin Durand Bayle, au Sud Ouest de la ZA de Camparian. Il s'agit d'activités économiques isolées pour lesquelles la commune souhaite maintenir des possibilités d'évolution (ce qui ne serait pas possible si les constructions et activités étaient maintenues en zone A comme dans le PLU de 2005). Compte tenu de l'entreprises et de terrains déjà bâtis, ces secteurs de zone UX isolés n'entrent pas dans les prévisions de consommation d'espaces NAF.

La zone à urbaniser spécialisée pour les activités économiques

La volonté d'étendre la zone d'activités économiques de Camparian répond à la politique de développement économique portée par la CALI, compétente en matière de développement économique. L'absence de foncier destiné aux activités disponible sur le territoire motive le développement de la zone. Cet objectif du PADD est aussi la traduction des orientations du SCoT Libournais qui identifie le secteur de Camparian comme l'un des principaux sites de développement économique destiné aux activités productives et de logistique. L'extension de la ZAE permettra d'offrir davantage d'emplois sur place et participera au desserrement économique de la Métropole vers le territoire.

La localisation d'une zone d'activités à Vayres représente également une opportunité pour maintenir des entreprises déjà sur place qui ont des besoins de développement. Zone UX

Extrait du SCoT du Grand Libournais et de ses prévisions de développement de zones d'activités économiques (ZAE) dont l'extension de Camparian

Les besoins en foncier économique				
Niveau de l'armature économique	Localisation et nom du site	Maître d'ouvrage	Surface en extension en ha	Surface en création en ha
Les zones d'activités d'intérêt SCoT	Eypreteau Coutras	CA du Libournais	35	
	Les Dagveys/Les Pradasses Libourne/Les Billaux		17	
	Le Vignon Saint-Denis-de-Pile			25
	Lapouyade		0	20
	Les Chapelles Les Artigues-de-Lussac	CdC du Grand Saint-Emilionnais	10	
	Anglumeau Izon	CdC du Sud Libournais	8	
	Echangeur B Arveyres/Vayres			23
	Camparian Vayres		15	

Le PADD de Vayres reprend ainsi les prévisions du SCoT du Libournais pour dimensionner l'extension de la zone d'activités de Camparian, à travers :

> **la création d'une zone 1AUx**, pour les terrains devant faire l'objet d'une opération d'aménagement afin d'équiper et de réorganiser les fonciers, sur une surface d'environ 11,1 hectares ;

> **le classement en zone UX** de terrains non bâtis situés entre la ZA de Camparian existante et la zone 1AUx instaurée avec le PLU révisé, destinés à l'agrandissement d'entreprises déjà installés sur la ZA et dont le développement est actuellement bloqué par un terrain d'assiette insuffisant. Sont ainsi classé environ 3 hectares en zone UX pour deux entreprises du secteur logistique, et un plus de 7 000 m² pour l'extension d'une activité d'embouteillage et de conditionnement viticole installée également le long de la route de Poumeyrade. Soit une extension de la zone de Camparian par un classement en zone UX d'environ 3,8 hectares.

L'extension de la zone d'activités de Camparian mobilise ainsi une surface d'environ 14,9 hectares qui entrent dans les prévisions de consommation d'espaces NAF.

La zone 1AUx et l'agrandissement de la zone UX pour assurer l'extension de la ZA de Camparian



La mise au point du PLU révisé a été particulièrement complexe sur le volet du développement économique. Plusieurs scénarios de développement ont ainsi été étudiés pour plusieurs raisons.

D'une part, les prévisions de développement économiques retenues par la commune ont évolué durant la réalisation des études de révision du PLU. Ainsi, une version aujourd'hui abandonnée du PADD prévoyait à la fois l'extension de la ZA de Camparian et la création d'une nouvelle zone d'activités au pied de l'échangeur n°8 de la RN89, dans le prolongement d'un projet de ZA sur la commune voisine d'Arveyres. Ce projet sur l'échangeur n°8 est d'ailleurs encore inscrit au SCOT du Grand Libournais (voir tableau ci-avant et les 23 hectares fléchés par le SCOT sur l'échangeur n°8).

De même, l'extension de la ZI du Labour a été abandonnée relativement récemment afin de ne pas pénaliser les prévisions de consommation d'espaces NAF au regard des marges de manœuvres réduites de la commune, qui porte la politique de développement économique intercommunale sur son territoire.

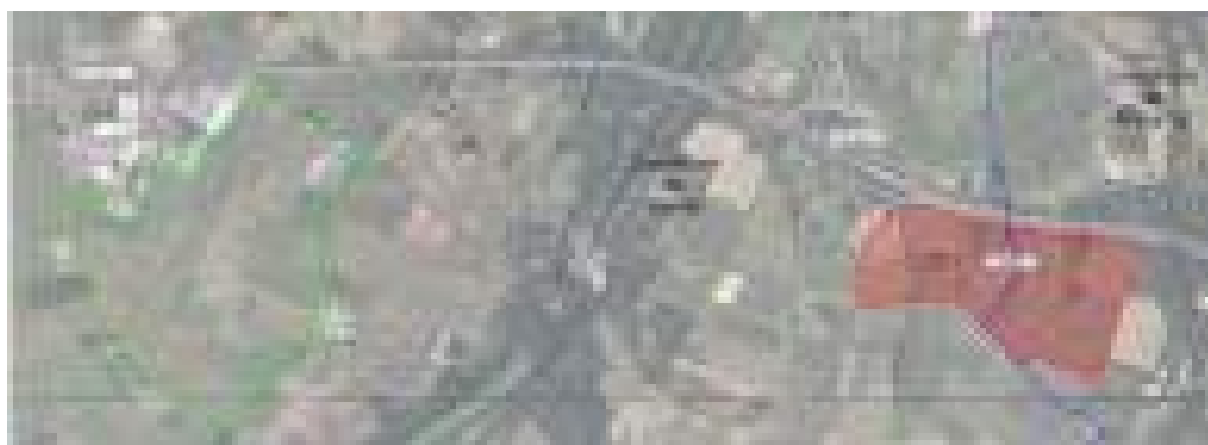
D'autre part, l'extension de la zone d'activités de Camparian a fait l'objet de plusieurs études pré-opérationnelles mais également d'inventaires écologiques qui ont fait évoluer son périmètre et sa localisation. Pour mémoire, en 2021, la CALI a créé une Zone d'Aménagement Différée sur les terrains autour de la ZA de Camparian sur une surface de plus de 50 hectares.

Imaginé initialement sur l'ensemble du périmètre de la Route de Lamiran à la route de Poumeyrade, le projet d'extension de la zone de Camparian a évolué par l'identification d'enjeux environnementaux (zone humide identifiée sur la partie Sud le long de la Route de Lamiran) a conduit la collectivité à envisager des localisations alternatives pour assurer la mise en œuvre de ses prévisions de développement économique.

Périmètre d'extension de la ZA de Camparian étudié en 2021 et réduit depuis pour intégrer les enjeux environnementaux



Les différents scénarios d'extension de la ZA de Camparian étudiés



L'analyse multi-critères conduite pour déterminer la localisation optimale de l'extension de Camparian a cherché à établir un équilibre entre la protection de l'environnement (la présence de zone humide, la proximité de la vallée du Gestas), l'occupation des sols et notamment la présence de terres viticoles de bonne qualité (objectif défendu par la profession viticole qui s'est en particulier exprimée contre le projet autour de l'échangeur n°8), les besoins en équipements nécessaires pour la zone (desserte, réseaux), les enjeux paysagers aux abords de la RN89 (intégrant l'enjeu touristique et de l'appellation Graves de Vayres) et enfin, la structure foncière et la capacité de la collectivité à engager un projet de développement économique à moyen terme.

	Avantages	Inconvénients
Hypothèse 1	<ul style="list-style-type: none"> - Connexion directe à la voie rapide - Continuité avec ZAE existante - Facilité de la connexion aux réseaux - Pas de trafic routier parasite - Permet de répondre aux demandes d'extensions d'entreprises mitoyennes - Pas d'atteinte à la tram verte et pourpre côté vallée du Gestas - Forte demande endogène (20 à 25 hectares) et exogène (50 hectares). Volonté d'une ZAE en coopération avec Bordeaux Métropole sur de la logistique et la filière viticole - Extension possible sur le terrains compris dans la ZAD - Respect du SCOT - Propriétaires vendeurs sur toute l'emprise de la ZAD 	<ul style="list-style-type: none"> - Présence de 14 hectares de zones humides mais sans fonctionnalité environnementale
Hypothèse 2	<ul style="list-style-type: none"> - Evite en partie les zones humides - - Respect du SCOT 	<ul style="list-style-type: none"> - Plan d'aménagement compliqué et non cohérent avec une voirie longue et en partie en zones humides. Qui entraîne une rentabilité difficile au vu de l'évitement des zones humides. - Traverse une route communale - Passage devant des habitations et piscines. - Proximité de la vallée de Gestas site Natura 2000 et du zonage PPRI - Atteinte à la tram verte et pourpre - - Complexité de l'extension de réseau ainsi que coût potentiellement élevé - Incertitude sur la volonté de vendre des propriétaires côté EST

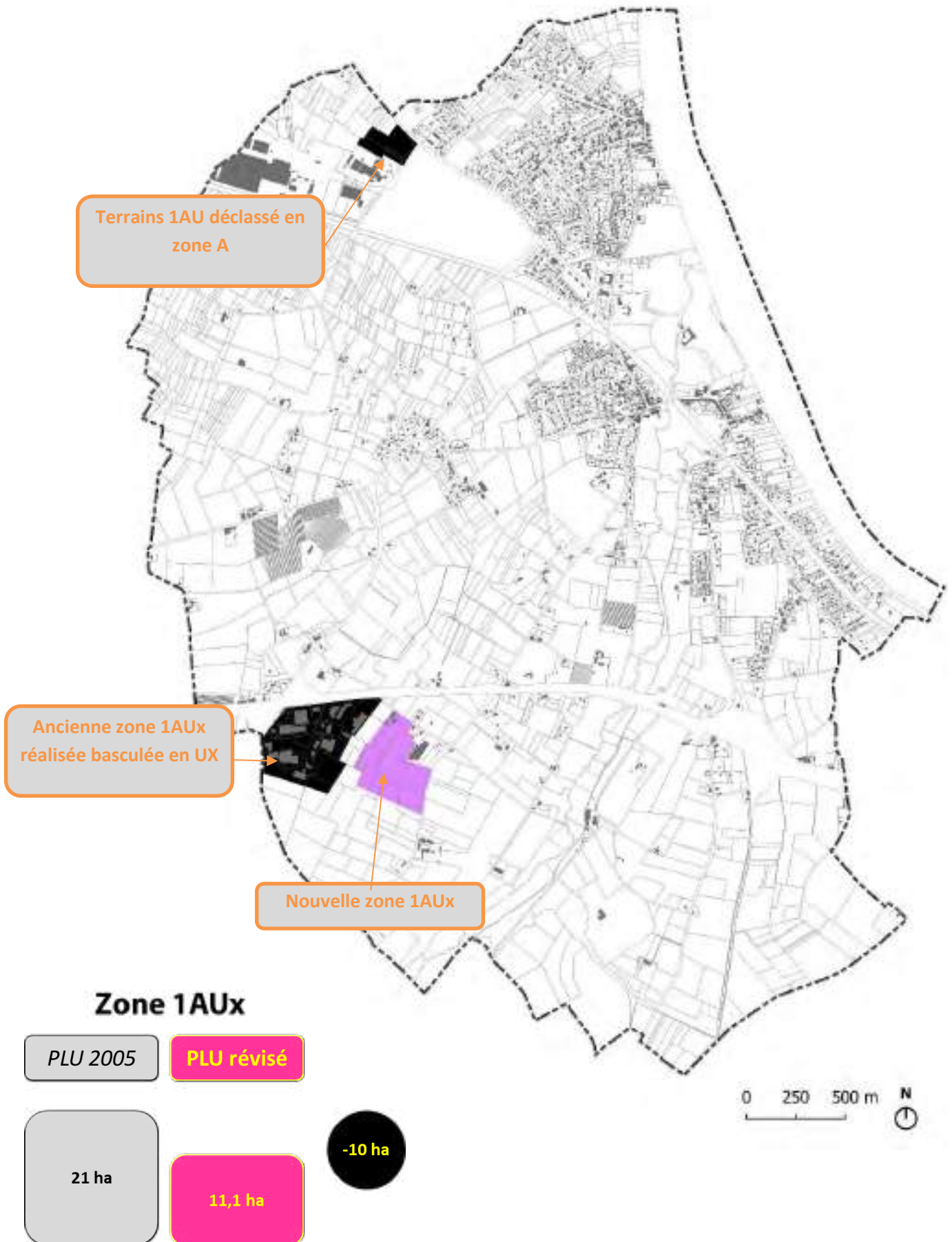
<p>Hypothèse 3 (EST)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Peu de zones humides - Respect du SCOT 	<ul style="list-style-type: none"> - Atteinte à des terrains agricoles de qualités et exploités - Atteinte à la tram pourpre - Proximité de la vallée du Gestas site natura 2000 et proximité PPRI - Complexité extension de réseaux - Passage du trafic PL devant les habitations ainsi que proximité de la ZAE de ces habitations - Prolonger la voirie lourde - Incertitude sur la maîtrise foncière
<p>Hypothèse 4 (Nord RN89)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vitrine commerciale, visibilité depuis la nationale - Accès direct à la voirie rapide - Un seul propriétaire foncier de 20 hectares ayant exprimé sa volonté de vendre - Respect du SCOT 	<ul style="list-style-type: none"> - Présence de 20 hectares de zones humides - Aucun lien avec la ZAE déjà existante - Nécessité d’acheter des parcelles supplémentaires pour maximiser l’aménagement.
<p>Hypothèse 5 (échangeur 8)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Accès direct à la voie rapide - Respect du SCOT 	<ul style="list-style-type: none"> - Très bons terrains viticoles sous l’appellation des Graves de Vayres - Refus du monde viticole O Chambre d’agriculture O Fédération du vin O INAO O Syndicat viticole - Présence de la tram pourpre, avec des forts enjeux agricoles - Création de réseaux - Entrave à la visibilité du paysage - Gestion des habitats présents - Proximité des cours d’eau et de ses abords

Ces analyses ont conduit la commune et la CALI à retenir le principe d’une extension de la ZA de Camparian sur sa façade Est, dans la continuité des espaces déjà urbanisés, le long de la Route de Poumeyrade. La délimitation de la limite Sud de la zone 1AUx s’appuie sur la structure foncière et la recherche d’une limite nette à l’urbanisation vis-à-vis des vues depuis le Sud.

La localisation retenue pour l’extension permet d’optimiser les investissements publics en prolongement les équipements de la ZA existante de Camparian, voire elle motive la mise en place d’un réseau d’assainissement collectif des eaux usées qui améliorera l’incidence du fonctionnement des activités. Le périmètre retenu présente également d’être le plus favorable pour les paysages, en particulier depuis la RN89 (évite la partie Nord de la RN89, visibilité réduite de la zone 1AUx)..

Enfin, les démarches engagées auprès des propriétaires et exploitants viticoles concernés par la zone 1AUx permet d’envisager une maîtrise foncière à court terme par la CALI pour lancer l’opération.

Evolution de la zone AUx avec le PLU révisé



La consommation d'espaces NAF pour le développement économique

Pour répondre aux besoins de développement économique de la CALI et la commune, le PLU révisé prévoit de mobiliser moins de 15 hectares de terrains pouvant être considérés comme Naturels Agricoles ou Forestiers (NAF). Ces prévisions de consommation d'espace se répartissent entre la zone 1AUx (11,1 ha) et les terrains non bâtis classés en zone UX (3,8 ha) pour répondre aux besoins des entreprises déjà installées sur le secteur de Camparian.

En comparaison avec le PLU de 2005 (21 hectares en zone AUx), le PLU révisé prévoit une réduction de près de 30% des surfaces prélevées.

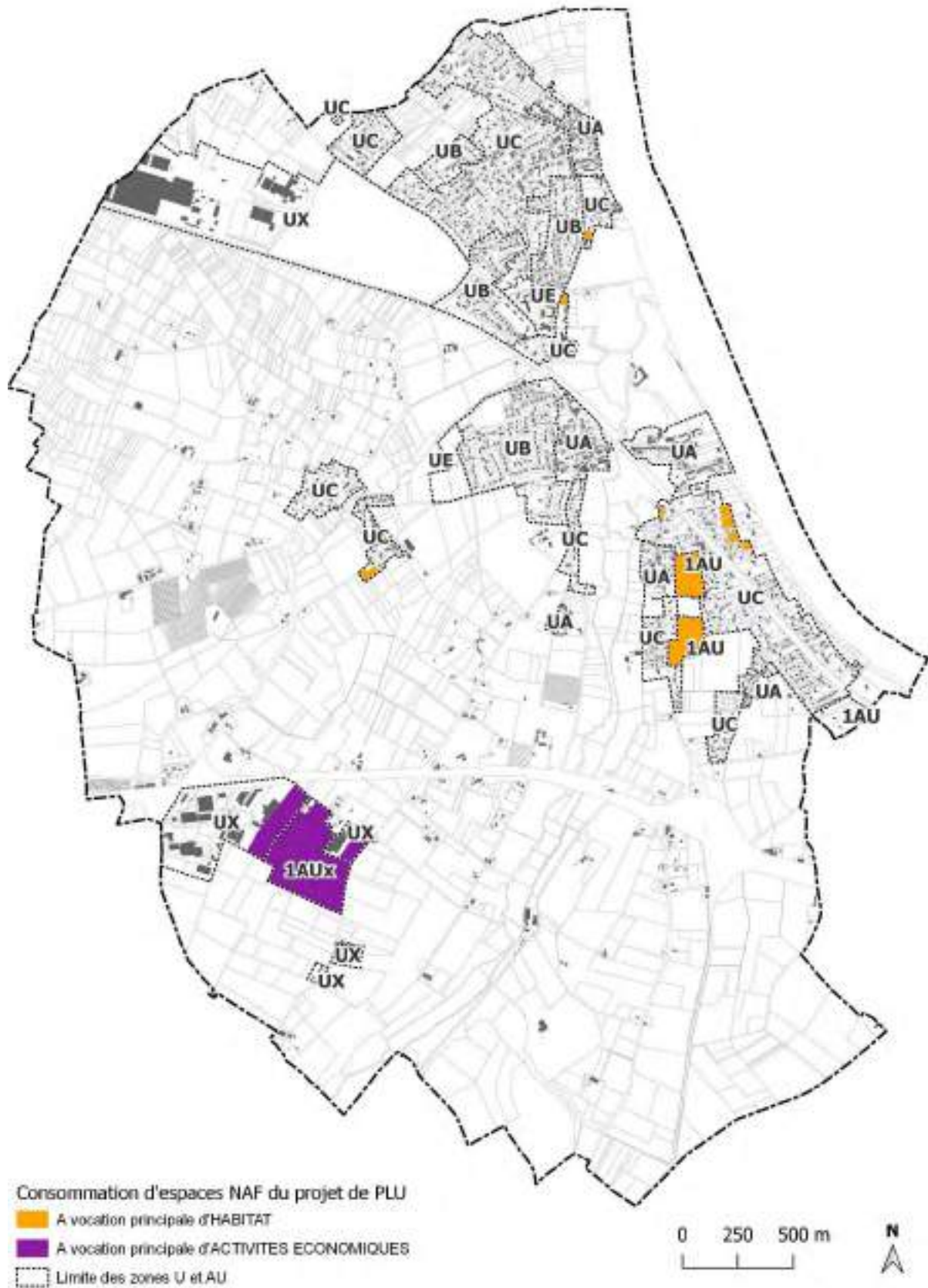
Pour mémoire, l'extension de la ZA de Camparian est de la compétence de la CALI, et dans l'attente de l'approbation de son PLUi (élaboration en cours), elle se traduit et se comptabilise à l'échelle de la seule commune de Vayres. En effet, les besoins fonciers pour le développement économique doivent être ramenés à l'échelle de la CALI et de sa stratégie intercommunale d'une part, et à l'échelle du SCOT du Grand Libournais, qui a priorisé le développement de seules zones stratégiques.

Malgré les mesures d'évitement et de réduction des surfaces, les besoins fonciers (15 hectares) destinés au développement économique pèsent sur les prévisions de consommation d'espaces NAF.

En effet, les prévisions de consommation totale d'espaces naturels agricoles ou forestiers du PLU révisé sont de 21,3 hectares, avec 6,4 hectares pour le développement de l'habitat (6,4ha) et le reste pour le développement économique.

Même si la commune n'a pas pu traduire un effort de modération global de la consommation d'espaces NAF en raison du poids du volet économique, elle a mis en œuvre des ambitions fortes de production de logements (et de rattrapage du déficit de logements sociaux) en déployant des outils pour favoriser la densification et réduire au maximum ses prélèvements d'espaces NAF au profit des besoins en matière de développement économique.

Localisation des terrains comptabilisés dans les prévisions de consommation d'espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers



Les mesures permettant d'assurer la qualité et l'insertion du projet aux abords de la RN89

L'extension de la zone d'activités de Camparian se situe en bordure Sud de la RN 89 et de son échangeur n°7. La RN 89 étant considérée comme une « Route à Grande Circulation », les aménagements à leurs abords sont soumis aux dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme qui impose un retrait de 100 mètres le long de l'infrastructures à toutes constructions ou installations.

La marge d'inconstructibilité le long de la RN 89 concerne exclusivement une petite partie de la zone UX de Camparian le long de la route de Poumeyrade, la zone 1AUx n'est pas concernée par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.



La présente partie présente les mesures établies pour répondre aux exigences de l'article L.111-8, à partir d'un diagnostic urbain et paysager (voir partie 3.6.4) et qui sont intégrés dans les différentes pièces réglementaires du PLU de la commune de Vayres.

- Mesures pour garantir l'intégration paysagère

Plusieurs dispositions viennent garantir la qualité de l'insertion paysagère de l'extension de la zone d'activités de Camparian.

Tout d'abord, la délimitation des terrains concernés par l'extension de la ZA a exclu le cône de vue viticole situé en façade de la RN89, afin de conserver des parcelles viticoles en premier plan et ne pas fermer la vue depuis la RN89.

En second lieu, le projet prévoit la création de lisières végétales sur la façade Nord de la zone d'activités et sur la périphérie du projet. Ainsi, le PLU impose la création de secteurs de plantation à protéger ou à réaliser autour du périmètre de projet. L'orientation d'aménagement et de programmation réglemente la manière dont ces secteurs doivent être végétalisés.

A l'entrée du site, la création d'un double alignement d'arbres sur la route de Poumeyrade permet de marquer l'entrée de la zone et de filtrer les vues.



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation prescrit la création d'un maillage paysager interne rejoignant les franges boisées. Ce maillage comprend la création et le renforcement de haies végétales dans l'objectif d'affirmer à la fois l'insertion du projet urbain et l'amélioration de la biodiversité.

Le maillage paysager inclut aussi la création d'un réseau hydrographique. Il s'appuie sur des fossés existants et vient jouxter le maillage végétal.

- Mesures pour garantir la qualité urbaine, la sécurité, les nuisances

La zone UX est destinée à l'accueil d'activités artisanale, industrielle ou de stockage. Les activités commerciales sont interdites car la zones n'est pas en capacité d'accueillir les flux de circulation générés par ce type d'établissement.

Le règlement et les OAP couvrant l'extension de Camparian imposent des conditions de desserte routière de l'opération afin d'assurer la sécurité et le maillage des nouvelles voies sur la route de Poumeyrade.

L'OAP fixe le tracé de la voie de desserte principale de la zone 1AUx, offrant une perspective sur le cadre paysager. La voie doit être aménagée en double sens, intégrant a minima une continuité piétonne/deux-roues et un alignement d'arbres.

Un maillage piéton entre la zone existante de Camparian et son extension est également prévu par l'OAP, pour sécuriser et faciliter les flux piétons. Le tracé de cheminement piéton s'appuie à la fois sur le réseau viaire de la zone et la trame paysagère développée notamment sur le réseau de fossés drainant le secteur. Il propose un contact privilégié avec le cadre naturel du site. Des activités récréatives pourront se superposer sur ces itinéraires piétons et au sein des espaces verts collectifs aménagés par le projet.

Enfin, le règlement de la zone 1AUx impose que le terrain d'opération soit raccordable aux réseaux d'eau et d'assainissement collectif des eaux usées.

Le site est excentré des quartiers résidentiels, seules quelques habitations se trouvent à proximité. En cas d'installation d'une activité présentant un risque ou une gêne prévisible pour ces habitations, une implantation sur les terrains les plus au Sud de la zone 1AUx permettra de réduire voire d'éviter d'éventuels conflits d'interface.

La destination économique des constructions à implanter peut être considérée comme moins sensible aux nuisances sonores liées à la RN89. Les marges de reculs imposées et la création de frange boisée prévues par le règlement et les OAP permettent d'atténuer la perception du bruit lié à la circulation routière.

Extrait de l'OAP encadrant l'extension de la zone d'activités de Camparian



- | | | |
|---|---|--|
|  Lots constructibles |  Haies, haies, arbres isolés existants |  Espace d'usage collectif à créer |
|  Façade bâties actives |  Haies, haies, arbres isolés existants à créer |  Espace piédestal à créer |
|  Carrefour à aménager |  Forêt existant | |
|  Voie à créer |  Forêt à créer | |
|  Liaison douce à créer | | |

- Mesures pour garantir la qualité architecturale

Le règlement et l'OAP offrent une certaine souplesse pour l'implantation des futures constructions, au regard des différents besoins des entreprises à accueillir. Ainsi, les hauteurs maximales sont fixées par le règlement, comme garant de l'insertion dans le grand paysage

. L'emprise au sol des constructions n'est par contre pas réglementée, car une surface de pleine terre et des marges de recul sont imposées par ailleurs aux constructions. Ce dispositif apparaît équilibré pour maîtriser la densité des terrains tout en laissant une liberté d'implantation des futures entreprises.

Le règlement définit les règles de mise en valeur du bâti repéré d'intérêt patrimonial dans l'objectif de préserver l'architecture des constructions d'époques. Ainsi, les travaux réalisés sur ces bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère du bâti en utilisant des matériaux et ciments d'aspect identique à ceux d'origine.

Pour assurer l'homogénéité et l'unité d'ensemble de la zone de Camparian, le PLU définit plusieurs dispositions. En premier lieu, les hauteurs maximales admises dans la zone UX et la zone 1AUx sont limitées pour que les bâtiments ne dépassent pas la cime des arbres et le gabarit des entreprises déjà installées. Le règlement impose le recours à des gammes de couleurs plutôt sombres pour promouvoir une insertion discrète dans le paysage. De même, les éléments techniques implantés en toiture doivent être traités et dissimulés.

Le traitement qualitatif des clôtures, l'insertion paysagère des aires techniques ou de stockage, participeront à renforcer l'image qualitative souhaitée pour la zone d'activités de Camparian.

Au regard de l'ensemble des mesures d'insertion environnementale, paysagère et urbaine envisagées, il est proposé de réduire la marge de recul par rapport à la RN89 à 50 mètres pour la zone UX. La zone 1AUx étant située en dehors de la marge de retrait de 100 mètres définit par rapport à l'axe de la RN89, il n'y a pas lieu de déroger à l'article L.111-6 pour cette zone.

5.5.3. Soutenir l'activité touristique

La commune bénéficie d'atouts touristiques indéniables tels que le Mascaret, son Château et les vignobles de l'appellation Graves de Vayres. Cependant, l'offre en structure d'accueil ou l'offre de découverte du territoire sont des points à améliorer.

La mise en œuvre de cette orientation du PADD se traduit de façon transversale. En effet, les grandes orientations du PADD participent chacune à leur niveau, à l'attractivité du territoire, à la qualité de l'accueil du public et la diversification des activités ou hébergements proposés.

Plus particulièrement, les orientations suivantes s'inscrivent dans l'ambition de renforcer l'offre touristique du territoire :

- Les objectifs de protection de l'environnement naturel, forestier et agricole de la commune.
- Les orientations en matière de mise en valeur des paysages de la commune.
- Les mesures mises en œuvre pour préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural recensé sur la commune. Le règlement prévoit en particulier la possibilité de créer de nouveaux hébergements touristiques (chambres d'hôtes, gîtes) par changement de destination de bâtiment existant, proposant ainsi une offre insolite et différenciant sur le territoire.
- Le règlement de la zone agricole autorise les activités dans le prolongement de l'exploitation agricole, permettant ainsi le développement des activités de vente à la ferme ou d'oenotourisme.
- Les réserves d'emprises inscrites pour créer un maillage continu de chemins de randonnée.
- Les prévisions d'aménagement et de renouvellement urbain sur le centre bourg inscrites dans le règlement et les OAP qui participeront à améliorer l'accueil du public, en particulier en terme de convivialité et d'animation des espaces publics.

5.6. Améliorer le fonctionnement urbain

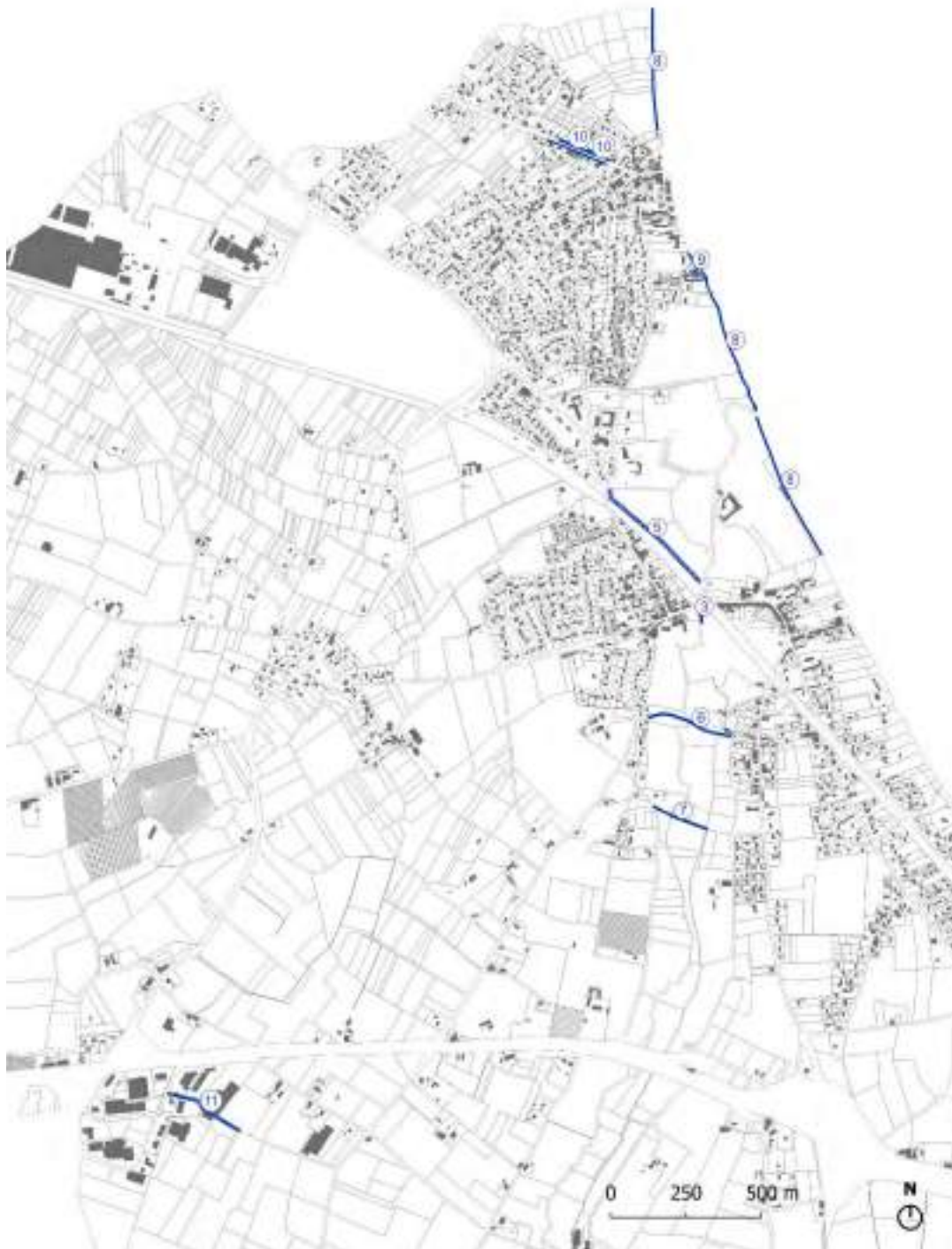
Le PLU prévoit plusieurs dispositions pour favoriser le bon fonctionnement des espaces publics et de la circulation de l'ensemble des modes de déplacements.

En premier lieu, plusieurs **emplacements réservés destinés à l'aménagement d'emprises publiques sont instaurés pour la création de cheminements piétons et cycles**. Il s'agit d'accompagner le développement des tissus bâtis et des zones à urbaniser, le bon fonctionnement et la sécurité de la circulation générale sur la commune.

Le PLU révisé s'appuie sur le réseau de cheminements déjà existant et prévoit la création de réserves d'emprises sur les secteurs nécessitant une maîtrise foncière publique pour la création ou le rétablissement de continuités piétonnes et/ou cyclistes. Il s'agit en particulier de la servitude le long de la Dordogne que la commune souhaite restaurer, la traversée piétonne du Gestas qui offrirait davantage de perméabilité entre les quartiers, et le passage de l'emprise du château de Vayres entre le centre bourg et Saint Pardon (Avenue du Thil). L'objectif est de créer un réseau maillé reliant les quartiers et le centre bourg, sécurisant les secteurs les plus dangereux I

NUMERO DE REPERAGE	BENEFICIAIRE	OBJET	LARGEUR	SURFACE (en m ²)
3	Commune de Vayres	Réserve d'emprise pour la création d'un chemin piéton le long du Gestas	5m	280
5	Commune de Vayres	Réserve d'emprise pour la création d'un chemin piéton le long du Parc du Château	8m	3500
6	Commune de Vayres	Réserve d'emprise pour la création d'un chemin piéton entre les Av. Embeyres et Juncarret	5m	1 800
7	Commune de Vayres	Réserve d'emprise pour la création d'un chemin piéton entre l'Av. Embeyres et la VC de la Rivière	5m	950
8	Commune de Vayres	Réserve d'emprise pour la création d'un chemin piéton le long de la Dordogne	3m	4200
9	Commune de Vayres	Réserve d'emprise pour la création d'un espace public (Impasse de Bétaille)		1200
10	Commune de Vayres	Réserve d'emprise pour l'élargissement et la création d'un espace public (Ancienne route royale)		1 300
11	Communauté d'Agglomération du Libournais	Réserve d'emprise pour le passage de réseaux et la création d'un chemin	5m	2000

Les réserves d'emprise du PLU révisé



Pour accompagner l'évolution des tissus bâtis et la réalisation des extensions urbaines, le règlement impose des normes minimales en matière de nombre de place de stationnement à réaliser. Elles sont exprimées pour les différentes destinations de constructions admises dans la zone, et elles visent à :

- faciliter la réhabilitation du bâti existant dans la zone UA en allégeant les normes pour le bâti existant,
- promouvoir les petits commerces et services (dispense de places pour les petites surfaces de vente),
- éviter le report des besoins de stationnement générés par de nouveaux immeubles sur les espaces publics (des places visiteurs sont exigées pour des opérations d'une certaine taille).

Le partage de la voirie est également pris en compte dans toutes les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elles prévoient plusieurs liaisons à créer, soit sous forme de trottoirs le long des rues à créer, soit sous la forme d'itinéraires piétons sur une emprise propre. La mutualisation et l'organisation de l'offre de stationnement sont également prévues par les OAP pour les terrains susceptibles de faire l'objet d'opération de renouvellement urbain.

Chapitre 6 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

6.1. Rappel du contexte réglementaire

Conformément à l'article R.104-11 du Code de l'Urbanisme, le projet de révision du PLU de Vayres est soumis à évaluation environnementale notamment du fait de la présence de sites Natura 2000 sur la commune. L'évaluation environnementale est une démarche qui doit contribuer à placer l'environnement au cœur du processus de décision.

Ainsi, conformément à l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « *Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques* ». De plus, il « *évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur* ».

Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. Le présent rapport constitue le bilan de cette démarche d'évaluation environnementale du PLU de la commune de Vayres.

L'évaluation environnementale présente ainsi les objectifs suivants :

- Fournir les éléments de connaissance environnementale utiles à l'élaboration du document d'urbanisme. Ces éléments sont définis à travers l'état initial de l'environnement qui a pour objectif de mettre en exergue les enjeux environnementaux du territoire. Avec le diagnostic territorial, ce premier travail constitue le socle pour l'élaboration du PADD et c'est également le référentiel à partir duquel sera conduite l'évaluation des incidences ;
- Aider aux choix d'aménagement et à l'élaboration du contenu du document d'urbanisme. L'évaluation environnementale doit contribuer aux choix de développement et d'aménagement du territoire et s'assurer de leur pertinence au regard des enjeux environnementaux. Il s'agit ainsi d'une démarche progressive et itérative nécessitant de nombreux temps d'échanges permettant d'améliorer in fine les différentes pièces du schéma. Les différentes phases de l'évaluation environnementale doivent ainsi être envisagées en lien étroit les unes avec les autres et se répondre entre elles ;
- Contribuer à la transparence des choix et rendre compte des impacts des politiques publiques. L'évaluation environnementale est un outil d'information, de sensibilisation et de participation des élus locaux, des différents partenaires et organismes publics et du grand public ;
- Préparer le suivi de la mise en œuvre du document d'urbanisme : au cours de sa mise en œuvre, le PLU devra faire l'objet d'évaluations de leur résultat. Aussi, l'évaluation environnementale vise à déterminer les modalités de suivi de la mise en œuvre du schéma et de ses résultats.

6.2. Synthèse du déroulé de la démarche d'évaluation environnementale effectuée

6.2.1. Approche globale

L'évaluation environnementale est une démarche itérative tout au long de l'élaboration du PLU. Elle consiste à définir les enjeux du territoire et élaborer un projet intégrateur aux incidences mineures soit sur l'environnement (à défaut d'être nulles).

L'évaluation environnementale du PLU a été conçue de manière à placer les enjeux environnementaux du territoire (biodiversité, exposition aux risques naturels et technologiques, ressources naturelles, adaptation au dérèglement climatique) au cœur du processus de décision. L'analyse environnementale a vocation à servir d'outil d'aide à la décision, pouvant ainsi justifier de certains choix.

Elle a été conduite de manière itérative, tout au long de l'élaboration du PLU. Plusieurs phases d'échanges et de concertation ont été menées avec la communauté de communes, les bureaux d'études en charge de la rédaction du projet, les services de l'Etat, les acteurs locaux (agriculteurs, associations, porteurs de projet, etc.) ainsi qu'avec la population.

Dès la phase d'état des lieux, et notamment dans le cadre de l'élaboration de l'état initial de l'environnement, l'objectif recherché a été de rendre opérationnel le diagnostic, de manière à ce que les décideurs du territoire puissent se servir du diagnostic pour appuyer leurs choix de développement et/ou de protection des enjeux naturels ou/et paysagers.

L'objectif initial mené à ce stade est de maximiser la démarche dite d'évitement des impacts potentiellement négatifs du PLU sur l'environnement. Ainsi, chaque thématique décrite et développée dans l'état initial présente une conclusion de synthèse.

Déclinés dans le PADD, les principaux enjeux environnementaux doivent ensuite aboutir à des documents réglementaires (zonage, OAP, règlement) traduisant effectivement cette prise en compte des enjeux :

- Ne pas urbaniser les secteurs identifiés à enjeu (démarche d'évitement),
- Reclassez des secteurs ouverts à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme existants, sur la base de l'analyse des enjeux environnementaux (démarche d'évitement),
- Protéger les enjeux identifiés par des classements spécifiques : EBC, classement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (démarche d'évitement),
- Inscrire des règles dans le règlement et les OAP qui évitent ou réduisent les effets environnementaux (négatifs) du PLU en termes d'occupation de l'espace, de gestion des eaux, de consommation de ressources, etc. (démarche de réduction).

Des indicateurs environnementaux, simples à mettre en œuvre, ont été définis pour que les effets du PLU puissent être évalués dans le futur.

6.2.2. Application par phase du PLU

La démarche d'évaluation, menée en parallèle des réflexions entourant le développement du projet, avait pour objectif d'être opérationnelle à tous les stades.

L'état initial de l'environnement a été réalisé entre 2011 et 2023 avec de nombreuses réactualisations (au regard de la réglementation en vigueur, du niveau d'expertise demandé et de la mise à jour des données), à partir d'une synthèse bibliographique construite avec des bases de données (SIG ou non) transmises ou consultées via les plateformes internet (DREAL, DDT, ARS, etc.), d'une consultation des acteurs du territoire (communes, communauté de communes, gestionnaires de réseaux, associations, etc.) et de visites de terrain.

L'historique des visites ou relevés de terrain est présenté en suivant. La saison, l'objet de la sortie terrain sont précisés.

	<u>Printemps</u> : période favorable à l'identification des milieux en présence et des potentialités avérées ou supposées en termes d'enjeux environnementaux	
	<u>Été</u> : période relativement favorable à l'identification des milieux en présence et des potentialités avérées ou supposées en termes d'enjeux environnementaux	
	<u>Automne</u> : période moyennement favorable à l'identification des milieux en présence et des potentialités avérées ou supposées en termes d'enjeux environnementaux	
	<u>Hiver</u> : période défavorable à l'identification des milieux en présence et des potentialités avérées ou supposées en termes d'enjeux environnementaux. Période favorable à l'identification des zones humides sur le critère sol ou inondées (nappe phréatique haute)	
Dates	Phase	Objet
09/08/2011	I	Etat initial
14/09/2011	I	Etat initial
19/05/2014	I et III	Etat initial et incidences détaillées sur les secteurs ouverts à l'urbanisation
09/06/2015	I et III	Etat initial et incidences détaillées sur les secteurs ouverts à l'urbanisation
17/01/2017	I et III	Etat initial et incidences détaillées sur les secteurs ouverts à l'urbanisation
04/07/2017	I et III	Etat initial et incidences détaillées sur les secteurs ouverts à l'urbanisation
27/10/2021	III	Etat initial et incidences détaillées sur les secteurs ouverts à l'urbanisation
06/12/2021	III	Etat initial et incidences détaillées sur les secteurs ouverts à l'urbanisation

Les secteurs visités ont notamment été ciblés sur :

- Les zones alentour à l'urbanisation existantes,
- Les secteurs de projets potentiels exprimés par les élus,
- Les secteurs classés en Natura 2000 et leurs abords,
- Les secteurs dont la nature de l'occupation des sols semblait douteuse, à partir d'une analyse de la photographie aérienne du territoire.

Il ne s'agissait pas de réaliser des relevés faune/flore selon le protocole méthodologique des études d'impacts, mais de déterminer le type de milieu en présence, et ses potentialités avérées ou supposées en termes d'enjeux environnementaux globaux (préservation de la biodiversité, services écosystémiques, qualité des sols, préservation du milieu aquatique, etc.).

La restitution du diagnostic a permis à la commune de se positionner sur ses choix d'urbanisme, en toute connaissance de cause. Cela a notamment permis au groupe de travail du PLU de réfléchir et d'affiner les choix en matière d'aménagement du territoire, en ayant conscience des enjeux environnementaux. Pour ce faire ont été précisés les niveaux d'enjeu (par rapport à l'état initial de l'environnement établi à l'échelle intercommunale). Six niveaux ont été définis à dire d'expert à l'échelle de chaque site de projet potentiel : nul/faible/faible à modéré/modéré à fort/fort.

Outre les enjeux écologiques (intérêt pour la faune et la flore, état de conservation du milieu et de ses fonctionnalités, singularité du milieu, potentialités de restauration, etc.), l'ensemble des enjeux environnementaux et agricoles ont été considérés, présentant ainsi à la maîtrise d'ouvrage toute la palette d'éléments à prendre en compte dans un projet d'aménagement : gestion des eaux, disponibilité de la ressource, risques naturels et technologiques, cadre de vie, etc. L'analyse de l'occupation du sol a été menée à partir d'un ensemble de données, les plus récentes disponibles :

- OSO-CESBIO
- Orthophotos

La démarche d'évitement des impacts négatifs du projet sur l'environnement a toujours été priorisée. Plusieurs secteurs, initialement projetés comme potentiellement constructibles, ont finalement été classés en zone N ou A dans le PLU. C'est le cas des secteurs 1AU, AUX et UB.

Pour rappel et pour introduire la notion d'évitement (d'impact négatif), principal outil devant guider l'aide à la décision en termes d'évaluation environnementale, nous citerons l'avant-propos des Actes du Séminaire du 19 avril 2017 (Evaluation Environnementale, Laurence Monnoyer-Smith, Commissaire Générale du Développement durable) :

« Introduite en droit français dès 1976, la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) permet de concevoir des projets, plans et programmes de moindre impact environnemental. La majorité des évolutions réglementaires récentes se focalisent sur la phase de la compensation écologique. C'est pourquoi, lors du comité de pilotage national ERC du 19 octobre 2016, la question de la place de l'évitement dans la séquence ERC a été légitimement soulevée. La phase d'évitement est souvent peu valorisée. Il s'agit pourtant d'une étape déterminante pour un meilleur bilan écologique du projet, plan ou programme, plus acceptable par la société civile et à un coût économiquement supportable pour le maître d'ouvrage. Le séminaire du 19 avril 2017 organisé par le CGDD a permis d'échanger sur la mise en œuvre et la valorisation de la phase d'évitement ».

Tous ces éléments seront présentés et détaillés dans les parties concernées du rapport de présentation et notamment dans l'analyse des incidences du PLU. L'évaluation environnementale est donc le résultat d'un travail continu et itératif tout au long de l'élaboration du projet de PLU.

6.2.3. Méthode pour l'analyse des incidences du PLU et la définition des mesures

La méthode de présentation et de caractérisation des incidences du PLU sur l'environnement se veut simple et facilement compréhensible par le lecteur.

Elle aborde en premier lieu les incidences globales du PLU sur les grands items environnementaux. Ces derniers sont présentés dans un ordre logique du plus global (la consommation d'espaces qui influence l'ensemble des autres items) au plus sectoriel (nuisances et pollutions).

Les niveaux d'impact sont liés principalement à deux paramètres :

- Le niveau de sensibilité de l'enjeu (item) environnemental
- La consommation d'espaces engendrés par le PLU.

Pour chaque item étudié, afin d'éviter les développements trop littéraires et les répétitions et de respecter l'esprit de la démarche constructive du PLU, seront présentées :

- Les orientations du PADD et leurs déclinaisons réglementaires (zonage, règlement...)
- Les mesures prises pour éviter ou réduire les incidences attendues sur l'enjeu : ces mesures sont principalement traduites par les choix réglementaires du PLU avec des zonages de protection spécifique par exemple.
- Les incidences résiduelles du PLU sur l'enjeu.

Ces dernières sont qualifiées à « dire d'experts » en 5 classes d'intensités potentielles, indépendamment du niveau d'enjeu :

- Nul : aucun impact (impact neutre), même potentiel, n'est envisagé ; Le classement par le PLU d'un secteur à enjeu en zonage protecteur sera considéré comme ayant une incidence nulle sur l'enjeu qui est préservé.
- Très faible (positif ou négatif) : l'impact est insignifiant, il n'est généralement pas perceptible ou quantifiable et ne remet nullement en cause l'enjeu ;
- Faible (positif ou négatif) : l'impact n'est pas significatif, il ne remet pas en cause l'enjeu ;
- Moyen (positif ou négatif) : l'impact devient significatif, il est susceptible d'impacter l'enjeu, mais ne menace pas la pérennité de l'enjeu ou a contrario, il ne l'améliore pas assez pour changer son statut de conservation ;
- Fort (positif ou négatif) : l'impact est significatif, il impacte l'enjeu de manière certaine et menace sa pérennité ou a contrario modifie favorablement son statut de conservation.

Des impacts ont pu être qualifiés en associant deux classes de hiérarchisation (faible à moyen par exemple), lorsqu'un doute subsistait sur la classification à qualifier.

Impact nul	Impact très faible (+ ou -)	Impact faible (+ ou -)	Impact moyen (+ ou -)	Impact fort (+ ou -)
------------	--------------------------------	---------------------------	--------------------------	-------------------------

Suite à cette approche des incidences par enjeu environnemental, une analyse complémentaire des incidences spécifiques à chaque secteur naturel ou agricole aménageable (secteurs AU et certains emplacements réservés) est présentée, ainsi qu'une analyse des incidences du PLU spécifique aux sites Natura 2000 en présence. Enfin, il sera étudié dans une partie spécifique comment le PLU intègre les documents de planification supérieurs.

6.2.4. Difficultés rencontrées

Aucune difficulté majeure n'a été rencontrée. Toutefois, la démarche d'évaluation environnementale portant sur un document de planification urbaine et non sur un projet opérationnel, toutes les incidences sur l'environnement ne sont pas connues précisément à ce stade, et seules les études d'impact propres à chaque projet traiteront dans le détail des effets précis sur l'environnement.

6.3. Analyse du projet de PLU sur les principaux items environnementaux

6.3.1. Approche générale

Comme précisé précédemment, cette partie a vocation à étudier les incidences du PLU (orientations du PADD et traductions réglementaires) sur les grands enjeux environnementaux du territoire du plus global au plus sectoriel.

Les mesures d'évitement et de réduction (zonages protecteurs et OAP notamment) sont présentées, puis les incidences résiduelles qualifiées. L'approche des incidences est notamment basée sur la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols.

Les emplacements réservés ne seront pas tous considérés, une partie d'entre eux ne se traduisant par aucune consommation d'espace nouvelle. A noter que les OAP sont détaillées dans les fiches d'incidences des zones AU de la partie suivante.

Un tableau de synthèse des incidences sur les différents enjeux est produit en dernière partie.

Conformément aux orientations du PADD, le plan de zonage et le règlement du PLU font apparaître différents classements :

Détail du zonage du projet de PLU de Vayres

Description	
Zone A	
A	Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des sols. Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y sont admises.
Ah	Secteur ponctuellement bâtie à constructibilité limitée
Zone N	
N	Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison : soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'inondation.
Ne	Secteur destiné aux équipements collectifs
Ns	Zone naturelle et forestière sanctuarisée
Zone U	
UA	Centre bourg et hameau ancien
UB	Tissus pavillonnaires aménagés
UC	Tissus pavillonnaires peu denses (diffus)
UE	Zone dédiée aux équipements publics
UX	Zone dédiée aux activités économiques et à l'armée
Zone AU	
1AU	Zone à urbaniser destinée à l'habitat
1AUx	Zone à urbaniser destinée aux activités économiques

La traduction surfacique du projet de zonage est la suivante :

Caractéristiques surfaciques du zonage du projet de PLU de Vayres

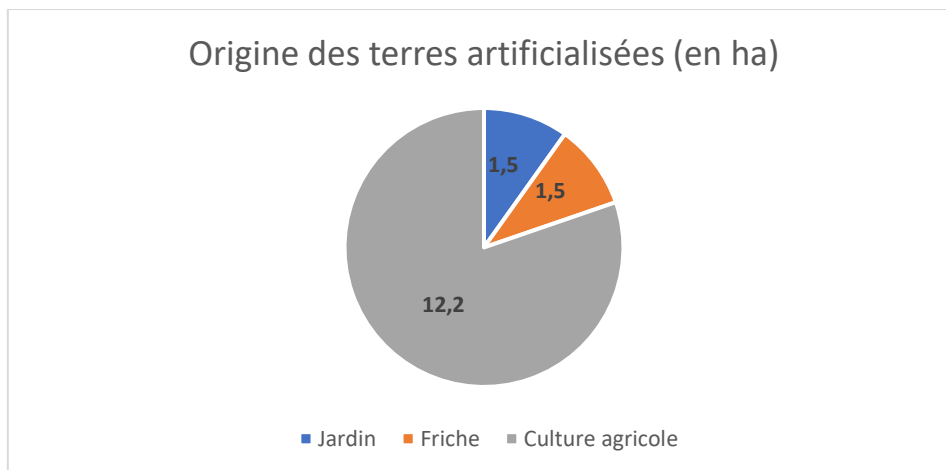
	Superficie au sein de la commune (ha)	Part vis-à-vis de la superficie totale communale
Zone A		
A	778,2	54,2%
Ah	5,0	0,35%
Total A	783,20	54,6%
Zone N		
N	97,2	6,77%
Ne	5,2	0,36%
Ns	255,2	17,8%
Total N	357,6	24,9%
Zone U		
UA	28,3	1,97%
UB	47,0	3,27%
UC	110,5	7,69%
UE	6,7	0,47%
UX	84,2	5,86%
Total U	276,7	19,3%
Zone AU		
1AU	7,7	0,54%
1AUx	11,5	0,80%
Total AU	19,2	1,3%

6.3.2. Incidences du projet sur la consommation d'espaces et le sol

Cette thématique transversale est fondamentale dans la prise en compte de l'environnement. L'artificialisation des sols, conséquence directe de l'extension urbaine et de la construction de nouveaux habitats en périphérie des villes, est aujourd'hui l'une des causes premières du changement climatique et de l'érosion de la biodiversité. Elle engendre une multitude d'effets négatifs ponctuels et cumulés : perte de biodiversité, ruissellement et moindre recharge de nappe, perte de puits de carbone, consommations énergétiques, îlots de chaleur...

La mise en œuvre opérationnelle de l'objectif Zéro Artificialisation Nette en 2050 porté par la loi « Climat et résilience » de 2021, engendre une réduction de 50% du rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020. Cet objectif est repris par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine.

L'observatoire de l'artificialisation des sols a identifié sur la période 2011-2021 une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 19 ha. La mise à jour de la consommation d'espaces NAF réalisée sur la période sur la période 2012-2022 à partir de l'analyse de l'enveloppe urbaine de 2012 et des extensions réalisées sur cette période a démontré que 15,2 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été artificialisés entre 2012 et 2022. Au sein de ces hectares, ce sont principalement des cultures agricoles notamment des anciens terrains viticoles qui ont été artificialisés représentant 80% des espaces impactés.



□ **Mesures prises dans le cadre du PLU**

Pour répondre aux besoins de la commune (encadrés par le SCOT du Libournais), le PLU révisé a cherché à optimiser la densification de la zone urbaine existante en étudiant le potentiel de densification et de mutation disponible et détaillé en suivant.

Synthèse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Gisement	Potentiel de logements pour la durée du PLU
<i>Logements vacants</i>	5
<i>Dents creuses</i>	6
<i>Parcelles bâties</i>	100
<i>Ensemble</i>	Environ 110

Le PLU révisé supprime dans ce cadre les surfaces minimales de terrain et le COS.

Les zones N et Ns sont augmentées pour couvrir l'ensemble des milieux naturels de la commune et du maillage écologique.

Les secteurs agricoles sont classés en zone agricole protégée assurant une protection pérenne. Leur surface a toutefois diminué notamment au profit des espaces naturels augmentés comme le montre les figures suivantes (Id de Ville).

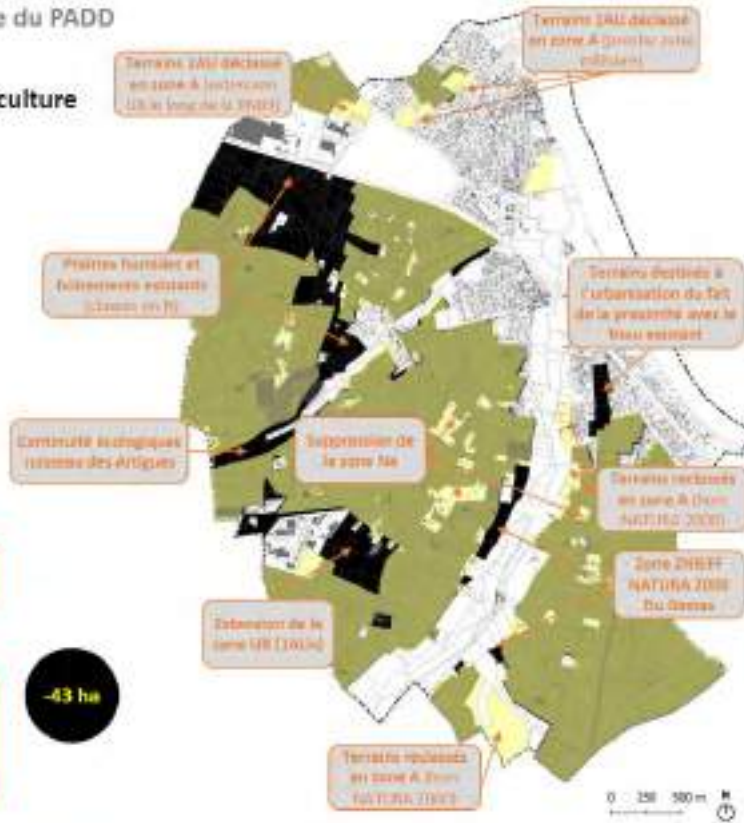


> La traduction réglementaire du PADD

Maintenir et soutenir l'agriculture

- Zone Agricole conservée
- Zone Agricole créée
- Zone Agricole déclassée

Zone A



> La traduction réglementaire du PADD

Préserver et restaurer les continuités écologiques

- Zone Naturelle conservée
- Zone Naturelle créée
- Zone Naturelle déclassée

Zones N et Ns



Comparatifs des surfaces N et A entre le l'ancien et le nouveau PLU

Orientations du PADD et mesures relatives à la consommation d'espace

Orientations du PADD en lien avec la consommation d'espace	Principales traductions réglementaires assimilables à des mesures E et R
<p>Maîtriser la croissance de population à 5000 habitants en 2032 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Produire entre 450 et 500 lgts</i> • <i>Accueillir au maximum 1000 nouveau habitants</i> 	
<p>Favoriser une ville de proximité par la densification des centralités :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Recentrer le développement de l'habitat à proximité et dans la continuité du centre-bourg</i> • <i>Encadrer strictement les possibilités de constructions nouvelles en zone agricole ou naturelle</i> 	<p>Une partie de l'urbanisation se fera dans la continuité du tissu urbain existant, au sein de dents creuses ou en requalification et densification (selon étude du gisement potentiel) ;</p> <p>Limitation du mitage des espaces naturels et agricoles : secteurs de constructibilité restreinte en zone A, Ah, N et Ns ;</p>
<p>Rationaliser les besoins fonciers en extension urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Produire 80% (400 lgts) des logements par densification</i> • <i>Réduire de plus de 50% la consommation d'espace naturel, agricole et forestier par rapport à la précédente décennie</i> • <i>Besoins fonciers pour la production de lgts évalués à 6 ha maximum</i> 	<p>Zonage N/Ns de l'ensemble des milieux naturels et du maillage écologique ;</p> <p>Classement en Zone agricole protégée des parcelles agricoles, assurant une protection pérenne ;</p> <p>OAP de préservation d'espaces verts et de plantation sur les secteurs AU ;</p>
<p>Paysage du vignoble, entrée de ville et lisière urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Maintenir une limite nette à l'urbanisation le long de la RN 89 (maintenir une ouverture vers le plateau viticole, délimiter des îlots d'urbanisation autour de l'échangeur 7)</i> • <i>Assurer le traitement végétal des franges de l'urbanisation</i> 	<p>Définition d'emprise au sol maximale pour les nouvelles constructions en fonction des zones.</p>

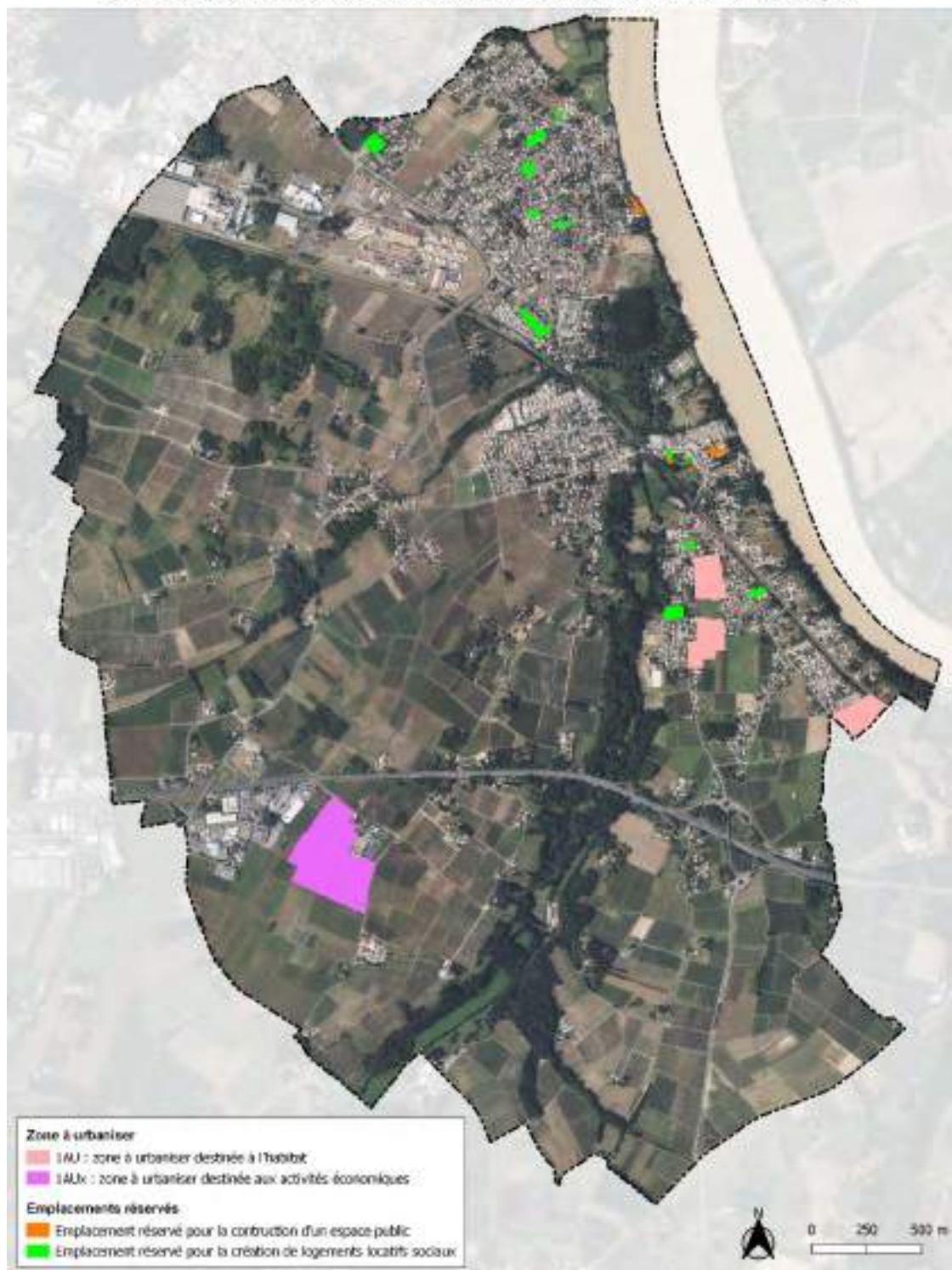
□ Incidences résiduelles du PLU

Dans le PLU révisé, les surfaces urbanisées représentent près de 276,7 ha, soit environ 19% de la superficie du territoire tandis que les surfaces agricoles (viticulture principalement) et naturelles représentent respectivement 783,2 ha (54,6%) et 357,6 ha (24,9%).

Une partie de l'urbanisation future du territoire se fera au sein du tissu urbain existant, au sein de dents creuses ou en requalification et densification. L'étalement urbain et le mitage sont en outre limités via la définition de zones à urbaniser dans la continuité du bâti existant. Ce n'est cependant pas le cas pour la zone à urbaniser la plus vaste (1AUx). Cette zone de **11,5 ha** de terres agricoles sera destinée à l'extension de la zone d'activité économique de Camparian, afin accueillir des activités industrielles et logistiques.

Parmi les emplacements réservés, seuls certains sont considérés lorsqu'ils se traduisent par une potentielle artificialisation d'un sol pouvant être considéré comme ayant conservé ses fonctionnalités naturelles. Si les ER pour création de cheminements piétons sont ainsi exclus (chemins en espace naturel qui devront être conçus en matériaux naturels), les ER pour la construction sur des jardins boisés par exemple sont considérés ici (3,3 ha en cumul). Ils sont représentés sur la carte suivante et sont pour partie en zone U.

Surface totale consommée au droit du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vayres



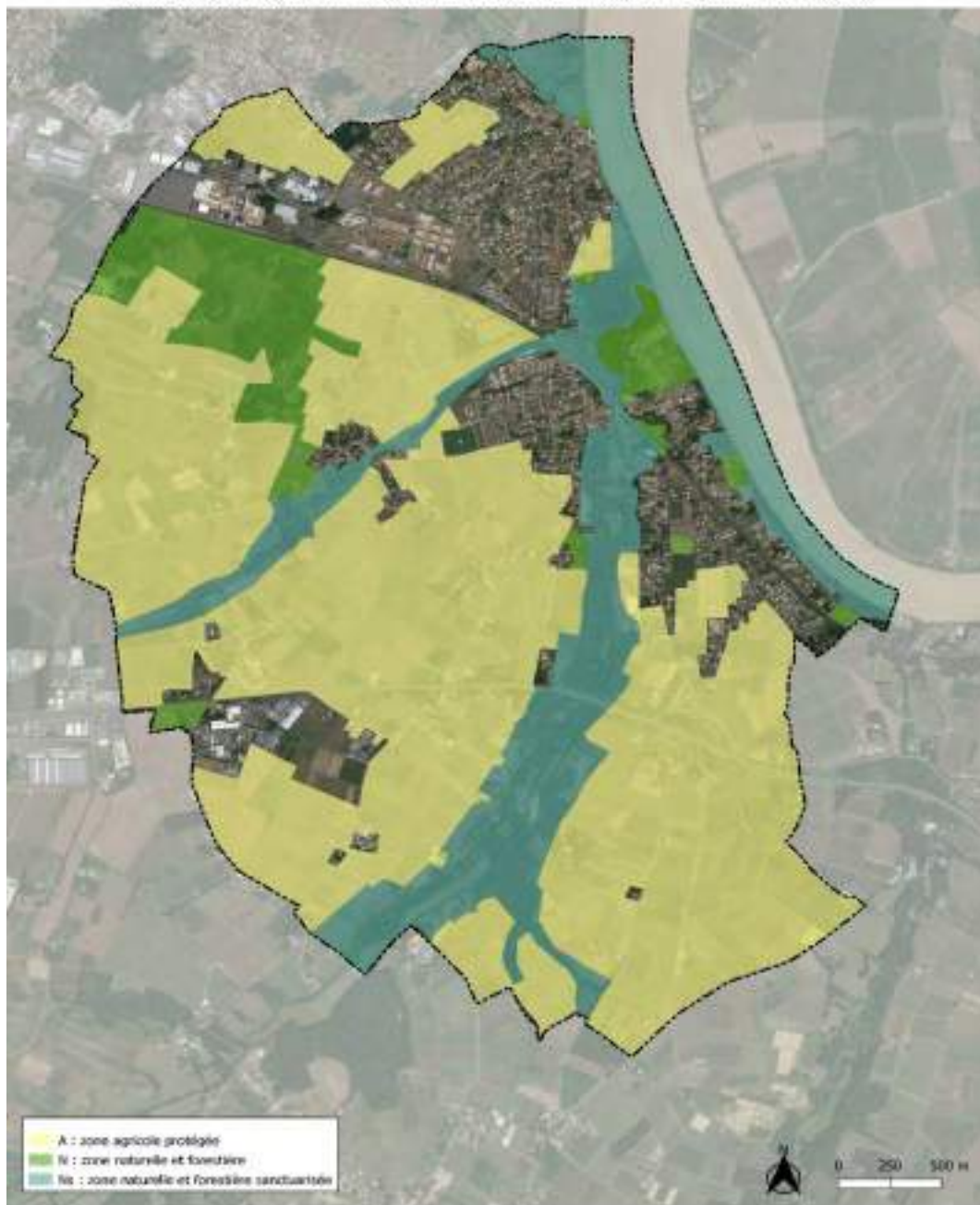
Cartographie de la consommation d'espaces non artificialisés permises par le PLU
(les espaces non artificialisés couvrent à la fois des espaces NAF et des terrains déjà bâtis)

Le PLU induit une artificialisation des sols en extension urbaine cumulée de 19,2 ha sur les quatre zones à urbaniser recensées (sans compter les ER). Cela représente 1,3% de la surface communale.

Ainsi et malgré les efforts de densification, l'objectif de modération de la consommation d'espace par rapport à la période de référence de la dernière décennie (2012-2022 : 15,2 ha consommés ou 2011-2021 : 19 ha consommés) n'a pas pu être atteint au regard des prévisions économiques principalement. L'incidence du PLU sur la consommation d'espace est ainsi jugée d'impact négatif moyen.

Item	Type d'impact	Niveau d'impact estimé	Commentaires
Consommation d'espace et artificialisation des sols	Négatif	Moyen	<p>Non atteinte de l'objectif de modération de la consommation d'espace avec un accroissement de la consommation d'espace comparé aux 10 dernières années. En lien avec l'extension de Camparian classée en zone 1AUx principale consommatrice d'espaces de vignes, mais inscrite au SCoT du Libournais comme un projet de développement intercommunale</p> <p>Dans le même temps, 29,24 ha de zones N sont créées.</p>

Zonages agricoles et naturelles du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vayres



Source : Orthophotographies IGN 90 Ortho 2021

Cartographie des zonages protecteurs du PLU vis-à-vis de l'artificialisation du sol

6.3.3. Incidences du projet sur le climat et l'adaptation au changement climatique

Cette thématique est très liée à la précédente, relative à l'artificialisation. Le sujet est désormais devenu un enjeu territorial majeur tant pour limiter le réchauffement (levier d'action faible, car d'ampleur mondiale) que pour s'y adapter (levier d'action plus important à l'échelle communale). Il s'agit là d'un enjeu environnemental global, mais également de santé publique.

A partir du moment où le PLU ouvre des secteurs à l'extension urbaine, l'impact du PLU sur le climat sera considéré comme négatif car engendrant des externalités négatives de consommation énergétique, de création d'îlots de chaleur et de réduction des espaces assurant un rafraîchissement naturel par évapotranspiration (fonctionnalité moindre pour les vignes principalement consommée, que les boisements ou zones humides).

La commune est desservie par le train et la production de logements en centre-bourg peut a contrario participer à l'échelle territoriale à la décarbonisation des déplacements domicile-travail.

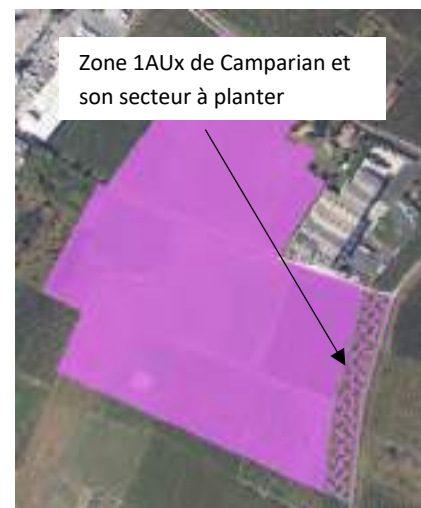
Les mesures sont ici à considérer comme mesure de réduction et d'atténuation de cet impact négatif.

□ Mesures prises dans le cadre du PLU

Deux mesures principales ont été suivies dans le cadre du PLU :

- La préservation de l'ensemble des espaces naturels ou assimilés de la commune par un classement N ou Ns assorti des prescriptions complémentaires (EBC par exemple)
- Le maintien et la création d'éléments de biodiversité dans les projets urbains encadrés par les OAP de chaque projet. Est notamment prévue la plantation de haies champêtres d'essences locales permettant de créer un maillage écologique qui par évapotranspiration (et stockage de carbone) régule les températures de l'espace urbain.

D'autres mesures développées dans le tableau suivant sont prévues. Concernant la prescription du zonage par la mention « Espace planté à protéger ou à créer », complémentaires aux EBC, les boisements devront être entretenus, confortés ou réalisés. Il s'agit d'espaces verts plantés d'arbres et arbustes d'essences locales exclusivement. Une seule zone est aujourd'hui dépourvue de boisement et devra être plantée, il s'agit d'un secteur de vigne concerné par la zone 1AUx zoomé ci-dessous.



Orientations du PADD et mesures relatives à la consommation d'espace

Orientations du PADD relatives au climat et à l'adaptation au changement climatique	Mesures assimilables à des mesures E et R
<p>Préserver et restaurer la Trame Verte et Bleue :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger les ripisylves et les corridors écologiques • Conserver les boisements et les haies existantes (ainsi que la faune associée) • Respecter le maillage des trames vertes et bleues lors de la délimitation des contours de zones constructibles • Renforcer les connexions entre les principaux foyers de diversité biologique (Dordogne, Gestas, Artigues) à travers la création de haies rustiques (espèces de nos régions et adaptées à la nature du sol) • Limiter les impacts directs et indirects sur les milieux naturels sensibles (ruissellement, destructions de zones humides, rupture de continuité écologique, etc.) au niveau des zones à urbaniser et des zones potentiellement constructibles (mise en place de bandes tampons) 	<p>Classement N/Ns de l'ensemble des espaces naturels ou assimilés de la commune (augmentation des surfaces par rapport à l'ancien PLU) ; Développement des mobilités décarbonées, via les cheminements piétons, les pistes cyclable et l'aménagement de parking pour les deux roues ; Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés, ainsi que l'utilisation des énergies renouvelables ; Intégration de la nature en ville (préservation des espaces verts et plantations) ; Intégration d'essences locales adaptées aux conditions édaphoclimatiques du territoire ; Intégration des zones inondables connues et inconstructibilité de ces dernières (Ns) dans un contexte de changement climatique ; Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés (conformément à la prescription du chapitre 1.3 du SCOT du Libournais).</p>
<p>Promouvoir des mobilités douces :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place plusieurs itinéraires complémentaires aux chemins de randonnée 	
<p>Développer les performances environnementales de l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le développement d'une offre en logement répondant aux exigences actuelles de performance environnementale et de confort thermique • Rechercher la mise en œuvre de hautes qualités environnementales 	
<p>Favoriser et préserver la diversité de la vie et la présence d'éléments naturels dans l'espace urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer un véritable réseau d'espaces naturels • Préserver les boisements et les espaces verts participant à l'ambiance végétale de la commune 	
<p>Paysage du vignoble, entrée de ville et lisière urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger et favoriser la création de haies et bosquets (constituées d'essences locales) • Maintenir une limite nette à l'urbanisation le long de la RN 89 (plantation d'arbres sur les espaces publics) 	
<p>Prévenir les risques d'inondation et ruissellement d'eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Respecter les zones inondables du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) de la Dordogne • Prendre en compte l'augmentation des ruissellements d'eaux pluviales causés par l'urbanisation (imperméabilisation des sols, artificialisation des berges de cours d'eau/fossés) <ul style="list-style-type: none"> - Rendre inconstructible les terrains concernés par les risques de débordements - Réduire les surfaces imperméabilisées - Préserver et développer le réseau de fossé de collecte des eaux pluviales - Promouvoir une gestion alternative des eaux pluviales - Recommander la récupération des eaux de pluie 	

□ Incidences résiduelles du PLU

La quantification des incidences du PLU sur le climat et l'adaptation au réchauffement climatique est extrêmement difficile à envisager. Elle sera complétée également par l'analyse des incidences sur l'eau et les milieux aquatiques également très liée au dérèglement climatique.

Item	Type d'impact	Niveau d'impact estimé	Commentaires
Climat et adaptation au réchauffement climatique	Négatif	Très faible	L'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation engendre un impact négatif. Le PLU va toutefois dans le sens d'une adaptation progressive au réchauffement climatique.

6.3.4. Incidences du projet sur les paysages et le patrimoine

L'intégration du paysage dans les problématiques d'aménagement du territoire est en enjeu majeur lors de l'élaboration d'un PLU. En effet, l'implantation de constructions, que ce soit dans un contexte naturel ou agricole, aura des impacts directs ou indirects sur le paysage.

Les secteurs projetés à l'urbanisation (zones AU) sont les zones les plus sensibles aux modifications paysagères, car généralement présentes aux abords ou à l'entrée de zones urbaines, contrairement aux dents creuses (zones U actuellement urbanisées) davantage ancrées au sein du tissu urbain et représentant des surfaces moins importantes.

□ Mesures prises dans le cadre du PLU

Orientations du PADD et mesures relatives aux paysages et au patrimoine

Orientations du PADD relatives aux paysages et au patrimoine	Mesures assimilables à des mesures E et R
<p>Préserver et restaurer la Trame Verte et Bleue :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger les ripisylves et les corridors écologiques • Conserver les boisements et les haies existantes (ainsi que la faune associée) • Respecter le maillage des trames vertes et bleues lors de la délimitation des contours de zones constructibles • Renforcer les connexions entre les principaux foyers de diversité biologique (Dordogne, Gestas, Artigues) à travers la création de haies rustiques (espèces de nos régions et adaptées à la nature du sol) • Limiter les impacts directs et indirects sur les milieux naturels sensibles (ruissellement, destructions de zones humides, rupture de continuité écologique, etc.) au niveau des zones à urbaniser et des zones potentiellement constructibles (mise en place de bandes tampons) 	<p>Préservation des grands ensemble paysagers naturels via le classement en zone Ns ; Identification d'EBC et d'EPPC ; Développement de la végétalisation et des espaces verts en milieu urbain ; Préservation et restauration des points de vue sur la Dordogne et le plateau viticole ; Intégration paysagère et architecturale des aménagements et opération de construction (règles de construction respectueuses de la sensibilité du paysage) ; Valorisation des éléments anciens de valeur architecturale via l'identification d' « Eléments de paysage, de patrimoine à protéger » et de « Bâtiments susceptibles de changer de destination ».</p>
<p>Favoriser et préserver la diversité de la vie et la présence d'éléments naturels dans l'espace urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer un véritable réseau d'espaces naturels • Préserver les boisements et les espaces verts participant à l'ambiance végétale de la commune 	
<p>Paysage du vignoble, entrée de ville et lisière urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger et favoriser la création de haies et bosquets • Maintenir une limite nette à l'urbanisation le long de la RN 89 (maintenir une ouverture vers le plateau viticole, délimiter des îlots d'urbanisation autour de l'échangeur 7) • Assurer le traitement végétal des franges de l'urbanisation 	
<p>Les points de vue sur la Dordogne :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Restaurer et maintenir des points de vue sur la Dordogne en valorisant les lieux permettant de contempler et profiter du contact avec la rivière 	
<p>Valoriser et préserver le patrimoine historique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et bâti 	

La volonté de la commune a été de préserver le paysage et le patrimoine dans son projet de révision du PLU. Afin de traduire cette volonté, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'évaluation et trouvent alors une traduction dans les parties prescriptives du PLU :

- Des espaces Boisés Classés ont été définis sur 10 ha, soit 0,7% de la superficie du territoire. Dans le PLU, on retrouve classés en EBC, les massifs boisés du nord de la Vallée du Gestas.
- Des Espaces Plantés à Protéger ou à Créer (EPPC) ont été définis sur 103 ha soit 7,9% de la superficie du territoire. Dans le PLU, on retrouve classés en EBC, les massifs boisés de la Vallée du Gestas, les ripisylves le long du cours d'eau d'Artigues et de la Dordogne, mais aussi les bois, forêts, parcs, présents majoritairement dans les zones urbanisées, avec une valeur esthétique, patrimoniale, écologique ou historique. Ces secteurs sont soumis à une réglementation moins restrictive que celle des EBC, quelques évolutions des occupations et des utilisations du sol sont possibles au sein des emprises repérées définies par le règlement.
- Des « Zones de paysages à conserver » ont été ciblées afin de restaurer et maintenir les points de vue sur la Dordogne et sur le plateau viticole le long de la RN89. Elles sont au nombre de 5 et sont classées en zone naturelle ou agricole afin de les préserver de l'urbanisation.
- Des « Eléments de paysage, de patrimoine à protéger », ils sont au nombre de 11. Des dispositions spécifiques s'appliquent pour ces éléments dans le cadre de changement de destination et travaux de réhabilitation ou d'extension. Ces éléments se situent en zone urbaine, naturelle et agricole.
- Des « Bâtiments susceptibles de changer de destination », ils sont au nombre de 10 et permettent la valorisation du patrimoine historique en lui donnant la possibilité d'évoluer dans son usage. Le règlement précise que le changement ne doit pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site et que le changement d'usage dépend de la zone dans laquelle le bâtiment se trouve. Cette mesure permet de limiter le phénomène de vacance tout en incitant l'évolution des constructions existantes sans impacter le cachet architectural et patrimonial. Ces éléments se situent en zone naturelle et agricole.
- Le Château de Vayres, constituant le patrimoine historique de la commune, inscrit au titre de la protection des sites et monuments naturels est classé en zone naturelle dans le PLU ce qui facilite la protection et la préservation de ce site. Cette protection comprend 12 ha au total regroupant l'ensemble du château, parc, prairies et bosquets attenants.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation promeuvent la création de dispositions de mise en valeur paysagère à travers notamment une organisation en lien avec le patrimoine végétal existant avec la préservation et/ou la plantation d'arbres, de lisières et de haies constituées d'essences locales. Les arbres remarquables sont également préservés. De plus, dans la zone 1AUx, des mesures spécifiques sont prises pour une meilleure intégration paysagère du secteur, avec la plantation d'alignements d'arbres pour dissimuler la zone industrielle, mais également la création d'une frange viticole afin de préserver l'ouverture visuelle sur le plateau (description détaillée des OAP en partie 6.4).

Les grands ensembles paysagers naturels (boisements, cours d'eau et milieux associés) sont préservés par le maintien et la création de zones Ns.

Le règlement du PLU intègre notamment pour l'ensemble des zones des **règles de construction respectueuses de la sensibilité du paysage** :

- Respect d'une emprise au sol maximum ;
- Hauteur maximum des constructions ;
- Règles sur l'aspect extérieur ;
- Maintien d'espaces en pleine terre ;
- Dissimulation des installations techniques pour éviter les points noirs dans le paysage ;
- Réalisation d'espaces verts collectifs au sein des opérations d'aménagements.

□ Incidences résiduelles du PLU

La majorité des milieux à urbaniser sont des terrains viticoles (une partie de la zone 1AU et la zone 1AUx). L'urbanisation de la zone 1AUx pour l'élargissement de la zone industrielle et artisanale de Camparian est la principale source de nuisance paysagère potentielle dans le projet de PLU. La zone de Camparian, située en contexte viticole, est identifiée comme une rupture paysagère sur la commune de Vayres, son extension de 11,5 ha pourra donc présenter un impact visuel d'autant plus négatif. De plus, un point de vue le long de la RN89 destiné à observer le plateau viticole donne sur cette future zone urbanisée. Les vignobles constituant l'identité de la commune, leur réduction au profit de l'urbanisation est susceptible de nuire à l'image et à l'identité paysagère de la commune.

Il est toutefois envisageable et envisagé de réduire cet impact paysager potentiellement fort par un aménagement paysager ambitieux de la future zone d'activité. L'équipe de maîtrise d'œuvre disposera des compétences d'un paysagiste d'une part et d'un écologue d'autre part (plantations, façades et toits végétalisés, gestion aérienne des eaux pluviales, parkings végétalisés, etc). Les OAP du secteur prévoit notamment la création d'un maillage de lisières végétalisées à créer et à préserver, elles sont spécifiques à cette zone et permettent une meilleure intégration paysagère.



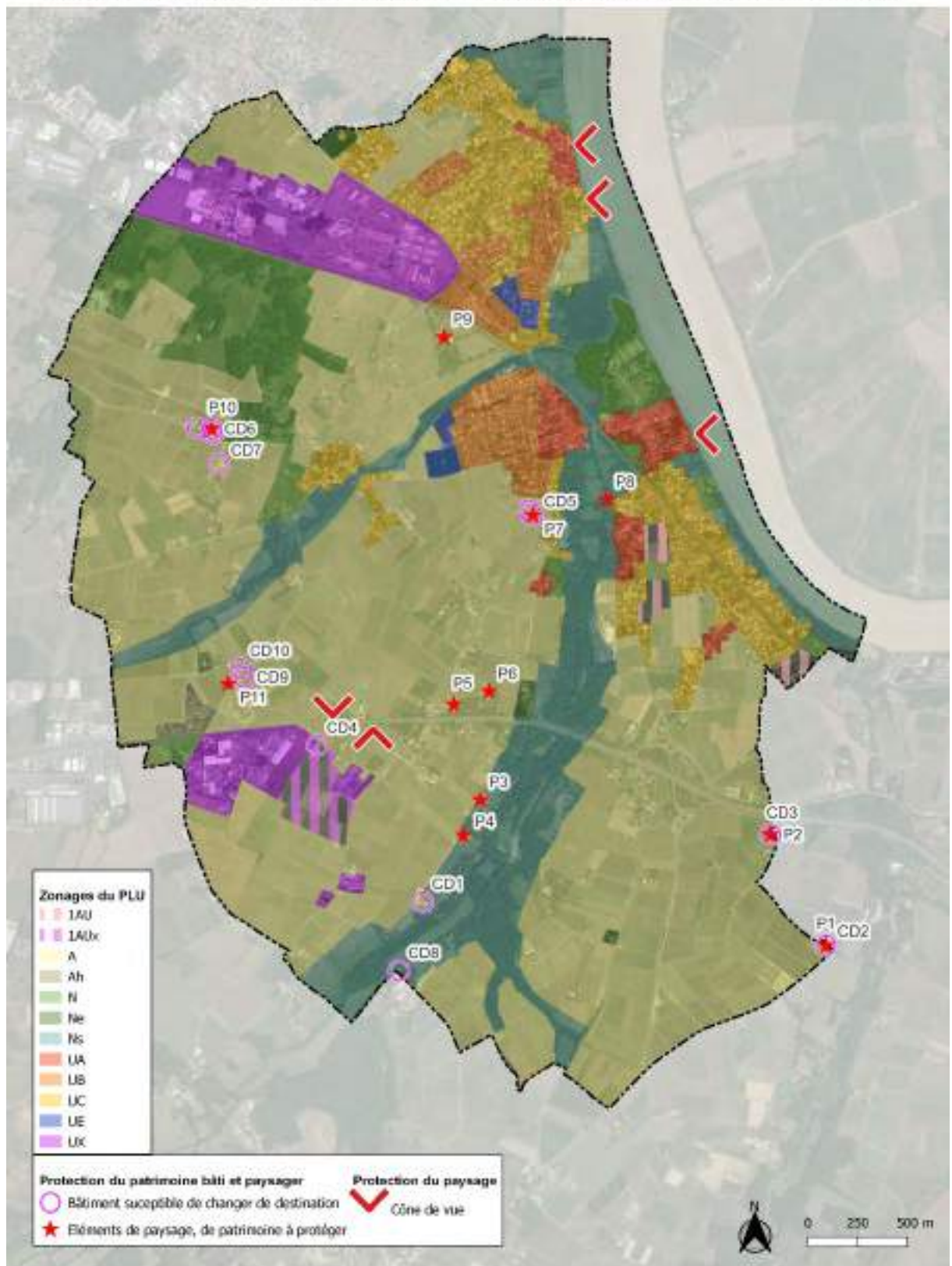
Schéma des OAP prévus sur le secteur

Les emplacements réservés à la construction de logements sociaux ou à l'extension de bâtiments existants sont également source de dérangement visuel dans le paysage en supprimant des espaces verts en milieu urbain. Ils représentent environ 3 ha à urbaniser.

L'incidence du PLU sur le paysage et le patrimoine est ainsi jugée d'impact négatif faible.

Item	Type d'impact	Niveau d'impact estimé	Commentaires
Paysages et patrimoine	Négatif	Faible	Destruction de vignobles et extension d'une zone industrielle identifiée comme un point noir du paysage sur la commune (zone 1AUx). Préservation du patrimoine et des paysages via la préservation des grands ensemble paysagers, l'intégration architecturale des constructions, la valorisation d'éléments anciens patrimoniaux et le développement d'espaces verts en milieux urbain.

Dispositions de protection du paysage au droit du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vayres



Source : Orthophotographies IGM BD Ortho 2021

Cartographie des aménagements en lien avec la protection/valorisation du patrimoine et des paysages

6.3.5. Incidences du projet sur les milieux « naturels » et la biodiversité

L'artificialisation des sols, conséquence directe de l'extension urbaine est une des premières causes de l'érosion de la biodiversité par destruction et fragmentation des milieux naturels ou semi-naturels. Les bâtiments, les routes, les autoroutes, les voies de chemins de fer, les lignes à haute-tension, constituent des obstacles qui perturbent la libre-circulation des espèces. Elle favorise ainsi l'implantation et la propagation des espèces exotiques envahissantes, néfastes pour la biodiversité. En passant d'un état naturel à un état urbain, les zones classées AU sont les plus susceptibles d'être touchées de manière notable par la révision du PLU.

□ Mesures prises dans le cadre du PLU

Le degré d'intégration du maillage écologique dans le PLU apparaît plutôt bon.

Orientations du PADD et mesures relatives aux milieux naturels et la biodiversité

Orientations du PADD relatives aux milieux naturels et à la biodiversité	Mesures assimilables à des mesures E et R
<p>Préserver et restaurer la Trame Verte et Bleue :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger les ripisylves et les corridors écologiques • Conserver les boisements et les haies existantes (ainsi que la faune associée) • Respecter le maillage des trames vertes et bleues lors de la délimitation des contours de zones constructibles • Renforcer les connexions entre les principaux foyers de diversité biologique (Dordogne, Gestas, Artigues) à travers la création de haies rustiques (espèces de nos régions et adaptées à la nature du sol) • Limiter les impacts directs et indirects sur les milieux naturels sensibles (ruissellement, destructions de zones humides, rupture de continuité écologique, etc.) au niveau des zones à urbaniser et des zones potentiellement constructibles (mise en place de bandes tampons) 	<p>Préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, via un classement en zone N, ou A ;</p> <p>Intégration de 3 prescriptions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identification d'EBC à préserver ou créer ; - Identification d'EPPC à préserver ou créer ; <p>Identification d'une zone inondable définie par le PPRi ;</p> <p>Préservation des cours d'eau et fossés, constitutifs de la TVB ;</p> <p>Respect du terrain naturel et de la végétation existante lors des constructions ;</p> <p>Marges de recul des constructions par rapport aux berges des cours d'eau, des zones naturelles et des zones agricoles ;</p> <p>Limite de l'imperméabilisation des sols (surface maximale définie) ;</p> <p>Intégration de la nature en ville (préservation des espaces verts et plantations, espaces non fauchés) ;</p> <p>Intégration d'essences locales adaptées aux conditions édaphoclimatiques du territoire.</p> <p>Toutes les zones AU font l'objet d'OAP intégrant une part de végétalisation de type champêtre à partir d'essences locales.</p>
<p>Favoriser et préserver la diversité de la vie et la présence d'éléments naturels dans l'espace urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer un véritable réseau d'espaces naturels • Préserver les boisements et les espaces verts participant à l'ambiance végétale de la commune 	
<p>Paysage du vignoble, entrée de ville et lisière urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger et favoriser la création de haies et bosquets (constituées d'essences locales) • Maintenir une limite nette à l'urbanisation le long de la RN 89 (plantation d'arbres sur les espaces publics) 	
<p>Prévenir les risques d'inondation et ruissellement d'eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Respecter les zones inondables du Plan de Prévention des Risques inondation de la Dordogne • Prendre en compte l'augmentation des ruissellements d'eaux pluviales causés par l'urbanisation (imperméabilisation des sols, artificialisation des berges de cours d'eau/fossés) <ul style="list-style-type: none"> - Rendre inconstructible les terrains concernés par les risques de débordements - Réduire les surfaces imperméabilisées 	

D'une manière générale, la préservation de la biodiversité et des milieux naturels est traduite dans le plan de zonage par la délimitation de zones naturelles (N et Ns). Le classement en zone naturelle facilite la protection et la préservation des sites concernés. Ils représentent 24,5% de la superficie du territoire, soit 352,4 ha. Les zones Ns qui assurent le plus haut niveau de protection couvrent 255,2 ha.

Les espaces agricoles (783,2 ha), qui peuvent également constituer un intérêt écologique, sont valorisés à travers un classement en zone agricole protégée (A).

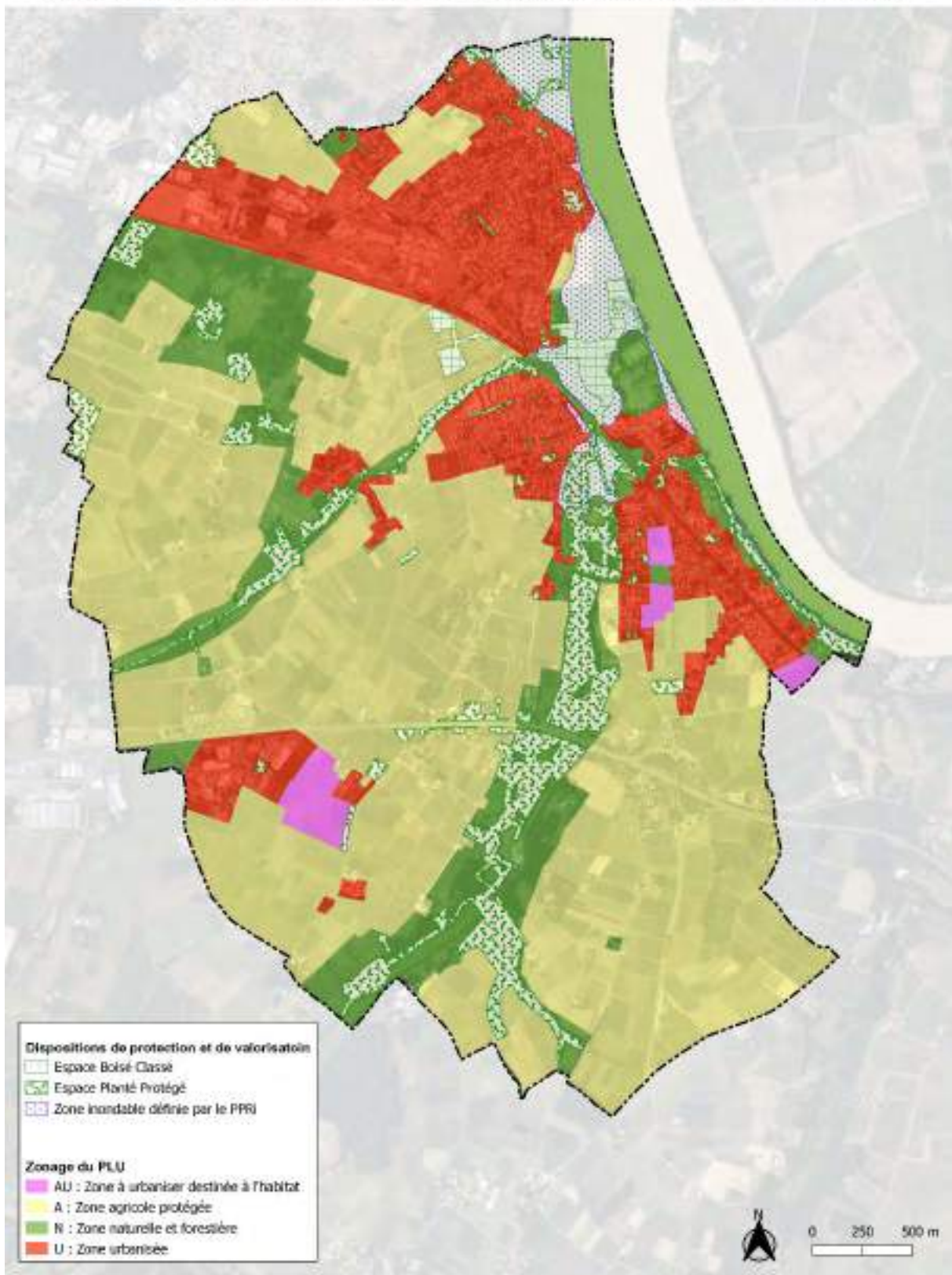
D'un point de vue du règlement écrit, ces zones naturelles et agricoles présentent une inconstructibilité, avec quelques exceptions toutefois ainsi qu'avec une extension permise, mais limitée des habitations existantes.

D'autre part, en termes de prescriptions surfaciques, le zonage fait apparaître :

- Des **Espaces Boisés Classés (EBC)** à protéger ou à créer : ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme). Les EBC couvrent une surface de **10 ha**, soit **0,7%** de la superficie du territoire ;
- Des **Espaces Plantés à Protéger ou à Créer (EPPC)** : ils correspondent aux bois, forêts, parcs, présents majoritairement dans les zones urbanisées, avec une valeur esthétique, patrimoniale, écologique ou historique. Ces secteurs sont soumis à une réglementation moins restrictive que celle des EBC, quelques évolutions des occupations et des utilisations du sol sont possibles au sein des emprises repérées définies par le règlement. Les EPPC couvrent une surface de **103 ha**, soit **7,9%** de la superficie du territoire. De plus, une partie de la zone **1AUX** est en EPPC (environ 0,6 ha) permettant de préserver **5%** de cette zone à urbaniser. Cette zone est aujourd'hui dépourvue de boisements, elle est plantée en vigne, elle concerne donc une véritable création de milieu favorable à la biodiversité (d'abord fourré arbustif et probablement futur boisement de feuillus).
- Une **Zone inondable définie par le PPRi** : cette zone concerne les Palus au Nord de la commune, la vallée du Gestas et les bords de la Dordogne. Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) s'impose à celui du PLU. De ce fait, au sein de cette zone inondable, les constructions, ouvrages, aménagements, installations ou exploitations agricoles ou industrielles, sont soit interdites en vue de préserver le champ d'expansion de crue, soit restreintes (l'urbanisation peut se faire sous certaines conditions en tenant compte du risque « inondation »). Cette mesure, en plus de limiter les risques permet de préserver la biodiversité de ces zones humides à enjeux. La zone inondable couvre une surface de **51,5 ha**, soit **3,6%** de la superficie du territoire.

Ces trois éléments constituent des mesures fortes en termes de préservation de la biodiversité et de la dynamique écologique du territoire.

Dispositions de protection du paysage au droit du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vayres



Source : Orthophotographies IGN BD Ortho 2021

Cartographie des dispositions de protection et de valorisation vis-à-vis des zones naturelles

La TVB définie dans l'état initial est traduite réglementairement dans le projet de zonage. En effet, **100% des réservoirs de biodiversité**, soit environ 10 ha, sont préservés via le classement en zone naturelle Ns (100%). A cela, s'ajoutent 2 ha classés en EPPC (soit 2% de la surface). De plus, ce secteur est en majorité situé dans la zone inondable définie du PPRi.

En ce qui concerne les zones boisées qui recouvrent approximativement 223 ha sur la commune, environ 104 ha sont préservés par le classement en zone Ns (soit 47%) et 44 ha sont situés en zone N (soit 20%). Par ailleurs, à ces classements s'ajoutent les EBC qui recouvrent 10 ha des zones boisées et les EPPC qui en recouvrent 103 ha (dont 18,5 ha situés en dehors des zones naturelles, soit 8%). De ce fait, au total, le plan de PLU prévoit la « préservation » de **75% des zones boisées**.

Les prairies sont majoritaires sur la commune, elle représente environ 391 ha de recouvrement et seulement une petite partie est classée en zone naturelle. En effet, seulement 31 ha sont présents en zone Ns et 40 ha en zone N. De ce fait, **18% des prairies** sont « préservées » par le projet de PLU.

La plupart des milieux ouverts et des forêts et broussailles qui ne sont pas en zones naturelles sont classés en zone agricole A ou Ah. De plus, dans les zones U et AU, une **marge de recul** est imposée par rapport aux limites du terrain jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle, elle doit être plantée pour former une bande boisée et arborée d'au moins 10 mètres d'épaisseur.

Les corridors écologiques des milieux aquatiques sont préservés via un classement en zone naturelle stricte Ns ou sont inclus dans la zone inondable définie par le PPRi. Cette zone inondable recouvre également une partie des zones boisées (25 ha) et des prairies (21 ha) leur permettant d'obtenir des mesures de protection supplémentaires. Le règlement du PLU prévoit également **l'interdiction de construction à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau** (20 m pour le ruisseau d'Artigues) dans l'ensemble des zones.

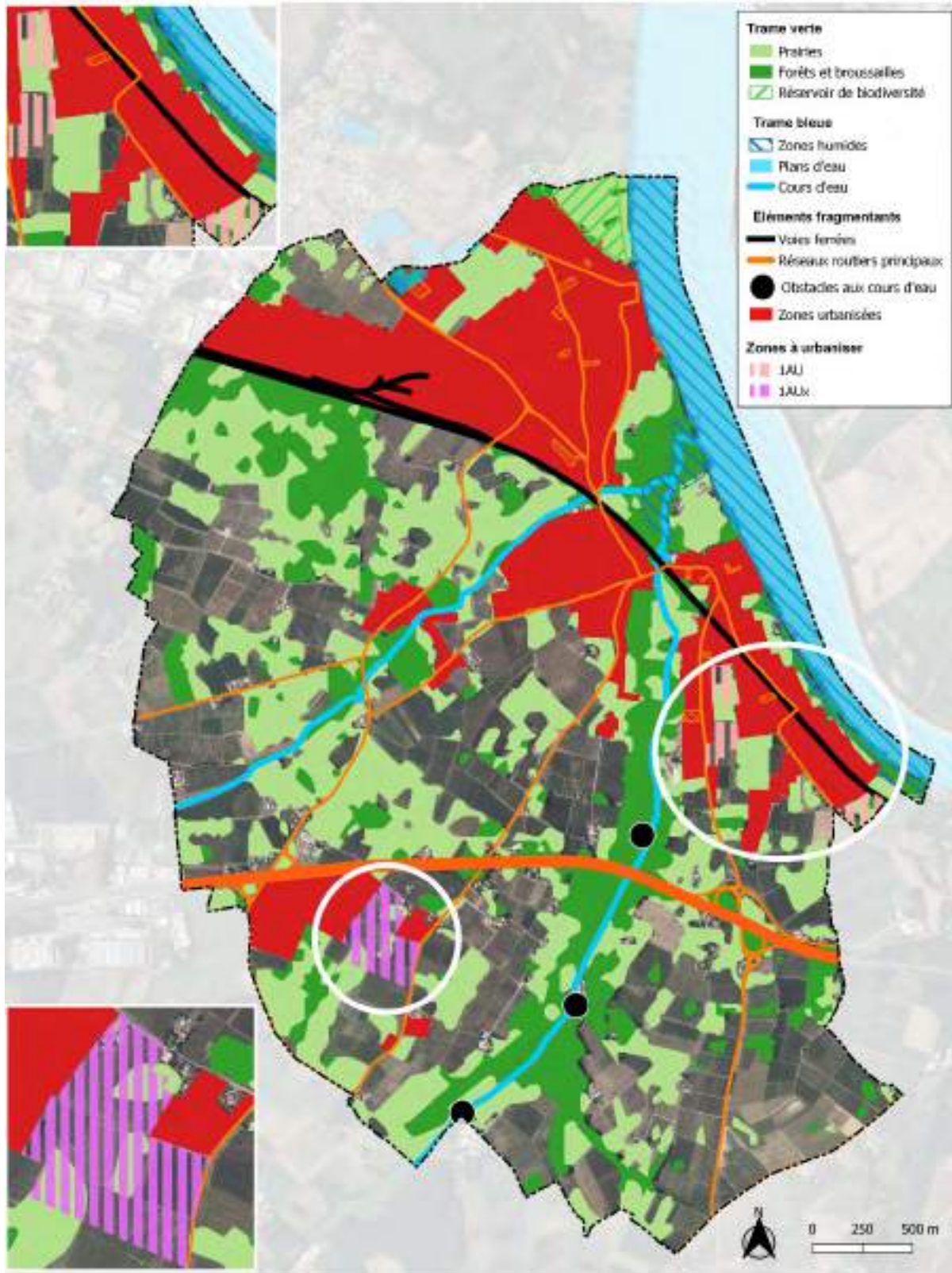
En outre, les Orientations d'Aménagement et de Programmation promeuvent la préservation de la TVB à travers notamment une organisation en lien avec le patrimoine végétal existant et la préservation des arbres remarquables, la préservation et/ou la plantation d'arbres, de lisières et de haies constituées d'essences locales. Mais également la création d'espaces collectifs végétalisés encadrés par une gestion différenciée de la biodiversité (fauche tardive, espaces en hautes herbes) dans les zones à urbaniser, notamment dans la zone 1AU où est prévu la création d'une zone « naturelle » de 1 ha. De plus, les zones humides potentielles signalées dans les fiches d'incidences sont la plupart du temps préservées de l'urbanisation par les OAP (description détaillée des OAP en partie 2.4).

En préservant les espaces naturels du territoire et en participant au maintien et au développement de la Trame Verte et Bleue communale, le projet de PLU de Vayres est compatible avec les trames du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais (SCoT) (Cf. partie 6.6).

□ Incidences résiduelles

La majorité des milieux à urbaniser sont des terrains viticoles (une partie de la zone 1AU et la zone 1AUx). Les zones « naturelles » concernées par l'urbanisation sont des milieux de friches rudérales, de pelouses et de jardins d'ornement ou encore des boisements d'espèces exotiques envahissantes dans la majorité des cas. Les vignobles et la biodiversité « de jardin » n'abrite en a priori pas de fort potentiel écologique. Cependant certains milieux présentent plus d'enjeux, sur les zones AU quelques prairies sont cependant impactées par l'urbanisation, 2,8 ha en zone 1AU et 2,4 ha de prairies agricoles en zone 1AUx.

Trame Verte et Bleue au droit du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vayres



Source : Orthophotographies IGN BD Cartho 2021 - DRON, MA 2023 - SIGINA 2018

Cartographie des impacts des zones AU sur la TVB

La zone 1AU la plus à l'est zoomée ci-dessous est également concernée pas un milieu à enjeu la chênaie acidiphile, même si une partie est préservé dans les OAP, un patch de ce boisement de chêne va être détruit pour la création de logements (0,7 ha).



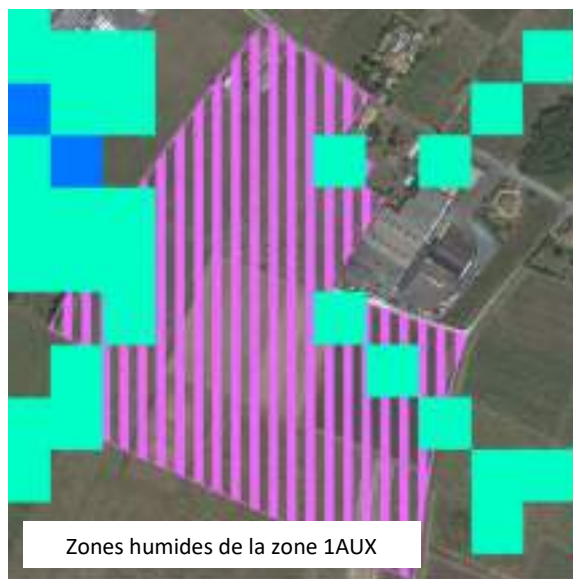
En outre, les emplacements réservés destinés à l'urbanisation représentent 3,3 ha de milieux naturels, l'emplacement 1 pour l'extension d'une école va notamment détruire environ 0,2 ha de pelouse, fourré et de zone boisée ornementale.

Même si ces milieux ne semblent pas présenter de forts enjeux écologiques, ils restent des refuges pour la faune et participent au fonctionnement de la Trame Verte et Bleue, notamment les espaces boisés de jardin (haies, alignement d'arbres, lisières...). Leur destruction aura un impact sur la biodiversité qui devra être quantifié dans les dossiers réglementaires associés à ces constructions.

En ce qui concerne la TVB, un point de vigilance est identifié concernant les clôtures dans le règlement, qui sont susceptibles d'entraîner des discontinuités écologiques. Le règlement pourrait préconiser de prévoir des passages à petite faune, à minima dans les secteurs identifiés comme réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.

Par ailleurs, même si de nombreux grands espaces naturels sont classés en zone A ou N, la constructibilité est restreinte, mais reste tout de même possible sous certaines conditions énoncées dans le règlement. Il en va de même pour les EBC et les EPPC.

Il y a une forte potentialité de zones humides sur la commune de Vayres (voir carte ci-après). La probabilité de présence de zones humides provient de la méthode développée par les laboratoires « Infosol » de l'INRAE d'Orléans et de l'UMR SAS de Rennes/Quimper. Cette cartographie modélise selon les critères géomorphologiques et climatiques les surfaces susceptibles d'être des zones humides au sens du critère « sol » de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

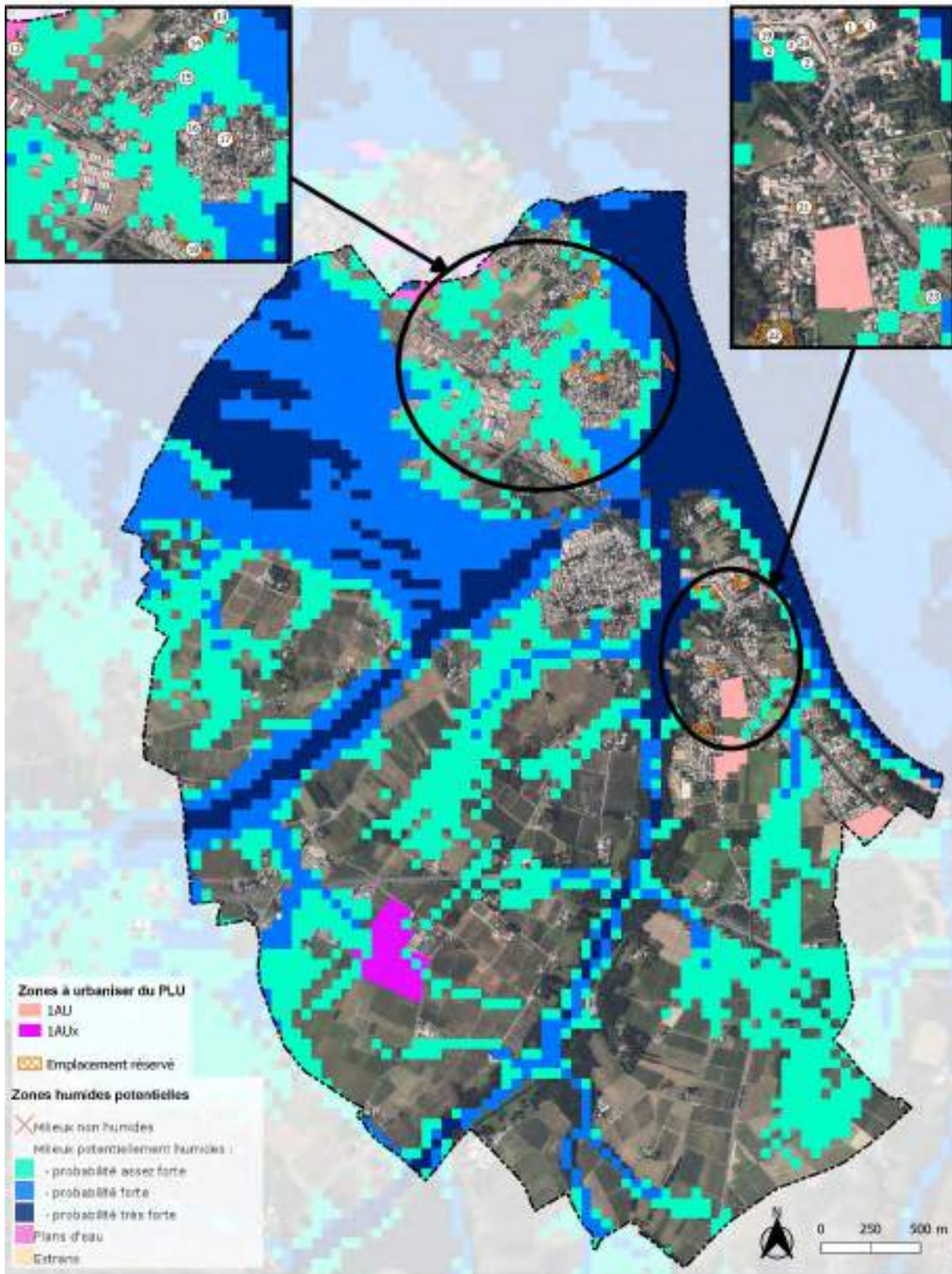


La plupart des emplacements réservés ainsi que la zone 1AU la plus à l'Est et la future zone industrielle 1AUX sont concernées pas des zones humides potentielles. Même si pour certaines zones les OAP préservent les secteurs potentiellement humides, ce n'est pas le cas pour la zone 1AUX. Environ 2 ha de zone humide potentielle sont présents sur cette zone à urbaniser (voir carte zoomée).

La préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général. Conformément aux articles L214-1 à 6 et R214-1 du code de l'environnement, toute intervention susceptible de porter atteinte à l'intégrité ou au bon fonctionnement d'une zone humide est soumise à déclaration (de 0,1 à 1 ha) ou à autorisation (supérieur à 1 ha) auprès des services concernés de la police de rivière l'eau.

De plus, cette zone se situe à proximité du site Natura 2000 de « La Vallée du Gestas » et du zonage PPRi.

Zones humides potentielles au droit du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vayres



Source : UMR SAS Rennes/Quimper - INRAE Orléans - Orthophotographies IGN BD Ortho 2021

Cartographie des zonages AU et des emplacements réservés en fonction de la potentialité de zone humide sur la commune

En ce qui concerne les espaces naturels remarquables et/ou protégés, le territoire de la commune de Vayres est concerné par un réseau Natura 2000 et par quatre ZNIEFF, une ZNIEFF de type I et trois ZNIEFF de type II (les incidences sur le réseau Natura 2000 seront analysées dans un prochain chapitre).

La **ZNIEFF de type I n°720030026 « Prairie de Goudichaud »** : d'une superficie de 1,89 hectares, cette ZNIEFF concerne une prairie méso-hygrophile, alimentée par un suintement de versant, développant une flore riche et diversifiée, avec espèces d'intérêt patrimonial devenues rares au niveau départemental et régional. L'orchis à fleurs lâches (*Anacamptis laxiflora*), l'aristoloche arrondie (*Aristolochia rotunda*), l'orchis brûlé (*Neotinea ustulata*) et l'ophioglosse commun (*Ophioglossum vulgatum*) y ont notamment été observés. Elle est limitée en superficie, ce qui est caractéristique de l'état des stations végétales d'intérêt patrimonial sur la vallée du Gestas. La prairie est localisée au sud de la commune de Vayres, dans la vallée du Gestas.

Les ZNIEFF de type II :

- **ZNIEFF 720020014 « La Dordogne »** : d'une superficie d'environ 5 715 hectares, ce cours d'eau apparaît essentiel pour la conservation des poissons migrateurs et la qualité globale de ses eaux.
- **ZNIEFF 720007955 « Palus de Saint-Loubès et d'Izon »** : d'une superficie d'environ 239 hectares, cette ZNIEFF se localise sur les communes de Vayres et d'Izon à une altitude comprise entre 2 et 5 mètres. Elle présente un paysage de bocage avec des boisements et des prairies humides. Des espèces végétales peu communes en Gironde y ont été recensées et on note une bonne diversité de l'avifaune. Cette ZNIEFF concerne une partie du territoire au Nord de la commune.
- **ZNIEFF 720015764 « Vallée du Gestas »** : d'une superficie d'environ 440 hectares, cette ZNIEFF s'étend sur neuf communes. Elle présente des boisements et des prairies mésophiles et humides, des cultures et des haies. Elle présente des espèces potentiellement intéressantes du point de vue botanique. En effet, l'Anémone fausse renoncule (*Anemone ranunculoides*) a été recensée sur ce site. Cette espèce est localisée et rare en Gironde. Cette ZNIEFF peut être menacée par une intensification agricole. Elle concerne une petite partie de la vallée du Gestas au Sud de la commune de Vayres.

Ces ZNIEFF se superposent au réseau Natura 2000 présent sur la commune, en effet, les sites Natura 2000 sont basés sur les inventaires nationaux de ces deux ZNIEFF. De ce fait, l'analyse des incidences sur les ZNIEFF sera équivalente à l'analyse des incidences sur le réseau Natura 2000 analysée dans le prochain chapitre.

L'incidence du PLU sur les milieux naturels et la biodiversité est ainsi jugée d'impact négatif très faible.

Item	Type d'impact	Niveau d'impact estimé	Commentaires
Milieux naturels et biodiversité	Négatif	Très faible	<p>Les milieux naturels, principalement localisés sur les vallées, sont globalement bien pris en compte par le PLU avec des zonages de protection et des dispositions qui favorisent la végétalisation. Seuls des secteurs de jardins ou fonds de parcelles plus ou moins boisés peuvent directement être impactés sur de faibles surfaces</p> <p>Les projets soumis à procédure réglementaires devront toutefois faire l'objet d'une analyse plus fine de leurs impacts pour répondre notamment aux enjeux zones humides et milieux naturels.</p>

6.3.6. Incidences du projet sur l'eau et les milieux aquatiques

Le développement de l'urbanisation pour l'accueil de nouvelles populations engendrera de nouveaux flux et de nouvelles pressions sur la ressource en eau, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif. De plus, la croissance urbaine actuelle réduit les possibilités d'approvisionnement via l'imperméabilisation des sols tout en augmentant les rejets domestiques. Il est, de ce fait, impératif de prendre en compte les composantes de l'eau dans la gestion urbaine et dans les projets d'aménagement.

La planification de la politique de l'eau est encadrée localement par le SDAGE Adour Garonne décliné pour les nappes profondes par le SAGE Nappes profondes de la Gironde et le contrat de rivière Dordogne Atlantique (SAGE en cours d'élaboration). Les masses d'eau de la commune pouvant être impactées par le PLU sont les masses d'eau de surface et les masses d'eau prélevées pour l'alimentation en eau potable par le SIAEPA de la région d'Arveyres. Elles poursuivent les objectifs réglementaires déclinés par le tableau suivant (source : SIE Agence de l'eau Adour Garonne). On note qu'elles sont toutes dégradées et doivent donc tendre à l'amélioration de leur état. Le PLU doit être compatible avec ses objectifs.

Ses leviers d'actions sont liés principalement à :

- La préservation des trames bleues et de leurs abords (dont zone d'étalement de l'eau) et également des milieux naturels qui assurent un rôle régulateur du cycle de l'eau
- L'encadrement de la gestion des eaux pluviales
- La maîtrise de l'artificialisation qui engendre des externalités négatives telles que les consommations nouvelles, ruissellements, pollutions par lessivage.

Les besoins nouveaux (AEP, assainissement) doivent être comparés à la sensibilité de la ressource et des milieux aquatiques et à la conformité des équipements (réseau, station d'épuration). Les sols sont généralement relativement peu infiltrants sur la commune.

Etat des masses d'eau et objectif règlementaire (SDAGE 2022-2027)

Masses d'eau	Etat global	Etat écologique / quantitatif pour les eaux souterraines	Etat chimique	Objectif d'état écologique / quantitatif pour les eaux souterraines	Objectif d'état chimique
Estuaire Fluvial Dordogne	Non atteinte du bon état	Moyen	Non classé	Objectif moins strict	Bon état 2021
Le Gestas de sa source à la Dordogne	Non atteinte du bon état	Médiocre	Bon	Objectif moins strict	Bon état 2015
Alluvions de la Dordogne aval	Non atteinte du bon état	Bon	Mauvais	Bon état 2015	Objectif moins strict
Sables, graviers, grès et calcaires de l'Eocène inférieur et moyen majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	Non atteinte du bon état	Mauvais	Bon	Objectif moins strict	Bon état 2015

□ Mesures prises dans le cadre du PLU

Orientations du PADD et mesures relatives aux milieux aquatiques

Orientations du PADD relatives aux milieux aquatiques	Mesures assimilables à des mesures E et R
<p>Prévenir les risques d'inondation et ruissellement d'eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Respecter les zones inondables du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) de la Dordogne</i> • <i>Prendre en compte l'augmentation des ruissellements d'eaux pluviales causés par l'urbanisation (imperméabilisation des sols, artificialisation des berges de cours d'eau/fossés)</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Rendre inconstructible les terrains concernés par les risques de débordements</i> - <i>Réduire les surfaces imperméabilisées</i> - <i>Préserver et développer le réseau de fossé de collecte des eaux pluviales</i> - <i>Promouvoir une gestion alternative des eaux pluviales</i> - <i>Recommander la récupération des eaux de pluie</i> 	<p>Préservation de la trame bleue et des cours d'eau via un classement en zone Ns ;</p> <p>Préservation des berges des cours d'eau (ripisylves) via un classement en EBC ou EPPC ;</p> <p>Préservation de zones humides via la zone inondable définie par le PPRi ;</p> <p>Prescription d'une marge de recul des constructions par rapport aux cours d'eau et ruisseaux ;</p> <p>Création de bandes tampons entre les espaces urbanisés et les zones humides ;</p>
<p>Préserver et restaurer la Trame Verte et Bleue :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Protéger les ripisylves et les corridors écologiques</i> • <i>Conserver les boisements et les haies existantes (ainsi que la faune associée)</i> • <i>Respecter le maillage des trames vertes et bleues lors de la délimitation des contours de zones constructibles</i> • <i>Renforcer les connexions entre les principaux foyers de diversité biologique (Dordogne, Gestas, Artigues) à travers la création de haies rustiques (espèces de nos régions et adaptées à la nature du sol)</i> • <i>Limiter les impacts directs et indirects sur les milieux naturels sensibles (ruissellement, destructions de zones humides, rupture de continuité écologique, etc.) au niveau des zones à urbaniser et des zones potentiellement constructibles (mise en place de bandes tampons)</i> 	<p>Préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Bonne gestion des eaux pluviales en milieu urbain (gestion des ruissellements) ;</i> - <i>Prise en compte de l'assainissement collectif et des effluents industriels ;</i> - <i>Prise en compte de l'assainissement des eaux pluviales (infiltration à la parcelle).</i>

Tout un ensemble de dispositions est pris pour la préservation de la ressource en eau dans le PADD. Ces mesures peuvent être directes (préservation des cours d'eau et zones humides, des éléments de la trame bleue) ou indirectes (limitation de l'imperméabilisation des sols permettant de limiter le ruissellement des eaux pluviales).

Rappelons en amont que le territoire présente un réseau hydrographique assez développé. En effet, la commune est divisée en trois sous-bassins versants où trois cours d'eau principaux sont présents : la Dordogne, le Gestas et le ruisseau d'Artigues. Quelques ruisseaux de toponymes inconnus sont également recensés sur le territoire, ainsi que quelques plans d'eau.

La ressource en eau du territoire est préservée via la bonne gestion et la préservation de la ressource en eau.

En termes de gestion, les eaux usées de la commune sont traitées à la station d'épuration de Vayres qui se rejette dans la Dordogne (plus forte capacité de dilution que le Gestas, plus sensible aux rejets). Dotée d'une capacité nominale de 4 500 EH, sa charge maximale d'entrée est de 3 196 EH laissant présager une capacité résiduelle significative (selon le portail de l'assainissement, 2021) avec une conformité relevée pour les différents paramètres évalués (selon le portail de l'assainissement, 2021). De plus, le raccordement à l'assainissement collectif, jugé plus efficace que l'assainissement non Collectif, est obligatoire pour les constructions des zones UA, UE et 1AU.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le règlement prévoit l'infiltration à la parcelle avec le maintien d'espaces végétalisés lors des constructions. En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer l'ensemble des eaux pluviales sur le terrain, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé selon un débit de fuite régulé à 3 litres/seconde/hectare. De plus, le maintien de la continuité des fossés et des dispositifs de collectes des eaux de ruissellement est obligatoire. Ces mesures permettent de lutter contre le lessivage d'éléments polluants vers les cours d'eau.

Cette bonne gestion des eaux permet la préservation des cours d'eau et ruisseaux du territoire des pollutions inhérentes à l'urbanisation. La limitation de l'imperméabilisation permet également la préservation de la ressource en eau.

En termes de préservation, le projet de zonage prend en compte la ressource en eau du territoire. En effet, la quasi-totalité des cours d'eau et ruisseaux s'écoulant sur le territoire est classée en zone naturelle stricte Ns (soit environ 10,7 kml). Le classement en zone Ns des cours d'eau et ruisseaux et de leurs abords constitue une protection forte, qui permet de préserver la ressource en eau du territoire. Le reste du linéaire est classé en zone naturelle N (soit environ 310 ml) où la construction est moins restreinte.

Par ailleurs, le règlement graphique identifie plusieurs Espaces Boisés Classés (EBC) et Espaces Plantés à Protéger ou à Créer (EPPC) sur le territoire. Ainsi, la ripisylve des ruisseaux du Gestas est classée en EBC en plusieurs endroits (soit 764 ml, couvrant notamment la partie du linéaire s'écoulant en zone N) et la ripisylve du ruisseau d'Artigues et du vallon du Gestas en EPPC (soit 7,3 kml). Ces ripisylves représentent les enjeux les plus forts. En effet, une grande partie est inscrite à la Directive « Habitat Faune Flore ». Cela permet d'assurer une protection supplémentaire sur ces ruisseaux. Les ripisylves sont, en effet, indispensables au bon fonctionnement écologique d'un cours d'eau et permettent de jouer plusieurs rôles majeurs (niche pour la biodiversité, rôle épurateur, zone tampon en cas d'inondation...).

Une « Zone inondable définie dans le PPRi » a été identifiée sur la commune. Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'impose à celui du PLU. De ce fait, au sein de cette zone inondable, les constructions, ouvrages, aménagements, installations ou exploitations agricoles ou industrielles, sont soit interdites en vue de préserver le champ d'expansion de crue, soit restreintes (l'urbanisation peut se faire sous certaines conditions en tenant compte du risque « inondation »). Cette mesure, en plus de limiter les risques permet de préserver les cours d'eau d'éventuelles dégradations dû à l'urbanisation (pollution, dégradation des berges...). 1,2 km de linéaire de cours d'eau et 51,5 ha de zone humide sont préservés grâce à cette mesure.

De plus, il apparaît dans le règlement que toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau (et spécifiquement 20 m par rapport au ruisseau d'Artigues), fossés et plans d'eau et qu'à proximité d'une zone humide une bande tampon doit être édifiée entre cette dernière et le projet de construction.

La conservation de la trame bleue (cours d'eau, ripisylves et zones humides) par un zonage protecteur engendre une préservation de la fonctionnalité épuratrice de ces milieux vis-à-vis des polluants qui rejoignent le réseau hydrographique principalement par ruissellement ou transfert de nappe.

En ce qui concerne les Orientations d'Aménagement, la préservation d'un minimum de surface perméable avec l'implantation d'espaces collectifs végétalisés est favorisée dans les zones à urbaniser. Ces espaces pourront également être le support de gestion des eaux pluviales par la création d'un système de noues de faibles profondeurs et/ou jardin de pluie. De plus, dans la zone 1AUx, futur support d'une zone d'activité, le projet prévoit de créer un maillage hydraulique structurant, permettant la récolte et le stockage des eaux pluviales à ciel ouvert.

Grâce à toutes les mesures citées précédemment, le projet de PLU de Vayres est compatible avec les trames du SDAGE Adour Garonne, le SAGE Nappes profondes de la Gironde et le contrat de rivière Dordogne Atlantique (Cf. partie 6.6).

□ **Incidences résiduelles**

Dans la majorité des zones urbaines (UB, UC, UX) et dans la zone 1AUx le raccordement à l'assainissement collectif n'est pas obligatoire. Cela est dû au fait que la dispersion de l'habitat ne permet pas d'envisager de raccordement au réseau. Les extensions et raccordements envisagés sur le réseau existant sont envisageables selon le gestionnaire (SIEPA). Si les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) sont supposés efficaces pour la dépollution des eaux usées selon les contextes de sol, un travail de mise aux normes des ANC existants non conformes doit être mené dans le cadre du SPANC (environ 32% des installations en ANC ne sont pas aux normes en 2022).

Les eaux pluviales (compétence communale) ne font pas l'objet d'un schéma directeur sur la commune, elles sont collectées gravitairement par un réseau de fossés. Ce fonctionnement est maintenu.

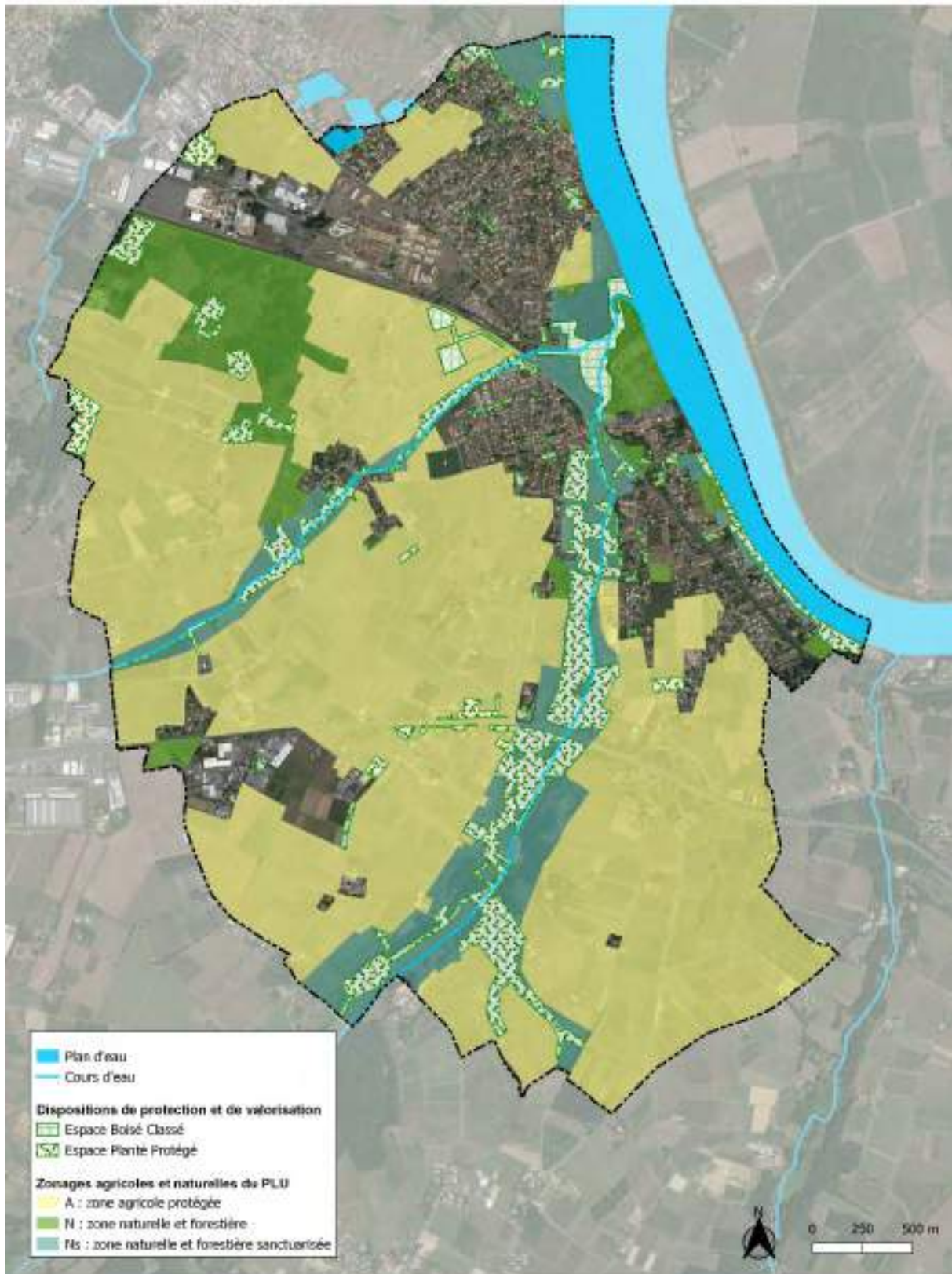
Aucune zone à urbaniser, ni emplacement réservé ne se situe à proximité directe du réseau hydrographique. Cependant, certains secteurs sont à proximité de zones humides potentielles (voir partie précédente). C'est le cas de la zone 1AUx où l'extension de la zone commerciale de Camparian est prévue à l'aval du Vallon du Gestas. Cependant, d'après les OAP, une gestion intégrée des eaux pluviales est prévue dans cette zone (voir explication partie précédente).

L'incidence du PLU sur les milieux aquatiques est jugée d'impact neutre (nul) en termes de fonctionnalité de l'hydrosystème et d'impact nul à faible en termes de qualité des milieux aquatiques (sachant que tout rejet de station d'épuration contient des résidus de paramètres polluants).

L'incidence du PLU sur les milieux aquatiques est donc jugée d'impact négatif faible.

Item	Type d'impact	Niveau d'impact estimé	Commentaires
Milieux aquatiques	Négatif	Faible	Conservation des cours d'eau, des zones humides et des espaces tampons. Gestion des eaux usées et des eaux pluviales maîtrisée. Interrogation sur le besoin en eau par rapport à la population accueillie et à l'extension de la zone d'activité.

Hydrographie au droit du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vayres



Source : Orthophotographies IGN BD Ortho 2021.

Cartographie des zonages protecteurs du PLU vis-à-vis du réseau hydrographique de la commune

6.3.7. Incidences du projet sur les risques naturels

Le risque naturel le plus récurrent provoqué par l'urbanisation est le risque d'inondation. En effet, les surfaces imperméabilisées par les constructions empêchent la pluie de pénétrer dans le sol provoquant le débordement des cours d'eau favorisant donc les risques d'inondation.

La commune de Vayres est concernée par les risques naturels suivants :

- Le risque d'inondation est couvert par le PPRi en ce qui concerne les débordements de cours d'eau et les ruptures de barrage. Ce risque est abordé également dans la partie précédente sur la gestion de l'eau et dans l'étude de conformité du PLU au PPRi,
- Le risque de remontée de nappes
- Le risque de mouvement de terrain (phénomène de retrait-gonflement des argiles).
- Le risque de séisme.

Seul le risque inondation est susceptible d'impacter les projets urbains (l'urbanisation augmente le risque inondable par ailleurs), les autres « risques » étant plutôt à considérer comme source de prescriptions constructives particulières pour les bâtiments.

Les différents risques sont pris en compte dans le projet de PLU.

□ Mesures prises dans le cadre du PLU

Orientations du PADD et mesures relatives aux risques naturels

Orientations du PADD relatives aux risques naturels	Mesures assimilables à des mesures E et R
<p>Prévenir les risques d'inondation et ruissellement d'eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Respecter les zones inondables du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) de la Dordogne</i> • <i>Prendre en compte l'augmentation des ruissellements d'eaux pluviales causés par l'urbanisation (imperméabilisation des sols, artificialisation des berges de cours d'eau/fossés)</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Rendre inconstructible les terrains concernés par les risques de débordements</i> - <i>Réduire les surfaces imperméabilisées</i> - <i>Préserver et développer le réseau de fossé de collecte des eaux pluviales</i> - <i>Promouvoir une gestion alternative des eaux pluviales</i> - <i>Recommander la récupération des eaux de pluie</i> 	<p>Risque d'inondation par débordement de cours d'eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Classement des cours d'eau et leurs abords en zone Ns et/ou EBC, EPPC ; - Identification d'une « Zone inondable définie par le PPRi », où la constructibilité est interdite ou restreinte ; <p>Risque d'inondation par ruissellement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limitation de l'imperméabilisation des sols ; - Mise en place de solutions de gestion des eaux pluviales (infiltration à la parcelle).

Le projet de PLU de Vayres entend lutter contre le risque d'inondation. En effet, il identifie dans son plan de zonage une « Zone inondable définie par le PPRi » le long de la Garonne et en amont du réseau hydrographique de la commune. Ce secteur, couvrant 51,5 ha, se situe majoritairement en zones Ns. Notons que deux petites parties de ce secteur, d'environ 1 ha, se situent en zone urbanisée (UA) au niveau d'un parking à proximité du cours d'eau du Gestas et d'un lotissement le long de la Garonne.

Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) s'impose à celui du PLU. De ce fait, au sein de cette zone inondable de 51,5 ha, les constructions, ouvrages, aménagements, installations ou exploitations agricoles ou industrielles, sont soit interdites en vue de préserver le champ d'expansion de crue, soit restreintes (l'urbanisation peut se faire sous certaines conditions en tenant compte du risque « inondation »). Les zones où la construction est autorisée mais réglementée correspondent aux parties urbanisées en zones UA et UC, au lieu-dit « Nioton » et « Saint-Pardon ». Les zones où les constructions sont interdites concernent les bords de la Dordogne, les Palus de Saint-Loubès et d'Izon ainsi qu'une partie de la vallée du Gestas (toutes en zone Ns ou et/ou en EBC/EPPC).

De plus, la totalité des cours d'eau et ruisseaux s'écoulant sur le territoire sont classés en zone naturelle Ns et/ou EBC et/ou en EPPC. Le classement dans ces zones réglementées de la majorité des cours d'eau et ruisseaux et leurs abords, où la constructibilité est restreinte, permet de réduire les risques de dommages pour les biens et les personnes en cas de débordement.

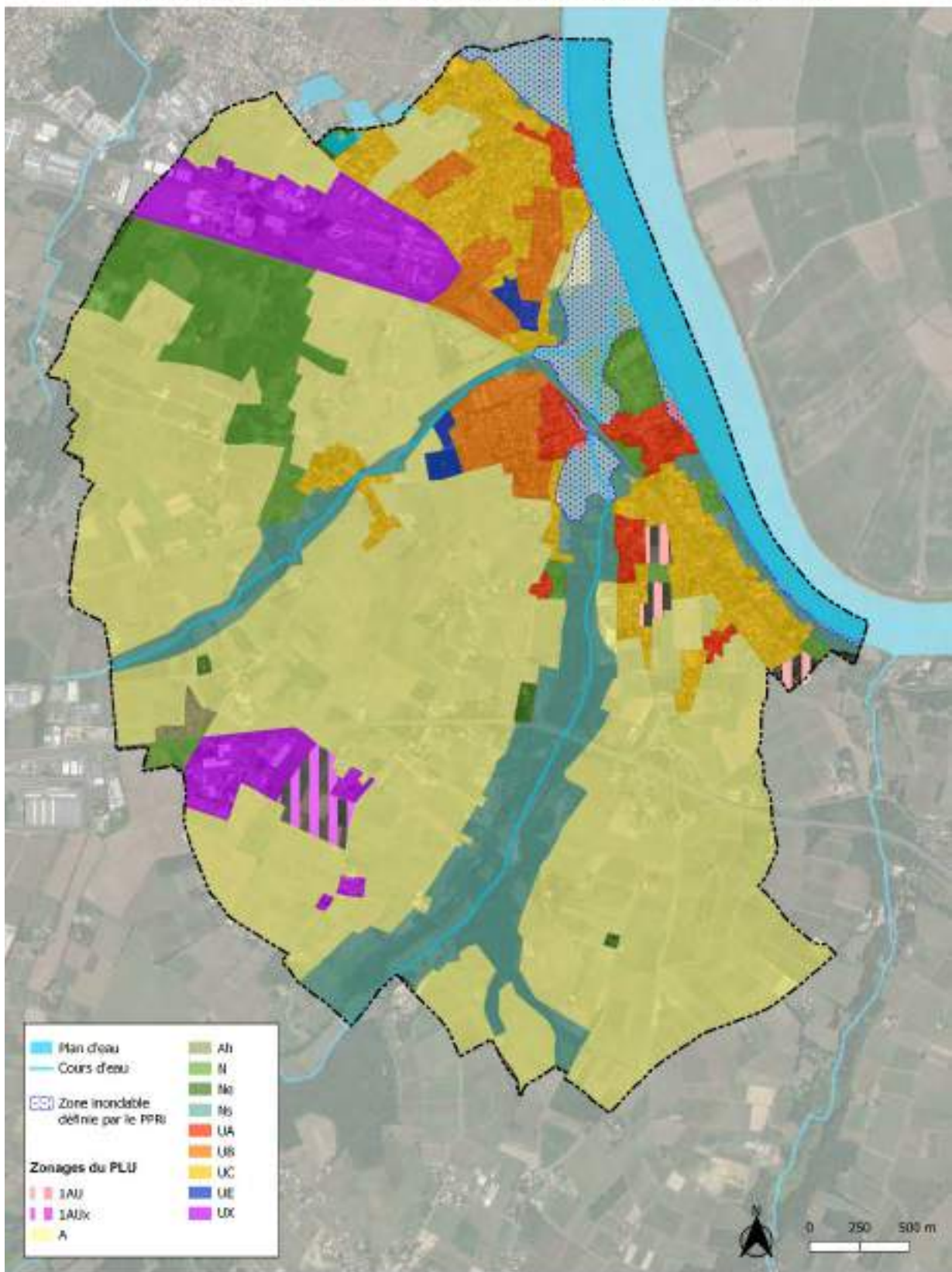
Afin de limiter le ruissellement de surface dû à l'imperméabilisation des espaces naturels, le règlement fixe dans les zones urbanisées et à urbaniser un pourcentage d'emprises au sol et des surfaces non imperméabilisées à respecter. Ainsi, dans les secteurs urbains où le tissu est peu dense, les emprises au sol seront faibles et à l'inverse, les surfaces non imperméabilisées plus élevées. L'effet de ces deux mesures permet de conserver les espaces de végétation au sein de ces zones. Cette mesure est épaulée par les dispositifs de protection et de mise en valeur dont les zones boisées d'EBC et les Espaces Plantés Protéger ou à Créer qui maintiennent les espaces de végétation et donc limiter le ruissellement.

□ Incidences résiduelles

Le risque d'inondation est représenté sur la carte suivante à travers la « Zone inondable définie par le PPRi ». Cette zone couvre une partie des zones urbaines UA et UC. Ces secteurs font partie de ceux où la construction reste autorisée. Ces constructions, même si elles sont réglementées, présentent toujours des risques pour les usagers. Aucune zone à urbaniser n'est concernée par le risque d'inondation.

Comme le montre la cartographie suivante, le territoire est également concerné par le risque d'inondation par remontée de nappe (en cas d'évènements pluvieux exceptionnels). Plusieurs secteurs sont à risques : c'est le cas de Saint-Pardon et d'une partie de la vallée du Gestas (zones UA, UE, UX et une petite partie de la zone UC). Le phénomène de remontée de nappe est susceptible d'occasionner des dommages sur les biens. Aucune mesure spécifique concernant les nappes sub-affleurantes n'est énoncée dans le règlement ou les OAP et une grande partie n'est pas couverte par le zonage du PPR étant donné que cet aléa ne présente pas de risque humain ou de risque spécifique (pollution) pour les milieux.

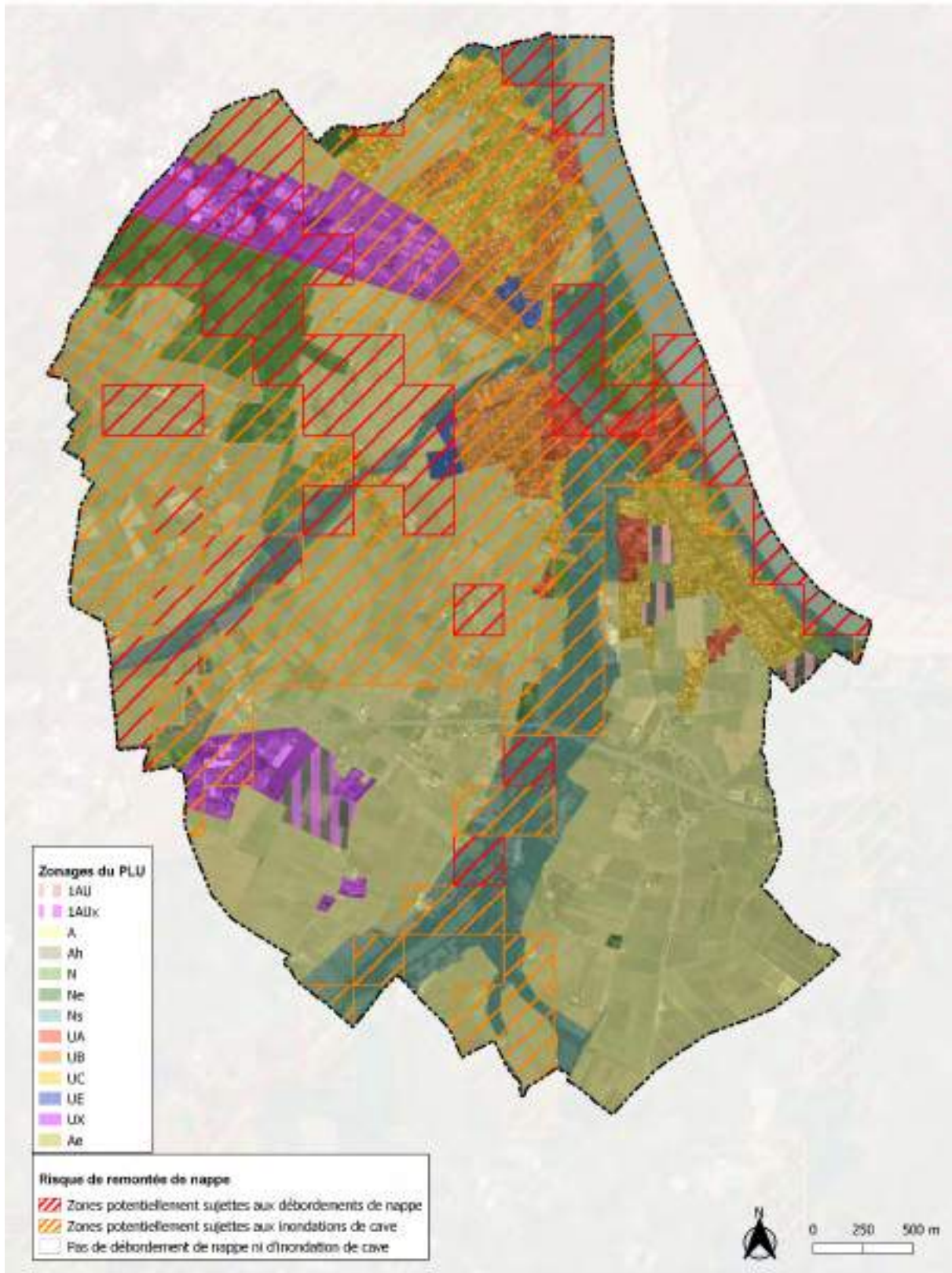
Secteurs inondables au droit du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vayres



Source : Orthophotographies IGN BD Ortho 2021

Cartographie de la superposition de la zone inondable du PPRI vis-à-vis du zonage du PLU

Risques d'inondations par remontée de nappe au droit du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vayres



Cartographie du risque d'inondation par remontée de nappes vis-à-vis du zonage du PLU

Le risque de retrait-gonflement des argiles est également présent sur la commune. Les argiles ont la capacité de changer de volume grâce à leur capacité d'absorption. Les mouvements de terrain sont donc consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols qui sont prises en considération dans le zonage du PLU. Le BRGM (Bureau de Recherche Géologique et Minière) a réalisé une étude et a cartographié ce risque sur la commune de Vayres notamment. Deux zones se dégagent en aléa fort (la Vallée du Gestas et les bords de la Dordogne). Notons en particulier que plusieurs zones urbaines sont soumises à ce risque fort, dont les zones UA, UC et une petite partie de la zone UB. De plus, ce risque de mouvement de terrain se situe à proximité des zones 1AU et 1AUx.

De même, le projet de règlement pourrait intégrer des préconisations pour s'assurer de la bonne prise en compte de ce risque dans le cadre des projets d'aménagement.

La commune de Vayres est également concernée par le risque de rupture de barrages, du fait d'un ouvrage situé à Bort-les-Orgues en Corrèze. Il est alimenté par les eaux de la Dordogne et de la Rhue. Les dangers potentiels dus à ce barrage sont une rupture progressive ou brusque. Dans le cas d'une rupture progressive, des procédures d'alerte et de secours des populations sont possibles. Le réel danger constitue une rupture brusque de l'ouvrage pouvant provoquer une onde de submersion destructrice.

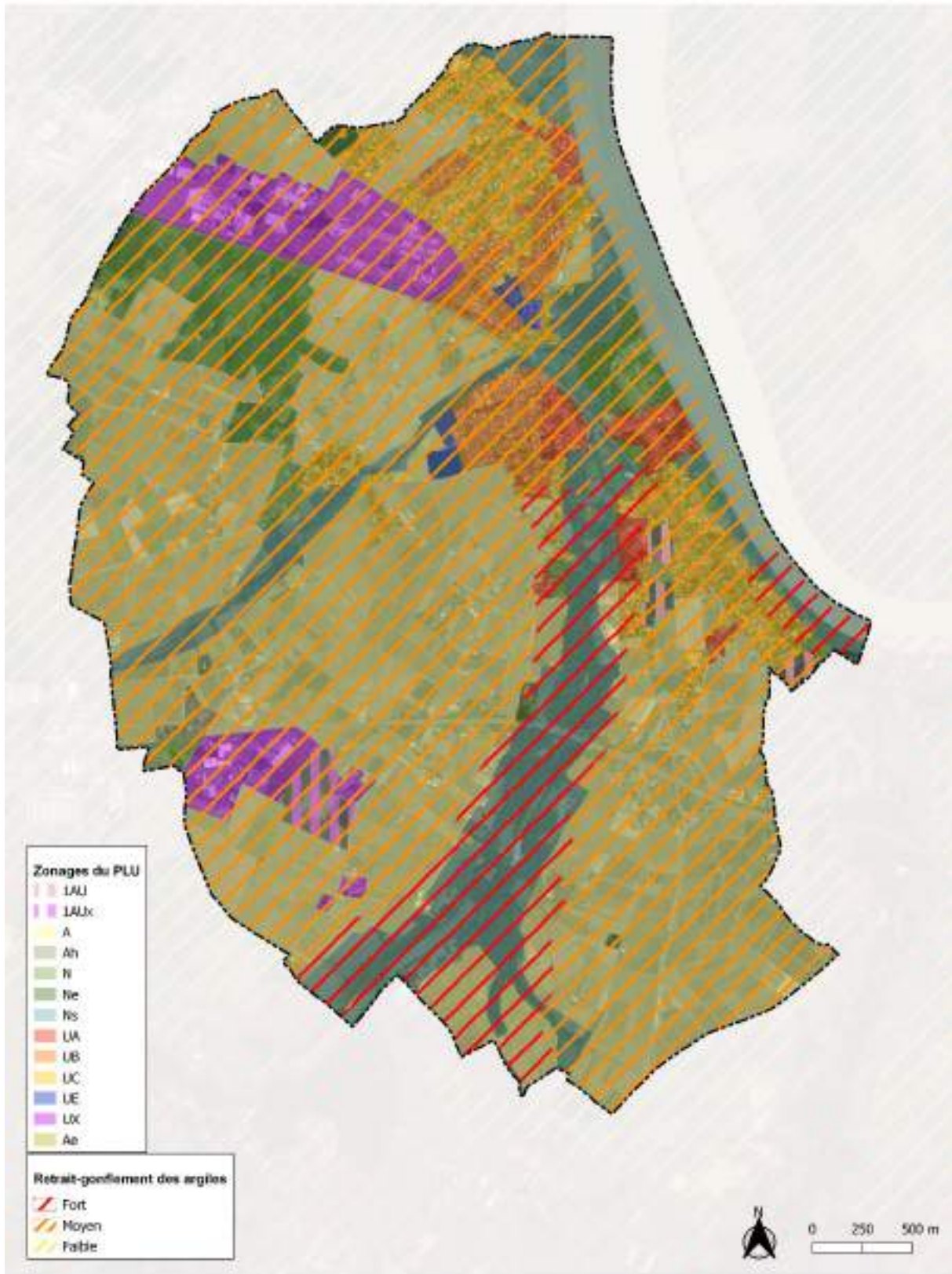
Etant situé sur une zone de sismicité de 2, le territoire est également menacé par les séismes. Cependant, depuis les vingt dernières années, cet aléa ne s'est pas produit.

Le règlement n'intègre pas de dispositions spécifiques concernant ces deux derniers risques.

L'incidence du PLU sur les risques naturels est ainsi jugée d'impact négatif très faible.

Item	Type d'impact	Niveau d'impact estimé	Commentaires
Risque inondation	Négatif	Très faible	L'urbanisation a toujours un impact résiduel sur le volume ruisselé dès que les solutions compensatoires sont saturées.
Autres risques	/	Nul	/

Aléa gonflement-retrait des argiles au droit du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vayres



Source : Orthophotographies IGN BD Ortho 2021 - GEORISQUE 3023

Cartographie du risque de mouvement de terrain vis-à-vis du zonage du PLU

6.3.8. Incidences du projet sur les nuisances, pollutions et la santé humaine

Les polluants atmosphériques tout comme les bruits générés par les activités urbaines (voies de communication) constituent des nuisances pour la santé humaine et le cadre de vie. Cette thématique est en lien avec les précédentes, la pollution liée au milieu aquatique a été traitée dans la partie 6.3.6, la pollution atmosphérique dans la partie 6.3.3, et tout ce qui a trait à la pollution visuelle en partie 6.3.4. Seront traité ici les pollutions liées aux entreprises polluantes et les nuisances sonores.

□ Mesures prises dans le cadre du PLU

Orientations du PADD et mesures relatives sur les nuisances, pollutions et la santé humaine

Orientations du PADD relatives aux nuisances, pollutions et à la santé humaine	Mesures assimilables à des mesures E et R
<p>Préserver et restaurer la Trame Verte et Bleue :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger les ripisylves et les corridors écologiques • Conserver les boisements et les haies existantes (ainsi que la faune associée) • Respecter le maillage des trames vertes et bleues lors de la délimitation des contours de zones constructibles • Renforcer les connexions entre les principaux foyers de diversité biologique (Dordogne, Gestas, Artigues) à travers la création de haies rustiques (espèces de nos régions et adaptées à la nature du sol) • Limiter les impacts directs et indirects sur les milieux naturels sensibles (ruissellement, destructions de zones humides, rupture de continuité écologique, etc.) au niveau des zones à urbaniser et des zones potentiellement constructibles (mise en place de bandes tampons) 	<p>Préservation de la trame verte et bleue locale (stockage du carbone, amélioration du cadre de vie des habitants, rôle épuratoire des zones humides...); Bonne gestion des eaux limitant la pollution de la ressource en eau; Intégration de la nature en ville limitant les nuisances visuelles; Implantation d'espèces locales qui limite les espèces invasives et donc les phénomènes d'allergies; Développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, et en particulier la valorisation des cheminements doux, permettant de limiter les émissions polluantes; Prise en compte dans le zonage d'un site pollué de la base de données BASOL; Prise en compte de la problématique de la gestion des déchets.</p>
<p>Promouvoir des mobilités douces :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place plusieurs itinéraires complémentaires aux chemins de randonnée 	
<p>Développer les performances environnementales de l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le développement d'une offre en logement répondant aux exigences actuelles de performance environnementale et de confort thermique • Rechercher la mise en œuvre de hautes qualités environnementales • Prévenir les nuisances sonores liées aux infrastructures de transports 	
<p>Favoriser et préserver la diversité de la vie et la présence d'éléments naturels dans l'espace urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer un véritable réseau d'espaces naturels • Préserver les boisements et les espaces verts participant à l'ambiance végétale de la commune 	

□ Incidences résiduelles

La commune de Vayres présente diverses sources de nuisances et de pollutions. La commune présente un site pollué recensé dans la base de données BASOL. Il s'agit de l'entreprise OI Manufacturing au lieu-dit « Le Labour ». De par son activité et les émissions de plomb supérieures à 50 kg/an, ce site a été inscrit dans l'action nationale relative au diagnostic de l'état des sols potentiellement pollués par le plomb. Cette entreprise se situe dans la zone UX en bordure d'une zone naturelle N. Cependant, aucun impact n'a été observé (niveau INERIS 0). La surveillance environnementale des sols n'a donc pas été justifiée.

Cette entreprise est également classée pour la protection de l'environnement avec trois autres : R&R Ice Cream, Moulis & Fils (qui a définitivement fermé) et Vayres Embouteillage Conditionnement. Ce dernier se situe en bordure de la zone 1AUx. Il conviendra de veiller à l'absence de pollution sur ce site avant tout projet de réhabilitation/reconstruction. Le projet de règlement du PLU pourrait ajouter des préconisations en ce sens.

De plus, plusieurs terrains de la commune sont identifiés comme potentiellement pollués (anciennes décharges sauvages) : le terrain de la salle Jeanne d'Arc dont la dépollution est à l'étude, des terrains au lieu-dit « Bellevue » et le terrain d'accès à l'école élémentaire. Ces terrains se situent en zone UA et UC à proximité de logements, aucun ne se situe à proximité des zones AU.

Enfin, notons que la route N89, les routes D20, D2089 et D242 sont concernées par le classement sonore des infrastructures de transport de la Gironde, la RN 89 étant de catégorie 1 est une source d'inconfort importante. Cette route passe à proximité de la zone 1AUx. De plus, la D242 passe en bordure Sud de zone 1AU la plus à l'Est. De ce fait, ces deux zones à urbaniser sont affectées par le bruit lié aux routes.

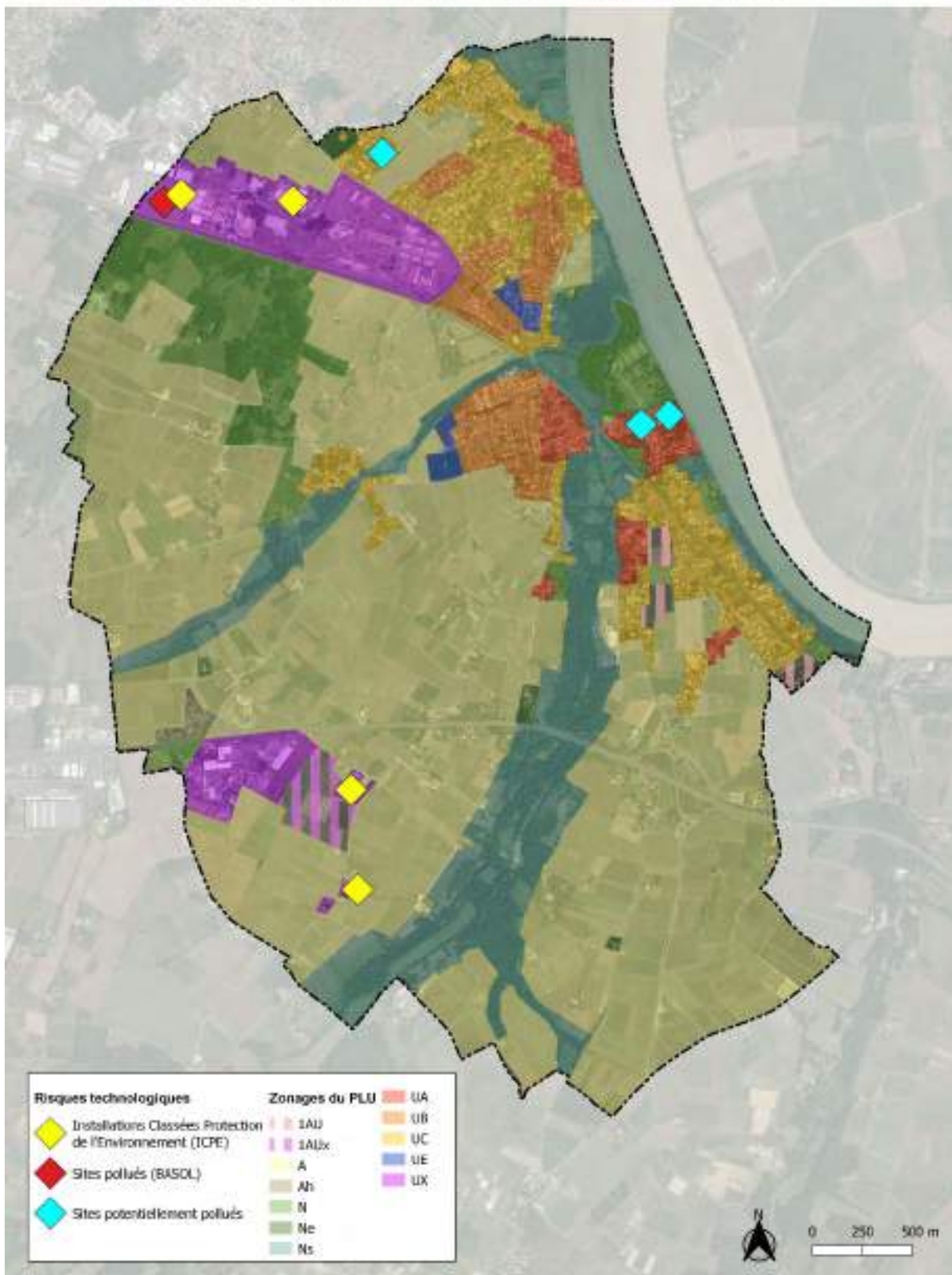
De plus, la commune de Vayres est traversée par la voie ferrée n°570000 Paris Austerlitz à Bordeaux Saint Jean, classée dans la catégorie 1 par arrêté préfectoral portant classement sonore des voies ferrées du département de la Gironde. Cette ligne passe à proximité des zones 1AU et dans la partie extrême Nord de la zone 1AU la plus à l'Est (sur environ 0,3 ha). Ces zones à urbaniser sont donc plus ou moins affectées par le bruit de la voie ferrée.

Dans le cadre de la requalification de sites potentiellement pollués (BASOL notamment), le projet de règlement pourrait, en fonction de l'usage futur du site, préconiser de s'assurer préalablement de l'absence de pollution. De plus, au sein des secteurs affectés par le bruit, les nouvelles constructions devraient faire l'objet d'isolation acoustique. Aucune mesure de ce type n'est préconisée dans les OAP.

L'incidence du PLU sur les nuisances, pollutions et la santé humaine est ainsi jugée d'impact négatif très faible.

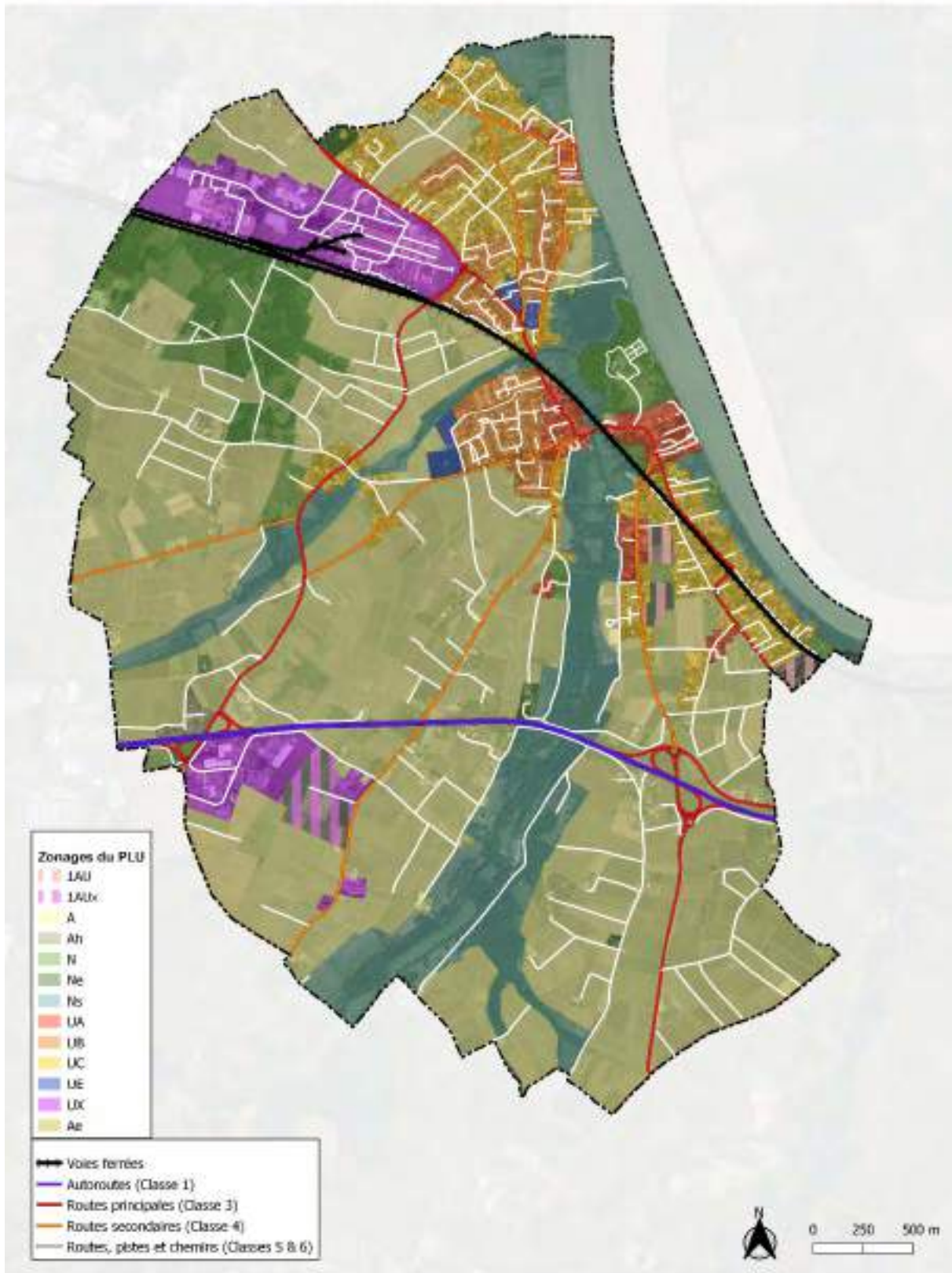
Item	Type d'impact	Niveau d'impact estimé	Commentaires
Nuisances pollutions et santé humaine	Négatif	Très faible	Plusieurs terrains potentiellement pollués identifiés et pris en compte. Nuisances sonores liées aux voies de communication dans les futures zones à urbaniser, notamment la voie de chemin de fer. Cependant, le PLU n'aggrave pas ces nuisances.

Risques technologiques et pollutions au droit du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vayres



Cartographie des sites pollués et potentiellement pollués vis-à-vis du zonage du PLU

Infrastructures ferroviaires et routières au droit du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vayres





Source : Orthophotographies IGN BD Ortho 2021



Cartographie des infrastructures ferroviaires et routières vis-à-vis du zonage du PLU




6.3.9. Synthèse des incidences du projet sur l'environnement

Synthèse des incidences du projet de règlement du PLU de Vayres sur l'environnement

Thématique	OAP	Mesures prises	Incidences résiduelles
Consommation d'espace et sol	Maîtriser la croissance de population à 5000 habitants en 2032		 Moyen
	Favoriser une ville de proximité par la densification des centralités	Une partie de l'urbanisation se fera dans la continuité du tissu urbain existant, au sein de dents creuses ou en requalification et densification (selon étude du gisement potentiel) ; Limitation du mitage des espaces naturels et agricoles : secteurs de constructibilité restreinte en zone A, Ah, N et Ns ;	
	Rationaliser les besoins fonciers en extension urbaine	Zonage N/NS de l'ensemble des milieux naturels et du maillage écologique ; Classement en Zone agricole protégé des parcelles agricoles, assurant une protection pérenne ; OAP de préservation d'espaces verts et de plantation sur les secteurs AU ;	
	Paysage du vignoble, entrée de ville et lisière urbaine	Définition d'emprise au sol maximale pour les nouvelles constructions en fonction des zones.	

Climat et changement climatique	Préserver et restaurer la Trame Verte et Bleue		 Très faible
	Promouvoir des mobilités douces	Classement N/Ns de l'ensemble des espaces naturels ou assimilés de la commune (augmentation des surfaces par rapport à l'ancien PLU) ; Développement des mobilités décarbonées, via les cheminements piétons, les pistes cyclable et l'aménagement de parking pour les deux roues ;	
	Développer les performances environnementales de l'urbanisation	Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés, ainsi que l'utilisation des énergies renouvelables ;	
	Favoriser et préserver la diversité de la vie et la présence d'éléments naturels dans l'espace urbain	Intégration de la nature en ville (préservation des espaces verts et plantations) ; Intégration d'essences locales adaptées aux conditions édaphoclimatiques du territoire ; Intégration des zones inondables connues et inconstructibilité de ces dernières (Ns) dans un contexte de changement climatique ;	
	Paysage du vignoble, entrée de ville et lisière urbaine	Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés (conformément à la prescription du chapitre 1.3 du SCOT du Libournais).	
	Prévenir les risques d'inondation et ruissellement d'eaux pluviales :		

Paysages et patrimoine	Préserver et restaurer la Trame Verte et Bleue	Préservation des grands ensemble paysagers naturels via le classement en zone Ns ; Identification d'EBC et d'EPPC ; Développement de la végétalisation et des espaces verts en milieu urbain ; Préservation et restauration des points de vue sur la Dordogne et le plateau viticole ; Intégration paysagère et architecturale des aménagements et opération de construction (règles de construction respectueuses de la sensibilité du paysage) ; Valorisation des éléments anciens de valeur architecturale via l'identification d' « Eléments de paysage, de patrimoine à protéger » et de « Bâtiments susceptibles de changer de destination » ;	 Faible
	Favoriser et préserver la diversité de la vie et la présence d'éléments naturels dans l'espace urbain		
	Paysage du vignoble, entrée de ville et lisière urbaine		
	Les points de vue sur la Dordogne		
	Valoriser et préserver le patrimoine historique		
Milieux naturels et biodiversité	Préserver et restaurer la Trame Verte et Bleue	Préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, via un classement en zone N, ou A ; Intégration de 3 prescriptions : - Identification d'EBC à préserver ou créer - Identification d'EPPC à préserver ou créer ; Identification d'une zone inondable définie par le PPRi ; Préservation des cours d'eau et fossés, constitutifs de la TVB ; Respect du terrain naturel et de la végétation existante lors des constructions ; Marges de recul des constructions par rapport aux berges des cours d'eau, des zones naturelles et des zones agricoles ; Limite de l'imperméabilisation des sols (surface maximale définie) ; Intégration de la nature en ville (préservation des espaces verts et plantations, espaces non fauchés) ; Intégration d'essences locales adaptées aux conditions édaphoclimatiques du territoire.	 Très faible
	Favoriser et préserver la diversité de la vie et la présence d'éléments naturels dans l'espace urbain		
	Paysage du vignoble, entrée de ville et lisière urbaine		
	Prévenir les risques d'inondation et ruissellement d'eaux pluviales		

Milieux aquatiques	Prévenir les risques d'inondation et ruissellement d'eaux pluviales	Préservation de la trame bleue et des cours d'eau via un classement en zone Ns ; Préservation des berges des cours d'eau (ripisylves) via un classement en EBC ou EPPC ; Préservation de zones humides via la zone inondable définie par le PPRi Prescription d'une marge de recul des constructions par rapport aux cours d'eau et ruisseaux ; Création de bandes tampons entre les espaces urbanisés et les zones humides ; Préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines ;	 Faible
	Préserver et restaurer la Trame Verte et Bleue	<ul style="list-style-type: none"> - Bonne gestion des eaux pluviales en milieu urbain (gestion des ruissellements) - Prise en compte de l'assainissement collectif et des effluents industriels - Prise en compte de l'assainissement des eaux pluviales (infiltration à la parcelle) ; 	
Risques naturels	Prévenir les risques d'inondation et ruissellement d'eaux pluviales	<p>Risque d'inondation par débordement de cours d'eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Classement des cours d'eau et leurs abords en zone Ns et/ou EBC, EPPC - Identification d'une « Zone inondable définie par le PPRi », où la constructibilité est interdite ou restreinte ; <p>Risque d'inondation par ruissellement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limitation de l'imperméabilisation des sols - Mise en place de solutions de gestion des eaux pluviales (infiltration à la parcelle). 	 Très faible
Nuisances, pollutions et santé humaine	Préserver et restaurer la Trame Verte et Bleue	<p>Préservation de la Trame Verte et Bleue locale (stockage du carbone, amélioration du cadre de vie des habitants, rôle épuratoire des zones humides...) ; Bonne gestion des eaux limitant la pollution de la ressource en eau ; Intégration de la nature en ville limitant les nuisances visuelles ; Implantation d'espèces locales qui limite les espèces invasives et donc les phénomènes d'allergies ; Développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, et en particulier la valorisation des cheminements doux, permettant de limiter les émissions polluantes ; Prise en compte dans le zonage d'un site pollué de la base de données BASOL ; Prise en compte de la problématique de la gestion des déchets.</p>	 Très faible
	Promouvoir des mobilités douces		
	Développer les performances environnementales de l'urbanisation		
	Favoriser et préserver la diversité de la vie et la présence d'éléments naturels dans l'espace urbain		

6.4. Analyse détaillée des incidences des zones à urbaniser et des emplacements réservés susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement



Secteurs de projet pris en compte dans l'analyse des incidences détaillées

Les incidences détaillées des projets d'urbanisation ont été évaluées sur la base :

- des données faune/flore connues sur les bases de données collaboratives (Observatoire FAUNA, Faune-Aquitaine, Observatoire de la Biodiversité Végétale, Réseau Partenarial des Zones Humides) ;
- des données collectées sur site par SIMETHIS en 2011, 2013, 2014, 2017 et complétées par les prospections d'octobre 2021.



Diagnostic environnemental de la zone

Description : Parcelle encaissée entre un front d'habitations et la voie ferrée constituée d'une friche nitrophile à tendance mésophytrophile, à l'entretien modéré, en cours de fermeture par les ronces. Un boisement de robinier faux-acacia se trouve en limite de l'emprise et des haies arborées à essences mixtes (ormes, charmes, cornouiller, laurier sauce etc.) ceinturent la parcelle. Enfin, une portion de ce secteur correspond à des jardins d'ornements arborés.

Faune : Le site est favorable à l'accueil d'un cortège d'espèces, dont certaines font l'objet d'une protection réglementaire, notamment :

→ Reptiles : La couleuvre verte et jaune, le lézard des murailles fréquentent très probablement ce secteur ;

→ Avifaune : le site est très favorable à un cortège d'oiseaux des jardins : chardonneret élégant, serin cini, verdier d'Europe ainsi qu'à la bouscarle de Cetti et la fauvette des jardins ;

→ Mammifères : Présence potentielle d'espèces protégées comme l'écureuil roux et le hérisson d'Europe. Présence potentielle de chauves-souris en gîte sur le bâti (combles, tuiles, fissures) à prendre en compte dans d'éventuels projets de démolition-reconstruction.

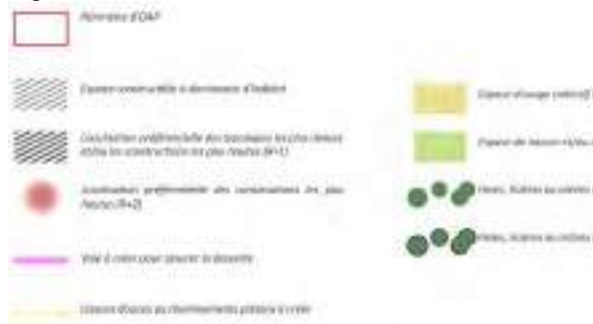
Flore : Absence d'espèce protégée recensée sur le secteur (passage hors période favorable).



Légende : Jardins d'ornement (au premier plan, la haie de noisetier, au second, les parcelles arborées d'espèces ornementales)

Description du projet

Périmètre du projet de 0,7 hectares
 Objectif de créer 15 logements, dont 50% de logements sociaux



Mesures d'atténuation

Des prospections complémentaires à réaliser au printemps permettraient statuer sur les enjeux écologiques potentiels relevés.

Toutefois, plusieurs mesures ont été prises en compte dans la conception de l'OAP :

- Intégration des arbres remarquables au projet (platanes)
- Maintien d'un écran végétal en limite avec les parcelles attenantes au Sud
- Respect d'un calendrier automnal et hivernal pour la libération des emprises
- Contrôle de l'absence de chiroptères dans le bâti avant démolition **si nécessaire**



LE DEROC – Zone UC



Diagnostic environnemental de la zone

Description : Parcelle constituée de friches rudérales et de pelouses à pression de fauche diverse. Présence de deux chênes pédonculés remarquables. Présence d'un jardin/verger à noisetiers et espèces exotiques (érable negundo etc.).



Faune : Les enjeux sont faibles (pelouses et friches) exceptés sur le verger à noisetiers et les 2 chênes remarquables qui peuvent abriter :


- Pour le verger à noisetiers : oiseaux des jardins (verdier d'Europe)
- Pour les chênes remarquables : oiseaux cavernicoles, chauves-souris arboricoles

Flore : Absence d'espèce protégée recensée sur le secteur (passage hors période favorable) – Faibles potentialités



Légende : (de gauche à droite) Chêne pédonculé remarquable ; Pelouse mésophile et chênes ; Friche mésophile ; Verger à noisetier et essences ornementales

Description du projet	Programme d'aménagement
<p>Périmètre du projet de 1,2 hectares Programmation de 20 logements environ, dont 70% de logements sociaux Double accès sur l'avenue de Libourne permettant de créer une boucle via des carrefours aménagés</p> 	

Enjeux environnementaux identifiés	Incidences
	<p>Biodiversité et milieux naturels</p> <ul style="list-style-type: none"> • Perte d'habitats aux enjeux modérés et ponctuellement intéressants pour la biodiversité <p>Gestion des ressources naturelles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Consommation d'espaces naturels favorable à l'alimentation de la faune <p>Pollution et qualité des milieux</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pollution possible mais limitée aux pollutions domestiques (huiles et hydrocarbures des véhicules etc.). <p>Risques naturels et technologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sans objet <p>Cadre de vie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parcelles en continuité d'urbanisation <p>Fonctionnalités écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Continuité avec l'urbanisation existante : absence d'impact

Mesures d'atténuation

Des prospections complémentaires à réaliser au printemps permettraient statuer sur les enjeux écologiques potentiels relevés.
 Toutefois, plusieurs mesures ont été prises en compte dans la conception de l'OAP :

- Maintien des chênes pédonculés remarquables sur la parcelle Nord
- Respect d'un calendrier automnal et hivernal pour la libération des emprises
- Prise en compte du jardin central dans le projet (espace vert commun à privilégier en tout ou partie)



EMBEYRES – Zone 1AU



Diagnostic environnemental de la zone

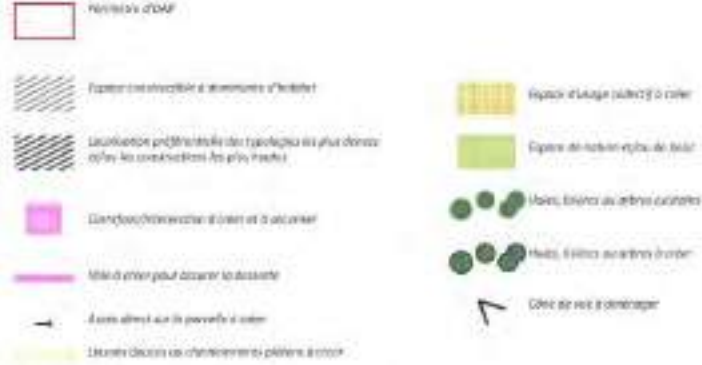
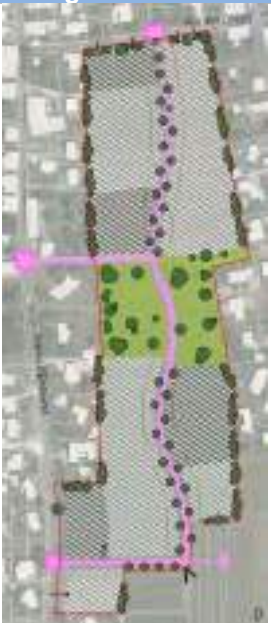

Description : Secteur agricole constitué d'une succession de parcelles encore cultivées (vignes) et d'anciennes parcelles de vignes. Les parcelles qui ne sont plus cultivées sont aujourd'hui composées de friches rudérales dominées par des espèces exotiques à caractère invasif (*Conyza sp.*, *Paspalum dilatatum*).

Faune : Le site présente une vaste superficie. Les parcelles de friche sont potentiellement favorables aux oiseaux nicheurs et notamment à la cisticole des joncs qui affectionne les hautes herbes et qui est largement répandue sur le secteur.

Flore : Absence d'espèce protégée recensée sur le secteur (passage hors période favorable) – Faibles potentialités



Légende : (de gauche à droite) Friche mésohygrophile ; Friche à paspale dilatée ; Vigne ; Friche à vergerette

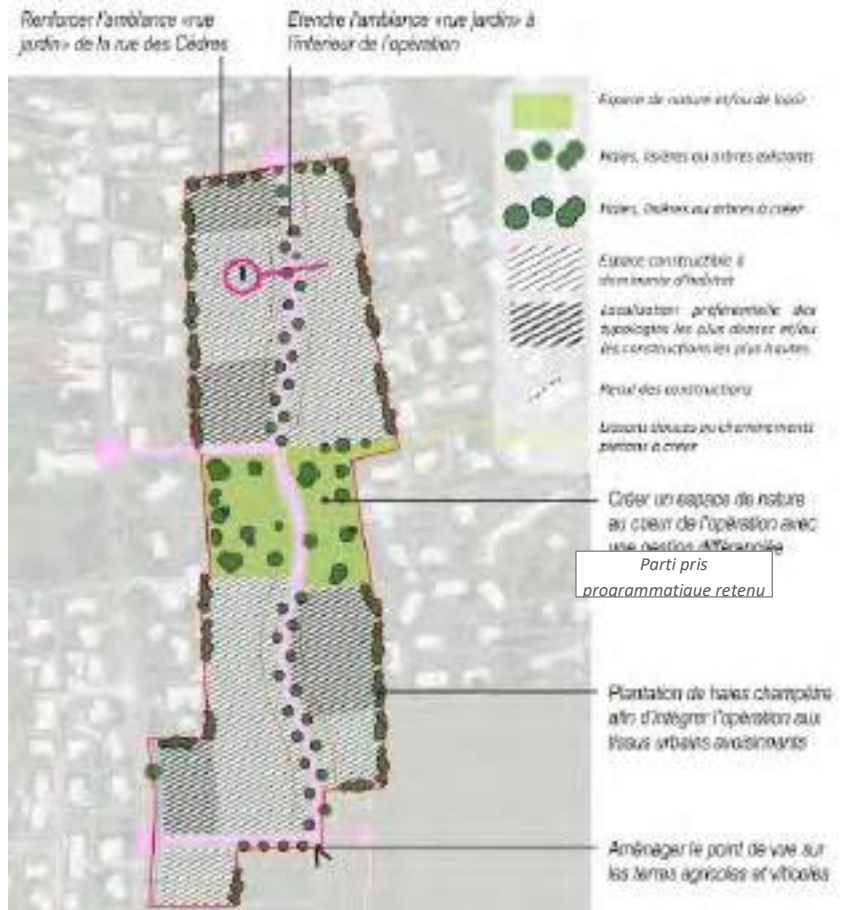
Description du projet	Programme d'aménagement
<p>Périmètre du projet de 5,8 hectares Programmation de 95 logements, dont 50% de logements sociaux Aménagement d'un espace paysager central d'environ 1 hectare</p> 	
Enjeux environnementaux identifiés	Incidences
	<p>Biodiversité et milieux naturels</p> <ul style="list-style-type: none"> • Perte d'habitats aux enjeux globalement faibles excepté sur les friches où la présence de la Cisticole des joncs doit être contrôlée au printemps. <p>Gestion des ressources naturelles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Consommation d'espaces naturels favorable à l'alimentation de la faune et d'espaces agricoles <p>Pollution et qualité des milieux</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pollution possible mais limitée aux pollutions domestiques (huiles et hydrocarbures des véhicules etc.). <p>Risques naturels et technologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sans objet <p>Cadre de vie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parcelles en continuité d'urbanisation <p>Fonctionnalités écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Continuité avec l'urbanisation existante : absence d'impact

Mesures d'atténuation

Des prospections complémentaires à réaliser au printemps permettraient statuer sur les enjeux écologiques potentiels relevés.

Toutefois, plusieurs mesures ont été prises en compte dans la conception de l'OAP :

- Evitement d'une partie de la friche mésophile centrale (qui ne conservera cependant pas sa fonctionnalité vis-à-vis de la cisticole des juncs dû à la réalisation d'un aménagement paysager collectif)
- Utilisation d'une palette végétale indigène d'origine locale pour les plantations
- Création de haies rustiques et d'espaces verts gérés de manière différenciée extensive
- Gestion aérienne des eaux pluviales



ARTIGAUX – Zone UC



Diagnostique environnemental de la zone

Description : Parcelle correspondant au jardin d'ornement arboré d'une propriété privée. Présence de nombreux arbres assez remarquables (âge etc.). Sous-strate correspondant à une pelouse mésophile entretenue.

Faune : Le site est favorable à l'accueil d'un cortège d'espèces, dont certaines font l'objet d'une protection réglementaire, notamment :

→ Reptiles : La couleuvre verte et jaune, le lézard des murailles fréquentent très probablement ce secteur ;

→ Avifaune : le site est très favorable à un cortège d'oiseaux des jardins : chardonneret élégant, serin cini, verdier d'Europe du fait de la mixité des essences présentes (feuillus, fruitiers, résineux)

→ Mammifères : Présence potentielle d'espèces protégées comme l'écureuil roux et le hérisson d'Europe.

Flore : Absence d'espèce protégée recensée sur le secteur



Légende : Vue sur le jardin d'ornement ; A gauche, le secteur ouest, à droite, le secteur est

Description du projet	Programme d'aménagement
<p>Périmètre du projet de 0,5 hectares Programmation de 4 logements, dont 80% de logements sociaux</p> 	
Enjeux environnementaux identifiés	Incidences
	<p>Biodiversité et milieux naturels</p> <ul style="list-style-type: none"> • Perte d'habitats à enjeu potentiel pour l'avifaune nicheuse et les petits mammifères <p>Gestion des ressources naturelles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Consommation d'espaces naturels favorable à la faune <p>Pollution et qualité des milieux</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pollution possible mais limitée aux pollutions domestiques (huiles et hydrocarbures des véhicules etc.). <p>Risques naturels et technologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sans objet <p>Cadre de vie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parcelles en continuité d'urbanisation <p>Fonctionnalités écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Continuité avec l'urbanisation existante : absence d'impact
Mesures d'atténuation	
<p>Des prospections complémentaires à réaliser au printemps permettraient statuer sur les enjeux écologiques potentiels relevés.</p> <p>Toutefois, plusieurs mesures ont été prises en compte dans la conception de l'OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conservation des arbres remarquables - Maintien et renforcement des haies et limites végétales (notamment alignement de bouleaux) - Respect d'un calendrier automnal et hivernal pour la libération des emprises - Utilisation d'une palette végétale indigène d'origine locale variée pour les plantations 	

SUD VAYRES – Zone 1AU



Diagnostic environnemental de la zone

Description : Parcelles privées correspondant à des jardins d'ornement et aux formations associées : arbres divers, exotiques ou indigènes, parterres de fleurs, pelouses mésophiles entretenues. Les fonds de parcelles sont boisés : Un foyer à raisin d'Amérique, une espèce exotique à caractère envahissant se développe sous des robiniers faux-acacias. Une jeune chênaie se développe en continuité. Enfin, une friche nitrophile mésophile se développe fait l'objet d'une pression de « broutage » par une colonie de lapins de garenne. Plusieurs arbres remarquables sont présents sur les parcelles (chênes pédonculés au niveau de la haie, chênes rouge et pins maritimes dans les jardins d'ornement)

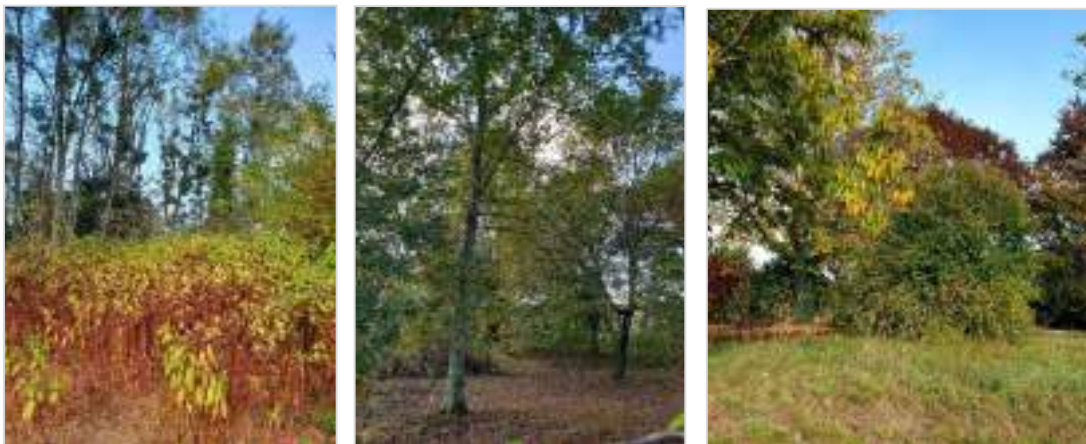
Faune : Le site est favorable à l'accueil d'un cortège d'espèces communes. Potentialité de présence d'espèce anthropophiles affectionnant les parcs arborés. On relèvera notamment :

→ Reptiles : La couleuvre verte et jaune, le lézard des murailles fréquentent très probablement ce secteur

→ Avifaune : Des espèces du cortège des milieux semi-ouverts comme le chardonneret élégant, le serin cini, le verdier nichent potentiellement sur la zone

→ Mammifères : Probabilité de présence d'espèces protégées comme le hérisson d'Europe. Présence de lapins de garenne, passage de blaireaux.


Flore : Absence d'espèce protégée recensée sur le secteur (passage hors période favorable)



Légende : (de gauche à droite) Robinier sur raisin d'Amérique ; Chêne ; Jardin d'ornement

Description du projet | **Programme d'aménagement**

Périmètre du projet de 2,5 hectares
 Programmation de 40 logements, dont 70% de logements sociaux
 Préservation de l'entrée de ville arborée




Enjeux environnementaux identifiés | **Incidences**



- Biodiversité et milieux naturels
- Perte d'habitats à enjeu potentiel pour l'avifaune nicheuse et les petits mammifères
- Gestion des ressources naturelles
- Consommation d'espaces naturels favorable à la faune
- Pollution et qualité des milieux
- Pollution possible mais limitée aux pollutions domestiques (huiles et hydrocarbures des véhicules etc.).
- Risques naturels et technologiques
- Sans objet
- Cadre de vie
- Parcelles en continuité d'urbanisation
- Fonctionnalités écologiques
- Continuité avec l'urbanisation existante : absence d'impact

Mesures d'atténuation

Des prospections complémentaires à réaliser au printemps permettraient statuer sur les enjeux écologiques potentiels relevés.
 Toutefois, plusieurs mesures ont été prises en compte dans la conception de l'OAP :

- Conservation des arbres remarquables et de secteurs naturels (futurs espaces verts), où une gestion différenciée sera menée
- Suppression des foyers à invasives et contrôle de la recrudescence sur les espaces verts du projet
- Respect d'un calendrier automnal et hivernal pour la libération des emprises
- Utilisation d'une palette végétale indigène d'origine locale variée pour les plantations



CAMPARIAN – Zone 1AUx



Diagnostic environnemental de la zone

Description : Parcelles de vignes exploitées et de friches suite à la suppression d'anciennes vignes. Le secteur se trouve à proximité de la N89, en continuité de la zone d'activités. Sous les vignes cultivées, la strate herbacée est peu développée et peu diversifiée (désherbage). Les vignes abandonnées sont constituées de friches rudérales, riches en espèces exotiques (paspale dilatée, vergerette, etc.). Le reste du site est composé de friches herbacées dominées par les graminées, fauchées. Présence de fossés temporaires à végétation hygrophile sur certains secteurs. Présence d'un linéaire de chênes pubescents remarquables.

Faune : Le site accueille un cortège d'espèces communes, dont certaines font l'objet d'une protection réglementaire, notamment :

→ Amphibiens : Les fossés temporaires constituent des habitats de reproduction favorables pour les amphibiens dont le crapaud épineux, la grenouille agile, le triton palmé et la salamandre tachetée.

→ Avifaune : Les friches constituent un habitat de reproduction favorable pour les espèces appartenant au cortège des milieux ouverts dont la cisticole des joncs (classée Vulnérable sur la liste rouge des oiseaux nicheurs de France). Concernant les zones en cours d'embroussaillage, elles peuvent accueillir en nidification des espèces appartenant au cortège des milieux semi-ouverts dont le tarier pâtre (classé Quasi-menacé) et la fauvette grisette.

→ Reptiles : le site est favorable à plusieurs autres espèces protégées, comme le lézard vert, la couleuvre verte et jaune ou la couleuvre helvétique

Flore : Absence d'espèce protégée recensée sur le secteur (passage hors période favorable). Une étude zone humide sur le critère sol devra être conduite sur le site choisi pour l'aménagement.



Légende : Vigne abandonnée ; Fossé à jonc diffus et saule roux ; Vignes ; Friche mésophile

Description du projet

Périmètre du projet de 14,6 hectares
 Programmation à destination d'une zone d'activités économiques à vocation artisanale, industrielle et logistique



Programme d'aménagement



Enjeux environnementaux identifiés



Incidences

Biodiversité et milieux naturels

- Perte d'habitats aux enjeux globalement modérés exceptés sur les faciès de friches et les linéaires / bosquets de chênes

Gestion des ressources naturelles

- Consommation d'espaces naturels favorable à la faune et d'espaces agricoles

Pollution et qualité des milieux

- Pollution à étudier suivant les activités envisagées

Risques naturels et technologiques

- Sans objet

Cadre de vie

- Parcelles en continuité d'urbanisation à vocation économique

Fonctionnalités écologiques

- Continuité avec l'urbanisation existante : absence d'impact

Mesures d'atténuation

Le site est potentiellement favorable pour la reproduction d'oiseaux patrimoniaux : des inventaires sur un cycle biologique complet devront être conduits dans le cadre des dossiers réglementaires préalables à l'aménagement. Un cadrage réglementaire avec les services de l'Etat sera réalisé par le maître d'ouvrage de l'opération.

Toutefois, plusieurs mesures ont été prises en compte dans la conception de l'OAP :

- Evitement de tout ou partie des secteurs à plus fort enjeux
- Conservation des arbres remarquables
- Conservation des fossés et de secteurs naturels
- Respect d'un calendrier automnal et hivernal pour la libération des emprises
- Palette végétale indigène d'origine locale pour les plantations
- Création de haies rustiques et d'espaces verts gérés de manière différenciée
- Gestion aérienne des eaux pluviales



Trois emplacements réservés ont été prospectés au cours des inventaires écologiques réalisés en octobre 2021. L'analyse écologique est présentée ci-dessous.



□ Emplacement réservé 1

Il s'agit d'une réserve d'emprise pour l'extension de l'école.

Description :

Parcelle constituée de jardins de propriétés privées, en cœur d'urbanisation. Il s'agit de jardins d'ornement plus ou moins entretenus, dominés par des fourrés arbustifs et bosquets. Les espèces ornementales et notamment des espèces exotiques à caractère envahissant sont prédominantes : bambou, laurier sauce, troène luisant, vigne-vierge, laurier palme, mimosa, etc. Présence d'espèces indigènes comme des chênes pédonculés et des noisetiers. La sous strate correspond à une friche mésophile.

Faune : Le site accueille un cortège d'espèces communes, dont certaines font l'objet d'une protection réglementaire, notamment :

→ Avifaune : La friche constitue un habitat de reproduction favorable pour les espèces appartenant au cortège des milieux semi-ouverts dont le chardonneret élégant, le verdier d'Europe, le serin cini, classés sur la liste rouge des oiseaux nicheurs de France.

Flore : Absence d'espèce protégée recensée sur le secteur et faibles potentialités de présence d'espèces patrimoniales. Potentialité de présence du lotier grêle et du lotier velu, espèces communes mais protégées au niveau régional.



□ Emplacement réservé 8

Il s'agit d'une réserve d'emprise pour la création d'un chemin piéton le long de la Dordogne.

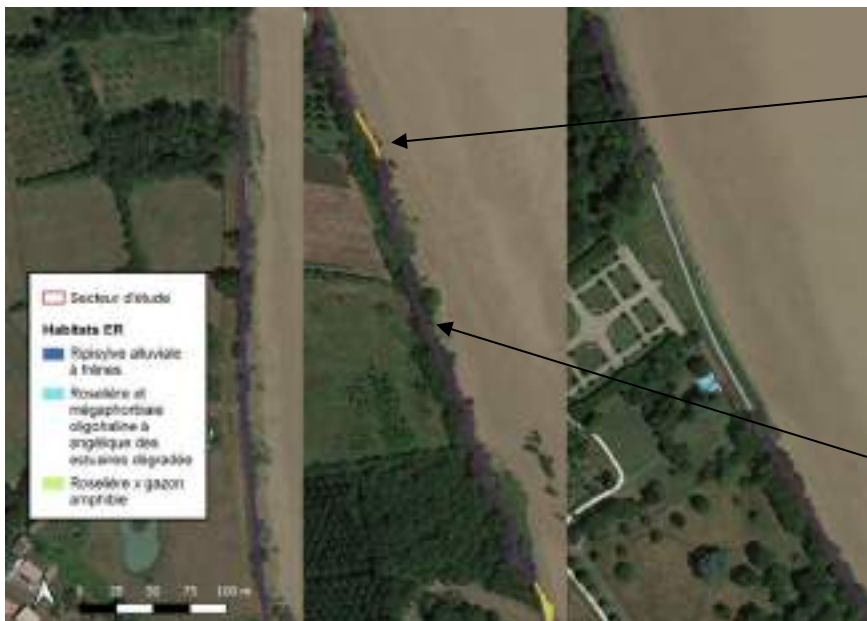
Description :

Linéaire de ripisylve alluviale à frêne élevé, en contexte de zone humide. Des portions du tracé correspondent à des secteurs de berges, occupés par des roselières et habitats associés : mégaphorbiaies à angélique des estuaires en association ou sur la partie plus haute de la berge et des gazons amphibies en partie plus basse de la berge. Des secteurs présentent de fortes dégradations notamment du fait d'entretiens inadéquats (à proximité des carrelets, château de Vayres).

Faune : Le site accueille un cortège d'espèces communes, dont certaines font l'objet d'une protection réglementaire, notamment :

→ Avifaune : La friche constitue un habitat de reproduction favorable pour les espèces appartenant au cortège des milieux paludicoles dont la cisticole des joncs, la rousserole effarvate, la bouscarle de cetti.

Flore : Présence de pieds **d'angélique des estuaires** (*Angelica heterocarpa*) le long du tracé, avec des milieux favorables à son développement (consultation du site de l'Observatoire de la biodiversité végétale de Nouvelle-Aquitaine). Cette espèce fait l'objet d'une protection nationale. D'autres espèces protégées sont également présentes sur ces milieux à savoir **l'œnanthe de Foucaud** (*Oenanthe foucaudii*), protégé au niveau national et le **sénéçon à feuilles de Barbarée** (*Jacobaea erratica*), protégé au niveau régional.



Enjeux écologiques :

- Enjeu fort concernant la flore patrimoniale et les trois espèces citées ci-dessus. Un inventaire complet devra être réalisé avant le début des travaux, aux bonnes périodes d'observation (juin-juillet pour l'œnanthe de Foucaud, septembre pour l'angélique des estuaires). Le tracé devra alors permettre un évitement des stations et des milieux favorables à ces espèces. En phase d'exploitation, une gestion adaptée et extensive des abords du tracé sera mise en place : entretien (si nécessaire) entre novembre et février avec export des matériaux, contrôle de l'absence de déchet en berges, etc.
- Enjeu concernant le maintien de la ripisylve : le tracé devra s'attacher à éviter au maximum les arbres présents et leur sous-étage embroussaillé pour maintenir leur attractivité pour l'avifaune notamment. En cas d'abattage nécessaire, il ne sera pas effectué de dessouchage. Un renforcement de la ripisylve par plantations d'essences indigènes pourra également être envisagé.

□ **Emplacement réservé 9**

Il s'agit d'une réserve d'emprise pour la création d'un espace public.

Description :

Parcelle constituée d'habitats liés aux dynamiques des marées sur les berges de la Dordogne. Le site est essentiellement constitué d'une friche hygrophile en association avec une mégaphorbiaie dégradée, notamment composée de pétasite hybride. Cet espace fait l'objet d'un entretien ne permettant pas le développement d'une végétation caractéristique. Une portion de la parcelle concerne un jardin d'ornement, aux tontes rases fréquentes et à massifs d'ornement. On retrouve en contact avec l'emprise un habitat d'intérêt communautaire (6430-5) correspondant aux mégaphorbiaies oligohalines à angélique des estuaires en association avec une roselière, pour lequel une attention particulière devra être portée en cas de travaux. Certaines portions de cet habitat ont par ailleurs fait l'objet d'une fauche récente, non adaptée (pieds d'angélique des estuaires coupés).

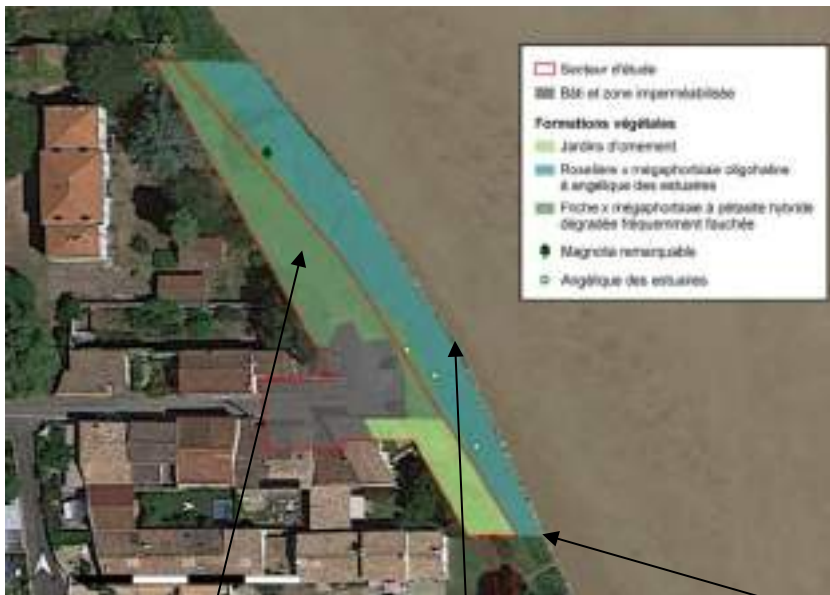
Faune : Le site accueille un cortège d'espèces communes, dont certaines font l'objet d'une protection réglementaire, notamment :

→ Avifaune : La friche constitue un habitat de reproduction favorable pour les espèces appartenant au cortège des milieux paludicoles dont la cisticole des joncs, la rousserole effarvate, la bouscarle de cetti.

Flore : Présence de pieds **d'angélique des estuaires**, une espèce protégée au niveau national, à fort enjeu. Au total, 7 pieds ont été dénombrés en cours de fructification et 4 pieds ont été observés au stade végétatif. Probabilité de présence de l'oënanthe de Foucaud et du sénécion à feuilles de barbarée.

Enjeux écologiques :

Enjeu fort concernant la flore patrimoniale et les trois espèces citées ci-dessus. Un inventaire complet devra être réalisé avant le début des travaux, aux bonnes périodes d'observation (juin-juillet pour l'oënanthe de Foucaud, septembre pour l'angélique des estuaires). Le tracé devra alors permettre un évitement des stations et des milieux favorables à ces espèces. En phase d'exploitation, une gestion adaptée et extensive des abords du tracé sera mise en place : entretien (si nécessaire) entre novembre et février avec export des matériaux, contrôle de l'absence de déchet en berges, etc.



Légende : Pied d'angélique des estuaires ; Mégaphorbiaie dégradée (fauche) ; Friche x mégaphorbiaie dégradée ; Roselière

6.5. Analyse des incidences du PLU sur le réseau de sites Natura 2000

Afin de prévenir les impacts dommageables que pourraient engendrer des projets sur le réseau écologique européen Natura 2000, les documents de planification notamment sont soumis à évaluation des incidences Natura 2000.

Le territoire de la commune de Vayres est concerné par trois sites Natura 2000, tous qualifiés de Zones Spéciales de Conservation au titre de la directive Habitat, faune, flore de 1992 :

- FR7200660 « La Dordogne »
- FR7200682 « Palus de Saint-Loubès et d'Izon »
- FR7200803 « Réseau hydrographique du Gestas ».

Ces 3 sites présentent des caractéristiques assez proches quant aux enjeux de conservation, à leur fonctionnalité écologique et aux paramètres dégradants. Leur dénominateur commun est l'eau, puisqu'il s'agit de réseaux hydrographiques (Dordogne et Gestas) et de zones humides (palus de St Loubès et d'Izon et basse vallée du Gestas).

Dès la phase de diagnostic, ils ont été identifiés et considérés comme secteurs à préserver de toute urbanisation.

6.5.1. Rappel synthétique des caractéristiques et des enjeux des trois sites Natura 2000

Ces rappels sont réalisés à partir des données produites dans le document d'objectifs (DOCOB) de chacun des sites.

□ **Rappel synthétique des caractéristiques du site Natura 2000 « La Dordogne »**

La Dordogne est une Zone Spéciale de Conservation ZSC FR7200660 du réseau Natura 2000 d'une superficie de 5 715 hectares :

Arrêté de création du 27 octobre 2015 portant décision du site Natura 2000 La Dordogne (Zone Spéciale de Conservation) <https://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR7200660>.

Qualité et importance du site

La Dordogne est un cours d'eau essentiel pour la conservation des poissons migrateurs et la qualité globale de ses eaux.

Le site Natura 2000 « La Dordogne » est composé d'une rivière d'une longueur de 250 km. La rivière est encaissée dans des sédiments calcaires du Jurassiques et du Crétacé parfois recouverts de placages argilo-siliceux, est marquée par un développement linéaire de falaises sur sa partie amont. Sur sa partie aval (Aval de Mouleydier), la rivière coule sur des dépôts sédimentaires tertiaires marins ou lacustres et est remblayée par des alluvions quaternaires.

Le site présente une grande diversité de milieux aquatiques et de milieux alluviaux (bancs sablo-graveleux du lit mineur, forêts alluviales). De nombreuses espèces rares au niveau régional et national (phanérogames et coléoptères), de remarquables frayères à poissons migrateurs, et la Loutre occupent le site.

Vulnérabilité

La Dordogne présente plusieurs vulnérabilités face :

- A la qualité des eaux ;
- A la conservation des frayères ;
- La préservation des bras morts ;
- L'accès aux affluents pour la diversification des frayères ;
- L'aménagement des obstacles à l'avalaison comme à la dévalaison.

Habitats naturels et espèces animales et végétales d'intérêt communautaire

Ce sont 3 habitats d'intérêt communautaires (HIC ; annexe I de la Directive Habitat) dont 1 à caractère prioritaire (indiqué en gras) qui ont été recensés sur le site Natura 2000 :

- **91E0* Forêt alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incane*, *Salicion albae*) ;**
- 3260 Rivières des étages planitiaires à montagnards avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *Callitricho-Batrachion* ;
- 6430 Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnards à alpins.

Les espèces d'intérêt communautaire (annexe II de la Directive Habitat) identifiées sur le site (*Espèces prioritaires) concernent essentiellement des poissons :

- 10 espèces de poissons : Lamproie marine, Lamproie de Planer, Lamproie fluviale, Esturgeon européen*, Grande Alose, Alose feinte, Saumon atlantique, Toxostome, Chabot, Bouvière ; A noter que la plupart de ces espèces ont un statut de conservation très défavorable. Le bassin versant de la Dordogne (comme celui de la Garonne) a vu drastiquement chuter les populations de poissons migrateurs amphihalins ces dernières années.
- 2 espèces de Libellules : Agrion de Mercure, Cordulie à corps fin ;
- 1 espèce végétale : Angélique à fruits variables*.

□ Rappel synthétique des caractéristiques du site Natura 2000 « Palus de Saint-Loubès et d'Izon »

Le Palus de Saint-Loubès et d'Izon est une Zone Spéciale de Conservation ZSC FR7200682 du réseau Natura 2000 d'une superficie de 770 hectares :

Arrêté de création du 23 septembre 2019 portant décision du site Natura 2000 Palus de Saint-Loubes et d'Izon (Zone Spéciale de Conservation) <https://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR7200682>.

Qualité et importance du site

Les Palus de Saint-Loubès et d'Izon sont particulièrement intéressants pour la nature tourbeuse de certaines zones, pour la durée de l'inondation sur une grande partie de la superficie et pour la mosaïque d'habitats naturels présente. Ces paramètres font de ces palus des zones refuges pour une flore et une faune peu commune en Gironde.

Ce site Natura 2000 est un vaste ensemble bocager prairial inondable.

Vulnérabilité

Le site Natura 2000 apparaît vulnérable au risque d'évolution des spéculations agricoles. L'élevage extensif, activité agricole traditionnelle des palus permettant le maintien de surfaces de prairies humides, est aujourd'hui menacée et en déclin sur la rive gauche de la Dordogne. Les surfaces de marais ou de prairies humides se réduisent, effet provoqué notamment par la modification des pratiques agricoles (pratiques extensives remplacées par la céréaliculture), par la populiculture et par une urbanisation diffuse.

Habitats naturels et espèces animales et végétales d'intérêt communautaire

Au cours des inventaires effectués lors du diagnostic, ce sont 4 habitats d'intérêt communautaires (HIC ; annexe I de la Directive Habitat) dont 1 à caractère prioritaire (indiqué en gras) qui ont été recensés sur le site Natura 2000 :

- **91E0* Forêt alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incane*, *Salicion albae*) ;**
- 91F0 Forêt mixtes à *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* ou *Fraxinus angustifolia*, riveraines des grands fleuves (*Ulmion minoris*) ;
- 6430 Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnards à alpins ;
- 6510 Prairies maigres de fauche de basse altitude (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*).

Trois espèces d'intérêt communautaire (annexe II de la Directive Habitat) ont été identifiées sur le site (*Espèces prioritaires) :

- 2 espèces de mammifère : Loutre d'Europe, Vison d'Europe ;
- 1 espèce végétale : Angélique à fruits variables*.

□ **Rappel synthétique des caractéristiques du site Natura 2000 « Réseau hydrographique du Gestas »**

Le réseau hydrographique du Gestas est une Zone Spéciale de Conservation ZSC FR7200803 du réseau Natura 2000 d'une superficie de 195 hectares :

Arrêté de création du 02 août 2016 portant décision du site Natura 2000 Réseau hydrographique du Gestas (Zone Spéciale de Conservation) <https://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR7200803>.

Qualité et importance du site

Le réseau hydrographique du Gestas possède un enjeu majeur en raison de la présence d'une mosaïque d'habitat alluviaux favorable à la présence du Vison d'Europe.

Ce site constitue également un milieu de vie ou corridor écologique pour des espèces piscicoles d'intérêt communautaire dont les potentialités d'accueil pourraient être améliorées. De plus, la présence de prairies mésophiles de fauche, de prairies humides et de secteurs de lisières apporte une diversité biologique intéressante.

La vallée du Gestas (au-delà des limites du périmètres Natura 2000) est en outre un territoire de grand intérêt pour les chiroptères avec la présence de plusieurs espèces d'intérêt (les gîtes d'hivernage devraient à terme faire l'objet d'une intégration au périmètre Natura 2000).

Vulnérabilité

Les principales menaces pesant sur la conservation des habitats naturels et des espèces d'intérêt communautaire de ce site sont le drainage et toute atteinte au réseau hydrographique (perturbation de la qualité de l'eau, obstacles à la continuité écologique...), la déprise agricole (activités traditionnelles de fauche et d'élevage) et aux changements de pratique et d'occupation du sol qui en découlent (artificialisation des sols, remblaiement des zones humides...).

Habitats naturels et espèces animales et végétales d'intérêt communautaire

Au cours des inventaires effectués lors du diagnostic, ce sont 3 habitats d'intérêt communautaires (HIC ; annexe I de la Directive Habitat) dont 1 à caractère prioritaire (indiqué en gras) qui ont été recensés sur le site Natura 2000 :

- **91E0* Forêt alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incane*, *Salicion albae*) ;**
- 6430 Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnards à alpins ;
- 6510 Prairies maigres de fauche de basse altitude (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*).

Les espèces d'intérêt communautaire (annexe II de la Directive Habitat) identifiées sur le site (*Espèces prioritaires) concernent essentiellement des Chauve-souris :

- 7 espèces de Chauve-souris : Petit Rhinolophe, Grand Rhinolophe, Barbastelle d'Europe, Minoptère de Schreibers, Murin à oreilles échancrées, Murin de Bechstein, Grand Murin ;
- 4 espèces d'Insecte dont 2 Libellules : Lucane cerf-volant, Grand Capricorne, Agrion de Mercure, Cuivré des marais ;
- 1 espèce de mammifère : Vison d'Europe ;
- 1 espèce végétale : Angélique à fruits variables*.

6.5.2. Mesures envisagées pour éviter ou réduire les conséquences dommageables sur les sites Natura 2000 et analyse d'incidences

Comme précisé en introduction de cette partie, les trois sites ont été identifiés dès la phase diagnostic et considérés comme devant être protégés dans leur intégrité dans le cadre du PLU, représentant des enjeux majeurs en termes de biodiversité, mais également de paysage.

A la lumière des enjeux de protection des trois sites Natura 2000 présents sur la commune, les incidences de la révision du PLU sur ces derniers doivent être analysées dans les domaines suivants :

1. Conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire ;
2. Fonctionnalité de l'hydrosystème ;
3. Qualité des eaux.

Et ce au-delà de l'analyse globale vis-à-vis de la consommation d'espace (cf. partie 6.3.2) dont les incidences indirectes peuvent être multiples.

□ **Mesures d'évitement et analyse d'incidence vis-à-vis de la perte d'habitats et/ou d'espèces d'intérêt communautaire**

Tous les périmètres Natura 2000 ont fait l'objet d'un classement en secteur Ns afin de couvrir de façon plus exhaustive les habitats revêtant un enjeu biologique fort et plus globalement les périmètres Natura 2000. Ce zonage est le plus protecteur du PLU, il empêche toute urbanisation. Il permet d'associer un règlement d'urbanisme protecteur des milieux naturels sensibles à travers une limitation des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions aux seuls travaux suivants :

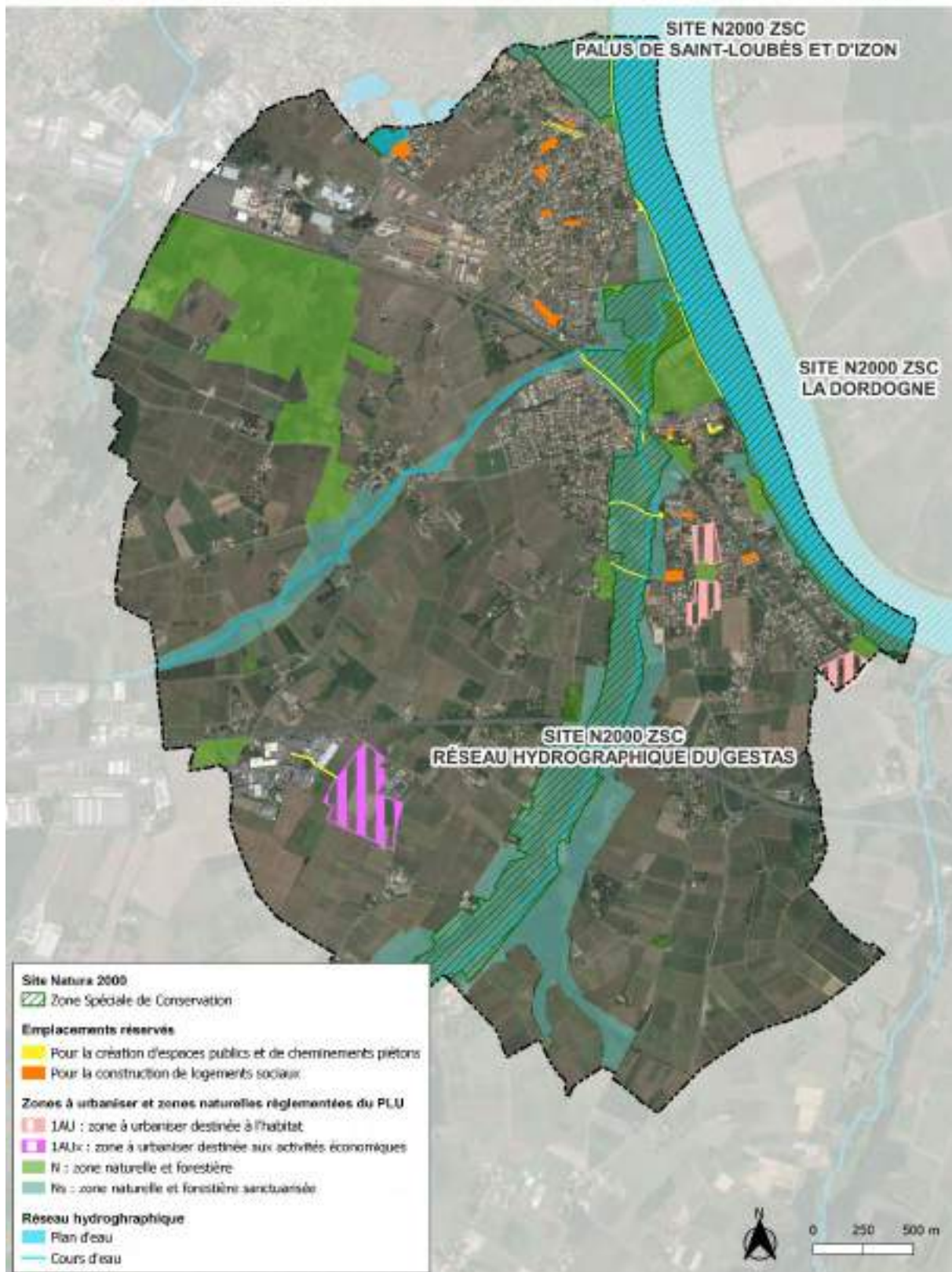
- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières (RD242 par exemple traverse le site du Gestas) et ferroviaires.
- La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé. Cinq emplacements réservés sont prévus sur les zonages Natura 2000 (site du Gestas et de la Dordogne) pour la création de chemins piétons autour du bourg. Les surfaces sont présentées dans le tableau suivant. 10 730 m² cumulés sont concernés sur le zonage Natura 2000. Cette emprise est plus vaste que les futurs cheminements réels et certains ER sont attenants à des voies existantes. Les études de projet devront s'assurer du non-impact sur les habitats du site Natura 2000 (le parc du château, ouvert au public, est intégré au périmètre Natura 2000 du Gestas).

NUMERO DE REPERAGE	BENEFICIAIRE	OBJET	LARGEUR	SURFACE [en m ²]
1	Commune de Vayres	Réserve d'emprise pour l'extension de l'école		1500
2	Commune de Vayres	Réserve d'emprise pour la création d'un espace public		400
3	Commune de Vayres	Réserve d'emprise pour la création d'un chemin piéton le long du Gestas	5m	280
4	Commune de Vayres	Réserve d'emprise pour la création d'un parvis à la salle des Nites		170
5	Commune de Vayres	Réserve d'emprise pour la création d'un chemin piéton le long du Parc du Château	8m	3500
6	Commune de Vayres	Réserve d'emprise pour la création d'un chemin piéton entre les Av. Embeyres et Juncarret	5m	1 800
7	Commune de Vayres	Réserve d'emprise pour la création d'un chemin piéton entre l'Av. Embeyres et la VC de la Rivière	5m	950
8	Commune de Vayres	Réserve d'emprise pour la création d'un chemin piéton le long de la Dordogne	3m	4200

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes, a priori très peu présentes sur les sites Natura 2000,
- Les réseaux publics et d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- L'aménagement et les travaux d'entretien régulier des cours d'eau et fossés, sous réserve que leur curage s'effectue dans la largeur et la profondeur naturelle du cours d'eau ou du fossé, et sous réserve de conserver la végétation rivulaire (élagage et recépage de la végétation uniquement).

La carte de superposition des 3 périmètres Natura 2000, page suivante permet de constater qu'aucune zone de projet n'intercepte les 3 sites Natura 2000.

Sites Natura 2000 au droit des zones à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vayres



Source : Orthophotographies IGM ED Orbis 2021 - DREAL NA 2023

Cartographie du risque d'inondation par remontée de nappes vis-à-vis du zonage du PLU

Il est à noter que la Dordogne est classée DPF et ne fait donc pas l'objet d'entretien par les particuliers. Le Gestas et ses affluents sont gérés par le SMER 2 EM dans le cadre d'un programme d'entretien et de travaux déclarés d'intérêt général qui intègre les objectifs de conservation spécifiques au site Natura 2000.

Dans ce cadre, l'incidence du PLU est jugée neutre quant à l'intégrité des sites Natura 2000 et de leurs habitats naturels, habitats d'espèces et espèces en présence (effet direct du PLU sur les zonages Natura 2000).

□ **Mesures d'évitement et de réduction et analyse d'incidence vis-à-vis du maintien de la fonctionnalité hydraulique**

Évitement : L'ensemble du réseau hydrographique communal et ses abords font l'objet d'un classement en zone Ns ou à défaut en zone N, de même que les secteurs identifiés en zone humide, de même que les secteurs inondables du PPRi de la Dordogne qui concerne une partie de la basse vallée du Gestas. Et ce, au-delà des périmètres Natura 2000 (ruisseau d'Artigues notamment). S'y superposent des dispositions de protection supplémentaires (espace boisé classé et espace planté protégé). Ces zonages et outils de protection intègrent l'ensemble du maillage de la trame bleue sans discontinuité.

L'intégralité des abords des fossés, ruisseaux, et plans d'eau, ainsi que les boisements accompagnant leurs berges, sont préservés de toute construction dans les zones agricoles et naturelles A et N.

Les zones humides identifiées, connectées ou non, avec le réseau hydrographique, sont préservées de toute urbanisation (classement en zone Ns). Le maintien en espace naturel non artificialisé des zones humides représente un enjeu prioritaire du PLU.

Réduction : L'article 3 du règlement du PLU (accès et voirie ; applicable aux zones UA, UB, UC, UX, 1AU, 1AUx, A et N) exige le maintien de la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement.

Par ailleurs, il est exigé un recul de 6 mètres minimum pour les constructions par rapport au réseau hydrographique (fossés et cours d'eau), et de 20 mètres par rapport à la berge du ruisseau d'Artigues (zone UE).

Il est considéré que le PLU présente une incidence neutre en termes de fonctionnalité de l'hydrosystème (en lien avec la conservation des zones humides et des espaces tampons).

□ **Mesures d'évitement et de réduction et analyse d'incidence vis-à-vis de la qualité des milieux récepteurs**

La qualité de l'eau est un élément fondamental à l'objectif de conservation des habitats et des espèces. Les risques d'altération de la qualité de l'eau découlant de la mise en œuvre d'un document d'urbanisme peuvent être multiples, et sont essentiellement liés à l'activité humaine et ses rejets, dans ses dimensions habitat, activité économique, activité agricole...

Évitement : La conservation de la trame bleue (cours d'eau, ripisylve et zone humide) par un zonage protecteur évoquée précédemment engendre une préservation de la fonctionnalité épuratrice de ces milieux vis-à-vis des polluants qui rejoignent le réseau hydrographique principalement par ruissellement ou transfert de nappe. Par exemple, à proximité d'une zone humide, une bande tampon doit être édiflée entre cette dernière et le projet de construction.

Réduction : Afin de limiter le recours à l'Assainissement Non Collectif (ANC) potentiellement moins efficace que le traitement des eaux usées en station d'épuration s'il n'est pas bien conçu ou entretenu,

l'article 4 « Desserte par les réseaux » prévoit le raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif des constructions des zones UA, UE et 1AU (ailleurs, la dispersion de l'habitat ne permet pas d'envisager de solutions collectives). Les besoins estimés dans le PLU à 500 logements d'ici les 10 prochaines années (50 logts/an) seront donc très majoritairement desservis par l'assainissement collectif. Ainsi, le taux de raccordement au réseau collectif du parc des logements, actuellement évalué à 78%, va s'accroître.

Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration de Vayres qui se rejettent dans la Dordogne (plus forte capacité de dilution que le Gestas, plus sensible aux rejets). Dotée d'une capacité nominale de 4500 EH, sa charge maximale d'entrée est de 3196 EH laissant présager une capacité résiduelle significative (selon le portail de l'assainissement, 2021) avec une conformité relevée pour les différents paramètres évalués (selon le portail de l'assainissement, 2021).

Réduction : La gestion des eaux pluviales participe également à la préservation de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques. En effet, les ruissellements sur les zones imperméabilisées et sur les zones viticoles engendrent des montées brutales des niveaux d'eau et des lessivages d'éléments polluants (hydrocarbures, huiles, métaux lourds...) vers les cours d'eau. Sur la commune, les eaux pluviales restent collectées par un réseau de fossés. Le réseau busé hors zone d'assainissement collectif est très limité (Pichon, Coin... et les traversés de routes).

Le PLU impose sur l'ensemble de la commune une maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle au moyen de différentes techniques laissées au choix du pétitionnaire. En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer l'ensemble des eaux pluviales sur le terrain, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé selon un débit de fuite régulé à 3 litres/seconde/hectare.

De plus, sur la zone 1AUx, à proximité du réseau hydrographique du Gestas, les OAP prévoient de créer un maillage hydraulique structurant, permettant la récolte et le stockage des eaux pluviales à ciel ouvert ainsi que la mise en place de continuités écologiques et paysagères. Ce maillage hydraulique pourra également être le support d'une amélioration de la biodiversité et d'agrément (cheminement piétons, amélioration du cadre de vie et de travail...).

Il est considéré que le PLU présente une incidence neutre à faible en termes de qualité des milieux aquatiques (sachant que tout rejet de station d'épuration contient des résidus de paramètres polluants).

6.5.3. Conclusion sur l'incidence potentielle de la révision du PLU sur les sites Natura 2000

Compte tenu des développements présentés, le PLU de Vayres ne paraît pas avoir d'incidence significative sur l'intégrité et l'état de conservation des trois sites Natura 2000 concernés sur la commune et ses abords. L'enjeu Natura 2000 est bien intégré, tant dans le PADD que dans le zonage et le règlement du PLU.

6.6. Articulation du PLU avec les documents de rang supérieur et d'autres plans et programmes

Ce chapitre a pour objectif d'expliquer de façon synthétique comment le PLU s'articule avec les autres plans ou programmes d'ordre supérieur.

Les principaux documents à prendre en compte seront présentés du plus global au plus sectoriel quel que soit le rapport d'articulation (précisé pour chaque document) : du SRADDET (échelle régional). Trois d'entre eux concernent la planification de la politique de l'eau et des milieux aquatiques. Le SAGE Dordogne atlantique en phase d'élaboration ne sera pas étudié.

Pour les documents d'urbanisme, le code de l'Urbanisme introduit plusieurs notions distinctes : la conformité (PPRi), la compatibilité (SDAGE / SAGE) et la prise en compte (SRADDET...).

Ainsi, le PLU de la commune de Vayres doit notamment être compatible avec les SAGE, SDAGE et Contrats de rivière. Il doit également prendre en compte les Schémas de Cohérence Territoriale.

Ces documents ont déjà plus ou moins été abordés dans l'analyse des incidences thématiques.

Liste des plans et programmes étudiés

Plans et programmes à considérer	Thématiques du plan	Portée géographique du plan	Portée juridique du plan vis-à-vis du PLU
Schéma Régionale d'Aménagement et de Développement et d'Égalité des Territoires Nouvelle Aquitaine (SRADDET)	Équilibres et résiliences territoriales	Régionale	Rapport de prise en compte
Schéma de Cohérence Territoriale du Libournais (SCoT)	Aménagement équilibré du territoire	137 communes adhérentes du nord-est Gironde	Rapport de Compatibilité
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne (SDAGE)	Ressource en eau, milieux aquatiques et zones humides	Interrégionale : Bassin hydrographique Adour Garonne	Rapport de compatibilité
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Nappes profondes de la Gironde (SAGE)		Départementale	Rapport de compatibilité et conformité avec les règles
Contrat de rivière Dordogne Atlantique		Interdépartemental : bassin versant de la Dordogne atlantique	Rapport de Compatibilité

6.6.1. Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine (rapport de prise en compte) « Quelle Aquitaine en 2030 ? »

SRADDET Nouvelle Aquitaine Approuvé en 2020	Objectifs et orientations
Rapport de prise en compte à démontrer pour le PLU	Priorités énoncées dans le SRADDET : <ul style="list-style-type: none"> • Permettre tous les déplacements en région ; • Maîtriser l'occupation et la consommation d'espace ; • Organiser le réseau métropolitain des agglomérations ; • Ouvrir et promouvoir l'Aquitaine dans l'économie internationale ; • Faire le choix d'une euro-région : Aquitaine / Euskadi ; • Développer une vocation logistique en tirant parti du Corridor atlantique ; • Mettre à niveau les réseaux d'infrastructures ; • Promouvoir la région éco-énergétique.

Le SRADDET est un « schéma de planification stratégique et prescriptif qui a pour ambition de réussir collectivement les transitions écologiques, climatiques, sociales, économiques ou agricoles indispensables à notre territoire ».

Le SRADDET fixe 4 grandes priorités :

- Bien vivre dans les territoires,
- Lutter contre la déprise et gagner en mobilité,
- Protéger notre environnement naturel et notre santé,
- Produire et consommer autrement.

Ces priorités se déclinent en 3 orientations et en 12 thématiques : équilibre et égalité des territoires, implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets, numérique. 80 objectifs déclinent ces thématiques et découlent de la stratégie régionale d'adaptation aux transitions.

Un des objectifs phare du SRADDET est d'opérer la transition régionale des territoires vers le ZAN avec une baisse globale de 50% de la consommation d'espace à l'horizon 2021 sur la base de la période référence 2011-2021, à l'échelle du territoire. Il a été vu en partie 6.3.2 que le PLU de Vayres ne permet pas de réduire les prévisions de consommation d'espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers à l'échelle de la commune. Les sujets de mobilité, de centralité des bourgs, de préservation des maillages écologiques sont en revanche bien intégrés dans le PLU.

6.6.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Libournais

SCoT du Grand Libournais Approuvé en 2016	Objectifs et orientations
<p>Rapport de comptabilité à démontrer pour le PLU</p> <p>Extrait du SCOT : <i>L'appréciation de la compatibilité des documents avec le SCoT s'effectuera sur les orientations et objectifs inscrits au DOO.</i></p> <p><i>La notion de compatibilité s'apparente à la non-contrariété entre deux documents d'urbanisme, la norme inférieure ne pouvant remettre en cause les orientations définies par la norme qui lui est supérieure.</i></p>	<p>Le DOO du SCoT déclina les orientations suivantes :</p> <p>Promouvoir une organisation rationnelle et équilibrée du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> • GERER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES EN MAITRISANT LE DEVELOPPEMENT URBAIN • S'APPUYER SUR L'ARMATURE URBAINE, SUPPORT DE SOLIDARITES ET D'UNE URBANISATION MAITRISEE • REPARTIR LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES POUR UNE COUVERTURE OPTIMALE DU TERRITOIRE <p>La nature, un capital à transmettre et des ressources à préserver</p> <ul style="list-style-type: none"> • ASSURER LA VITALITE DES TRAMES VERTES ET BLEUES • AFFIRMER LA VALEUR DES PAYSAGES EMBLEMATIQUES ET DES ELEMENTS PATRIMONIAUX IDENTITAIRES • GARANTIR UNE GESTION EQUILIBREE ET RESPONSABLE DES RESSOURCES NATURELLES • PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES AGRICOLES ET VITICOLES <p>Concevoir un nouveau modèle de Développement urbain, garant de la qualité du cadre de vie</p> <ul style="list-style-type: none"> • PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE POUR REpondre A TOUS LES BESOINS • ECONOMISER ET RATIONALISER L'USAGE DE L'ESPACE • DEVELOPPER ET CONFORTER LA QUALITE DES ESPACES BATIS • MAINTENIR UN TERRITOIRE ACCESSIBLE, SUPPORT DE TOUTES LES MOBILITES <p>Conforter l'économie et développer l'emploi</p> <ul style="list-style-type: none"> • PROPOSER ET DEFINIR UNE ARMATURE ECONOMIQUE EQUILIBREE ET PERFORMANTE • OEUVRER A L'EMERGENCE D'UNE DESTINATION TOURISTIQUE AUTOUR DE SAINT-EMILION

Le projet de PLU s'inscrit dans une logique de maîtrise de l'étalement urbain et d'optimisation de l'enveloppe urbaine existante. Il déclina un objectif de développement de population en lien avec le SCOT, préserve la TVB, classe en zone agricole protégée la trame pourpre viticole, à l'exception de la zone 1AUx qui consomme 11,5 ha de vignes, mais qui répond également aux objectifs de développement économiques fixés par le SCOT.

L'étalement urbain et le mitage sont en outre limités via la définition de ces zones à urbaniser dans la continuité du bâti existant. Une partie majoritaire du besoin en logements (dont logement social) se fera majoritairement au sein du tissu urbain existant, au sein de dents creuses ou en requalification et densification.

Le PLU cherche par ailleurs à renforcer les centralités urbaines tout en favorisant une ville de proximité.

Un des enjeux du PADD est de renforcer l'appareil commercial en densifiant les secteurs commerciaux déjà existants dans le but de maintenir un foyer d'emploi, notamment industriel et viticole.

Afin de faciliter les déplacements et l'accessibilité au territoire, il est prévu de conforter l'usage des transports en commun, mais également de créer des infrastructures d'accueil et circulation (aires de covoiturage, cheminements piétons, pistes cyclables). De plus, favoriser les déplacements doux permettra de diminuer la pollution de l'air.

Dans ce cadre, le PLU de Vayres apparaît compatible avec le SCoT Pays Libournais.

6.6.3. Le SDAGE Adour-Garonne

SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 approuvé en 2022	Objectifs et orientations
Rapport de comptabilité à démontrer pour le PLU	<p>Sur le territoire de la commission territoriale Dordogne, le PDM du SDAGE identifie les enjeux suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Préserver les têtes de bassins-versants en vue de faciliter une gestion équilibrée des ressources sur le bassin ; 2. Préserver les ruisseaux en très bon état et la biodiversité associée (moules perlières, zones humides). 3. Préserver et réhabiliter les fonctionnalités des milieux aquatiques. 4. Réduire les pollutions diffuses, en particulier d'origine agricole ou sylvicole et traiter les pollutions ponctuelles d'origine individuelle ou collective. 5. Gérer la ressource en eau dans une optique de satisfaction des usages prioritaires (eau potable) et économiques (loisirs nautiques). 6. Restaurer les populations de poissons migrateurs <p>Le SDAGE Adour-Garonne comprend 4 orientations fondamentales, déclinées chacune en plusieurs dispositions :</p> <ol style="list-style-type: none"> 7. Créer des conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE ; 8. Réduire les pollutions ; 9. Agir pour assurer l'équilibre quantitatif ; 10. Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides.

Sans entrer dans une analyse détaillée de chaque disposition du SDAGE, le PLU est jugé compatible avec le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 pour les raisons suivantes (en partie au moins déjà évoquées dans l'analyse des incidences du PLU) :

- Le PLU identifie et préserve l'ensemble de la trame bleue de la commune par un zonage protecteur, y compris les zones humides et les abords de fossés (éloignements de 6 m de toute construction dans les zones ouvertes à l'urbanisation).
- Il préserve également, conformément au PPRi, la zone inondable de la vallée de la Dordogne et de la basse vallée du Gestas.
- Il prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelle, préférentiellement par infiltration totale ou partielle, si le sol le permet, ou par rejet régulé à 3L/s/ha, habituel sur le secteur de Bordeaux métropole, sans précision toutefois sur la pluie référence (10 ans par défaut).
- Il prévoit un développement de l'urbanisation majoritairement proche des réseaux existants, ce qui limite le risque de fuite d'eau et relié à l'assainissement collectif dont les effluents rejetés en Dordogne sont traités par la station de Vayres, conforme, et disposant d'une capacité résiduelle relativement importante.
- Le développement éventuel des besoins en eau potable en lien avec la création de logements et l'extension de la ZAC semble adapter à la capacité des réseaux et de la ressource captée sur plusieurs forages alentours par le SIAEPA de la région d'Arveyres, gestionnaire AEP sur la commune de Vayres. Ce dernier mène une politique continue d'entretien de son réseau pour optimiser l'état du réseau et réduire les fuites d'eau.

Dans ce cadre, le PLU est compatible avec les objectifs d'état des masses d'eau détaillé en partie 6.3.6.

6.6.4. Le SAGE Nappes profondes de Gironde

SAGE Nappes profondes de Gironde révisé en juin 2013	Objectifs et orientations
Rapport de comptabilité à démontrer pour le PLU	<p>Le SAGE Nappes profondes de Gironde présente les enjeux majeurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alimentation en eau potable ; • Surexploitation de la nappe de l'Oligocène ; • Surexploitation de la nappe de l'Eocène ; • Surexploitation de la nappe du Crétacé supérieur ; • Dépression piézométrique ; • Dénoyage d'aquifères captifs ; • Risques d'intrusion saline ; • Piézométrie d'objectifs et de crise ; • Volumes maximum prélevables ; • Economies d'eau et maîtrise des consommations.

Le secteur fait partie de l'unité de gestion centre du SAGE Nappes profondes de Gironde avec une nappe Eocène déficitaire (en 2012) sur l'unité de gestion.

Le PLU est en relation avec le SAGE via les prélèvements d'eau potable par le SIAEPA de la région d'Arveyres, gestionnaire AEP sur le secteur. Les prélèvements sont réalisés dans l'Eocène moyen dont l'état et les objectifs sont rappelés en suivant (cf. également partie 6.3.6).

Masses d'eau	Etat global	Etat écologique / quantitatif pour les eaux souterraines	Etat chimique	Objectif quantitatif	Objectif d'état chimique
Sables, graviers, grès et calcaires de l'Eocène inférieur et moyen majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	Non atteinte du bon état	Mauvais	Bon	Objectif moins strict	Bon état 2015

Les besoins en eau potable sont planifiés à l'échelle du SIAEPA de la région d'Arveyres dans le cadre du SAGE Nappes profondes de la Gironde. Le syndicat doit se soumettre à l'arrêté d'autorisation de prélèvement qui fixe les volumes autorisés. Ces volumes sont définis en application de la politique de gestion définie par le SAGE. Dans le cadre de ce dernier, deux principaux leviers sont actionnés à l'échelle départementale :

- La recherche constante d'économies d'eau par la modernisation des réseaux, les baisses de consommations des ménages et des activités industrielles ;
- La substitution d'une ressource non renouvelable (la nappe profonde Eocène notamment en mauvais état quantitatif) par des ressources non déficitaires moins profondes.

Au niveau communal, les leviers d'action concernent la limitation de l'urbanisation (donc des besoins nouveaux), les campagnes de sensibilisation des habitants pour favoriser les économies d'eau ou encore la distribution de kits économiseurs d'eau. Le SIEA mène des travaux pluriannuels de modernisation du réseau AEP visant à limiter les pertes (rendement actuel du réseau évalué à près de 75%).

Les règles du SAGE, rappelées en suivant, ne sont pas directement applicables au PLU :

- Répartition des volumes prélevables entre différentes catégories d'utilisateurs,
- Appréciation et caractérisation des incidences des projets sur la ressource en eau des nappes profondes de Gironde,
 - ✓ IOTA - Installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement
 - ✓ ICPE soumise à autorisation
- IOTA ou ICPE - Prescriptions particulières,
 - ✓ Récépissé de déclaration IOTA ou ICPE
 - ✓ Actes administratifs d'autorisation IOTA ou ICPE et d'enregistrement ICPE - prescriptions particulières
 - ✓ Cas particulier de la révision des autorisations de prélèvement des services de l'eau potable alimentés par des ressources de substitution
- IOTA et ICPE : compatibilité au PAGD et conformité au Règlement,
- Zones soumises à contraintes environnementales.

Dans ce cadre, le PLU de Vayres est jugé compatible avec le SAGE.

6.6.5. Le Contrat de rivière Dordogne-Atlantique

Contrat de rivière Dordogne-Atlantique Approuvé en mai 2008	Objectifs et orientations
Rapport de comptabilité à démontrer pour le PLU	<p>Quatre objectifs ont été fixés dans le contrat de rivière Dordogne-Atlantique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Améliorer la qualité de l'eau ; • Préserver les milieux, protéger les espèces, gérer la ressource ; • Animer, communiquer, sensibiliser ; • Développer et mettre en valeur le territoire. <p>Le contrat de rivière est globalement à considérer comme l'équivalent du SAGE Dordogne Atlantique en cours d'élaboration.</p> <p>Le contrat de rivière n'est pas véritablement en lien avec le PLU, il s'agit d'un plan d'actions de restauration et de valorisation de la Dordogne conclu entre l'Etat, l'Agence de l'eau Adour Garonne, la Région Nouvelle Aquitaine, le Département de la Dordogne, le Département de la Gironde, le Pays du Libournais, le Pays du Grand Bergeracois, l'EPTB Dordogne EPIDOR. EPIDOR en est l'animateur.</p>

Il a été vu précédemment que les enjeux liés aux milieux aquatiques et la trame bleue étaient plutôt bien intégrés dans le PLU. En effet, il préserve les cours d'eau et ruisseaux et leurs ripisylves, via un classement en zones naturelle stricte (Ns). De plus, ils présentent une protection supplémentaire puisque plusieurs secteurs de ripisylves sont classées en EBC ou en EPPC.

L'ensemble de la basse vallée de la Dordogne est couvert par la zone rouge du PPRi inconstructible sur la commune.

Ainsi, le PLU de Vayres apparaît compatible avec le Contrat de rivière Dordogne-Atlantique.

6.6.6. Le Plan de Prévention des Risques Inondations de la Dordogne (PPRi)

PPRi de la Dordogne approuvé en juin 2003	Règlement du PPRi
Rapport de conformité à démontrer pour le PLU	<p>Le PPRi a pour objet de :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Préserver les champs d'expansion des crues et la capacité d'écoulement des eaux, et limiter l'aggravation du risque inondation par la maîtrise de l'occupation des sols ; 2. Réduire l'exposition aux risque des personnes, des biens et des activités tant existants que futurs ; 3. Faciliter l'organisation des secours et informer la population sur le risque encouru. 4. Prévenir ou atténuer les effets indirects des crues. <p>Le PPRi cartographie le risque inondation et règlemente l'occupation du sol en fonction du niveau de risque. Il vaut servitude d'utilité publique et s'impose au PLU.</p>

Le PLU reporte l'inconstructibilité de la zone inondable au sein de son zonage. L'ensemble du secteur est classé en Ns, sauf une partie en zone UC, déjà urbanisée lors de la réalisation du PPRi.

Le règlement du PLU rappelle également que tous les travaux sur le territoire communal concerné par le PPRi, annexé au PLU, doivent respecter son règlement.

Le projet de PLU est conforme aux dispositions du PPRi.

6.7. Indicateurs de suivi de l'application du PLU

Conformément à l'article R. 151-3 6° du Code l'Urbanisme, le rapport de présentation « définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».

Le présent chapitre vise donc à présenter les indicateurs retenus par la commune de Vayres pour évaluer son PLU.

Pour chaque indicateur, est indiquée la source éventuelle de la donnée ainsi que son éventuelle périodicité d'actualisation.

Indicateurs de suivi du PLU de Vayres

Proposition d'indicateurs	Source	Périodicité	Valeur de référence
Nombre d'habitants	INSEE	6 ans	4 177 (2020)
Nombre de logements	INSEE	6 ans	1 785 (2018)
Part des territoires artificialisés sur la commune	IGN OCS GE	6 ans	276,7 ha
Consommation d'espace au cours des dix dernières années	Mairie	10 ans	15,2 (période 2012-2022)
Nombre d'unités foncières en dents creuses au sein de la commune (et potentiel de logement)	Mairie	6 ans	23 (potentiel de 6 logements)
Taux de vacance sur la commune	Mairie	6 ans	2,7% (2022)
Production d'énergie renouvelable sur le territoire	Agence Régionale d'Evaluation Environnement et Climat	6 ans	/
Consommations énergétiques du territoire par habitants	AREC	6 ans	28,2 MWh/habitant
Emissions de gaz à effet de serre du territoire (teqCO ₂) par habitant	L'Observatoire des territoires	6 ans	7,92 (en 2013)
Consommation en eau potable	Eaufrance	10 ans	100 m ³ par abonné
Charge entrante de la station d'épuration communale	Assainissement.developpement-durable.gouv.fr	6 ans	3 196 EH (en 2021)
Nombre d'emplois sur la commune	INSEE	6 ans	1 860 (en 2019)
Nombre d'entreprises sur la commune	INSEE	6 ans	331 (en 2020)
Surface agricole utile du territoire	Agreste	10 ans	783,2 ha
Nombre d'exploitations agricoles sur la commune	Agreste	10 ans	16 (en 2020)



Département de la Gironde

Envoyé en préfecture le 21/11/2023

Reçu en préfecture le 21/11/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231115-2023_11_271-DE

Commune de Vayres

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 1-1

INVENTAIRE DU PATRIMOINE BÂTI

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 15 novembre 2023

Le Président

Philippe BUISSON



Envoyé en préfecture le 21/11/2023

Reçu en préfecture le 21/11/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231115-2023_11_271-DE



INVENTAIRE DU PATRIMOINE

COMMUNE DE VAYRES

Envoyé en préfecture le 21/11/2023

Reçu en préfecture le 21/11/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231115-2023_11_271-DE



Le sommaire de l'inventaire du patrimoine bâti

- La préservation des éléments d'intérêt patrimonial 4
- Les objectifs de l'inventaire 4
- Méthodes de réalisation de l'inventaire 4

Le sommaire de l'inventaire du patrimoine mobilier

Le sommaire de l'inventaire du patrimoine mobilier

1. Château Durand Bayle	12	19. Lieu-dit Montifau Ouest	30
2. Clos Segransan	13	20. Lieu-dit Langron Ouest	31
3. Lieu-dit Godichau	14	21. Lieu-dit Langron Ouest	32
4. Château La Caussade	15	22. Lieu-dit Langron Ouest	33
5. Clos Castelot Bussac	16	23. Château La Chapelle Bellevue	34
6. Château Bussac	17	24. Château Juncarret	35
7. Lieu-dit Guimberteau	18	25. Lieu-dit aux Artigaux	36
8. Lieu-dit Cantelaudette	19	26. Moulin d'Embeyres	37
9. Lieu-dit Busqueyron	20	27. Château Bel Air	38
10. Lieu-dit Gentillot	21	28. Lieu-dit Mautrec	39
11. Lieu-dit Senau	22	29. Lieu-dit Toulouse	40
12. Lieu-dit Peyrere	23	30. Lieu-dit Toulouse	41
13. Lieu-dit Le Vallon	24	31. Lieu-dit Barbouillan	42
14. Lieu-dit La Caussade	25	32. Lieu-dit Pichon	43
15. Lieu-dit La Caussade	26	33. Lieu-dit Bordes	44
16. Château La Pontète	27	34. Lieu-dit Videau	45
17. Lieu-dit Poumeyrade	28	35. Château Gayat	46
18. Lieu-dit Montifau Ouest	29	36. Lieu-dit Gayac	47

I. OBJECTIFS ET METHODOLOGIE DE REALISATION

LA PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vayres, la réalisation du présent inventaire permet la protection et la valorisation des constructions présentant un intérêt patrimonial au sein des zones agricoles et naturelles. Le travail d'inventaire est réalisé par le bureau d'étude qui a en charge la révision du document d'urbanisme.

L'inventaire a cherché à être le plus exhaustif possible (visite de tous les bâtiments situés en zones agricole ou naturelle). Ces résultats sont présentés sous forme de fiches de synthèse permettant d'identifier les éléments d'intérêt architectural et paysager.

LES OBJECTIFS DE L'INVENTAIRE

L'Inventaire architectural et paysager a pour principaux objectifs :

- de réaliser un inventaire à un instant «T» ;
- de voir l'état du patrimoine ancien et son importance ;
- d'avoir des supports d'information à but pédagogique ;
- de définir les constructions favorables à un changement de destination ;
- de définir les constructions nécessitant l'établissement de prescriptions de nature à assurer leur protection.

MÉTHODES DE RÉALISATION DE L'INVENTAIRE

La consultation méthodique du cadastre napoléonien de Vayres (levé en 1833) a constitué une étape préalable à l'enquête de terrain. L'exploration du fond cadastral ancien vise à identifier :

- la localisation et la répartition des différents quartiers « historiques » de la commune et des constructions isolées;
- le nombre d'habitations et de dépendances agricoles présentes sur la commune.

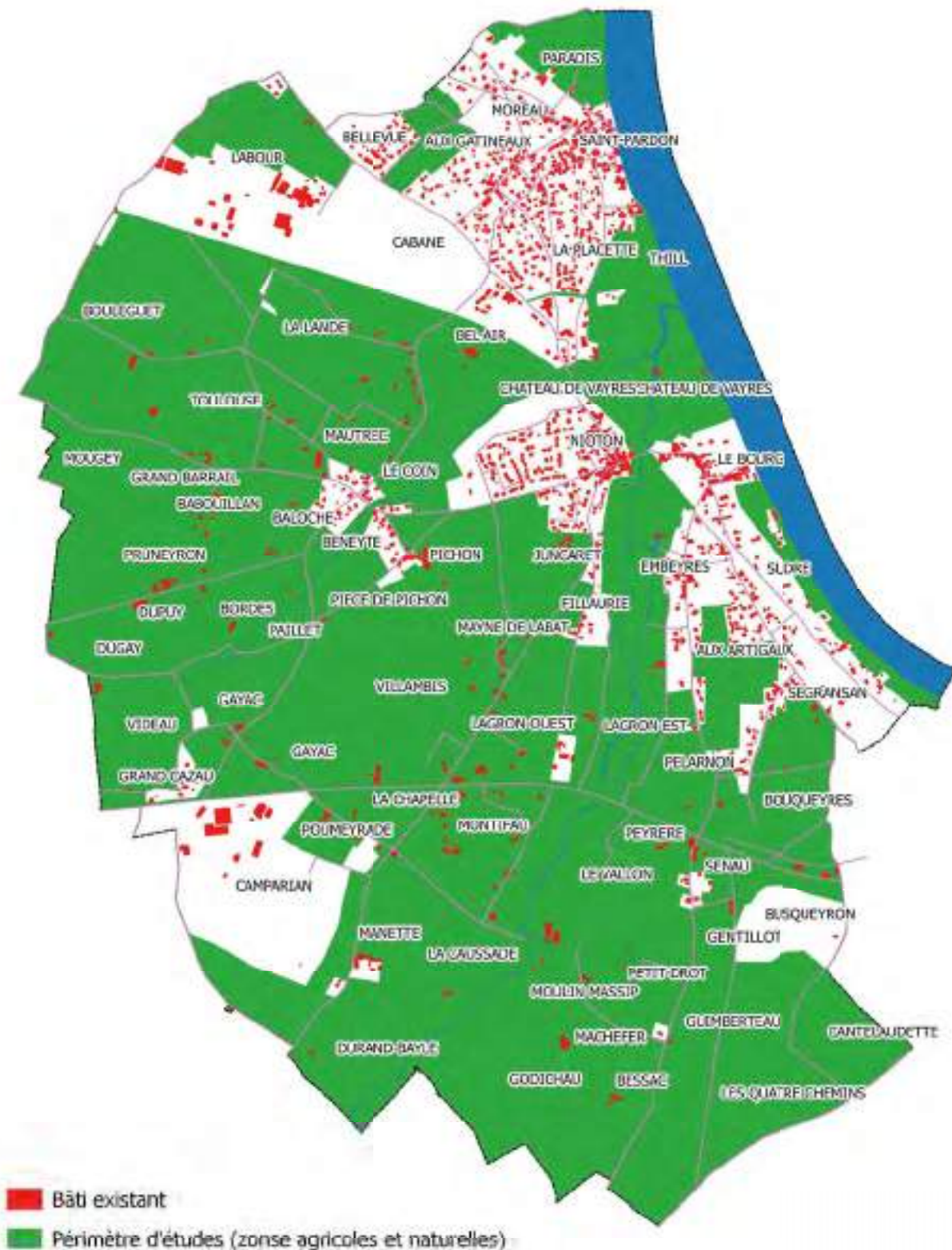
Un travail de comparaison est ensuite mené entre le cadastre napoléonien et le cadastre actuel de la commune (révisé en 2010) pour évaluer si le bâti actuel correspond ou non à des édifices anciens.

De cette étape préparatoire découlent les informations suivantes :

- les constructions potentiellement conservées, c'est-à-dire celles dont l'emprise, l'orientation, l'implantation sur le terrain et par rapport au chemin d'accès semblent être similaires entre le cadastre napoléonien et le cadastre actuel (on parle alors de superposition positive 1833/2015) ;
- les modifications apportées à une habitation existante en 1833 - extension, reprise partielle de mur ou de façade, etc - (bâti historique conservé partiellement) ;
- les constructions disparues ou/et celles remplacées par des habitations contemporaines.

Le relevé de terrain permet ensuite de vérifier les informations issues de l'analyse des fonds cadastraux, et de constater l'état réel des bâtiments historiques, leur conservation ou leur dénaturation. Il permet en outre de compléter les informations précédentes par le repérage des constructions d'intérêt patrimonial édifiées depuis 1833.

: : o



â

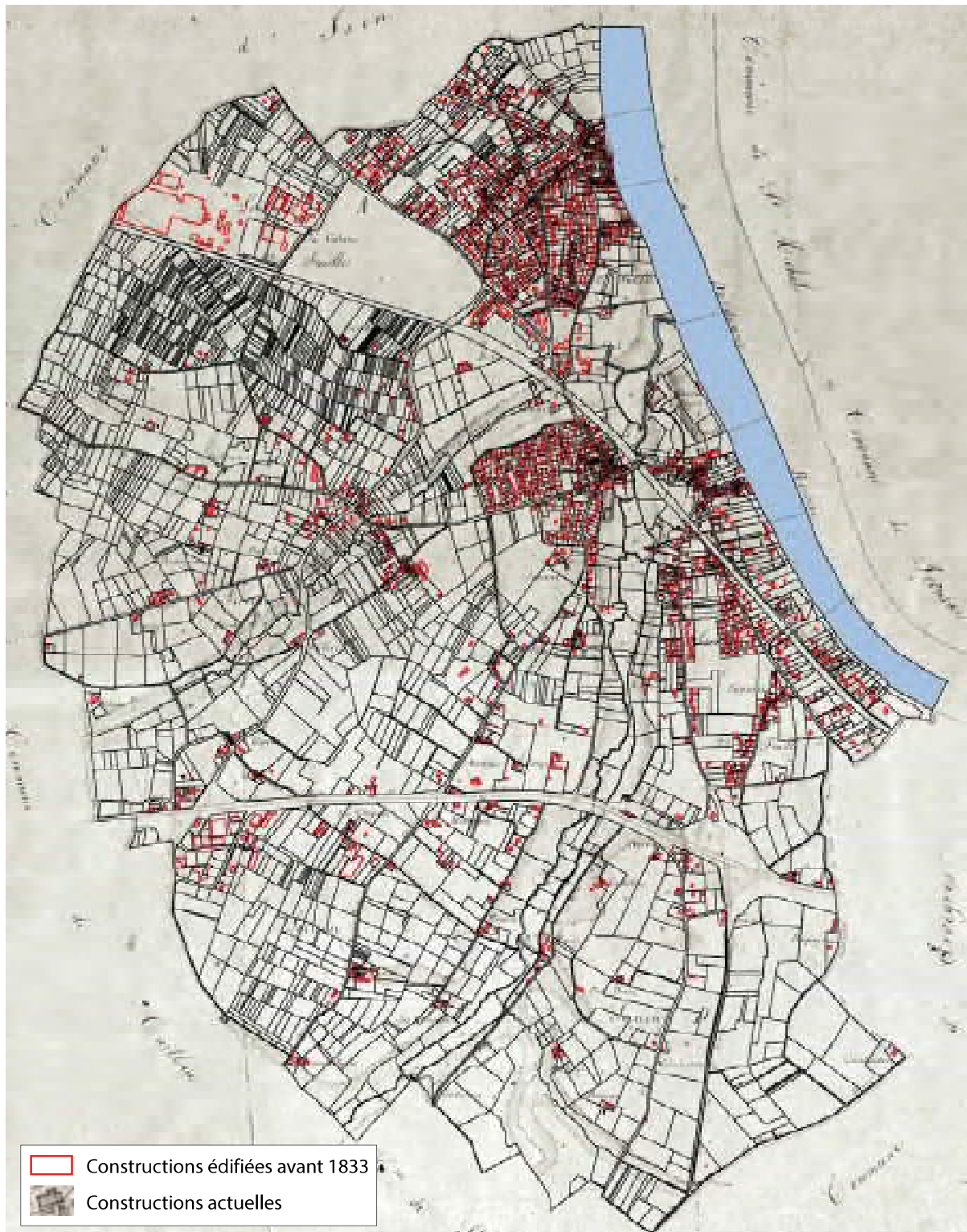
Cnf f E

Le cadastre napoléonien, institué par la loi du 15 septembre 1807, a été réalisé sur Vayres en 1833.



Cdf f E

La superposition des cadastres 1833/2015 démontre qu'une part importante des constructions classées au sein du présent inventaire sont anciennes et donc porteuses de réels enjeux patrimoniaux. Des zooms seront déclinés dans chacune des fiches qui suivent.



II. BILAN : LES ÉLÉMENT DE PATRIMOINE BÂTI

L'analyse du cadastre de 1833 a permis d'identifier une cinquantaine de constructions réparties sur le territoire communal au milieu du XIX^{ème} siècle, à l'écart des centre-bourgs de Vayres et de Saint-Pardon. Ces deux bourgs ont poursuivi leur développement, et constituent aujourd'hui des entités urbaines majeures au sein de la commune.

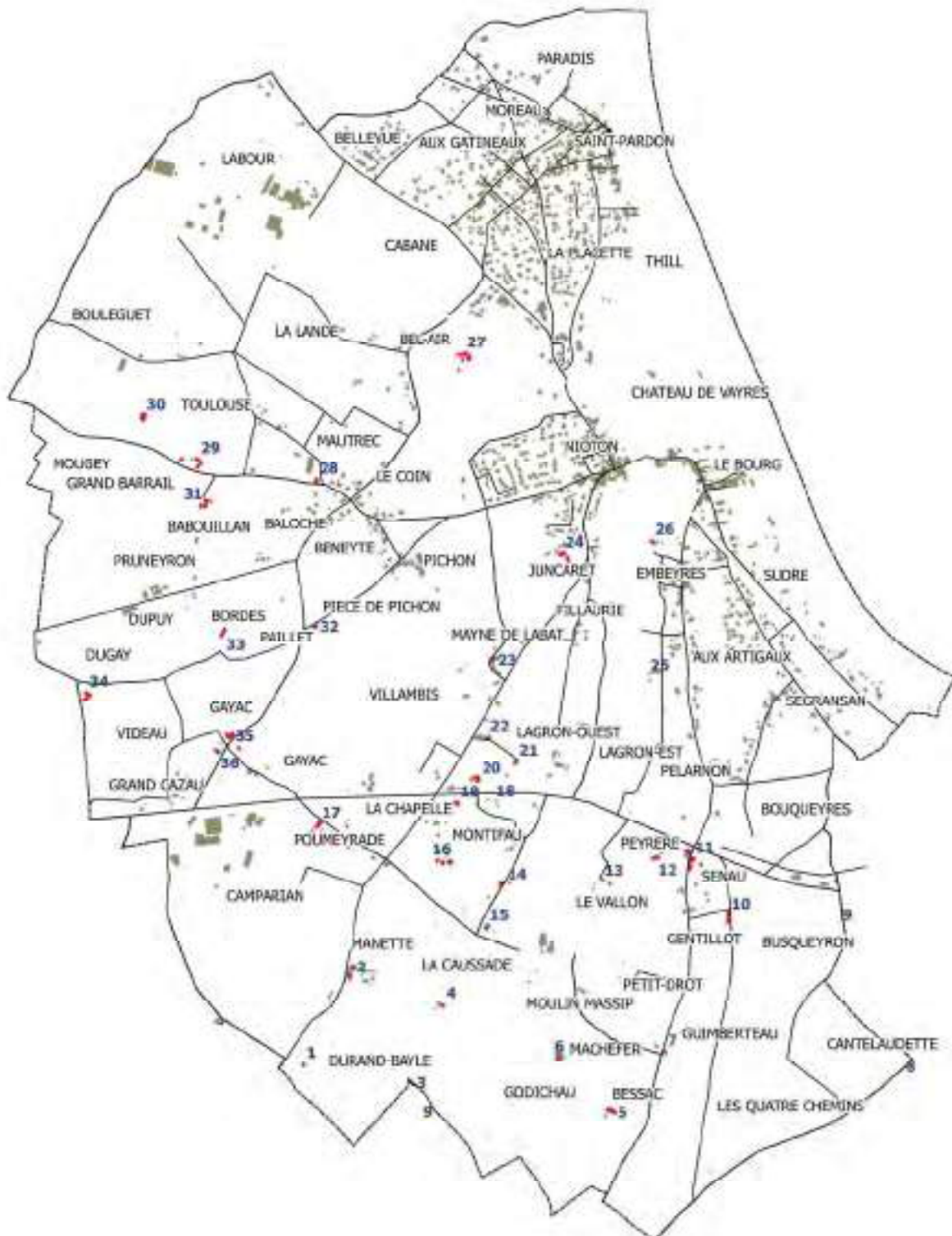
La comparaison entre le cadastre de 1833 et celui révisé de 2015, affinée ensuite par le relevé de terrain, permet de constater que bon nombre des constructions identifiées précédemment ont subi d'importantes transformations: démolitions, agrandissements, transformations, etc. Quelques superpositions positives laissent toutefois penser que d'anciennes constructions présentes en 1833 persistent encore de nos jours.

Une centaine de constructions ou ensembles bâtis ont été identifiés au début de l'étude au sein des zones agricoles et naturelles, sans distinction. Trente-six éléments ont été retenus au sein du présent inventaire. Les constructions situées en zones agricole et naturelle n'y figurant pas ont été écartées pour diverses raisons : constructions récentes sans intérêt patrimonial particulier, constructions anciennes dont la rénovation ou les extensions réalisées ont nui au caractère du bien, trop grande proximité avec la RN89 motivant de ne pas autoriser un changement de destination.

La présente étude permet de distinguer deux catégories d'éléments de patrimoine sur la commune :

- les éléments bâtis à protéger en raison de leur qualité patrimoniale, représentés le plus souvent par des habitations: certaines prescriptions seront à respecter dans le cas d'une extension du bâti, afin de préserver le caractère originel des constructions ;
- les éléments bâtis à valoriser, le plus souvent des chais et granges. Si le règlement du PLU révisé interdit l'édification de nouvelles constructions à vocation non agricole au sein des zones agricoles et naturelles, l'inventaire permet leur changement de destination, notamment en passant d'une vocation agricole/viticole à une vocation d'habitat temporaire (gîte) ou permanent (résidence principale).

NB : au sein des fiches qui suivent, les numéros figurant sur les vues aériennes en haut de page correspondent à ceux situées sur les photos en bas de page, afin d'établir une relation entre les biens localisés sur la vue aérienne et leur volumétrie/aspects architecturaux.



 Bâtiment d'intérêt patrimonial à protéger ou à valoriser

1 Numéro de repérage de la fiche d'inventaire correspondante

III. FICHES DE PRÉSENTATION DES ÉLÉMENTS

:

Numéro de la Fiche d'inventaire


Nom de la propriété ou du lieu-dit concerné

Repérage et numérotation des éléments bâtis inventoriés sur le terrain

1

CHATEAU DURAND BAYLE


Localisation de la propriété



Localisation du bâti au sein de la commune

Références cadastrales du terrain

REPERES CADASTRALES DU BIEN : AX 29-80



Voir commune des éléments bâtis


Description et état de conservation du bâti

La construction du château Durand Bayle est postérieure à 1833, mais le cadastre napoléonien révèle que la parcelle était revendue déjà bâtie. L'ensemble est en bon état. Le château comprend de nombreuses dépendances (chais, granges), encore utilisés aujourd'hui pour l'exploitation de la vigne.

Synthèse de l'analyse





Caractéristiques	Statut	Statut
Éléments bâtis d'intérêt patrimonial	■	■
Bâiments susceptibles de changer de destination	■	■

Superposition du cadastre actuel (2010) avec le cadastre napoléonien (1833)



Superposition des cadastres 2010 et napoléonien (1833)

Photo des bâtiments repérés et numérotés sur la vue aérienne

10 - Révisé au Plan Local d'Urbanisme - Juin 2015

Chaque bâtiment à fait l'objet d'un traitement par le biais d'un « code couleur ». Il est proposé le code suivant :

Niveau d'équipements	Adduction en Eau potable (mm)	Suffisant
		Limite
		Insuffisant
	Electricité	Suffisant
		Limite
		Insuffisant
Assainissement	Filière classique (par épandage)	
	Filière exceptionnelle (par drainage)	
Contraintes techniques	TIGF Gaz	situé en dehors d'une zone de risque
		situé en limite d'un secteur identifié
		situé dans une zone de risque reconnu
	Voirie (desserte, accès sur route départementale, nuisances sonores)	Bon niveau de desserte, pas de route départementale, pas de nuisances sonores
		Bon niveau de desserte, pas de route départementale, nuisances sonores
		Accès sur route départementale, nuisances sonores
	Agriculture	situé en dehors d'une zone agricole
		situé en limite d'une zone agricole
		situé dans une zone agricole avec contraintes (parcours, épandage,...)
Contraintes environnementales	Inondation	situé en dehors d'une zone inondable
		situé en limite d'une zone inondable
		situé dans une zone inondable
	Intérêts écologiques (Natura 2000, ZNIEFF)	situé en dehors d'une zone d'intérêts écologiques
		situé en limite d'une zone d'intérêts écologiques
		situé dans une zone d'intérêt écologique

Bâtiment identifiées comme éléments bâtis d'intérêt patrimonial à protéger dans le PLU	oui // numéro d'indentification
	non
Bâtiment identifiées comme susceptibles de changer de destination dans le PLU	oui // numéro d'indentification
	non

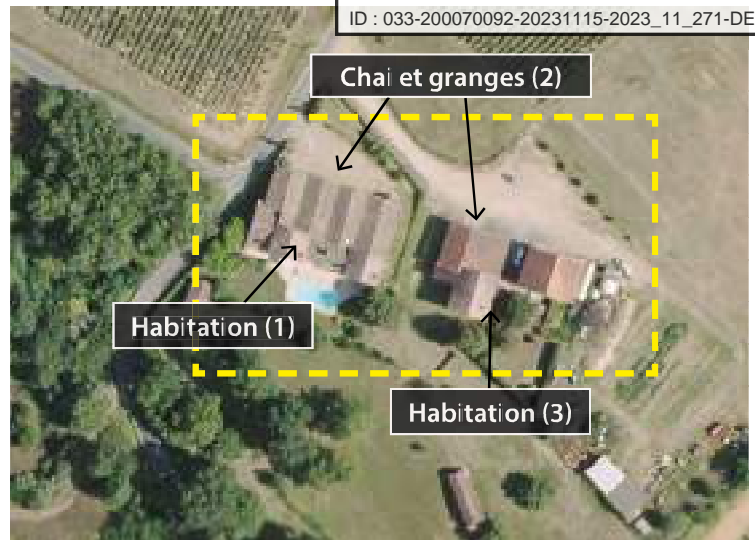
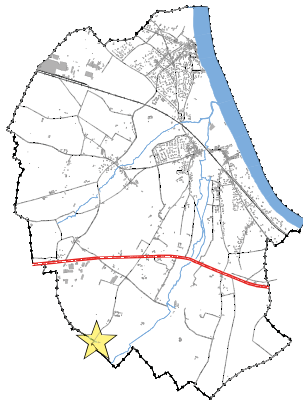
CHATEAU DURAND BAYLE

Envoyé en préfecture le 21/11/2023

Reçu en préfecture le 21/11/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231115-2023_11_271-DE



p b pal TaqTRURqrPRhaq Us Sæl l

AX 29-30

La construction du château Durand Bayle est postérieure à 1833, mais le cadastre napoléonien révèle que la parcelle était en revanche déjà bâtie. L'ensemble est en bon état. Le château comprend de nombreuses dépendances (chais, granges), encore utilisées aujourd'hui pour l'exploitation de la vigne.



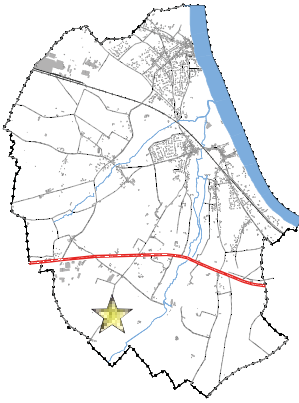
Vhappa

		N	
Agriculture	Red	Adduction en Eau potable (mm)	Green
TIGF (GAZ)	Green	Electricité	
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L. 111-1-4)	Green	Assainissement	Red
Inondation	Green		
Natura 2000	Orange		

Éléments bâtis d'intérêt patrimonial

Bâtiments susceptibles de changer de destination





p b pal TaqTRURqr pRhaqUs Sæ I

AX 14



La partie Ouest de cet ensemble bâti existait déjà en 1833. Le Clos Segransan a depuis fait l'objet d'un agrandissement à partir des constructions mentionnées sur le cadastre napoléonien, notamment avec l'implantation de hangars agricoles. Seuls les éléments bâtis longeant la route, antérieurs à 1833, sont d'intérêt patrimonial. L'ensemble est en bon état.



Vhâppa

		N	
Agriculture	■	Adduction en Eau potable (mm)	■
TIGF (GAZ)	■	Electricité	■
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L. 111-1-4)	■	Assainissement	■
Inondation	■		
Natura 2000	■		

Eléments bâtis d'intérêt patrimonial

Bâtiments susceptibles de changer de destination



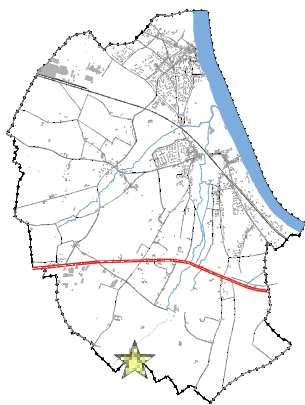
o



o

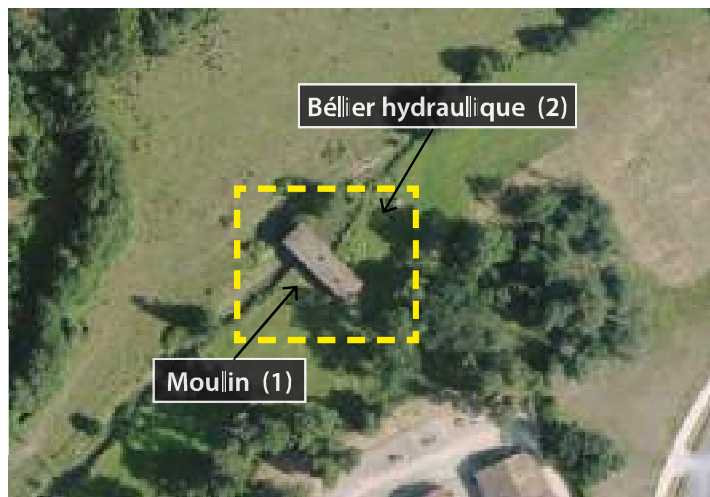


p



p b pal Taq TRURqr pRhaq Us Sæl I

AX 42



Cet ancien moulin se situe sur le domaine de Goudichaud, construit à la fin du XVIII^{ème} siècle (1780). Si la majorité du domaine prend place sur la commune de Saint-Germain du Puch, le cadastre napoléonien semble localiser le moulin au sein du territoire de la commune de Vayres. Un bélier hydraulique est attenant au moulin (système de pompe à eau inventé en 1792). L'ensemble est en bon état.



vhappa

		N	
Agriculture	Orange	Adduction en Eau potable (mm)	Red
TIGF (GAZ)	Green	Electricité	White
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L. 111-1-4)	Orange	Assainissement	Red
Inondation	Green		
Natura 2000	Red		

Éléments bâtis d'intérêt patrimonial

Bâtiments susceptibles de changer de destination

TUG



O



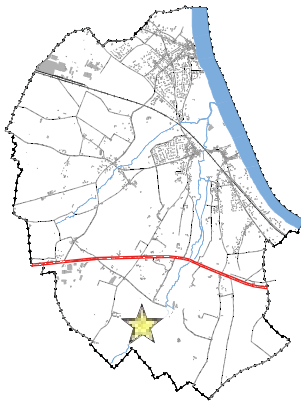
O



O



P



p b pal Taq TRURqr pRhaq Us Sæl I
AX 77-78

Le château La Causcade a été en partie édifié avant 1833. Il a depuis fait l'objet d'un agrandissement à partir des constructions mentionnées sur le cadastre napoléonien. Sa construction s'échelonne du XIV^{ème} siècle (tour) aux XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles. Il est en outre adjacent à un pont et un chemin datant de l'époque gallo-romaine. L'ensemble est en bon état.

		N	
Agriculture	■	Adduction en Eau potable (mm)	■
TIGF (GAZ)	■	Electricité	■
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L. 111-1-4)	■	Assainissement	■
Inondation	■		
Natura 2000	■		



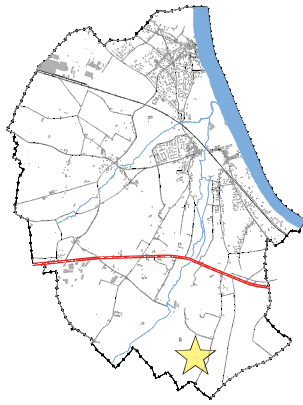
Vhappa

Eléments bâtis d'intérêt patrimonial

Bâtiments susceptibles de changer de destination

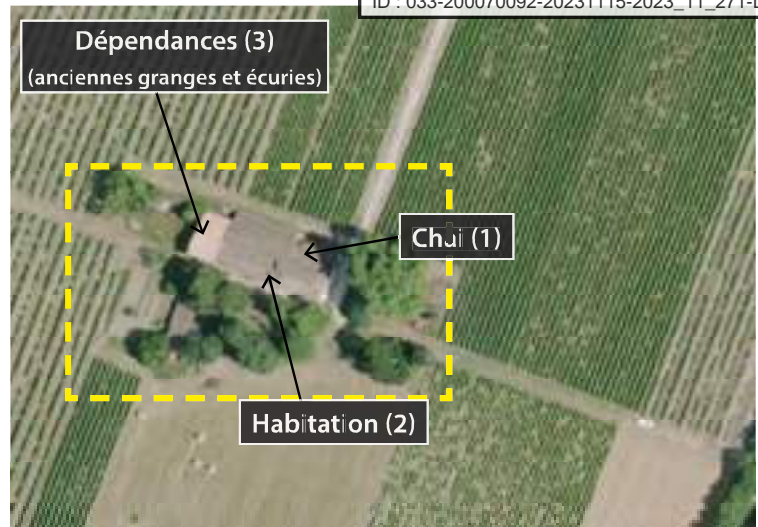
TU:





AX 58

AX 58



Une partie de la construction est antérieure à 1833. Elle a depuis fait l'objet d'agrandissements à partir de la construction mentionnée sur le cadastre napoléonien. Le clos Castelot Bussac a conservé ses dépendances de l'époque : chais, granges à foin, écuries. L'ensemble est en bon état.



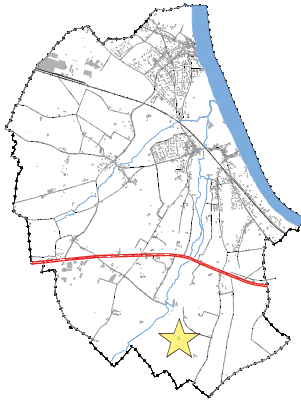
Vlâppa

		N	
Agriculture	Red	Adduction en Eau potable (mm)	Red
TIGF (GAZ)	Green	Electricité	White
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L. 111-1-4)	Green	Assainissement	Red
Inondation	Green		
Natura 2000	Orange		

Éléments bâtis d'intérêt patrimonial

Bâtiments susceptibles de changer de destination





projet de plan de zonage d'urbanisme

AX 66

La construction du château Bussac est postérieure à 1833, mais le cadastre napoléonien révèle que la parcelle était en revanche déjà bâtie. L'ensemble est en bon état.



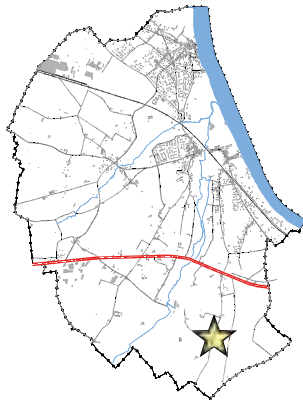
Vhappa

		N	
Agriculture	Red	Adduction en Eau potable (mm)	Orange
TIGF (GAZ)	Green	Electricité	White
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L. 111-1-4)	Orange	Assainissement	Red
Inondation	Green		
Natura 2000	Orange		

Éléments bâtis d'intérêt patrimonial

Bâtiments susceptibles de changer de destination





Principal : TRURqr pRhaq Us Sæl I
ZD 4

La construction semble postérieure à 1833, mais le cadastre napoléonien révèle que la parcelle était en revanche déjà bâtie. L'ensemble est en bon état.

		N	
Agriculture	Red	Adduction en Eau potable (mm)	Orange
TIGF (GAZ)	Green	Electricité	White
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L. 111-1-4)	Green	Assainissement	Red
Inondation	Green		
Natura 2000	Green		

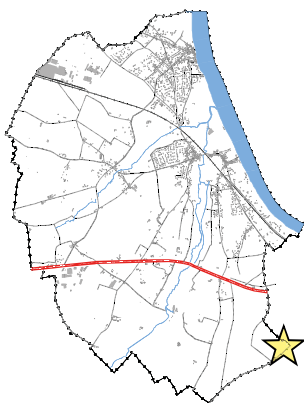


Vhappa

Éléments bâtis d'intérêt patrimonial

Bâtiments susceptibles de changer de destination





p b pal TaqTRURqr pRhaq Us Sæl I

ZD 60

La construction semble postérieure à 1833, mais le cadastre napoléonien révèle que la parcelle était en revanche déjà bâtie.

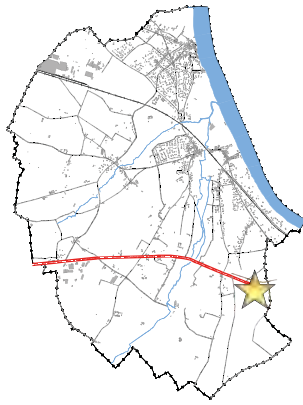
		N	
Agriculture	■	Adduction en Eau potable (mm)	■
TIGF (GAZ)	■	Electricité	
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L. 111-1-4)	■	Assainissement	■
Inondation	■		
Natura 2000	■		



Vhappa

Éléments bâtis d'intérêt patrimonial	n:
Bâtiments susceptibles de changer de destination	TUA





p b pal Taq TRURqr pRhaq Us Sæl I
ZC 67-68

La construction est antérieure à 1833. Aujourd'hui simple habitation, elle a pu accueillir des activités agricoles ou viticoles par le passé.



Vhappa

		N	
Agriculture	■	Adduction en Eau potable (mm)	■
TIGF (GAZ)	■	Electricité	■
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L.111-1-4)	■	Assainissement	■
Inondation	■		
Natura 2000	■		

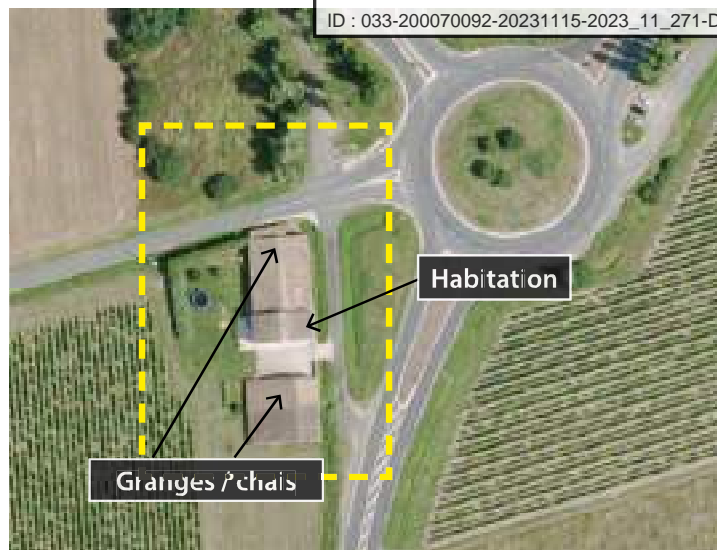
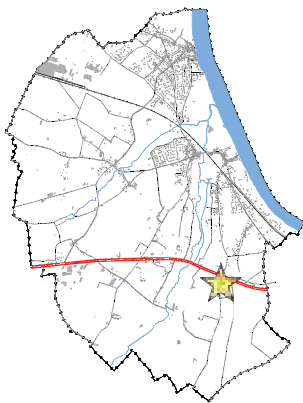
Éléments bâtis d'intérêt patrimonial

nA

Bâtiments susceptibles de changer de destination

TUB





p b pal TaqTRURqr pRhaqUs Sæl I
 ZC 80

La construction au Nord est antérieure à 1833. Elle a depuis fait l'objet d'un agrandissement à partir des constructions mentionnées sur le cadastre napoléonien, avec l'édification de granges ou de chais.

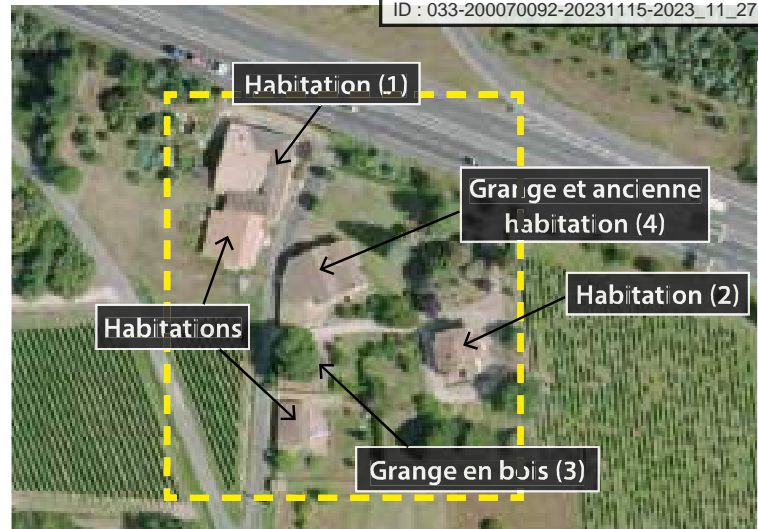
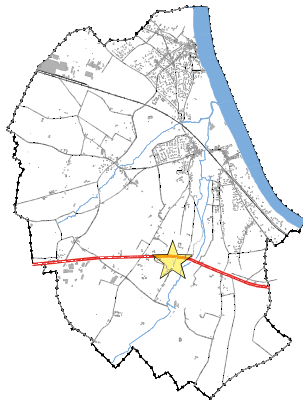


		N	
Agriculture	Red	Adduction en Eau potable (mm)	Orange
TIGF (GAZ)	Green	Electricité	White
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L. 111-1-4)	Red	Assainissement	Red
Inondation	Green		
Natura 2000	Green		

Vhâppa

Éléments bâtis d'intérêt patrimonial	Red
Bâtiments susceptibles de changer de destination	Red





Parcelle cadastrée n° 40-41-42-43

ZC 40-41-42-43

Les constructions sont postérieures à 1833, mais le cadastre napoléonien révèle que la parcelle était en revanche déjà bâtie. L'habitation à l'Est (2) date de 1954 et a été construite par l'architecte de la clinique du Libournais. L'habitation actuellement inoccupée (4) et sa grange attenante ont été construites en 1933. L'ensemble est en bon état, même si la grange en bois (3) souffre de quelques dégradations.



Vhappa

		N	
Agriculture	■	Adduction en Eau potable (mm)	■
TIGF (GAZ)	■	Electricité	■
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L. 111-1-4)	■	Assainissement	■
Inondation	■		
Natura 2000	■		

Éléments bâtis d'intérêt patrimonial ■

Bâtiments susceptibles de changer de destination ■



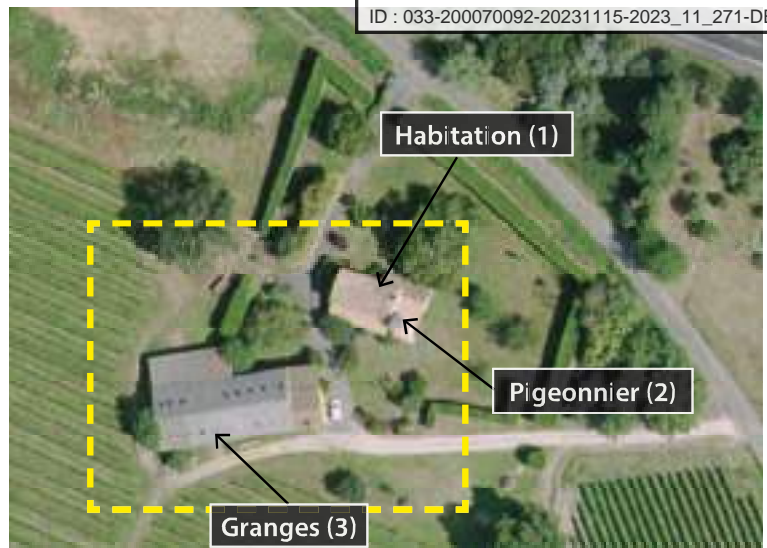
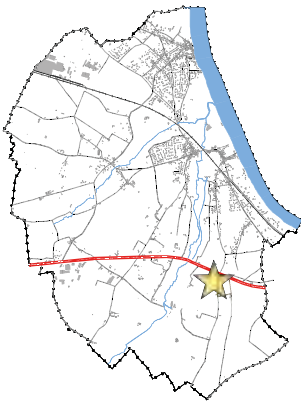
A LIEU DIT PEYRERE

Envoyé en préfecture le 21/11/2023

Reçu en préfecture le 21/11/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231115-2023_11_271-DE



p b pal TaqTRURqr pRhaq Us Sæl I
ZC 139-142-153-154-155-156

L'ensemble des constructions est antérieur à 1833. Peu d'agrandissements semblent avoir été réalisés depuis. L'ensemble est en bon état. Il s'agit notamment de souligner la qualité de la charpente interne à la grange.

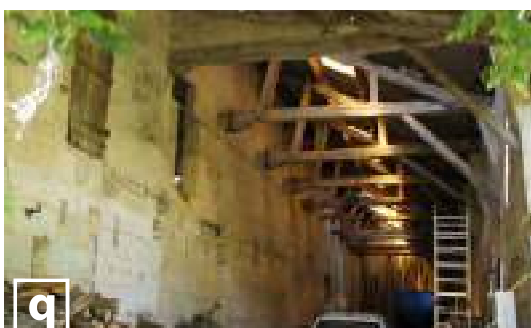


Vhappa

		N	
Agriculture	Red	Adduction en Eau potable (mm)	Green
TIGF (GAZ)	Green	Electricité	White
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L. 111-1-4)	Orange	Assainissement	Red
Inondation	Green		
Natura 2000	Green		

Eléments bâtis d'intérêt patrimonial

Bâtiments susceptibles de changer de destination



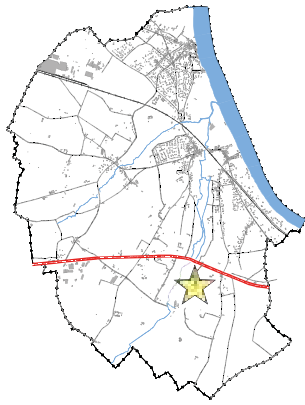
B LIEU DIT LE VALLON

Envoyé en préfecture le 21/11/2023

Reçu en préfecture le 21/11/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231115-2023_11_271-DE



p b pal TaqTRURqr pRhaqUs Sæal I

ZC 105



Une partie des bâtiments a été édifée bien avant 1833. Une inscription sur l'une des dépendances mentionne l'année de sa construction : 1773. L'ensemble est en état relativement bon.



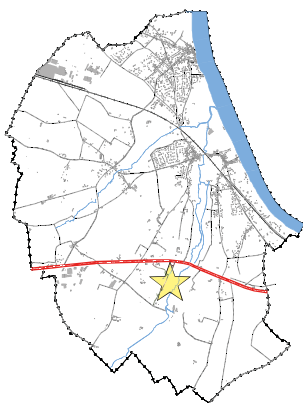
		N	
Agriculture	Orange	Adduction en Eau potable (mm)	Orange
TIGF (GAZ)	Green	Electricité	White
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L. 111-1-4)	Orange	Assainissement	Red
Inondation	Green		
Natura 2000	Red		

Vhappa

Éléments bâtis d'intérêt patrimonial

Bâtiments susceptibles de changer de destination





p b pal TaqTRURqrPRhaqUs SæI I

ZC 5, ZC 151

Les constructions sont postérieures à 1833. Il s'agit d'une maison d'habitation, ainsi que d'une grange encore utilisée en bardage bois et tole. L'habitation est en bon état, la grange souffre quant à elle de quelques dégradations, notamment au niveau de son bardage bois.



Vhappa

		N	
Agriculture	■	Adduction en Eau potable (mm)	■
TIGF (GAZ)	■	Electricité	■
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L.111-14)	■	Assainissement	■
Inondation	■		
Natura 2000	■		

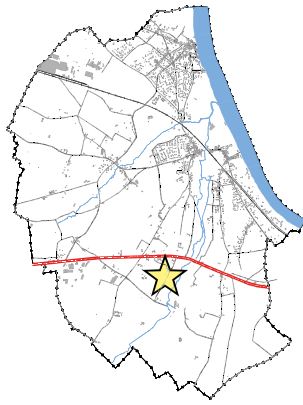
Eléments bâtis d'intérêt patrimonial

■ nB

Bâtiments susceptibles de changer de destination

■





p b pal TaqTRURqr pRhaq Us Sæl I
 ZC 7

La construction est postérieure à 1833, mais le cadastre napoléonien révèle que la parcelle était en revanche déjà bâtie. L'ensemble est en bon état.

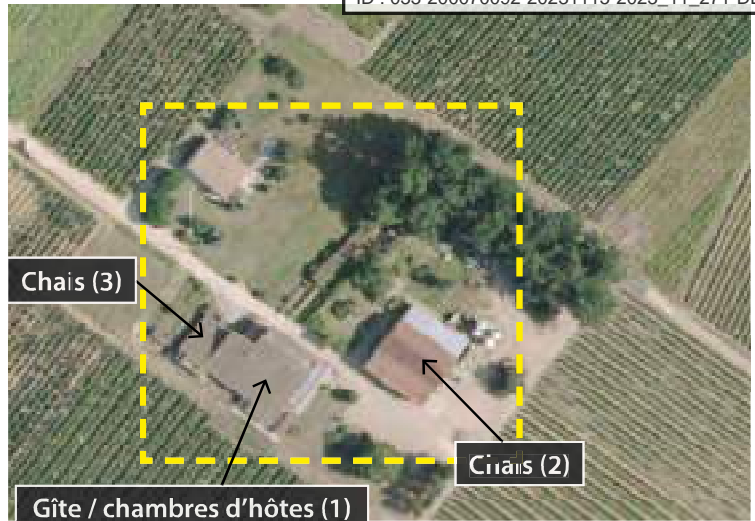
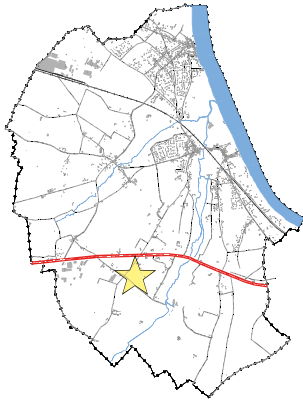


Vhappa

		N	
Agriculture		Adduction en Eau potable (mm)	
TIGF (GAZ)		Electricité	
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L. 111-1-4)		Assainissement	
Inondation			
Natura 2000			

Eléments bâtis d'intérêt patrimonial	nC
Bâtiments susceptibles de changer de destination	





Principal d'habitation
 ZA 146-177-191-192-193

L'édification du château est postérieure à 1833. Cette propriété viticole encore en activité se diversifie en accueillant gîte, tables et chambres d'hôtes. La propriété comprend plusieurs dépendances destinées à la production de vin. L'ensemble est en bon état. Les chais, anciennement écuries et loges à cochon, ont été édifiés postérieurement à la maison d'habitation.



		N	
Agriculture	Red	Adduction en Eau potable (mm)	Green
TIGF (GAZ)	Green	Electricité	White
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L.111-1-4)	Orange	Assainissement	Red
Inondation	Green		
Natura 2000	Orange		

Vhappa

Eléments bâtis d'intérêt patrimonial	Red
Bâtiments susceptibles de changer de destination	Red



o



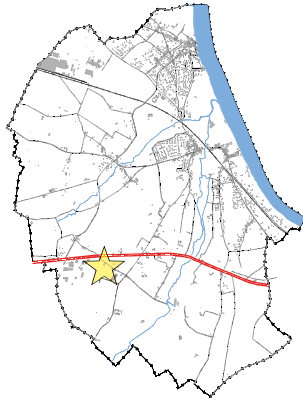
p



p



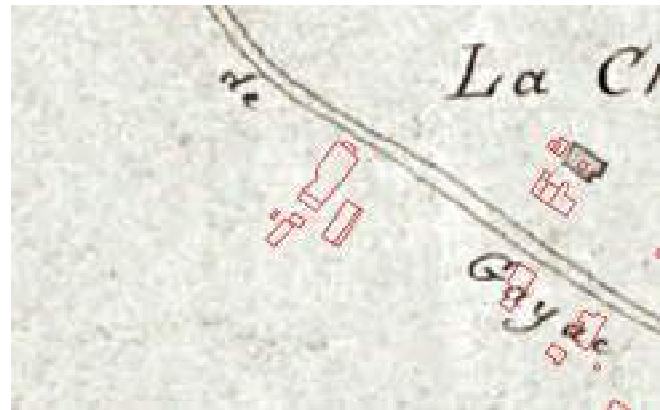
q



p b pal TaqTRURqrPRhaq Us Sæl I
 AW 50



Les constructions sont postérieures à 1833. Il s'agit principalement de granges ou de chais, ainsi que d'un hangar en bardage toile. L'ensemble est en bon état.

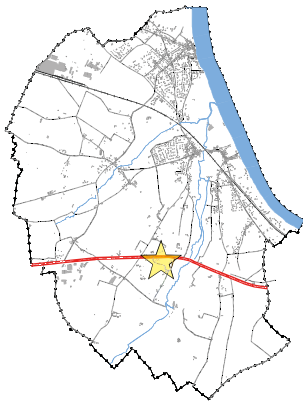


		N	
Agriculture	Red	Adduction en Eau potable (mm)	Green
TIGF (GAZ)	Green	Electricité	White
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L. 111-1-4)	Orange	Assainissement	Red
Inondation	Green		
Natura 2000	Green		

Vhappa

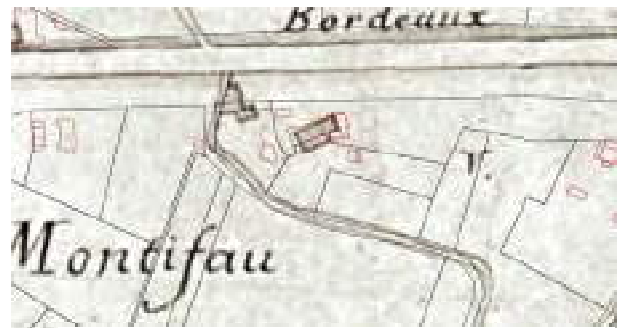
Éléments bâtis d'intérêt patrimonial	Red
Bâtiments susceptibles de changer de destination	TUC





p b pal TaqTRURqr pRhaq Us Sæ l
 ZA 119-120-122

L'habitation est antérieure à 1833. Elle a depuis fait l'objet d'agrandissements à partir de la construction mentionnée sur le cadastre napoléonien. Elle est en très bon état.



Vhappa

		N	
Agriculture	Red	Adduction en Eau potable (mm)	Green
TIGF (GAZ)	Green	Electricité	White
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L. 111-1-4)	Orange	Assainissement	Red
Inondation	Green		
Natura 2000	Orange		

Eléments bâtis d'intérêt patrimonial	Red
Bâtiments susceptibles de changer de destination	Red





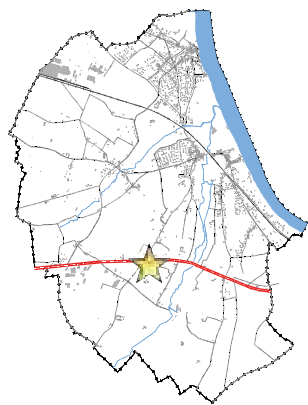
LIEU DIT MONTIFAU OUEST

Envoyé en préfecture le 21/11/2023

Reçu en préfecture le 21/11/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231115-2023_11_271-DE



p b pal TaqTRURqrpRhaq Us Sæl I

ZA 187

Les constructions sont postérieures à 1833.



Vhâppa

		N	
Agriculture	Red	Adduction en Eau potable (mm)	Green
TIGF (GAZ)	Green	Electricité	White
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L. 111-1-4)	Orange	Assainissement	Red
Inondation	Green		
Natura 2000	Orange		

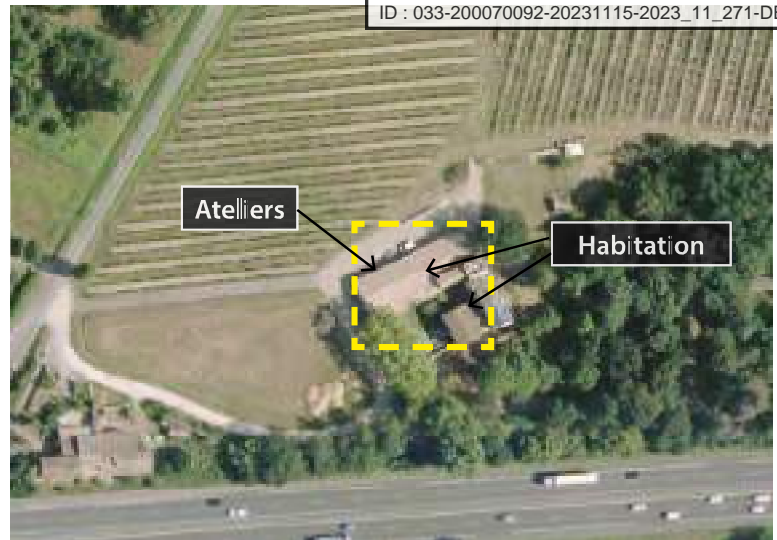
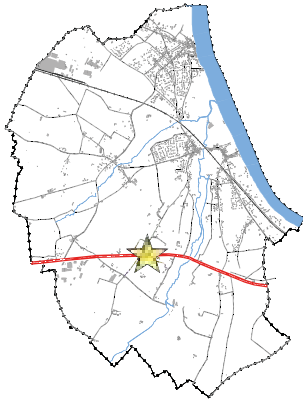
Éléments bâtis d'intérêt patrimonial

Bâtiments susceptibles de changer de destination



A9 LIEU DIT LANGRON OUEST

Envoyé en préfecture le 21/11/2023
 Reçu en préfecture le 21/11/2023
 Publié le
 ID : 033-200070092-20231115-2023_11_271-DE



p b pal TaqTRURqrPahaq Us Sæl I
 ZA 95

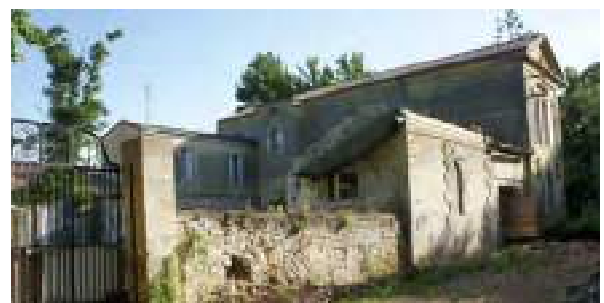
Les constructions situées à l'Est, à savoir la partie habitation, ont été édifiées en 1815. Le bâtiment principal est caractérisé par une hauteur importante d'environ 11 mètres sous pignon. L'ensemble a depuis fait l'objet de quelques agrandissements à partir des constructions mentionnées sur le cadastre napoléonien. Beaucoup de transformations ont notamment été réalisées côté vignes au Nord, avec la construction d'ateliers. L'ensemble, en cours de réhabilitation, est en plutôt bon état.

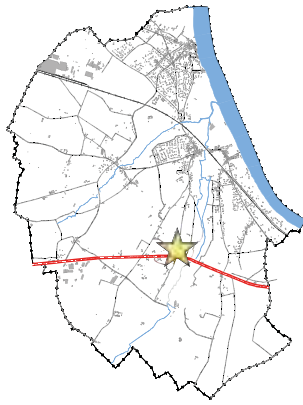


		N	
Agriculture		Adduction en Eau potable (mm)	
TIGF (GAZ)		Electricité	
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L.111-1-4)		Assainissement	
Inondation			
Natura 2000			

Vhappa

Éléments bâtis d'intérêt patrimonial	nC
Bâtiments susceptibles de changer de destination	





p b pal Taq TRURqr pRhaq Us Sæl I

ZA 100, ZA 102



La construction est antérieure à 1833. Elle est en bon état.



Vhappa

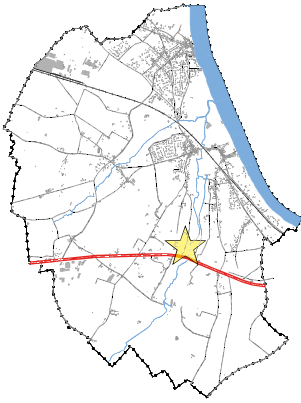
		N	
Agriculture	■	Adduction en Eau potable (mm)	■
TIGF (GAZ)	■	Electricité	■
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L.111-1-4)	■	Assainissement	■
Inondation	■		
Natura 2000	■		

Eléments bâtis d'intérêt patrimonial

■ nE

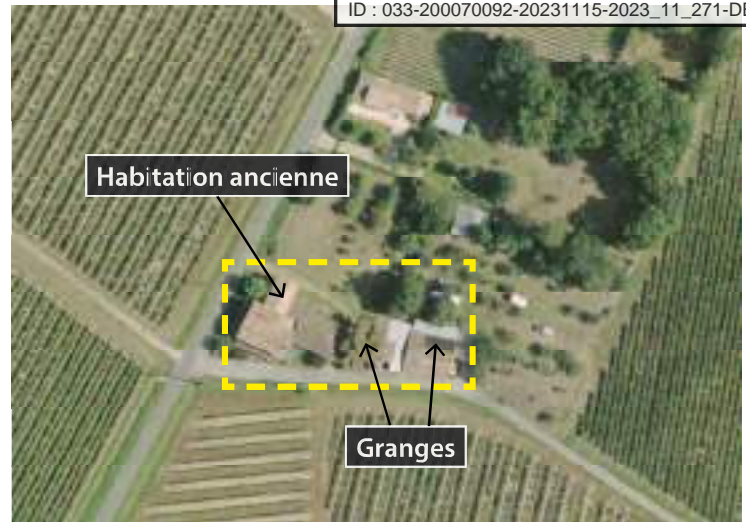
Bâtiments susceptibles de changer de destination





p b pal Taq TRURqr pRhaq Us Sæl I

ZA 90-91-92-93-94



Les constructions sont antérieures à 1833. Elle ont depuis fait l'objet d'agrandissements et de démolitions à partir de la construction mentionnée sur le cadastre napoléonien. L'habitation située le plus au Nord, en pierre de taille, semble d'époque.



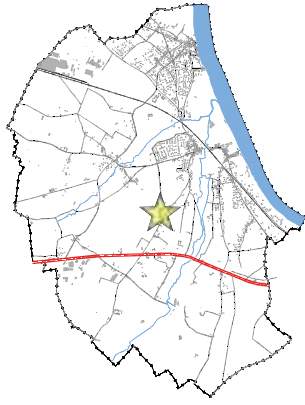
Vhappa

		N	
Agriculture	Red	Adduction en Eau potable (mm)	Green
TIGF (GAZ)	Green	Electricité	White
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L.111-1-4)	Orange	Assainissement	Red
Inondation	Green		
Natura 2000	Green		

Éléments bâtis d'intérêt patrimonial

Bâtiments susceptibles de changer de destination





p b pal TaqTRURqrpRhaq Us Sæl I
 AP 129-130-131

L'ensemble des constructions est postérieur à 1833, mais le cadastre napoléonien révèle que la parcelle était déjà bâtie. Le château La Chapelle Bellevue diversifie ses activités en proposant notamment des chambres d'hôtes. L'ensemble est en bon état.

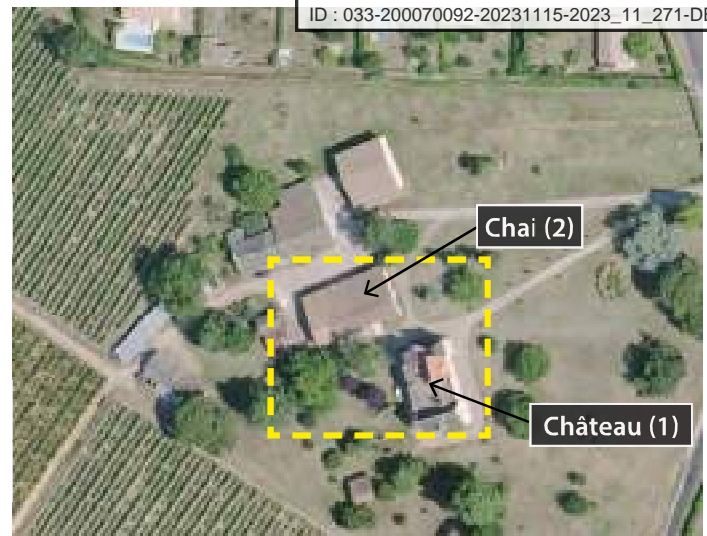
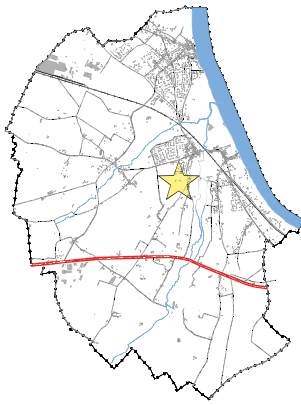


Vhappa

		N	
Agriculture	Red	Adduction en Eau potable (mm)	Green
TIGF (GAZ)	Green	Electricité	White
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L. 111-1-4)	Green	Assainissement	Red
Inondation	Green		
Natura 2000	Orange		

Éléments bâtis d'intérêt patrimonial	Red
Bâtiments susceptibles de changer de destination	Red





Principal TaqTRURqr pRhaq Us Sæl I
AP 72-73-74

Le Château Juncarret et son chai en pierre de taille ont été édifiés avant 1833. Des chroniques du XVI^{ème} siècle font en effet déjà état de son existence. Ils ont depuis fait l'objet d'agrandissements à partir des constructions mentionnées sur le cadastre napoléonien : cuvier, bâtiment de mise en bouteille, etc. L'ensemble est en bon état.



Vhappa

		N	
Agriculture	Red	Adduction en Eau potable (mm)	Green
TIGF (GAZ)	Red	Electricité	White
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L.1111-1-4)	Green	Assainissement	Green
Inondation	Orange		
Natura 2000	Green		

Éléments bâtis d'intérêt patrimonial	nF
Bâtiments susceptibles de changer de destination	TUD



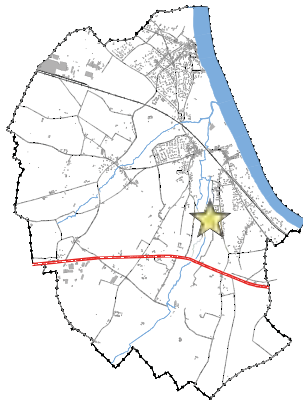
o



o



p



p b pal TaqTRURqr pRhaq Us Sæl I
AP 81

L'une des constructions, à savoir la partie habitation, est antérieure à 1833. Elle a depuis fait l'objet d'agrandissements à partir des constructions mentionnées sur le cadastre napoléonien, avec notamment la construction d'un centre équestre.

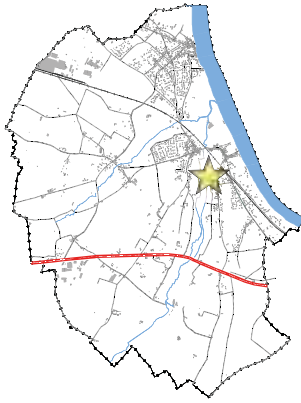


		N	
Agriculture	Red	Adduction en Eau potable (mm)	Green
TIGF (GAZ)	Orange	Electricité	White
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L. 111-1-4)	Green	Assainissement	Red
Inondation	Orange		
Natura 2000	Orange		

Vhappa

Éléments bâtis d'intérêt patrimonial	Red
Bâtiments susceptibles de changer de destination	Red





p b pal Taq TRURqr pRhaq Us Sæl I
AO 64

Le moulin semble postérieur à 1833, mais le cadastre napoléonien révèle que la parcelle était en revanche déjà bâtie. Une partie du Moulin a déjà fait l'objet d'une opération de réhabilitation et a été reconvertie en logements.

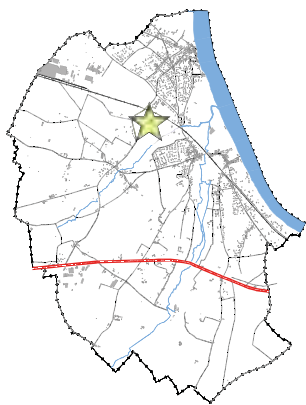


		N	
Agriculture	■	Adduction en Eau potable (mm)	■
TIGF (GAZ)	■	Electricité	■
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L. 111-1-4)	■	Assainissement	■
Inondation	■		
Natura 2000	■		

Vhâppa

Eléments bâtis d'intérêt patrimonial	■ nG
Bâtiments susceptibles de changer de destination	■





p b pal TaqTRURqrpRhaq Us Sæl I
AB 8-14-15

Le château Bel-Air est antérieur à 1833. Une inscription sur l'un des chais atteste notamment de sa construction en 1823. Le château a depuis fait l'objet d'agrandissements à partir des constructions mentionnées sur le cadastre napoléonien: chais, dépendances, seconde habitation, etc. L'ensemble est en très bon état. Une troisième habitation inoccupée à l'Est, qui a connu quelques dégradations, est rattachée au domaine.

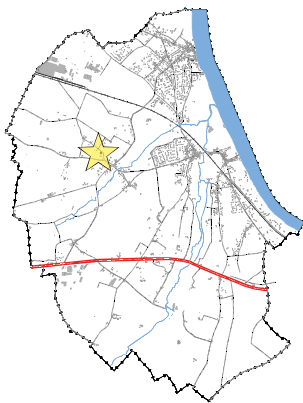


Vhappa

		N	
Agriculture	Red	Adduction en Eau potable (mm)	Green
TIGF (GAZ)	Orange	Electricité	White
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L. 111-1-4)	Green	Assainissement	Green
Inondation	Green		
Natura 2000	Orange		

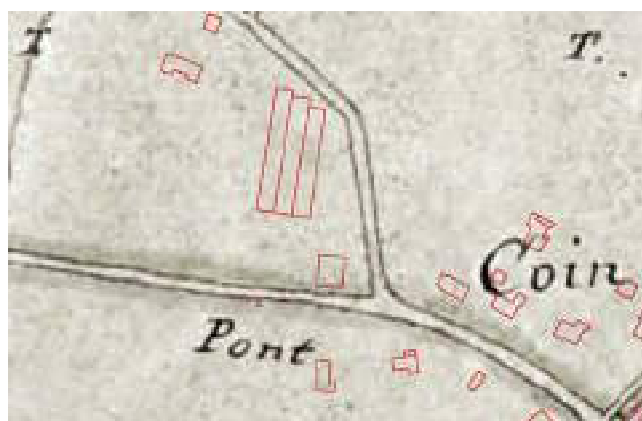
Éléments bâtis d'intérêt patrimonial	nH
Bâtiments susceptibles de changer de destination	Red





p b pal TaqTRURqrpRhaq Us Sæl l
 AS 357

La construction est postérieure à 1833. L'ensemble est en bon état.

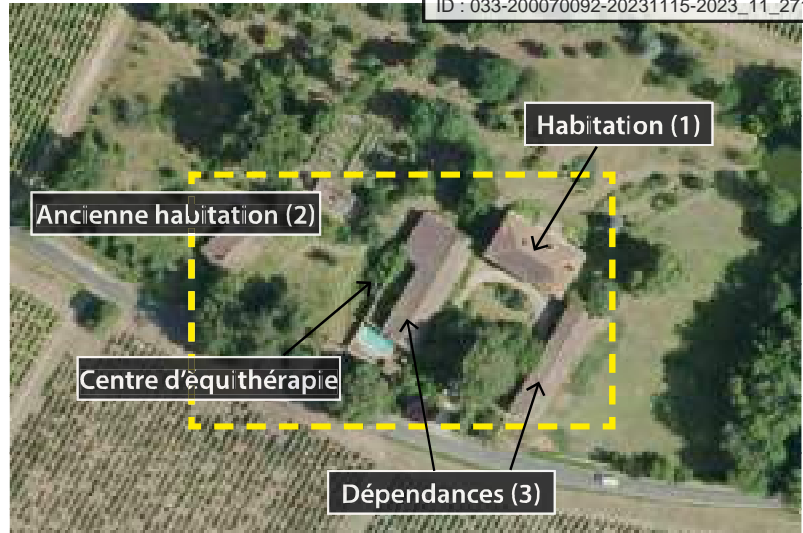
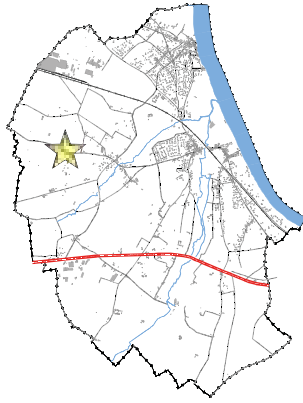


Vhappa

		N	
Agriculture		Adduction en Eau potable (mm)	
TIGF (GAZ)		Electricité	
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L.111-1-4)		Assainissement	
Inondation			
Natura 2000			

Éléments bâtis d'intérêt patrimonial	
Bâtiments susceptibles de changer de destination	





p b pal TaqTRURqrpRhaq Us Sæl I
 AS 368

La bâtisse principale date des années 1770-80. Les deux ailes ont été édifiées postérieurement, avant 1833. L'ensemble a depuis fait l'objet d'agrandissements et de démolitions à partir des constructions mentionnées sur le cadastre napoléonien. Un centre d'équithérapie a été réalisé très récemment. L'ensemble est en bon état, à l'exception de l'ancienne habitation inoccupée.

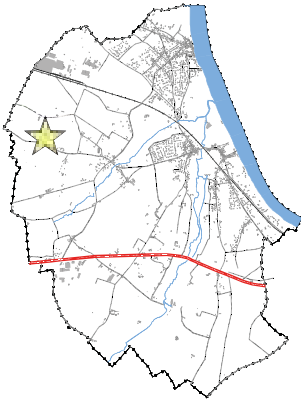


Vhappa

		N	
Agriculture		Adduction en Eau potable (mm)	
TIGF (GAZ)		Electricité	
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L. 111-1-4)		Assainissement	
Inondation			
Natura 2000			

Éléments bâtis d'intérêt patrimonial	n: 9
Bâtiments susceptibles de changer de destination	TUE

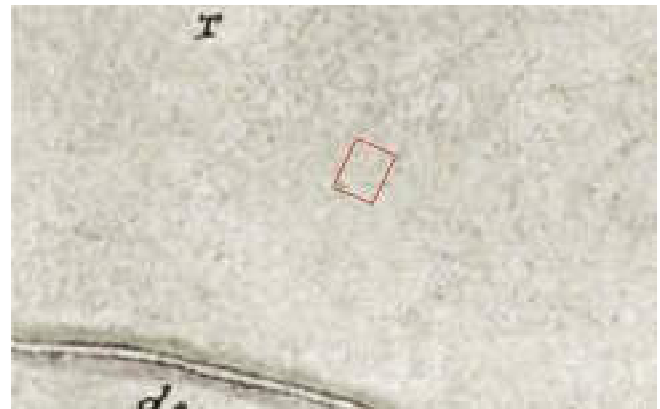




Principal d'Appellation d'Origine Contrôlée

AS 370

La construction de ce chai est datée du XIX^{ème} siècle. Postérieur à 1833, il est en bon état.

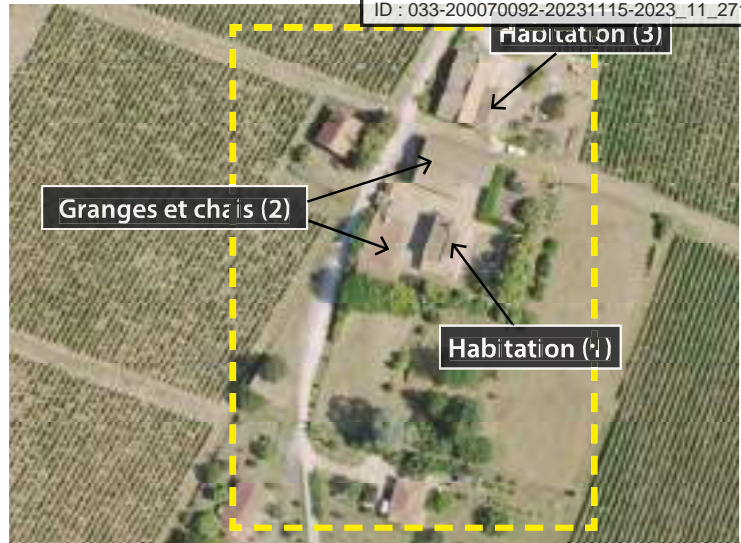
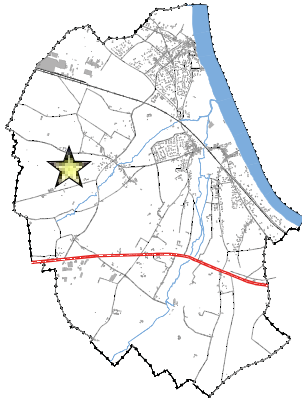


		N	
Agriculture	Red	Adduction en Eau potable (mm)	Green
TIGF (GAZ)	Green	Electricité	White
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L.111-1-4)	Green	Assainissement	Red
Inondation	Green		
Natura 2000	Green		

Vhappa

Éléments bâtis d'intérêt patrimonial	Red
Bâtiments susceptibles de changer de destination	Red





Principal d'Urbanisme
AT 8-9-11

Les constructions sont postérieures à 1833, mais le cadastre napoléonien révèle qu'une petite partie de parcelle était en revanche déjà bâtie. L'ensemble, qui regroupe plusieurs habitations et bâtiments à vocations agricole et viticole, est en bon état. Une inscription sur l'un des chais mentionne sa construction en 1925.



Mappe

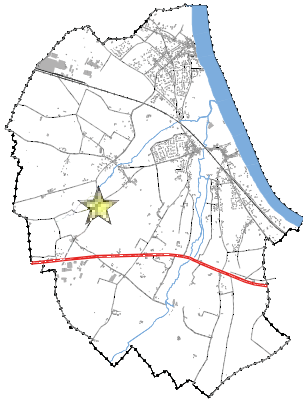
		N	
Agriculture	Red	Adduction en Eau potable (mm)	Orange
TIGF (GAZ)	Green	Electricité	White
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L. 111-1-4)	Green	Assainissement	Red
Inondation	Green		
Natura 2000	Orange		

Éléments bâtis d'intérêt patrimonial

Bâtiments susceptibles de changer de destination

TUF





p b pal Taq TRURqr pRhaq Us Sæ l
 AP 220

La construction est récente, mais le cadastre napoléonien révèle que la parcelle était en revanche déjà bâtie. L'ensemble est en bon état.

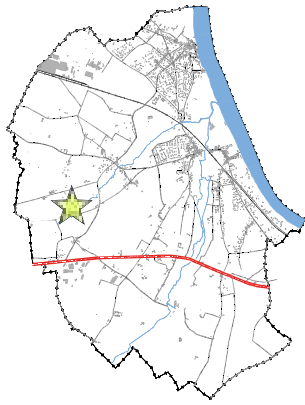


		N	
Agriculture		Adduction en Eau potable (mm)	
TIGF (GAZ)		Electricité	
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L. 111-1-4)		Assainissement	
Inondation			
Natura 2000			

Vhappa

Éléments bâtis d'intérêt patrimonial	
Bâtiments susceptibles de changer de destination	





p b pal TaqTRURqrpRhaq Us Sæl I
 AV 16

La construction est antérieure à 1833. Elle a été réalisée en plusieurs fois, et comprenait d'anciens chais à barriques, pressoirs, écuries et bergeries. L'ensemble est en très bon état.

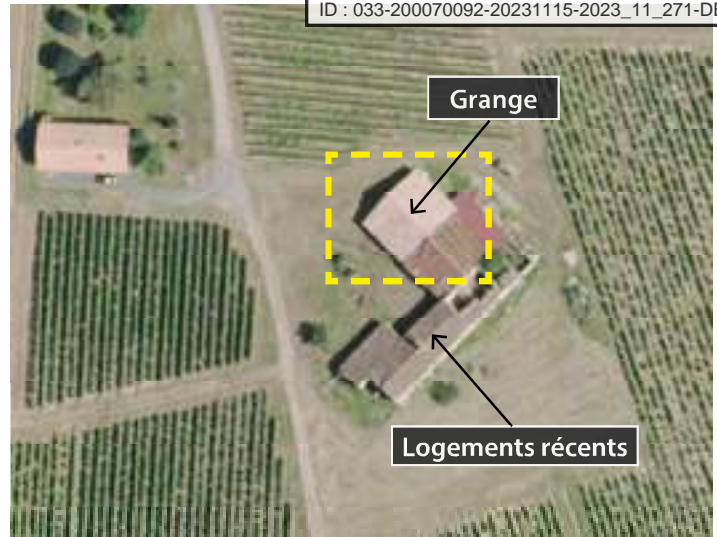
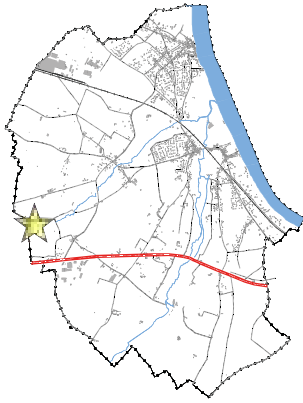


		N	
Agriculture	■	Adduction en Eau potable (mm)	■
TIGF (GAZ)	■	Electricité	■
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L.1111-4)	■	Assainissement	■
Inondation	■		
Natura 2000	■		

Vhappa

Éléments bâtis d'intérêt patrimonial	■
Bâtiments susceptibles de changer de destination	■





Principal TaqTRURqr pRhaq Us Sæl I
 AV 96-97

La construction est antérieure à 1833. La partie située le plus au Sud a été réhabilitée afin d'accueillir plusieurs logements. Une grange attenante, en état globalement moyen, semble encore être utilisée à des fins viticoles.

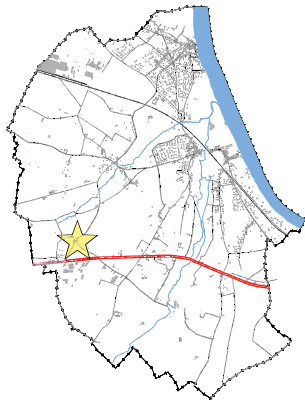
		N	
Agriculture	Red	Adduction en Eau potable (mm)	Red
TIGF (GAZ)	Green	Electricité	Red
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L.111-14)	Green	Assainissement	Red
Inondation	Green		
Natura 2000	Orange		



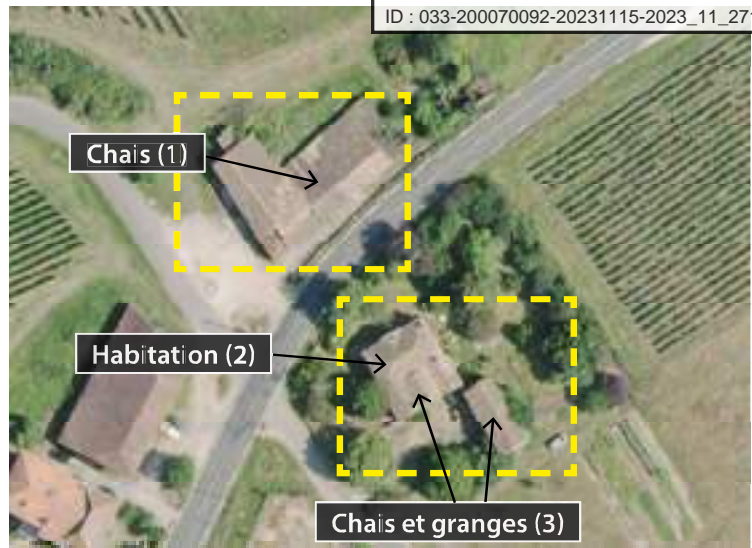
Vhappa

Éléments bâtis d'intérêt patrimonial	Red
Bâtiments susceptibles de changer de destination	Red





p b pal Taq TRURqr pRhaq Us Sæl I
 ZA 9, AV 47



Les deux constructions sont antérieures à 1833. Elles ont depuis fait l'objet de quelques agrandissements à partir des constructions mentionnées sur le cadastre napoléonien. L'ensemble est en bon état.

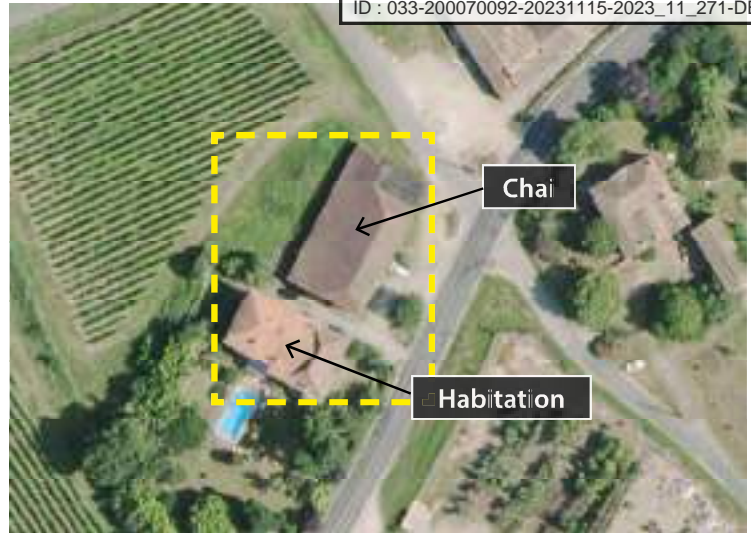
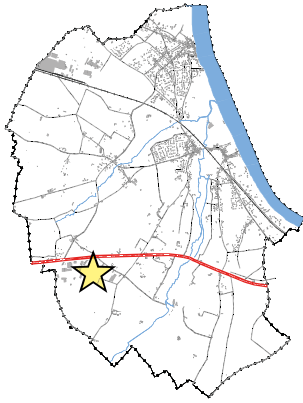


Vhâppa

		N	
Agriculture	Red	Adduction en Eau potable (mm)	Green
TIGF (GAZ)	Green	Electricité	White
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L. 111-1-4)	Red	Assainissement	Red
Inondation	Green		
Natura 2000	Green		

Éléments bâtis d'intérêt patrimonial	Red
Bâtiments susceptibles de changer de destination	TUH





p b pal TaqTRURqr pRhaq Us Sæl I
 AV 43

Les constructions sont postérieures à 1833. L'habitation et le chai, toujours en activité, sont en bon état.

		N	
Agriculture	■	Adduction en Eau potable (mm)	■
TIGF (GAZ)	■	Electricité	■
Voirie (accès, RD, nuisances sonores L.111-14)	■	Assainissement	■
Inondation	■		
Natura 2000	■		



Vhappa

Eléments bâtis d'intérêt patrimonial	n : 1
Bâtiments susceptibles de changer de destination	TU: 9



é :

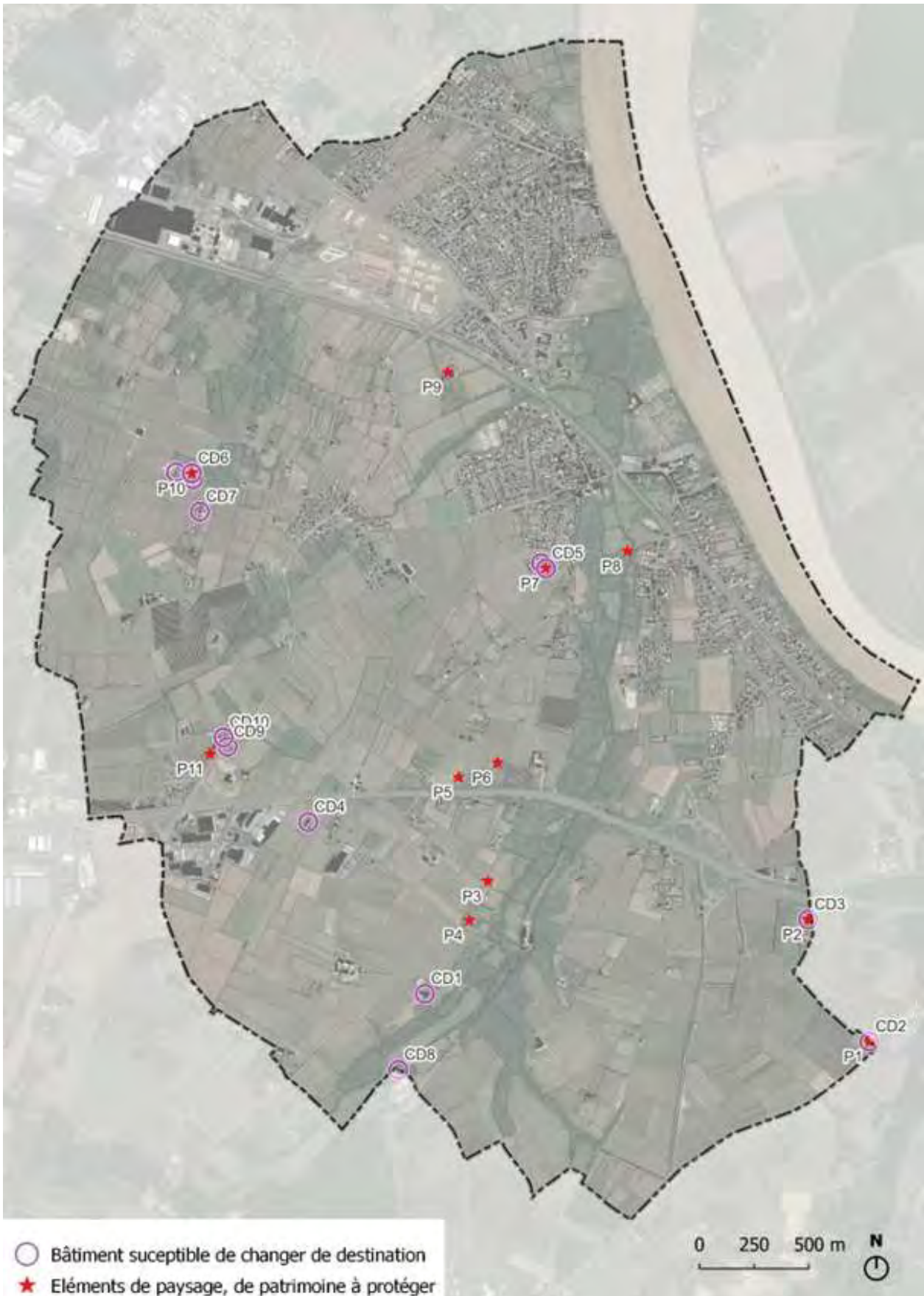
Seulement onze bâtiments des 36 éléments sont identifiés comme éléments de paysage et de patrimoine à protéger au PLU

Seul dix bâtiments ont finalement été considérés comme susceptible de faire l'objet d'un changement de destination

Éléments de paysage, de patrimoine à protéger		
N°	Elements	Type
P1	Cantelaudette	Habitation
P2	Busqueyron	Habitation
P3	Montifau	Habitation
P4	Château de la Caussade	Château
P5	Langron Ouest 1	Habitation
P6	Langron Ouest 2	Habitation
P7	Château Juncarret	Château
P8	Moulin d'Embeyres	Moulin
P9	Château Bel Air	Château
P10	Toulouse	Batisse
P11	Gayac	Chais

Bâtiments susceptible de changer de destination		
N°	Elements	Type
CD1	Château La Caussade	Dépendances
CD2	Cantelaudette	Chais
CD3	Busqueyron	Chais
CD4	Poumeyrade	Hangar
CD5	Château Juncarret	Chais
CD6	Toulouse	Dépendances
CD7	Babouillan	Granges/Chais
CD8	Godichau	Moulin
CD9	Château Gayac	Granges/Chais
CD10	Gayac	Chais

é :





Département de la Gironde

Commune de Vayres

Envoyé en préfecture le 21/11/2023
Reçu en préfecture le 21/11/2023
Publié le
ID : 033-200070092-20231115-2023_11_271-DE



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 15 novembre 2023

Le Président

Philippe BUISSON



49 rue Cazenave
33 100 BORDEAUX
id.ville@gmail.com

Envoyé en préfecture le 21/11/2023

Reçu en préfecture le 21/11/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231115-2023_11_271-DE

INTRODUCTION

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Vayres visent à préserver et mettre en valeur les spécificités de son territoire et de son environnement, tout en permettant un développement de l'habitat et de la vie économique.

L'idée directrice est de rechercher un équilibre entre le progrès social, le respect de l'environnement et le développement économique du territoire.

Ainsi, les orientations suivantes sont retenues pour l'aménagement et le développement de l'ensemble de la commune de Vayres :

- 1. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL ET AGRICOLE** **2**
- 2. VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER DE LA COMMUNE** **5**
- 3. PRÉVOIR UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DE L'HABITAT** **7**
- 4. COMPLÉTER LES ÉQUIPEMENTS AU SERVICE DE LA POPULATION** **10**
- 5. CONFORTER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE** **12**
- 6. AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN** **15**

1. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL ET AGRICOLE

1.1 PRÉSERVER ET RESTAURER LA TRAME VERTE ET BLEUE

1.2 PRÉVENIR LES RISQUES D'INONDATION ET RUISSELLEMENT D'EAUX PLUVIALES

1.3 FAVORISER ET PRÉSERVER LA DIVERSITÉ DE LA VIE ET LA PRÉSENCE D'ÉLÉMENTS NATURELS DANS L'ESPACE URBAIN

1.4 MAINTENIR ET SOUTENIR L'AGRICULTURE

1.1 PRÉSERVER ET RESTAURER LA TRAME VERTE ET BLEUE

- ★ **Protéger strictement les foyers et les connexions existantes au sein de la commune mais aussi avec les milieux naturels extracommunaux :**
 - *Protéger les ripisylves et les corridors écologiques* formés principalement autour de La Dordogne, la vallée du Gestas et du Ruisseau d'Artigues.
 - *Conserver les boisements et les haies existantes* (ainsi que la faune associée) compte tenu du caractère très peu boisé de la commune.
 - *Respecter le maillage des trames vertes et bleues lors de la délimitation des contours de zones* constructibles, et en particulier maintenir le lien entre le secteur humide autour du lieu-dit «La Lande» et le ruisseau d'Artigues.
 - *Renforcer les connexions entre les principaux foyers de diversité biologique* (Dordogne, Gestas, Artigues) à travers la création de haies rustiques (espèces de nos régions et adaptées à la nature du sol) en particulier pour créer une connexion Nord-Ouest/Sud-Est.
- ★ **Limiter les impacts directs et indirects sur les milieux naturels sensibles** (ruissellement, destructions de zones humides, rupture de continuité écologique, etc.) au niveau des zones à urbaniser et des zones potentiellement constructibles, notamment sur les lieux-dits La Lande, Le Coin, Paradis, Nioton, Sudre, Segransan.
 - *Prévoir la mise en place de bandes tampons* entre les espaces urbanisés et les zones humides (dont les cours d'eau) tout en créant des lieux de découverte et de sensibilisation à la flore et à la faune des zones humides.

1.2 PRÉVENIR LES RISQUES D'INONDATION ET RUISELLEMENT D'EAUX PLUVIALES

- ★ **Respecter les zones inondables du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) de la Dordogne**
 - *Préserver de toute urbanisation* les Palus au Nord de la commune, la vallée du Gestas entre la voie ferrée et la Dordogne, les bords de la Dordogne en face du Château de Vayres et sur une partie du Gestas entre les lieux-dits Nioton et Juncarret.
- ★ **Prendre en compte l'augmentation des ruissellements d'eaux pluviales** causés par l'urbanisation (imperméabilisation des sols, artificialisation des berges de cours d'eau/fossés) :
 - *Rendre inconstructible les terrains concernés par les risques de débordements*, tout en valorisant leurs autres fonctionnalités (paysagère, écologique ou récréative) ;
 - *Réduire les surfaces imperméabilisées* (voirie, parking, espaces privatifs) pour diminuer les volumes et les vitesses des ruissellements des eaux de pluie ;
 - *Préserver et développer le réseau de fossé de collecte des eaux pluviales*, ainsi que les éléments de végétalisation qui les accompagnent (une cartographie du réseau est en cours) ;
 - *Promouvoir une gestion alternative des eaux pluviales* au sein des opérations d'aménagement (collecte sous forme de fossé peu profond et large, bassin d'écrêtement à ciel ouvert, etc.) ;
 - *Recommander la récupération des eaux de pluie* notamment pour l'arrosage des jardins.

1.3 FAVORISER ET PRÉSERVER LA DIVERSITÉ DE LA VIE ET LA PRÉSENCE D'ÉLÉMENTS NATURELS DANS L'ESPACE URBAIN

- ★ **Développer un véritable réseau d'espaces naturels**, en protégeant les espaces verts existants les plus intéressants, et lors de leur création dans les quartiers neufs, en veillant à leurs usages et images (éviter par exemple le carré de terrain engazonné sans usage ni écriture paysagère).
- ★ **Préserver les boisements et les espaces verts participant à l'ambiance végétale de la commune** (parcs et jardins remarquables, boisements structurant les ambiances de rue, etc.) et pouvant accompagner la densification de l'urbanisation.

1.4 MAINTENIR ET SOUTENIR L'AGRICULTURE

- ★ **Trouver un équilibre entre protection du potentiel agronomique du territoire et la vocation économique de Vayres à l'échelle du Grand Libournais.** Les perspectives de développement économique à satisfaire sur la commune de Vayres impliqueront en effet des nouveaux prélèvements qui devront dans la mesure du possible préserver les meilleures terres agricoles.
- ★ **Préserver les exploitations et les surfaces exploitées sous l'appellation Graves de Vayres en rendant inconstructible les meilleures terres viticoles**, notamment : le secteur entre le chemin de Durand-Bayle et la vallée du Gestas ; la bande de terrain à l'ouest de l'Avenue de Bel Air compris entre les lieux-dits Bordes et La Lande ; les terres au lieu-dit Gayac ; les lieux-dits Pichon, Juncarret, Le Thil et Lagron.
- ★ **Maintenir et diversifier l'activité de maraîchage** pratiquée sur les terrains au lieu-dit Le Thil (agroforesterie, ferme pédagogique, vente à la ferme, etc.).
- ★ **Préserver le potentiel agricole des terres susceptibles d'accueillir d'autres pratiques** (élevage, polyculture, ...) sur certains secteurs moins favorables de la commune (La Lande, vallée des cours d'eau) en limitant les prélèvements d'espaces agricoles pour l'urbanisation, en concertation avec les exploitants et leurs représentants professionnels.
- ★ **Favoriser la pérennité des exploitations agricoles en facilitant leur développement touristique**, en lien avec l'oenotourisme, l'offre d'hébergements et de lieux pour l'accueil du public.



2. VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER DE LA COMMUNE

- 2.1 PAYSAGE DU VIGNOBLE, ENTRÉE DE VILLE ET LISIÈRE URBAINE**
- 2.2 LES POINTS DE VUE SUR LA DORDOGNE**
- 2.3 VALORISER ET PRÉSERVER LE PATRIMOINE HISTORIQUE**

2.1 PAYSAGE DU VIGNOBLE, ENTRÉE DE VILLE ET LISIÈRE URBAINE

- ★ **Protéger et favoriser la création de haies et bosquets** jouant un rôle écologique et paysager, pour structurer le paysage du plateau viticole, emblème du Libournais.
- ★ **Maintenir une limite nette à l'urbanisation le long de la RN 89** afin d'éviter la banalisation de l'entrée sur son territoire (urbain, viticole, touristique, économique,...)
 - *Maintenir une ouverture vers le plateau viticole* de la commune (cônes de vue obliques depuis chaque sens de circulation)
 - *Délimiter des îlots d'urbanisation autour de l'échangeur N°7* en recherchant la requalification paysagère des aménagements existants et la valorisation des nouvelles façades urbaines (ordonnancement du bâti, traitements des aires de stockage, plantations d'arbres à haut jet sur les espaces publics, etc.).
- ★ **Affirmer des entrées de village sécurisées et lisibles** à travers la requalification des principales liaisons inter-quartiers de la commune (Voir Axe 6 Améliorer le fonctionnement urbain).
- ★ **Assurer le traitement végétal des franges de l'urbanisation** : les opérations devront établir un double dialogue paysager, de l'espace naturel vers l'urbain (façade, lisière boisée, clôture commune à constituer), et inversement (éviter la privatisation des vues depuis les espaces publics).

2.2 LES POINTS DE VUE SUR LA DORDOGNE

- ★ **Restaurer et maintenir des points de vue sur la Dordogne en valorisant les lieux permettant de contempler et profiter du contact avec la rivière :**
 - *Valoriser et aménager le Port de Vayres et l'espace à l'extrémité de l'impasse Bétaille* pour améliorer l'accès et l'accueil du public.
 - *Reconstituer et pérenniser la servitude de marche-pied longeant la Dordogne* en coordination avec la volonté partagée de l'ASA de Vayres et de VNF gestionnaire du domaine public fluvial (libre-accès, consolidation des berges et restauration de la végétation rivulaire).
 - *Assurer la continuité du cheminement vers le Port de St Pardon en débouchant sur la place du 14 juillet.*

2.3 VALORISER ET PRÉSERVER LE PATRIMOINE HISTORIQUE

- ★ **Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et bâti constitué par :**
 - *Les paysages des tissus bâtis du centre-bourg et du quartier St Pardon* liés aux gabarits des constructions et leur rapport à la rue (alignement, mitoyenneté, maison à étage,...) ;
 - *Les habitations et constructions emblématiques de l'histoire et la culture locale*, le plus souvent des maisons anciennes en pierre calcaire de gironde, édifiées selon une architecture classique (composition, unité de matériaux, ...), les maisons de maîtres et leurs parcs attenants en bordure de Dordogne ;
 - *Le maillage de châteaux viticoles et d'éléments bâtis du patrimoine rural* (fermes, chais) et du patrimoine lié à l'eau (moulins).

Les constructions agricoles les plus intéressantes sur le plan du patrimoine rural, paysagé et bâti, sont à préserver et à mettre en valeur, notamment en permettant un changement de destination pour celles qui présentent un niveau d'équipement suffisant et de contraintes environnementales faibles.

3. PRÉVOIR UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DE L'HABITAT

- 3.1 MAÎTRISER LA CROISSANCE DE POPULATION À 5000 HABITANTS EN 2032**
- 3.2 POURSUIVRE L'EFFORT DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX**
- 3.3 FAVORISER UNE VILLE DE PROXIMITÉ PAR LA DENSIFICATION DES CENTRALITÉS**
- 3.4 FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN**
- 3.5 RATIONALISER LES BESOINS FONCIERS EN EXTENSION URBAINE**
- 3.6 DÉVELOPPER LES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES DE L'URBANISATION**

3.1 MAÎTRISER LA CROISSANCE DE POPULATION À 5000 HABITANTS EN 2035

- ★ **La commune ne se fixe pas d'objectif proprement dit. Il résulte des besoins en logements à satisfaire sur les dix prochaines années, notamment pour rattraper son déficit de logements sociaux. Aussi la commune de Vayres retient les objectifs suivants :**
 - produire entre 450 et 500 nouveaux logements dans le cadre du présent PLU ;
 - accueillir au maximum 1 000 nouveaux habitants afin de ne pas dépasser les 5 000 habitants à l'horizon du PLU.

3.2 POURSUIVRE L'EFFORT DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

- ★ **Poursuivre l'effort de rattrapage en réalisant 60% de logements sociaux sur la production totale de logements pour s'approcher d'un taux de 25% à l'échéance du PLU.**
 - *Imposer une part de logements locatifs sociaux* à toutes les opérations d'une certaine taille tout en évitant les concentrations de constructions de logements sociaux.
 - *Repérer les terrains et établir un cadre réglementaire favorisant la production de logements locatifs sociaux.*
 - *Mettre en oeuvre une politique foncière permettant la réalisation d'opérations de logements locatifs.*
 - *Diversifier le parc de logements pour répondre à l'ensemble des besoins notamment aux jeunes ménages, aux familles issues de la décohabitation (séparations...), aux personnes âgées et aux retraités.*

3.3 FAVORISER UNE VILLE DE PROXIMITÉ PAR LA DENSIFICATION DES CENTRALITÉS

- ★ **Recentrer le développement de l'habitat à proximité et dans la continuité du centre-bourg**, en privilégiant un développement en épaisseur («densifier» plutôt qu'éparpiller l'urbanisation) à travers différents modes de développement.
- ★ **Favoriser des pratiques de déplacements alternatives à la voiture** grâce à la proximité des services à la population (halte TER, équipements et services publics, commerces-services, associations sportives et culturelles, ...) sur des distances de déplacements relativement courtes (de 500 mètres à 1 kilomètre).
- ★ **Encadrer strictement les possibilités de constructions nouvelles en zone agricole ou naturelle :**
 - au sein des hameaux constitués (ce qui exclut toute urbanisation nouvelle autour d'habitations isolées)
 - pour les constructions isolées présentant un intérêt architectural ou patrimonial qui seront autorisées à évoluer (changement de destination, extension limitée).

Ces possibilités d'urbanisation au sein de la zone agricoles et de la zone naturelle impliquent des conditions favorables au regard de différents critères : sensibilité de l'environnement naturel et viticole, contexte paysager, desserte viaire et par les réseaux, fonctionnement des services publics.

3.4 RATIONALISER LES BESOINS FONCIERS EN EXTENSION URBAINE

- ★ **L'objectif de la commune est de produire 80% des logements** (400 logements) **par densification** des terrains peu ou pas bâtis bien situés au sein du tissu urbain, par transformation de bâtiments ou mobilisation de logements vacants. Ces derniers concernent principalement des constructions anciennes, souvent en mauvais état, et nécessitent de :

- **Inciter les propriétaires de ces logements à les réhabiliter**, en valorisant les qualités d'usages et d'ambiances des espaces publics avoisinants.
 - **Conjuguer les outils incitatifs** (de type OPAH intercommunale, visant à aider les propriétaires à réhabiliter leur patrimoine), **réglementaires** (règles du PLU favorisant la réalisation des opérations de renouvellement urbain) et **fiscaux** (taxe sur les vacants, taxe d'aménagement) favorisant l'émergence et la réalisation d'opérations.
- ★ L'objectif de la commune est donc de réduire de plus de 50% sa consommation d'espace naturel, agricole et forestier par rapport à la précédente décennie pour la construction de logements.
- ★ **Les besoins fonciers pour la production de logements sont ainsi évaluer à 6 hectares au maximum** d'espace naturel, agricole et forestier. Ces surfaces en extension urbaine doivent permettre de produire au minimum 100 logements (densité minimale de 16 logements à l'hectare en moyenne).

3.5 DÉVELOPPER LES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES DE L'URBANISATION

- ★ **Favoriser le développement d'une offre en logement répondant aux exigences actuelles de performance environnementale et de confort thermique.**
- ★ **Rechercher la mise en oeuvre de hautes qualités environnementales** au sens large, lors de la réalisation d'opérations de construction et d'aménagement
- ★ **Prévenir les nuisances sonores liées aux infrastructures de transports**, en particulier le long de la voie ferrée, en intégrant des espaces tampons inconstructibles qui pourront prendre la forme d'espaces collectifs (jardins partagés, zone de stationnement, aire de jeux, gestion extensive des eaux pluviales, etc.)

4. COMPLÉTER LES ÉQUIPEMENTS AU SERVICE DE LA POPULATION

4.1 RENFORCER LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

4.2 VALORISER ET CRÉER DE NOUVEAUX LIEUX DE VIE

4.1 RENFORCER LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

- ★ **Programmer pour la prochaine décennie les équipements répondant aux besoins de la population et du territoire :**
 - *Réhabiliter les écoles maternelles et primaires* pour améliorer leurs performances environnementales et les conditions d'accueil des élèves.
 - Prévoir *la création de salles de réunion pour les associations* et le réaménagement de la bibliothèque.
 - Envisager *la création d'un jardin public* au niveau du port de Vayres et *d'une aire de jeux* à proximité des terrains de tennis à Saint-Pardon.

4.2 VALORISER ET CRÉER DE NOUVEAUX LIEUX DE VIE

- ★ **Mettre en valeur plusieurs espaces destinés à devenir des lieux d'accueil et de vie collective :**
 - Les abords de la Dordogne et les espaces au contact de la rivière (voir paragraphe 2.2).
 - La prairie située entre le front bâti le long de l'Avenue de Libourne et la voie ferrée notamment par la création d'un nouvel accès au droit de la place du Gestas et la requalification de l'unique chemin public existant.
 - Le parvis de l'Eglise par une requalification mettant en valeur l'édifice et valorisant sa situation de promontoire, impliquant une diminution des emprises destinées aux voitures.
 - Le tronçon de l'Avenue de Libourne, à l'entrée du centre-bourg, pour améliorer l'image et l'usage de ce secteur (notamment l'offre de stationnement) au contact des activités commerciales qui s'y sont réalisés à proximité.

5. CONFORTER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

- 5.1 RENFORCER ET DÉVELOPPER L'OFFRE COMMERCIALE
- 5.2 POURSUIVRE L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
- 5.3 SOUTENIR L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE
- 5.4 L'ÉQUIPEMENT NUMÉRIQUE DU TERRITOIRE

5.1 RENFORCER ET DÉVELOPPER L'OFFRE COMMERCIALE

- ★ **Faciliter la densification des secteurs commerciaux déjà existants :**
 - *Encourager la restructuration et le développement des activités in situ.*
 - Les actions de *requalification des espaces publics, et en particulier la traverse du bourg de Vayres*, permettront de soutenir cet objectif.
 - Les perspectives de croissance démographique retenues par le PADD pourront également soutenir la création et la pérennisation des commerces de proximité.
- ★ **Permettre le développement d'une offre commerciale de proximité** sur l'Avenue d'Izon pour répondre à la croissance démographique et au vieillissement de la population du secteur de St-Pardon.

5.2 POURSUIVRE L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- ★ **Etendre la zone d'activités de Camparian, zone majeure du SCoT du Grand Libournais et d'intérêt communautaire portée par la Communauté d'Agglomération du Libournais :**
 - *Prévoir une extension à court terme d'une quinzaine d'hectares* compatible avec les prévisions de développement de la zone à plus long terme.
 - *Accueillir principalement des activités industrielles et de logistique.*
- ★ Articuler le développement de la zone de Camparian avec *le projet de zone d'activités mixtes sur Beychac et Cailleau* autour de l'échangeur n°7 de la RN89 et en face de la zone de Camparian, par la mise en place d'un cadre paysager et d'un programme d'aménagement concerté entre collectivités.
- ★ **Rendre possible la mixité de fonction des quartiers** de la commune, où certaines activités économiques peuvent cohabiter parfaitement avec les habitations.

5.3 SOUTENIR L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE

- ★ **Assurer la gestion des périodes de forte affluence sur le Port de St Pardon lors du mscaret**
 - *Organiser une offre de stationnement dédiée à l'extérieur du Port*, y compris pour les campings-cars, sous forme de plusieurs poches et qualifier les liaisons piétonnes (sécurisées et confortables) vers le port et la rivière.
- ★ **Renforcer l'image de Vayres, d'un lieu authentique, agréable à découvrir** et ouvert sur ses espaces naturels par les intentions de mise en valeur des espaces publics du centre-bourg de Vayres et de renforcement des lieux de vie (voir paragraphe 4.2). *La restauration de la servitude de marche-pied le long de la Dordogne* ponctuée d'espaces de détente (port de St Pardon, impasse Bétail, port de Vayres) complétera le réseau d'itinéraire de promenades déjà existant sur la commune.
- ★ **Favoriser la création d'une offre d'hébergement touristique** pour soutenir la préservation, l'entretien et la mise en valeur du patrimoine bâti ancien, notamment au sein des secteurs d'habitat isolés.

Le classement de Vayres comme village-étape implique de promouvoir le développement des services offerts aux visiteurs (restauration, hébergements, stationnement, ..) sur la commune et ses lieux les plus fréquentés.

5.4 L'ÉQUIPEMENT NUMÉRIQUE DU TERRITOIRE

- ★ **Prévoir les équipements d'infrastructure nécessaires** pour permettre aux acteurs économiques et aux habitants d'accéder à l'offre haut débit la plus performante et adaptée
 - *Raccorder de façon prioritaire les zones et immeubles destinés aux activités économiques, les grands équipements publics, les nouvelles zones à urbaniser.*

6. AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

6.1 ORGANISER LES LIAISONS INTER-QUARTIERS

6.2 REQUALIFIER LA TRAVERSÉE DU CENTRE-BOURG

6.3 PROMOUVOIR LES MOBILITÉS DOUCES ET DÉVELOPPER LES LIAISONS ENTRE QUARTIERS

6.4 VALORISER LES CONNEXIONS INTERMODALES

6.1 ORGANISER LES LIAISONS INTER-QUARTIERS

- ★ **Qualifier les liaisons inter-quartiers** (Route d'Embeyres, Avenue de Libourne, l'Avenue du Thil, Avenue de la Gare, Ancienne Route Royale, Rue des Naudes) pour :
 - **Renforcer l'accessibilité** aux différents équipements et services collectifs (centralités).
 - **Structurer, organiser et faciliter les déplacements piétons/deux-roues** entre les quartiers,
 - **Marquer les entrées d'agglomération** pour réduire la vitesse des véhicules et créer un seuil paysager, par le traitement de l'espace public et les formes urbaines (passage de la route à la rue).
 - Passer d'un traitement routier à **un traitement plus urbain améliorant la cohabitation voitures/vélos/piétons et renforçant la place du végétal**, à l'instar des aménagements réalisés sur l'Avenue du Stade.

6.2 REQUALIFIER LA TRAVERSÉE DU CENTRE-BOURG

- ★ **Poursuivre la requalification du centre bourg de Vayres**
 - **Envisager l'aménagement de la place du Gestas** avec une esplanade piétonne et cyclable permettant de concilier les différents usages et de participer à la requalification de la traversée du centre bourg de Vayres.



6.3 PROMOUVOIR LES MOBILITÉS DOUCES ET DÉVELOPPER LES LIAISONS ENTRE QUARTIERS

- ★ **Mettre en place plusieurs itinéraires complémentaires aux chemins de randonnée** pour offrir des alternatives aux déplacements motorisés :
 - **Entre la place du Gestas et l'Avenue du Thil à l'extrémité du parc du Château.** Ce raccourci pourrait emprunter pour partie le domaine public ferroviaire (pied de talus) à négocier avec son gestionnaire.
 - **Entre l'Avenue du Stade / Avenue d'Embeyres / Avenue de Libourne** qui permettra de mettre en relation les différents quartiers au Sud du bourg de Vayres.
 - **Vers la zone industrielle de Camparian via l'Avenue de Juncarret** pour rejoindre le point d'arrêt en transport collectif interurbain et l'aire de covoiturage située à la sortie de l'échangeur N°7.
 - **Le rétablissement de la servitude de marche pied le long de la Dordogne** pour mettre en liaison le Port de St Pardon et celui de Vayres.
 - Sur la rue de Menaut, identifiée comme un itinéraire de promenade (maintien du caractère rural et végétal du secteur).


6.4 VALORISER LES CONNEXIONS INTERMODALES

- ★ **Tirer parti de la desserte TER de la commune** et de la gare située en centre bourg de Vayres qui pourrait renforcer l'attractivité du service et les besoins en stationnement :


ORIENTATION GÉNÉRALE DU PADD

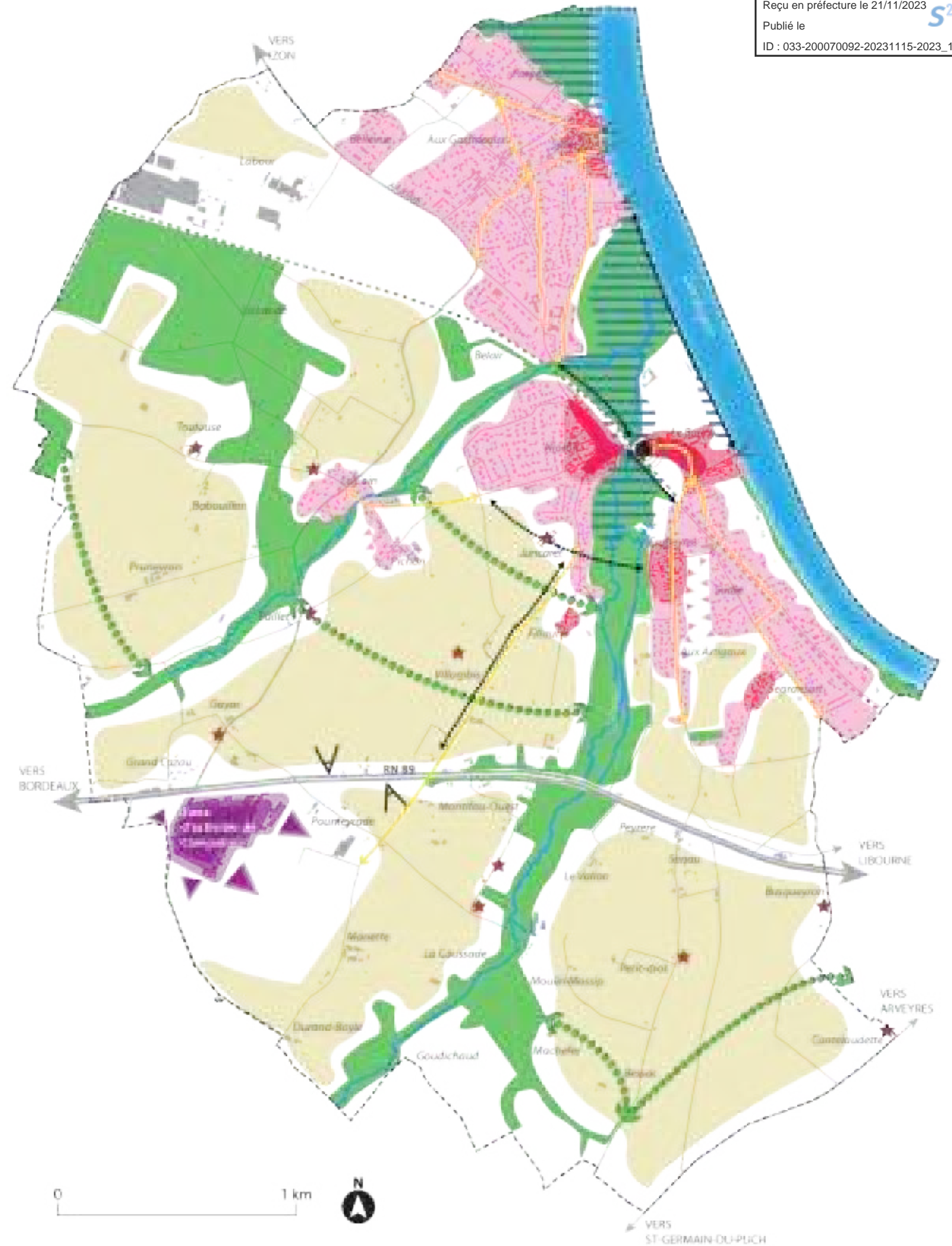
-  Protéger les principaux foyers et corridors écologiques
-  Renforcer les connexions entre les foyers de diversité biologique
-  Renforcer les connexions entre les foyers de diversité biologique
-  Préserver de l'urbanisation les zones inondables du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Dordogne
-  Préserver le potentiel agronomique du territoire

-  Restaurer et maintenir les points de vue sur la Dordogne et sur le plateau viticole le long de la RN89
-  Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et bâti

-  Conforter les fonctions de centralité du centre-bourg
-  Recentrer l'urbanisation autour du centre-bourg et des hameaux denses
-  Modérer l'urbanisation en périphérie tout en permettant l'accueil de logements locatifs sociaux
-  Maîtriser les besoins fonciers en extension pour l'habitat
-  Limiter, à des évolutions ponctuelles, les constructions et habitations isolées

-  Poursuivre l'accueil d'activités économiques

-  Tirer parti de la desserte TER
-  Pacifier les voies structurantes du village
-  Renforcer les liaisons douces





Département de la Gironde

Envoyé en préfecture le 21/11/2023

Reçu en préfecture le 21/11/2023

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20231115-2023_11_271BIS-DE

Commune de Vayres

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 3.1

RÈGLEMENT - PIÈCES ÉCRITES

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 15 novembre 2023

Le Président

Philippe BUISSON



Envoyé en préfecture le 21/11/2023

Reçu en préfecture le 21/11/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231115-2023_11_271BIS-DE

Sommaire

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
<i>CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA</i>	13
<i>CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB</i>	27
<i>CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC</i>	41
<i>CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE</i>	56
<i>CHAPITRE V REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX</i>	67
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	79
<i>CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU</i>	80
<i>CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUx</i>	90
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	104
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE	117
LEXIQUE DES PRINCIPAUX TERMES UTILISES.....	131



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à la totalité du territoire de VAYRES.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1) Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique;
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique;
- R.111-26 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-27 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :

- les lois d'aménagement et d'urbanisme,
- les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
- le Code de la Construction et de l'Habitation,
- Le Code de l'Environnement,
- les droits des tiers en application du Code Civil,
- la protection des zones boisées en application du Code Forestier,
- les règles d'urbanisme des lotissements approuvés. Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir à moins qu'une majorité de colotis en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens conformément à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

a) Les zones urbaines:

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du règlement sont :

- La zone UA
- La zone UB
- La zone UC
- La zone UE
- La zone UX

b) Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III sont :

- La zone 1AU
- La zone 1AUx

c) Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre A. Les dispositions du chapitre 1 du Titre IV du présent règlement s'y appliquent.

La zone A comprend un secteur Ah.

.

d) Les zones naturelles et forestières :

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre N. Les dispositions du chapitre 1 du Titre V du présent règlement s'y appliquent.

La zone N comprend deux secteurs Ns et Ne.

En outre, sont repérés sur les documents graphiques du règlement :

- **Les emplacements réservés** aux équipements publics futurs (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;
- **Les emplacements réservés** en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- **Les servitudes de mixité de l'habitat** qui identifient les terrains où le règlement impose des catégories de logements à réaliser ;
- Les terrains affectés par les zones bleues et rouges **du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Dordogne** ;
- Les terrains affectés par le **risque de débordement de l'Eau Blanche** ;
- La localisation des **Espaces Plantés Protégés ou à créer** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- **Les éléments bâtis protégés** au regard de leur valeur patrimonial, pour lesquels le règlement définit des règles spécifiques.
- En zone agricole ou naturels, **les bâtiments qui sont susceptibles de changer de destination**.
- Les **Espaces Boisés Classés** à conserver ou à créer, soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.
- Les **zones archéologiques**.

ARTICLE 4 – Adaptations mineures

1. Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 13 des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, par décision motivée de l'autorité compétente.
2. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – Patrimoine archéologique

Rappel de l'Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques »

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans **les zones archéologiques sensibles** (repérées aux documents graphiques du règlement) sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L.531-14 du code précité.

Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

ARTICLE 6 – Application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement sont appréciées lot par lot et non à l'échelle de l'ensemble du projet, sauf mention express dans les articles du présent règlement.

Dans la zone AU, les règles sont appréciées à l'échelle du projet et non lot par lot

ARTICLE 7 : Eléments de paysage, sites et secteurs repérés aux documents graphiques

Dans un objectif de protection et de mise en valeur des éléments bâtis et non bâtis contribuant à la richesse culturelle, historique et écologique de la commune, le règlement de chaque zone prévoit, le cas échéant, des prescriptions spéciales au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments repérés au titre de cet article sont identifiés aux documents graphiques du règlement par les mentions en légende :

- **"Espaces plantés protégés ou à créer",**
- **"Eléments bâtis protégés".**

ARTICLE 8 : Normes de stationnement

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 9 destinations de constructions, le cas échéant par assimilation : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricole ou forestière, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des dispositions du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

1/ Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

2/ Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par le tableau à l'article 12 de chaque zone.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

3/ Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 40 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition.

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet.

4/ Aires de stationnement et de livraisons pour les activités commerciales, artisanales et industrielles

Le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves ≤ 200 m² : pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- si surfaces de réserves > 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

5/ Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de leur nature,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

6/ Modalités techniques de réalisation des places de stationnement

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate, en particulier dans le cas d'une conception regroupée des aires de stationnement à l'échelle d'une opération d'aménagement ou de construction.

ARTICLE 9 : Ouvrages électrique de distribution

Les ouvrages d'alimentation en énergie électrique devront être conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique pris en application de la l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversée.

ARTICLE 10 : Ouvrages liés au réseau public ferroviaire

Certains aménagements et installations liés au réseau public ferroviaire peuvent déroger aux règles d'implantation des zones concernées.

En effet, les installations et constructions de la SNCF nécessaires au fonctionnement du chemin de fer doivent être implantées dans des endroits bien précis et dans la plupart des cas, dans des zones exiguës dues au faible espace existant entre une voie ferrée proprement dite et la limite de propriété du chemin de fer.

En raison de ces contraintes techniques incontournables, les marges de recul fixées aux articles 6 et 7 du règlement ne peuvent pas toujours être respectées.

Dans tous les cas, il s'agit d'installations et de constructions de faible emprise au sol telles que notamment :

- des constructions légères renfermant de l'appareillage électrique utilisé pour le fonctionnement des signaux, des passages à niveau, des aiguillages commandés à distance, etc...
- des centres de signalisation assurant par exemple le relais avec un poste d'aiguillage,
- des abris pour le matériel de liaison radio sol / train,
- des transformateurs, etc...
- Sont à inclure dans cette catégorie de construction, les abris de quai voyageurs installés dans les petites gares de pleine ligne.

Toutes les autres constructions (telles que notamment les constructions destinées ou liées aux activités d'entreposage, de stockage et de conditionnement des marchandises, ou à la vente de prestations fret, les dépôts de matières de toute nature, ...) sont implantées dans des zones suffisamment importantes, pour que, à l'inverse de celles strictement nécessaires au fonctionnement des installations ferroviaires, la SNCF soit en mesure de respecter les dispositions réglementaires fixées par le PLU.

En conclusion, il est admis, afin de garantir le fonctionnement du service public ferroviaire, que les dispositions des articles 6 et 7 ne s'appliqueront pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement du chemin du fer.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 21/11/2023

Reçu en préfecture le 21/11/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231115-2023_11_271BIS-DE

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractère dominant de la zone

La zone UA correspond aux tissus bâtis anciens de la commune de VAYRES. Les implantations sont généralement proches de la voie et mitoyennes, la fonction résidentielle cohabite avec d'autres usages (activités économiques, équipements). Au sein de cette zone, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions à usage principal d'habitation, de commerce, de bureau et de service, ainsi que leurs dépendances.

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone

1. Les nouvelles constructions agricoles.
2. Les constructions destinées à une fonction d'entrepôts.
3. Les constructions destinées à l'industrie.
4. Les constructions à usage d'activités soumises à autorisation préfectorale dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
7. Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI**», sont interdites les occupations et utilisations du sol spécifiées par le PPRI (Voir Pièce N°5.1.3 du présent dossier).

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Espace planté à protéger ou à créer**», sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone :

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
2. Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ayant trait aux chaufferies, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
3. Les constructions agricoles à condition qu'elles soient liées à une exploitation existante et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
4. Les activités artisanales à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitations.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI**», les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du PPRI (Voir Pièce N°5.1.3 du présent dossier).

Dans les secteurs repérés aux documents graphiques par la mention "**Secteur de mixité de l'habitat**",

> Toute opération de 3 logements et plus ou de 300m² de surface de plancher et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, devra comporter une part de logements sociaux :

- Pour toute opération de 3 logements ou 3 lots, 1 logement social ;
- Pour toute opération de 4 à 8 logements ou lots, 2 logements sociaux ;
- Pour toute opération de 9 logements ou lots et plus, 30% de logements sociaux.

> Dans les secteurs repérés aux documents graphiques par la mention "Secteur de mixité de l'habitat" et couvert par un périmètre d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation**", le pourcentage minimal de logements sociaux imposé aux opérations d'aménagement ou de constructions destinées à l'habitat, est fixé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables à chaque terrain.

Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isoler, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement. Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier inférieur. L'ensemble de ces logements sociaux fera l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par le Code de la construction et de l'habitation.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques sous la rubrique " **Espace planté à protéger ou à créer** " sont autorisées sous réserve de préserver l'allure générale des emprises plantées ou à planter repérées aux documents graphiques :

- l'aménagement d'infrastructures routières,
- les d'aires de stationnement ou de jeux,
- les réseaux publics et d'intérêt général,
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, avec un maximum de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire,
- les piscines et les constructions accessoires d'une construction sous réserve d'une emprise au sol maximale de 30 m².

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, au sein de l'emprise repérées par la mention « Espace planté à protéger ou à créer » ne peut en aucun cas excéder 30 m².

Article UA 3 – Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- **les bandes d'accès ou les servitudes de passage** desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité :
 - lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies ou à proximité, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucun accès ou servitude de passage ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

5. **Pour les accès d'une longueur supérieure à 50 mètres** mesurés depuis les voies publiques existantes ouvertes à la circulation automobile et qui desservent 2 logements et plus (existants et/ou projetés), les dispositions relatives aux dimensions et au traitement des voies du présent article s'appliquent .
6. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
7. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5,5 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.
5. Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 50 mètres, aire de retournement non comprise, sauf dans le cas d'une possibilité de maillage avec les voies déjà existantes.

Article UA 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

La rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques pouvant être combinées, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, espaces verts en pleine terre, etc.).

En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer l'ensemble des eaux pluviales sur le terrain, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé selon un débit de fuite régulé à 3 litres/seconde/hectare.

Article UA 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

L'implantation à l'alignement d'une partie seulement du bâtiment, d'un angle uniquement de la construction ou d'un ouvrage architectural (piliers) est considérée comme insuffisante pour satisfaire aux dispositions de l'alinéa précédent.

2. Toutefois, un recul de 5 m maximum mesuré par rapport à la limite d'emprise publique pourra être admis au droit de l'accès au terrain.
3. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.
4. Les saillies sur façade surplombant le domaine public ou la marge de recul sont interdites, à l'exception des saillies situées au-dessus d'une hauteur de 2,80 m par rapport au terrain naturel et inférieures à 0,70 m de profondeur.
5. Les piscines doivent être implantées à une distance au moins égale à 1 m mesuré par rapport à la limite d'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- Aux constructions ou installations situées aux angles de rues dès lors qu'ils entraîneraient des problèmes de sécurité routière qui nécessiteraient une marge de recul.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

A. Dans une profondeur de 15 m comptés depuis la limite d'emprise publique :

- A.1 Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. Un porche peut être réalisé en contiguïté d'une des limites séparatives latérales pour les constructions implantées à l'alignement.
- A.2 En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative laissée libre qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

B. Au-delà d'une profondeur de 15 m comptés depuis la limite d'emprise publique :

- B.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- B.2. Les constructions pourront s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales et sur la limite de fond de parcelle à condition que la hauteur maximale de la construction au droit de la limite séparative n'excède pas 3,50 m mesurés au faîtage.

Dispositions particulières

1/ Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale 10 m mesurés par rapport aux limites du terrain jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle.

2/ Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Le recul ne s'applique pas par rapport aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.

3/ Les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

4/ Les piscines doivent être implantées à une distance au moins égale à 1 m mesuré par rapport aux limites séparatives.

5/ S'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative peuvent être adossées sur tout ou partie de sa longueur. Dans ce cas, la construction pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA 9 – Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol, les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un des éléments de soutien. Les autres débords de toitures sont exclus de même que les marquises ou autres éléments de modénature architecturale. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

Dispositions générales

Pour les constructions existantes, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 80% de la superficie du terrain.

Pour les nouvelles constructions, l'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la superficie du terrain.

Pour les opérations comportant une proportion d'au moins 70% de logements sociaux, une majoration de 50 % maximum du gabarit est autorisée, sans dépasser une emprise au sol de 80%.

Article UA 10 – Hauteur des constructions

Conditions de mesure

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc..

Dispositions générales

La hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit (R+1).

Dans les périmètres couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, la hauteur maximale est fixée à 9 m à l'égout du toit (R+2) sur les emprises identifiées sur le schéma de l'OAP par la mention « Localisation préférentielle des constructions les plus hautes (R+2) ».

En cas d'héberge existante sur le terrain voisin d'une hauteur supérieure à celle autorisée par le présent article, la construction nouvelle peut atteindre la hauteur de l'héberge existante, sans toutefois la dépasser, ni en hauteur ni en longueur.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions

A. Formes/Volumes des constructions

- A.1 Les formes et volumes des constructions doivent être simples (plan carré ou rectangulaire).
- A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

B. Aspect des constructions

- B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.
- B.2 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement par rapport aux ouvertures).
- B.3 Pour les façades visibles depuis les voies, sont proscrits les équipements et installations techniques (de type pompe à chaleur, climatisation, gaines, tuyauteries...).
- B.4 Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions destinées à l'habitation seront de teinte pierre de Gironde.
- B.5 Les ouvertures situées sur la façade principale orientée vers la voie publique devront être encadrées soit au moyen de pierres de Gironde apparentes soit au moyen d'une teinte d'enduit ou de peinture plus soutenue que celle employée sur le reste de la façade.
- B.6 La création de nouvelles ouvertures en façade ou leur modification doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des ouvertures.

- B.7 Pour les annexes des habitations, une unité de traitement sera recherchée avec la construction principale : sauf dans le cas de dépendances en bois, l'aspect des couvertures et des enduits sera identique à ceux de la construction principale,
- B.8 Les surélévations des constructions existantes devront s'inscrire dans la logique de composition d'ensemble du bâti et de la façade en particulier en termes de choix de matériaux et de respect des proportions et des principes d'alignement des ouvertures. Les surélévations devront être traitées soit en bardage bois (peint ou non) ou équivalent, soit maçonnées avec le même grain et la même couleur que la façade existante.

C. Toitures des constructions

- C.1 Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.
- C.2 Les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les extensions de constructions existantes, pour les dépendances d'une superficie inférieure à 20 m² ou pour les constructions à usage autre qu'habitation.
- C.3 Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent à un élément de liaison de l'existant (volumes de surface limitée par rapport au volume total de la construction).
- C.4 Pour les constructions destinées à l'habitation (y compris annexes), la couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle.
- C.5 Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).
- C.6 L'emploi de tuiles de teintes noirs ou foncées est strictement interdite.

D. Clôtures

D.1 Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,80 mètre. Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum surmonté ou non d'une grille à barreaudage vertical de couleur foncée d'une hauteur de 0,60 à 1,20 mètre.

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite. Les éléments de maçonnerie seront de teinte pierre de Gironde. Les enduits doivent avoir une unité d'aspect avec la construction principale.

Les murs pleins en pierre existant à la date d'approbation du PLU peuvent être confortés avec possibilité de les prolonger avec les mêmes matériaux et la même hauteur.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.

D.2 Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2,00 m. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.

Article UA 12 – Stationnement des véhicules

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.

3/ Normes de stationnement

USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
1. Habitat	Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
2. Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
3. Bureaux	Par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher	Mini 2 places
4. Commerces	De 0 à 49 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
	De 50 à 99 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place
	De 100 à 999 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 80 m ² surface de plancher
	Au-delà de 1000 m ² surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m ² surface de plancher
5. Artisanat	De 0 à 99 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place
	Au-delà de 100 m ² surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 80 m ² surface de plancher
6. Exploitation agricole ou forestière		Pas de norme imposée

Article UA 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

1/ Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 6 places de stationnement extérieur.

2/ L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum **10%** de sa superficie totale. Pourront être considérés comme surface non imperméabilisée :

- les espaces verts en pleine terre,
- les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
- les toitures végétalisées.

3/ Toute construction à usage d'habitation doit comporter sur son terrain d'assiette, un espace vert d'un seul tenant à l'intérieur duquel peut s'inscrire un cercle d'au moins **6 mètres** de diamètre. Seules les annexes et les piscines sont autorisées au sein de ce diamètre, sous réserve que la moitié de son emprise reste non imperméabilisée.

4/ Les plantations réalisées sont composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes. Les plantations ne devront pas porter d'atteintes aux réseaux publics enterrés.

5/ Les emprises repérées au document graphique par la mention "**Espace planté à protéger ou à créer**" devront être entretenus et confortés, ou réalisés (espace vert planté d'arbres et arbustes d'essences locales).

6/ **La marge de recul imposée par rapport aux limites du terrain jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle** doit être plantée pour former une bande boisée et arborée d'au moins 10 mètres d'épaisseur.

Article UA 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet.

Article UA 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UA 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractère dominant de la zone

La zone UB couvre les tissus bâtis, relativement homogène en extension de la trame ancienne du bourg et de Saint-Pardon. Ces extensions opérées sous la forme de lotissements pavillonnaires sont de faible densité, avec une présence ponctuelle d'activités et d'équipements collectifs.

Au sein de cette zone, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions à usage principal d'habitation, de commerce, de bureau et de service, ainsi que leurs dépendances

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

1. Les nouvelles constructions agricoles.
2. Les constructions destinées à une fonction d'entrepôts.
3. Les constructions destinées à l'industrie.
4. Les constructions à usage d'activités soumises à autorisation préfectorale dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
7. Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « **Espace planté à protéger ou à créer** », sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
2. Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ayant trait aux chaufferies, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
3. Les constructions agricoles à condition qu'elles soient liées à une exploitation existante et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
4. Les activités artisanales à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitations.

Dans les secteurs repérés aux documents graphiques par la mention "**Secteur de mixité de l'habitat**",

> Toute opération de 3 logements et plus ou de 300m² de surface de plancher et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, devra comporter une part de logements sociaux :

- Pour toute opération de 3 logements ou 3 lots, 1 logement social ;
- Pour toute opération de 4 à 8 logements ou lots, 2 logements sociaux ;
- Pour toute opération de 9 logements ou lots et plus, 30% de logements sociaux.

> Dans les secteurs repérés aux documents graphiques par la mention "**Secteur de mixité de l'habitat**" et couvert par un périmètre d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation**", le pourcentage minimal de logements sociaux imposé aux opérations d'aménagement ou de constructions destinées à l'habitat, est fixé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables à chaque terrain.

Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isoler, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement. Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier inférieur. L'ensemble de ces logements sociaux fera l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par le Code de la construction et de l'habitation.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques sous la rubrique " **Espace planté à protéger ou à créer** " sont autorisées sous réserve de préserver l'allure générale des emprises plantées ou à planter repérées aux documents graphiques :

- l'aménagement d'infrastructures routières,
- les d'aires de stationnement ou de jeux,
- les réseaux publics et d'intérêt général,
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, avec un maximum de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire,
- les piscines et les constructions accessoires d'une construction sous réserve d'une emprise au sol maximale de 30 m².

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, au sein de l'emprise repérées par la mention « Espace planté à protéger ou à créer » ne peut en aucun cas excéder 30 m².

Article UB 3 – Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- **les bandes d'accès ou les servitudes de passage** desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité :
 - lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies ou à proximité, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucun accès ou servitude de passage ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

5. **Pour les accès d'une longueur supérieure à 50 mètres** mesurés depuis les voies publiques existantes ouvertes à la circulation automobile et qui desservent 2 logements et plus (existants et/ou projetés), les dispositions relatives aux dimensions et au traitement des voies du présent article s'appliquent .
6. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
7. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5,5 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.
5. Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 50 mètres, aire de retournement non comprise, sauf dans le cas d'une possibilité de maillage avec les voies déjà existantes.

Article UB 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif si celui-ci est réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

La rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques pouvant être combinées, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, espaces verts en pleine terre, etc.).

En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer l'ensemble des eaux pluviales sur le terrain, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé selon un débit de fuite régulé à 3 litres/seconde/hectare.

Article UB 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

- 1. En dehors des parties agglomérées**, les constructions et installations nouvelles doivent être implantées :
 - à une distance au moins égale à 25 m mesurés par rapport à l'axe de la RD242. Cette distance minimale est réduite à 20 m pour les constructions à usage autre qu'habitation.
 - à une distance au moins égale à 10 m mesurés par rapport à l'axe des autres Routes Départementales et des autres voies.
- 2. A l'intérieur des parties agglomérées**, les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m mesurés par rapport à la limite d'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer.
Toutefois, en cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra, soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites. Dans le cas de difficultés d'appréciation de la ligne des constructions existantes, une marge de recul de 3 mètres minimum mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie est exigée pour l'implantation des constructions.
- 3. Les piscines** doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m mesurés par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- Aux constructions ou installations situées aux angles de rues dès lors qu'ils entraîneraient des problèmes de sécurité routière qui nécessiteraient une marge de recul plus importante que celle prescrite par les dispositions générales.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

A. Dans une profondeur de 20 m comptés depuis la limite d'emprise publique :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point des limites séparatives qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

B. Au-delà d'une profondeur de 20 m comptés depuis la limite d'emprise publique :

B.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

B.2. Les constructions pourront s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales et sur la limite de fond de parcelle à condition que la hauteur maximale de la construction au droit de la limite séparative n'excède pas 3,50 m mesurés au faîtage.

Dispositions particulières

1/ Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale 10 m mesurés par rapport aux limites du terrain jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle.

2/ Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Le recul ne s'applique pas par rapport aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.

3/ Les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

4/ Les piscines doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m mesurés par rapport aux limites séparatives.

5/ S'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative peuvent être adossées sur tout ou partie de sa longueur. Dans ce cas, la construction pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contigües à usage d'habitation doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin, ...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m².
- aux piscines.

Article UB 9 – Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol, les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un des éléments de soutien. Les autres débords de toitures sont exclus de même que les marquises ou autres éléments de modénature architecturale. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

Dispositions générales

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 45% de la superficie du terrain.

Pour les opérations comportant une proportion d'au moins 70% de logements sociaux, une majoration de 50 % maximum du gabarit est autorisée, sans dépasser une emprise au sol de 60%.

Article UB 10 – Hauteur des constructions

Conditions de mesure

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc..

Dispositions générales

A. **Dans les 20 premiers mètres** comptés depuis l'alignement, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

B. **Au-delà de la bande des 20 premiers mètres** comptés depuis l'alignement,
> la hauteur maximale est fixée à 5 mètres à l'égout du toit (rez-de-chaussée).
> pour les opérations comportant une proportion d'au moins 70% de logements sociaux, une majoration de 50 % maximum du gabarit est autorisée, sans pouvoir dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article UB 11 – Aspect extérieur des constructions

A. Formes/Volumes des constructions

- A.1 Les formes et volumes des constructions doivent être simples (plan carré ou rectangulaire).
- A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

B. Aspect des constructions

- B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.
- B.2 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction.
- B.3 Pour les façades visibles depuis les voies, sont proscrits les équipements et installations techniques (de type pompe à chaleur, climatisation, gaines, tuyauteries...).
- B.4 Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions destinées à l'habitation seront de teinte pierre de Gironde.
- B.5 La création de nouvelles ouvertures en façade ou leur modification doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des ouvertures.
- B.6 Pour les annexes des habitations, une unité de traitement sera recherchée avec la construction principale : sauf dans le cas de dépendances en bois, l'aspect des couvertures et des enduits sera identique à ceux de la construction principale,
- B.7 Les surélévations des constructions existantes devront s'inscrire dans la logique de composition d'ensemble du bâti et de la façade en particulier en termes de choix de matériaux et de respect des proportions et des principes d'alignement des ouvertures. Les surélévations devront être traitées soit en bardage bois (peint ou non) ou équivalent, soit maçonnées avec le même grain et la même couleur que la façade existante.

C. Toitures des constructions

- C.1 Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.
- C.2 Les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les extensions de constructions existantes, pour les dépendances d'une superficie inférieure à 20 m² ou pour les constructions à usage autre qu'habitation.
- C.3 Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent à un élément de liaison de l'existant (volumes de surface limitée par rapport au volume total de la construction).
- C.4 Pour les constructions destinées à l'habitation (y compris dépendances), la couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Elles peuvent aussi être couvertes en ardoise si elles sont proches d'un bâtiment existant couvert avec ce matériau.
- C.5 Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).
- C.6 L'emploi de tuiles de teintes noirs ou foncées est strictement interdite.

D. Clôtures

D.1 Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,60 mètre. Elles sont constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,30 mètre ;
- soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie à barreaudage vertical, de couleur foncée ;
- soit d'une clôture végétale (haie vive rustique) doublée ou non d'un grillage placé à l'arrière (non visible depuis l'espace public).

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite. Les éléments de maçonnerie seront de teinte pierre de Gironde. Les enduits doivent avoir une unité d'aspect avec la construction principale.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.

D.2 Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m. Elle sont constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.

Article UB 12 – Stationnement des véhicules

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.

3/ Normes de stationnement

USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
1. Habitat	Minimum 1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	
2. Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
3. Bureaux	Par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher	Mini 3 places
4. Commerces	De 0 à 49 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
	De 50 à 99 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	De 100 à 999 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m ² surface de plancher
	Au-delà de 1000 m ² surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 40 m ² surface de plancher
5. Artisanat	De 0 à 99 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	Au-delà de 100 m ² surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m ² surface de plancher
6. Exploitation agricole ou forestière	Pas de norme imposée	

Article UB 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

1/ Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 6 places de stationnement extérieur.

2/ Les opérations de constructions ou d'aménagement de plus de 450 m² de surface de plancher destinées à l'habitation devront comprendre des aires de jeux et espaces verts permettant la rencontre et **le jeu en commun des enfants**. Ces surfaces sont égales à dix pour cent (10 %) au moins de la surface totale du terrain, dont la moitié au moins d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, squares, places.

3/ L'aménagement des terrains doit préserver **une surface non imperméabilisée représentant au minimum 30%** de sa superficie totale. Pourront être considérés comme surfaces non imperméabilisées :

- les espaces verts en pleine terre,
- les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
- les toitures végétalisées.

4/ Toute construction à usage d'habitation doit comporter sur son terrain d'assiette, un espace vert d'un seul tenant à l'intérieur duquel peut s'inscrire un cercle d'au moins **8 mètres** de diamètre. Seules les annexes et les piscines sont autorisées au sein de ce diamètre, sous réserve que la moitié de son emprise reste non imperméabilisée.

5/ Les plantations réalisées sont composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes. Les plantations ne devront pas porter d'atteintes aux réseaux publics enterrés.

6/ Les emprises repérées au document graphique par la mention "**Espace planté à protéger ou à créer**" devront être entretenus et confortés, ou réalisés (espace vert planté d'arbres et arbustes d'essences locales).

7/ **La marge de recul imposée par rapport aux limites du terrain jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle** doit être plantée pour former une bande boisée et arborée d'au moins 10 mètres d'épaisseur.

Article UB 14 – Coefficient d’occupation des sols (COS)

Sans objet.

Article UB 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UB 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Caractère dominant de la zone

La zone UC couvre les tissus bâtis, relativement hétérogène, réalisés en extension linéaire depuis les bourgs et hameaux de la commune. Cette urbanisation diffuse se compose principalement de maisons individuelles, implantées sans ordonnancement, sur des parcelles pouvant être de grande taille.

Au sein de cette zone, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions à usage principal d'habitation, de commerce, de bureau et de service, ainsi que leurs dépendances.

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

1. Les nouvelles constructions agricoles.
2. Les constructions destinées à une fonction d'entrepôts.
3. Les constructions destinées à l'industrie.
4. Les constructions à usage d'activités soumises à autorisation préfectorale dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.
7. Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI**», sont interdites les occupations et utilisations du sol spécifiées par le PPRI (Voir Pièce N°5.1.3 du présent dossier).

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Espace planté à protéger ou à créer**», sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
2. Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ayant trait aux chaufferies, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
3. Les activités artisanales à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitations.
4. Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « **Zone inondable définie par le PPRI** », les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du PPRI (Voir Pièce N°5.1.3 du présent dossier).
5. Dans les espaces repérés aux documents graphiques sous la rubrique "Espace planté à protéger ou à créer " sont autorisées sous réserve de préserver l'allure générale des emprises plantées ou à planter repérées aux documents graphiques :
 - l'aménagement d'infrastructures routières,
 - les d'aires de stationnement ou de jeux,
 - les réseaux publics et d'intérêt général,
 - l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, avec un maximum de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire,
 - les piscines et les constructions accessoires d'une construction sous réserve d'une emprise au sol maximale de 30 m².

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, au sein de l'emprise repérées par la mention « Espace planté à protéger ou à créer » ne peut en aucun cas excéder 30 m².

Dans les secteurs repérés aux documents graphiques par la mention "**Secteur de mixité de l'habitat**" :

> Toute opération de 3 logements et plus ou de 300m² de surface de plancher et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, devra comporter une part de logements sociaux :

- Pour toute opération de 3 logements ou 3 lots, 1 logement social ;
- Pour toute opération de 4 à 8 logements ou lots, 2 logements sociaux ;
- Pour toute opération de 9 logements ou lots et plus, 30% de logements sociaux.

> Dans les secteurs repérés aux documents graphiques par la mention "Secteur de mixité de l'habitat" et couvert par un périmètre d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation**", le pourcentage minimal de logements sociaux imposé aux opérations d'aménagement ou de constructions destinées à l'habitat, est fixé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables à chaque terrain.

Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isoler, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement. Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier inférieur. L'ensemble de ces logements sociaux fera l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par le Code de la construction et de l'habitation.

Article UC 3 – Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- **les bandes d'accès ou les servitudes de passage** desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité :
 - lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies ou à proximité, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucun accès ou servitude de passage ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
5. **Pour les accès d'une longueur supérieure à 50 mètres** mesurés depuis les voies publiques existantes ouvertes à la circulation automobile et qui desservent 2 logements et plus (existants et/ou projetés), les dispositions relatives aux dimensions et au traitement des voies du présent article s'appliquent .
6. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
7. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5,5 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.
5. Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 50 mètres, aire de retournement non comprise, sauf dans le cas d'une possibilité de maillage avec les voies déjà existantes.

Article UC 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

**Assainissement des eaux usées :**

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif si celui-ci est réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

La rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques pouvant être combinées, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, espaces verts en pleine terre, etc.).

En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer l'ensemble des eaux pluviales sur le terrain, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé selon un débit de fuite régulé à 3 litres/seconde/hectare.

Article UC 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

1. **En dehors des parties agglomérées**, les constructions et installations nouvelles devront être implantées :
 - à une distance au moins égale à 25 m mesurés par rapport à l'axe de la RD242. Cette distance minimale est réduite à 20 m pour les constructions à usage autre qu'habitation.
 - à une distance au moins égale à 10 m mesurés par rapport à l'axe des autres Routes Départementales et des autres voies.
- 2.. **A l'intérieur des parties agglomérées**, les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m mesurés par rapport à la limite d'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, en cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra, soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites. Dans le cas de difficultés d'appréciation de la ligne des constructions existantes, une marge de recul de 3 mètres minimum mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie est exigée pour l'implantation des constructions.
3. **Les piscines** doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m mesurés par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- Aux constructions ou installations situées aux angles de rues dès lors qu'ils entraîneraient des problèmes de sécurité routière qui nécessiteraient une marge de recul plus importante que celle prescrite par les dispositions générales.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

A. Dans une profondeur de 25 m comptés depuis la limite d'emprise publique :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point des limites séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

B. Au-delà d'une profondeur de 25 m comptés depuis la limite d'emprise publique :

B.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

B.2. Les constructions pourront s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales et sur la limite de fond de parcelle à condition que :

- La hauteur maximale de la construction au droit de la limite séparative n'excède pas 3,50 m mesurés au faîtage.
- Leurs longueurs cumulées mesurées sur deux côtés consécutifs n'excèdent pas 12 m sans pouvoir dépasser 6 m sur l'un des côtés.

Dispositions particulières

1/ Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale 10 m mesurés par rapport aux limites du terrain jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle.

2/ Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Le recul ne s'applique pas par rapport aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.

3/ Les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

4/ Les piscines doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m mesurés par rapport aux limites séparatives

5/ S'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative peuvent être adossées sur tout ou partie de sa longueur. Dans ce cas, la construction pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contigües à usage d'habitation doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin, ...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m².
- aux piscines.

Article UC 9 – Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol : les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un des éléments de soutien. Les autres débords de toitures sont exclus de même que les marquises ou autres éléments de modénature architecturale. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

Dispositions générales

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

Pour les opérations comportant une proportion d'au moins 70% de logements sociaux, une majoration de 50 % maximum du gabarit est autorisée, sans dépasser une emprise au sol de 60%.

Article UC 10 – Hauteur des constructions

Conditions de mesure

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc..

Dispositions générales

A. **Dans les 25 premiers mètres** comptés depuis l'alignement, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

B. **Au-delà de la bande des 25 premiers mètres** comptés depuis l'alignement :

- > la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres à l'égout du toit (rez-de-chaussée).
- > pour les opérations comportant une proportion d'au moins 70% de logements sociaux, une majoration de 50 % maximum du gabarit est autorisée, sans pouvoir dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article UC 11 – Aspect extérieur des constructions

Dispositions particulières

A. Formes/Volumes des constructions

- A.1 Les formes et volumes des constructions doivent être simples (plan carré ou rectangulaire).
- A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

B. Aspect des constructions

- B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.
- B.2 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction.
- B.3 Pour les façades visibles depuis les voies, sont proscrits les équipements et installations techniques (de type pompe à chaleur, climatisation, gaines, tuyauteries...).
- B.4 Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions destinées à l'habitation seront de teinte pierre de Gironde.
- B.4 La création de nouvelles ouvertures en façade ou leur modification doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des ouvertures.
- B.5 Pour les annexes des habitations, une unité de traitement sera recherchée avec la construction principale : sauf dans le cas de dépendances en bois, l'aspect des couvertures et des enduits sera identique à ceux de la construction principale,
- B.6 Les surélévations des constructions existantes devront s'inscrire dans la logique de composition d'ensemble du bâti et de la façade en particulier en termes de choix de matériaux et de respect des proportions et des principes d'alignement des ouvertures. Les surélévations devront être traitées soit en bardage bois (peint ou non) ou équivalent, soit maçonnées avec le même grain et la même couleur que la façade existante.

C. Toitures des constructions

- C.1 Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.
- C.2 Les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les extensions de constructions existantes, pour les dépendances d'une superficie inférieure à 20 m² ou pour les constructions à usage autre qu'habitation.
- C.3 Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent à un élément de liaison de l'existant (volumes de surface limitée par rapport au volume total de la construction).
- C.4 Pour les constructions destinées à l'habitation (y compris dépendances), la couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Elles peuvent aussi être couvertes en ardoise si elles sont proches d'un bâtiment existant couvert avec ce matériau.
- C.5 Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).
- C.6 L'emploi de tuiles de teintes noirs ou foncées est strictement interdite.

D. Clôtures

- D.1 Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,60 mètre. Elles sont constituées :
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,30 m ;
 - soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie à barreaudage vertical, de couleur foncée;
 - soit d'une clôture végétale (haie vive rustique) doublée ou non d'un grillage placé à l'arrière (non visible depuis l'espace public).
- Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite. Les éléments de maçonnerie seront de teinte pierre de Gironde. Les enduits doivent avoir une unité d'aspect avec la construction principale.
- Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.
- D.2 Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m. Elles sont constituées :
- soit d'un mur plein,
 - soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
 - soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.

Article UC 12 – Stationnement des véhicules

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.

3/ Normes de stationnement

USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
1. Habitat	1) Minimum 2 places de stationnement par logement 2) Minimum 1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	
2. Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
3. Bureaux	Par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher	Mini 3 places
4. Commerces	De 0 à 49 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
	De 50 à 99 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	De 100 à 999 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m ² surface de plancher
	Au-delà de 1000 m ² surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 40 m ² surface de plancher
5. Artisanat	De 0 à 99 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	Au-delà de 100 m ² surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m ² surface de plancher
6. Exploitation agricole ou forestière		Pas de norme imposée

Article UC 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

1/ Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 6 places de stationnement extérieur.

2/ Les opérations de constructions ou d'aménagement de plus de 450 m² de surface de plancher destinées à l'habitation devront comprendre des aires de jeux et espaces verts permettant la rencontre et **le jeu en commun des enfants**. Ces surfaces sont égales à dix pour cent (10 %) au moins de la surface totale du terrain, dont la moitié au moins d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, squares, places.

3/ L'aménagement des terrains doit préserver **une surface non imperméabilisée représentant au minimum 50%** de sa superficie totale. Pourront être considérés comme surfaces non imperméabilisées :

- les espaces verts en pleine terre,
- les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
- les toitures végétalisées.

4/ Toute construction à usage d'habitation doit comporter sur son terrain d'assiette, un espace vert d'un seul tenant à l'intérieur duquel peut s'inscrire un cercle d'au moins **10 mètres** de diamètre. Seules les annexes et les piscines sont autorisées au sein de ce diamètre, sous réserve que la moitié de son emprise reste non imperméabilisée.

5/ Les plantations réalisées sont composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes. Les plantations ne devront pas porter d'atteintes aux réseaux publics enterrés.

6/ Les emprises repérées au document graphique par la mention "**Espace planté à protéger ou à créer**" devront être entretenus et confortés, ou réalisés (espace vert planté d'arbres et arbustes d'essences locales).

7/ **La marge de recul imposée par rapport aux limites du terrain jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle** doit être plantée pour former une bande boisée et arborée d'au moins 10 mètres d'épaisseur.

Article UC 14 – Coefficient d’occupation des sols (COS)

Sans objet.

Article UC 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UC 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Caractères dominants de la zone :

La zone UE est réservée principalement aux équipements publics ou d'intérêt collectif de la commune.

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles visées à l'article 2 UE ci-dessous.

Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs à vocation scolaire, sportive, culturelle, de loisirs, touristique, et d'hébergement de personnes âgées ou de santé publique.
2. Les constructions à usage d'activité commerciale, de bureau et de services, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux constructions et équipements collectifs visés au paragraphe 1 ci-dessus.
3. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction ou de gardiennage liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
4. Les réseaux publics et d'intérêt général ainsi que les constructions nécessaires à l'exploitation de ces réseaux.
5. Les affouillements et exhaussements des sols, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone
6. Les installations classées nouvelles, à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Article UE 3 – Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- **les bandes d'accès ou les servitudes de passage** desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa précédent.
4. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
5. Les caractéristiques des accès (accès, bande d'accès, servitude de passage) doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte, sans être inférieure à 3 mètres de large.
6. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
7. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article UE 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

La rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques pouvant être combinées, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, espaces verts en pleine terre, etc.).

En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer l'ensemble des eaux pluviales sur le terrain, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé selon un débit de fuite régulé à 3 litres/seconde/hectare.

Article UE 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

- 1. En dehors des parties agglomérées**, les constructions et installations nouvelles devront être implantées :
 - à une distance au moins égale à 100 m de l'axe de la RN89
 - à une distance au moins égale à 25 m mesurés par rapport à l'axe de la RD242. Cette distance minimale est réduite à 20 m pour les constructions à usage autre qu'habitation.
 - à une distance au moins égale à 10 m mesurés par rapport à l'axe des autres Routes Départementales et des autres voies.
- 2. A l'intérieur des parties agglomérées**, les constructions et installations nouvelles devront être implantées à l'alignement ou à une distance au moins égale à 1 m mesuré par rapport à la limite d'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, en cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra, soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites. Dans le cas de difficultés d'appréciation de la ligne des constructions existantes, une marge de recul de 10 mètres minimum mesurés par rapport à l'axe des voies sera exigée pour l'implantation des constructions.
- 3.** Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 20 mètres mesurés par rapport à la berge du ruisseau d'Artigues.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- Aux constructions ou installations situées aux angles de rues dès lors qu'ils entraîneraient des problèmes de visibilité qui nécessiteraient une marge de recul plus importante que celle prescrite par les dispositions générales.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.
- A l'extension des bâtiments existants implantés différemment si elle respecte l'implantation de la construction principale.

Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative latérale, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale 10 m mesurés par rapport aux limites du terrain jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle.
3. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Le recul ne s'applique pas par rapport aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.
4. Les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

Article UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article UE 9 – Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol, les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un des éléments de soutien. Les autres débords de toitures sont exclus de même que les marquises ou autres éléments de modénature architecturale. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

Dispositions générales

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra pas excéder 60% du terrain.

Article UE 10 – Hauteur des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, antenne parabolique, souches de cheminées, balustrades, etc.

Hauteur absolue

La hauteur maximale est fixée à 12 m au point le plus haut de la construction.

Article UE 11 – Aspect extérieur des constructions

1. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.
2. Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés.
3. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction.
4. L'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades.
5. Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.
6. La hauteur des enseignes ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.
7. Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.
8. Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.
9. Sauf impératif technique s'y opposant, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

Article UE 12 - Stationnement

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.

3/ Des aires de stationnement accessibles depuis le domaine public doivent être réalisées pour les deux roues. Elles doivent comporter des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

4/ Normes de stationnement :

USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
1. Habitat	Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
2. Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
3. Bureaux	Par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher	Mini 3 places
4. Equipements publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable. 	

Article UE 13 – Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1/ Les aires de stationnement dont la surface excède plus de 100 m², doivent être traitées de manière à constituer un parking sous couvert arboré dense. Pour ce faire, les aires de stationnement doivent être divisées par des bandes d'une largeur au moins égale à 2 mètres, plantées sous forme de buissons mélangeant arbres et arbustes d'essences locales.

2/ L'aménagement des terrains doit préserver **une surface non imperméabilisée représentant au minimum 20%** de sa superficie totale. Pourront être considérés comme surfaces non imperméabilisées :

- les espaces verts en pleine terre,
- les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
- les toitures végétalisées.

3/ Les installations techniques liées aux réseaux devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de dissimuler la fonction technique de ces espaces. En particulier, les bassins en eau (régulation des eaux pluviales, réserve incendie,...) devront être traités, sauf impératif technique s'y opposant, comme des espaces d'agrément participant à l'intégration paysagère des opérations de constructions ou d'aménagement.

4/ Des cheminements piétons doivent être réalisés le cas échéant, entre les différentes constructions d'une même opération.

5/ Les plantations réalisées sont composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

6/ Les emprises repérées au document graphique par la mention "**Espace planté à protéger ou à créer**" devront être entretenus et confortés, ou réalisés (espace vert planté d'arbres et arbustes d'essences locales).

Article UE 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet.



Article UE 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UE 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE V

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Caractéristiques dominantes de la zone :

La zone UX accueille des activités industrielles et artisanales, ainsi que les équipements liés au fonctionnement de ces activités. La zone UX comprend également les terrains affectés au service des armées sur le site de « Labour ».

Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
3. L'aménagement et l'extension des terrains de camping.
4. Les constructions destinées aux habitations à l'exception de celles admises sous conditions.

Article UX 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaire aux services des Armées.
2. Les constructions nouvelles destinées aux activités commerciales, à condition qu'elles soient le prolongement de l'activité artisanale ou industrielle déjà existante, que leur surface de vente soit consacrée en totalité à l'activité dont elles sont la conséquence et qu'elle n'excède pas une surface de plancher maximale de 200m².
3. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.
4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
5. Les constructions agricoles à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
6. Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage lié et nécessaire à l'activité, sous réserve :
 - d'une surface de plancher maximale de 50 m² ;
 - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
 - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activités. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.
7. Dans les espaces repérés aux documents graphiques sous la rubrique " **Espace planté à protéger ou à créer** " sont autorisées sous réserve de préserver l'allure générale des emprises plantées ou à planter repérées aux documents graphiques :
 - l'aménagement d'infrastructures routières,
 - - les réseaux publics et d'intérêt général.

Article UX 3 – Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
 - Sauf contrainte technique démontrée, le nombre d'accès est limité à un par terrain d'assiette de construction.
4. Les accès doivent être adaptés pour permettre des conditions satisfaisantes de desserte, sans être inférieure à 6 mètres de large.
5. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
6. Aucun accès direct ne sera autorisé sur la RD 242

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.
4. L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 7 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article UX 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau. Le branchement doit être équipé d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

**Assainissement des eaux usées :**

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif si celui-ci est réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé ou à une limitation des débits évacués de la propriété, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

La rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques pouvant être combinées, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, espaces verts en pleine terre, etc.).

En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer l'ensemble des eaux pluviales sur le terrain, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé selon un débit de fuite régulé à 3 litres/seconde/hectare.

Article UX 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article UX 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à :

- 50 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RN 89
- 15 mètres mesurées par rapport à l'axe de la RD242.
- A une distance au moins égale à 5 m de la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

Article UX 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point des limites séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à **10 m mesurés par rapport aux limites séparatives** jouxtant une zone à vocation principale d'habitation, une zone agricole ou une zone naturelle, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie existantes ou à créer.

Dispositions particulières

1. Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

Article UX 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UX 9 – Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol, les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un des éléments de soutien. Les autres débords de toitures sont exclus de même que les marquises ou autres éléments de modénature architecturale. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

Dispositions générales

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

Article UX 10 – Hauteur des constructions

Mode de calcul

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc..

Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dispositions particulières

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article UX 11 – Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

A. Façades et toitures des constructions

- A.1 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.
- A.2 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.
- A.3 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés.
- A.4 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction.
- A.5 L'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades. L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit. Elles ne pourront être utilisées que pour des éléments de détail.
- A.6 Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.
- A.7 Si elles ne sont pas intégrées dans le bâtiment d'activités pour des raisons de sécurité, les constructions destinées à l'habitation devront présentées le même traitement (forme, matériaux) le bâtiment destiné à l'activité.
- A.8 La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.
- A.9 Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.
- A.10 Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.

C. Clôtures

- C.1. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- C.2. Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive. Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement.
- C.3 Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

Article UX 12 - Stationnement

<1/ Le stationnement et les zones de manœuvres des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,5x5 m, et de 25 m² y compris l'accès.

3/ Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues. Elles doivent comporter des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

3/ Normes de stationnement

USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
1. Habitat	Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
2. Bureaux	Par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher	Mini 3 places
3. Commerces	De 0 à 49 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
	De 50 à 99 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
4. Artisanat	De 0 à 99 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	Au-delà de 100 m ² surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m ² surface de plancher
5. Industrie*	Par tranche entamée de 75 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
6. Entrepôt*	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
7. Exploitation agricole ou forestière		Pas de norme imposée

* Toutefois le nombre de places pourra être réduit sans être inférieur à une place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels ou des entrepôts doit être inférieure à un emploi par 25 m².

Article UX 13 – Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1. Les aires de stationnement seront fragmentées en plates formes de 1000 m² maximum entourées de bandes végétalisées de 2 mètres de large. Ces bandes seront plantées sous forme de buissons mélangeant arbres et arbustes d'essences locales.
2. L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum 20% de sa superficie totale. Pourront être considérés comme surface non imperméabilisée :
 - les espaces verts en pleine terre,
 - les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
 - les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
 - les toitures végétalisées.
3. Les installations techniques liées aux réseaux devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de dissimuler la fonction technique de ces espaces. En particulier, les bassins en eau (régulation des eaux pluviales, réserve incendie,...) devront être traités, sauf impératif technique s'y opposant, comme des espaces d'agrément participant à l'intégration paysagère des opérations de constructions ou d'aménagement.
4. Les plantations réalisées sont composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes. Les plantations ne devront pas porter d'atteintes aux réseaux publics enterrés.
5. Les aires de stockage et de dépôts doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.
- 6 Les emprises repérées au document graphique par la mention "Espace planté **à protéger ou à créer**" devront être entretenus et confortés, ou réalisés (espace vert planté d'arbres et arbustes d'essences locales).
- 7/ **La marge de recul imposée par rapport aux limites du terrain jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle** doit être plantée pour former une bande boisée et arborée d'au moins 10 mètres d'épaisseur.

Article UX 14 – Coefficient d’occupation des sols (COS)

Sans objet.

Article UX 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UX 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES À URBANISER

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Caractère dominant de la zone

La zone 1AU constitue un secteur naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à caractère d'habitat. Son ouverture à l'urbanisation est réglementée par l'article 2 du présent règlement. des Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent chapitre (Voir Pièce N°4 du présent dossier).

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions de l'urbanisation fixées à l'article 2 du présent chapitre.
2. Les constructions destinées à une fonction d'entrepôts.
3. Les constructions destinées à l'industrie.
4. Les constructions à usage d'activités soumises à autorisation préfectorale dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.

Article 1AU 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

A. Conditions de l'urbanisation

1. Surface minimale d'opération : **chaque opération doit porter sur une surface minimale de 1 hectare**. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et les opérations ayant une superficie inférieure au minimum exigé, pourront être urbanisés à condition de couvrir la totalité de ce reliquat.
2. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
3. La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.
4. Les opérations devront être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement couvrant la zone (Pièce N°4 du présent PLU).
5. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
6. La défense incendie du projet doit être assurée.

B. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions spéciales

Sont admis sous réserve des conditions de l'urbanisation fixées au paragraphe A du présent article :

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
2. Les installations classées soumises à déclaration préfectorale dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

Dans les secteurs repérés aux documents graphiques par la mention "**Secteur de mixité de l'habitat**" et couvert par un périmètre d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation**", le pourcentage minimal de logements sociaux imposé aux opérations d'aménagement ou de constructions destinées à l'habitat, est fixé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables à chaque terrain.

Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isoler, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement. Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier inférieur. L'ensemble de ces logements sociaux fera l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par le Code de la construction et de l'habitation.

Sont admis nonobstant les conditions d'urbanisation fixées au paragraphe A du présent article, les réseaux publics et d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières à condition qu'ils soient compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.

Article 1AU 3 – Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- **les bandes d'accès ou les servitudes de passage** desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité :
 - lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies ou à proximité, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
5. Pour les accès d'une longueur supérieure à 50 mètres mesurés depuis les voies publiques existantes ouvertes à la circulation automobile et qui desservent 2 logements et plus (existants et/ou projetés), les dispositions relatives aux dimensions et au traitement des voies du présent article s'appliquent .
6. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
7. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5,5 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie. A l'exception des impasses destinées à être prolongées ultérieurement.
5. Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 mètres, aire de retournement non comprise, à l'exception de celles destinées à être prolongées ultérieurement. Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 60 m devront obligatoirement se prolonger par un cheminement piéton donnant accès à une emprise ouverte à la circulation publique.
6. La localisation, le tracé et le profil des voies devront être compatibles avec les ***Orientations d'Aménagement et de Programmation*** définies pour la zone.

Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

La rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques pouvant être combinées, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, espaces verts en pleine terre, etc.).

En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer l'ensemble des eaux pluviales sur le terrain, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé selon un débit de fuite régulé à 3 litres/seconde/hectare.

Article 1AU 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1/ Les constructions doivent être implantées :

> soit à l'alignement

> soit avec une marge de recul comprise entre 1 et 4 m de manière à dégager un espace libre planté sur au moins 50% de la marge de recul

> soit avec une marge de recul au moins égal à 6 m de manière à dégager un espace libre planté sur au moins 70% de l'emprise de la marge de recul.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement définies pour la zone.

3/ Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux fossés et noues de gestion des eaux pluviales interne à l'opération.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'arrière d'une construction respectant les dispositions du présent article.

Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative latérale, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

1/ Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale 10 m mesurés par rapport aux limites du terrain jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle.

2/ Les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU 9 – Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol, les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un des éléments de soutien. Les autres débords de toitures sont exclus de même que les marquises ou autres éléments de modénature architecturale. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

Dispositions générales

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

Pour les opérations comportant une proportion d'au moins 70% de logements sociaux, une majoration de 50 % maximum du gabarit est autorisée, sans dépasser une emprise au sol de 60%.

Article 1AU 10 – Hauteur des constructions

Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau fini de l'axe de la chaussée au droit du terrain. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen de l'axe de la chaussée au droit de l'assiette de la construction. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Dispositions générales

La hauteur maximale mesurée à l'égout de la toiture est fixée à 7 m.

Pour les opérations comportant une proportion d'au moins 70% de logements sociaux, une majoration de 50 % maximum du gabarit est autorisée, sans pouvoir dépasser 9 mètres à l'égout du toit.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions

A. Formes/Volumes des constructions

A.1 Les formes et volumes des constructions doivent être simples (plan carré ou rectangulaire).

A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel.

B. Aspect des constructions

B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

B.2 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

B.3 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction.

B.4 Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions destinées à l'habitation seront de teinte pierre de Gironde.

C. Toitures des constructions

C.1 Les constructions peuvent avoir une toiture en pente ou une toiture dite plate. En cas de réalisation de toiture en pente :

- Les toitures principales des constructions (y compris les annexes) seront à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.
- La couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle.

C.2 Les effets de toiture pourront être autorisés s'ils correspondent à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentée...).

C.3 Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

C.4 L'emploi de tuiles de teintes noirs ou foncées est strictement interdites.

D. Clôtures

D.1 Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,60 mètre. Elles sont constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise maximale de 1,30 m ;
- soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie à barreaudage vertical, de couleur foncée ;
- soit d'une clôture végétale (haie vive rustique) doublée ou non d'un grillage placé à l'arrière (non visible depuis l'espace public).

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite. Les éléments de maçonnerie seront de teinte pierre de Gironde. Les enduits doivent avoir une unité d'aspect avec la construction principale.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.

D.2 Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m. Elle sont constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.

Article 1AU 12 - Stationnement

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.

3/ Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues. Elles doivent comporter des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

4/ Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation doivent comprendre des places de stationnement accessibles et destinées aux visiteurs.

5/ Normes de stationnement

USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
1. Habitat	Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
	Places visiteurs (<i>nombre de place de stationnement supplémentaire suivant par lot ou par logement</i>)	0,3 place supplémentaire
2. Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
3. Bureaux	Par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher	Mini 3 places
4. Commerces	De 0 à 49 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
	De 50 à 99 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	De 100 à 999 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m ² surface de plancher
	Au-delà de 1000 m ² surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 40 m ² surface de plancher
5. Artisanat	De 0 à 99 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	Au-delà de 100 m ² surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m ² surface de plancher

* Toutefois le nombre de places pourra être réduit sans être inférieur à une place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels ou des entrepôts doit être inférieure à un emploi par 25 m².

Article 1AU 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

1/ Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 50 m² d'espaces verts.

2/ L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum 30% de sa superficie totale. Pourront être considérés comme surface non imperméabilisée :

- les espaces verts en pleine terre,
- les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
- les toitures végétalisées.

3/ Les plantations réalisées sont composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes. Les plantations ne devront pas porter d'atteintes aux réseaux publics enterrés.

4/ Les éventuelles aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

5/ Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation devront comprendre **des espaces communs à tous les logements, représentant au moins 10% de la surface d'assiette du projet**, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts collectifs, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées accompagnant la voirie (noues, terre-pleins, bandes de plantations en alignement). N'entrent pas dans ce pourcentage minimal les surfaces d'espaces verts privatives (jardins) des terrains à bâtir.

Dans le cas d'opérations contiguës, un même espace vert commun pourra être pris en compte dans ce calcul dans la mesure où il représente 10 % de la superficie globale des terrains d'assiette des opérations.

6/ L'organisation de l'opération devra être compatible avec les principes prévus par les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** définies pour la zone.

7/ Les emprises repérées au document graphique par la mention "**Espace planté à protéger ou à créer**" devront être entretenus et confortés, ou réalisés (espace vert planté d'arbres et arbustes d'essences locales).

8/ **La marge de recul imposée par rapport aux limites du terrain jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle** doit être plantée pour former une bande boisée et arborée d'au moins 10 mètres d'épaisseur.

Article 1AU 14 – Coefficient d’occupation des sols (COS)

Sans objet.

Article 1AU 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AU 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUx

Caractère dominant de la zone

La zone 1AUx couvre l'extension de la zone d'activités de Camparian. Elle est destinée à accueillir des activités principalement industrielles artisanales et logistiques.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent chapitre (Voir Pièce N°4 du présent dossier).

Article 1AUx 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions de l'urbanisation fixées à l'article 2 du présent chapitre.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
3. L'aménagement et l'extension des terrains de camping.
4. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
5. Les constructions à vocation d'habitation à l'exception de celle admises sous conditions.

Article 1AUx 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

A. Conditions de l'urbanisation

1. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
2. La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.
3. Les opérations devront être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrant la zone (Voir Pièce N°4 du présent PLU).
4. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
5. La défense incendie du projet doit être assurée.

B. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions spéciales

Sont admis sous réserve des conditions de l'urbanisation fixées au paragraphe A du présent article :

1. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les constructions destinées à l'habitation sont admises à condition qu'il s'agisse d'un logement de gardiennage lié et nécessaire à l'activité sous réserve :
 - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
 - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activités. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.
 - d'une surface de plancher maximale de 50 m².
4. Les constructions nouvelles destinées aux activités commerciales, à condition qu'elles soient le prolongement de l'activité artisanale ou industrielle déjà existante, que leur surface de vente soit consacrée en totalité à l'activité dont elles sont la conséquence et qu'elle n'excède pas une surface de plancher maximale de 200m².

Sont admis nonobstant les conditions d'urbanisation fixées au paragraphe A du présent article, les réseaux publics et d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières à condition qu'ils soient compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.

Article 1AUx 3 – Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- **les bandes d'accès ou les servitudes de passage** desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité :
 - lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies ou à proximité, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Les accès doivent être adaptés pour permettre des conditions satisfaisantes de desserte, sans être inférieure à 6 mètres de large.
5. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
6. Aucun accès direct ne sera autorisé sur la RD 242 et la RN89.

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 7 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie. A l'exception des impasses destinées à être prolongées ultérieurement.
5. La localisation, le tracé et le profil des voies devront être compatibles avec les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** définies pour la zone.

Article 1AUx 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif si celui-ci est réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

La rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques pouvant être combinées, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, espaces verts en pleine terre, etc.).

En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer l'ensemble des eaux pluviales sur le terrain, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé selon un débit de fuite régulé à 3 litres/seconde/hectare.

Article 1AUx 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article 1AUx 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1/ Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à :

- 80 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RN 89
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

2/ Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des fossés.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

Article 1AUx 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point des limites séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dispositions particulières

1/ Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale 10 m mesurés par rapport aux limites du terrain jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle.

2/ Les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

Article 1AUx 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUx 9 – Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol, les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un des éléments de soutien. Les autres débords de toitures sont exclus de même que les marquises ou autres éléments de modénature architecturale. De même, les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

Dispositions générales

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

Article 1AUx 10 – Hauteur des constructions

Conditions de mesure

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres mesurés au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 1AUx 11 – Aspect extérieur des constructions

A. Façades et toitures des constructions

- A.1 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.
- A.2 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.
- A.3 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés.
- A.4 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction.
- A.5 L'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades. L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit. Elles ne pourront être utilisées que pour des éléments de détail.
- A.6 Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.
- A.7 Si elles ne sont pas intégrées dans le bâtiment d'activités pour des raisons de sécurité, les constructions destinées à l'habitation devront présenter le même traitement (forme, matériaux) le bâtiment destiné à l'activité.
- A.8 La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.
- A.9 Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.
- A.10 Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.
- A.11 Pour les façades des constructions orientées vers la RN89 :**
- Les façades orientées vers la RN89 doivent comporter des éléments de composition architecturale ou de volumétrie destinés à rompre la linéarité du plan de la façade.
 - Les façades des constructions orientées vers la RN 89 doivent comporter des ouvertures.
 - Pour les terrains visibles depuis la RN89, l'implantation en premier rang d'aire de stockage à ciel ouvert est interdite.

B. Clôtures

- B.1. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- B.2. Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive. Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement.
- B.3 Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

Article 1AUx 12 - Stationnement

- 1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.
- 2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.
- 3/ Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues. Elles doivent comporter des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

5/ Normes de stationnement

USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
1. Habitat	Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
2. Bureaux	Par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher	Mini 3 places
3. Commerces	De 0 à 49 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
	De 50 à 99 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	De 100 à 999 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m ² surface de plancher
	Au-delà de 1000 m ² surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 40 m ² surface de plancher
4. Artisanat	De 0 à 99 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	Au-delà de 100 m ² surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m ² surface de plancher
5. Industrie*	Par tranche entamée de 75 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
6. Entrepôt*	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
7. Exploitation agricole ou forestière		Pas de norme imposée

* Toutefois le nombre de places pourra être réduit sans être inférieur à une place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels ou des entrepôts doit être inférieure à un emploi par 25 m².

Article 1AUx 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

1. L'organisation de l'opération devra être compatible avec les principes prévus par les Orientations d'aménagement définies pour la zone.
2. Les marges de recul minimale imposées par le présent règlement doivent être traitées en espace vert planté, en particulier le long de la RN89.
3. Les aires de stationnement seront fragmentées en plates formes de 1000 m² maximum entourées de bandes végétalisées de 2 mètres de large. Ces bandes seront plantées sous forme de buissons mélangeant arbres et arbustes d'essences locales.
4. L'aménagement des terrains doit préserver **une surface non imperméabilisée représentant au minimum 20%** de sa superficie totale. Pourront être considérés comme surface non imperméabilisée :
 - les espaces verts en pleine terre,
 - les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
 - les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
 - les toitures végétalisées.
5. Les installations techniques liées aux réseaux devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de dissimuler la fonction technique de ces espaces. En particulier, les bassins en eau (régulation des eaux pluviales, réserve incendie,...) devront être traités, sauf impératif technique s'y opposant, comme des espaces d'agrément participant à l'intégration paysagère des opérations de constructions ou d'aménagement.
6. Les plantations réalisées sont composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.
7. Les aires de stockage et de dépôts doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.
8. Les emprises repérées au document graphique par la mention "**Espace planté à protéger ou à créer**" devront être entretenus et confortés, ou réalisés (espace vert planté d'arbres et arbustes d'essences locales).
9. **La marge de recul imposée par rapport aux limites du terrain jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle** doit être plantée pour former une bande boisée et arborée d'au moins 10 mètres d'épaisseur.

Article 1AUx 14 – Coefficient d’occupation des sols (COS)

Sans objet.

Article 1AUx 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUx 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE AGRICOLE

Zone A

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Caractère dominant de la zone

Il s'agit d'une zone de richesse agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y sont admises.

La zone A comprend un secteur Ah couvrant des terrains urbanisés au sein de la zone agricole.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdites à l'exception de celles visées à l'article A 2.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone A

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les éventuelles activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone :
3. Les constructions destinées à l'habitation liées et nécessaires à l'activité agricoles sous réserve :
 - a. d'une surface de plancher maximale de 150 m² ;
 - b. qu'elles soient destinées au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
 - c. qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres du siège d'activité de l'exploitation ou qu'elles soient localisées dans l'ensemble formé par les bâtiments constituant le siège d'exploitation ou sur une parcelle contiguë à ces bâtiments.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection des terres agricoles.
5. Les installations classées, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

6. L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
7. L'extension des habitations existantes est limitée à 50 m² d'emprise au sol. Cette possibilité d'extension ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
8. Les constructions accessoires d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation, et que :
 - L'emprise au sol des piscines soit inférieure ou égale à 50 m².
 - L'emprise au sol des autres annexes (abris de jardins ou d'animaux, garages, etc.) soit inférieure ou égale à 30 m².
 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions accessoires (hors piscine) sur le terrain d'une habitation ne pourra en aucun cas excéder 30 m².
9. Sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, les constructions repérées aux documents graphiques sous la rubrique " **Bâtiment susceptible de changer de destination** " peuvent faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitation. L'extension de ces constructions à usage d'habitation est limitée à 50 m² de surface de plancher. Cette possibilité d'extension ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
10. Les constructions et aménagements concernant ou avoisinant les " **Éléments de paysage, patrimoine à protéger** " repérés aux documents graphiques devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.

Sont admis dans le secteur Ah sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel ou à la qualité paysagère du site:

- Le changement de destination et les constructions nouvelles destinées à l'habitation sous réserve des dispositions de l'article 9 du présent chapitre,
- Le changement de destination et les constructions nouvelles destinées à l'artisanat, aux exploitations agricoles ou forestières et à l'hébergement touristique sous réserve d'être compatible avec la proximité d'habitation.

Article A 3 - Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 m.
5. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
- 6. La création de nouvel accès sur les routes départementales est interdite.**

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article A 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau. Le branchement doit être équipé d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. A défaut d'un branchement possible sur le réseau public, un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

La rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques pouvant être combinées, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, espaces verts en pleine terre, etc.).

En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer l'ensemble des eaux pluviales sur le terrain, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé selon un débit de fuite régulé à 3 litres/seconde/hectare.

Article A 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Articles A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques contraires, toute construction ou installation doit être édifiée aux distances suivantes :

- Avec un retrait minimal de 100 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RN89.
- Avec un retrait minimal de 25 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD°242 et de la RD242E6 pour les habitations. Cette marge de recul est réduite à 20 m pour les constructions autres qu'habitation.

Toutefois, l'extension des constructions agricoles existantes peut conserver la même implantation que les bâtiments préexistants.

- Avec un retrait minimal de 8 mètres mesurés par rapport à l'axe de toute voie publique ou emprise ouverte à la circulation automobile, à l'axe des voies privées, des chemins ruraux ou d'exploitation.
- A une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés ou plans d'eau.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- A l'aménagement, la transformation et l'extension des bâtiments existants qui sont implantés différemment qui pourra soit être alignée sur ces bâtiments existants, soit être implantée avec la marge de recul définie aux dispositions générales.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.

Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. Les constructions seront implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
3. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 10 m mesurés par rapport aux limites du terrain jouxtant une zone urbaine ou à urbaniser, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie existante ou à créer.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 – Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol : les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un des éléments de soutien. Les autres débords de toitures sont exclus de même que les marquises ou autres éléments de modénature architecturale. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

Dispositions générales

Dans le secteur Ah, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra pas excéder 15% de la surface du terrain d'assiette.

Article A 10 – Hauteur des constructions

Mode de calcul :

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc..

Hauteur absolue :

1. Pour les constructions agricoles, la hauteur maximale mesurée à l'égout (ou à l'acrotère) de la toiture est fixée à 10 m.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole (silo, cuve viticole,...).

Pour les constructions plus élevées existantes à la date d'approbation du PLU, la hauteur constatée est prise comme maximum.

2. Pour les habitations, la hauteur maximale est fixée à 7 m mesurés à l'égout de la toiture.

Pour les constructions accessoires d'une habitation (annexes non accolées), la hauteur maximale est fixée à 4,50 m mesurés au point le plus haut de la construction.

Pour les constructions plus élevées existantes à la date d'approbation du PLU, la hauteur constatée est prise comme maximum.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article A 11 – Aspect extérieur des constructions

A. Aspect des constructions

- A.1 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.
- A.2 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.
- A.3 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
- A.4 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction.
- A.5 Pour les habitations :
- Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions destinées à l'habitation seront de teinte pierre de Gironde.
 - Les surélévations des constructions existantes devront s'inscrire dans la logique de composition d'ensemble du bâti et de la façade en particulier en termes de choix de matériaux et de respect des proportions et des principes d'alignement des ouvertures. Les surélévations devront être traitées soit en bardage bois (peint ou non) ou équivalent, soit maçonnées avec le même grain et la même couleur que la façade existante.
 - Pour les annexes des habitations, une unité de traitement sera recherchée avec la construction principale : sauf dans le cas de dépendances en bois, l'aspect des couvertures et des enduits sera identique à ceux de la construction principale.

B. Toitures des constructions

- B.1 Les toitures des constructions destinées à l'habitation sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum. La couverture de ces toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle, sauf dans le cas vérandas.
- B.2 Des dispositions différentes pourront être admises si la couverture projetée présente une qualité visuelle et architecturale à travers les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les bâtiments avoisinants.
- L'emploi de l'ardoise de teinte naturelle ou du métal (zinc, cuivre, ...) pourra être autorisé pour :
 - la couverture de bâtiments exceptionnels, notamment les châteaux,
 - des ouvrages spécifiques de toitures (mansardes, lucarnes, approches de rives et faîtages, ...) en complément de la tuile plate,
 - la restauration d'édifices couverts à l'origine par ces matériaux.
- Pourront également être admises les toitures végétalisées.
- B.3 Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).
- B.4 L'emploi de tuiles de teintes noirs ou foncées est strictement interdites.
- B.5 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

C. Clôtures autres qu'agricoles

- C.1 Les clôtures seront constituées d'une clôture végétale (haie vive rustique) doublée ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage de couleur grise ou verte, placé à l'arrière de la haie (non visible depuis l'espace public). La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 2,00 m.
- C.2 Les murs pleins sont interdits, en dehors de ceux nécessaires à la réalisation de l'accès à la parcelle. Les murs pleins en pierre existant à la date d'approbation du PLU peuvent être confortés avec possibilité de les prolonger avec les mêmes matériaux et la même hauteur.
- C.3 Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.

D. Élément de paysage, de patrimoine à protéger

- D.1 Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien existant devront respecter le caractère originel de l'immeuble, en s'inscrivant dans la logique de composition d'ensemble du bâti et en valorisant les éléments anciens de valeur architecturale.
- D.2 La pente du toit de l'extension sera dans le prolongement et le même pan que la toiture de la construction d'origine.
- D.3 Il conviendra de mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existants (tuile plate, tuile canal).
- D.4 La restauration des parties maçonnées doit être réalisée avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux, teinte et texture du sable local). L'enduit doit venir à fleur des pierres le cas échéant.

Article A 12 – Stationnement des véhicules

1/ Les places réservées au stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et celles-ci doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,5x5 m, et de 25 m² y compris l'accès.

3/ Normes de stationnement

USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
1. Habitat	Par logement	Mini 2 places
1. Exploitation agricole ou forestière	Pas de norme imposée	

Article A 13 – Espaces libres et plantations et Espaces Boisés Classés

1/ L'aménagement des terrains doit préserver **une surface non imperméabilisée représentant au minimum 70%** de sa superficie totale. Pourront être considérées comme surfaces non imperméabilisées :

- les espaces verts en pleine terre,
- les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
- les toitures végétalisées.

2/ Les plantations réalisées sont composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

3/ Les emprises repérées au document graphique par la mention "**Espace planté à protéger ou à créer**" devront être entretenus et confortés, ou réalisés (espace vert planté d'arbres et arbustes d'essences locales). L'aménagement d'infrastructures y est autorisé ponctuellement sous réserve de maintenir l'aspect général de la bande boisée.

4/ Les espaces boisés existants ou à créer, repérés au document graphique par la mention "**Espace Boisé Classé**", sont classés à conserver et à protéger, et sont soumis aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

5/ Les abords des fossés, ruisseaux, et plans d'eau ainsi que les boisements accompagnant leurs berges, sont à préserver.

Article A 14 – Coefficient d’occupation des sols (COS)

Sans objet.

Article A 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

NATURELLE ET FORESTIÈRE

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Caractère dominant de la zone

La zone N concerne les espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La constructibilité y est limitée pour préserver les caractéristiques de la zone N.

La zone N comprend deux secteurs :

- un **secteur Ns** qui couvre les espaces naturels les plus sensibles dont le périmètre Natura 2000 localisé sur la commune.
- un **secteur Ne** ponctuellement bâti à constructibilité limitée, destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone N est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'applique les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (voir Pièce n° 5-1-3 annexée au présent dossier).

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article N2.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1/ Sont admis dans toute la zone N sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel :

- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières et ferroviaires.
- La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé.
- L'adaptation et, la réfection des constructions existantes.
- Les réseaux publics et d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

2/ Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «Zone inondable définie par le PPRI», les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (Voir Pièce N°5.1.3 du présent dossier).

3/ Sont admis dans toute la zone N, à l'exception du secteur Ns, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel ou à la qualité paysagère du site :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'extension limitée des habitations existantes, limitée à 50 m² d'emprise au sol. Cette possibilité d'extension ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les constructions accessoires d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation, et que :
 - o L'emprise au sol des piscines soit inférieure ou égale à 50 m².
 - o L'emprise au sol des autres annexes (abris de jardins ou d'animaux, garages) soit inférieure ou égale à 30 m².

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions accessoires (hors piscine) sur le terrain d'une habitation ne pourra en aucun cas excéder 30 m².

- Les constructions repérées aux documents graphiques sous la rubrique "**Bâtiment susceptible de changer de destination**" peuvent faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitation ou d'hébergement touristique. L'extension de ces constructions à usage d'habitation est limitée à 50 m² de surface de plancher. Cette possibilité d'extension ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et aménagements concernant ou avoisinant les "**Eléments de paysage, patrimoine à protéger**" repérés aux documents graphiques devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.

4/ Sont admis dans les secteurs Ns sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel :

- L'aménagement et les travaux d'entretien régulier des cours d'eau et fossés, sous réserve que leur curage s'effectue dans la largeur et la profondeur naturelle du cours d'eau ou du fossé, et sous réserve de conserver la végétation rivulaire (élagage et recépage de la végétation uniquement).

5/ Sont admis dans le secteur Ne sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel ou à la qualité paysagère du site :

- Les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif liées notamment aux domaines de l'enseignement et de la formation, des loisirs, du sport, de la santé, de la vie sociale ou culturelle.
- les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Article N 3 - Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.



3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 m.
5. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
6. La création de nouvel accès sur les routes départementales est interdite.

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article N 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif si celui-ci est réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

Le rejet des eaux usées non domestiques ou industrielles peuvent être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé ou à une limitation des débits évacués de la propriété, et ceci conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

La rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques pouvant être combinées, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, espaces verts en pleine terre, etc.).

En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer l'ensemble des eaux pluviales sur le terrain, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé selon un débit de fuite régulé à 3 litres/seconde/hectare.

Article N 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

1/ Sauf dispositions graphiques contraires, toute construction ou installation doit être édifiée :

- Avec un retrait minimal de 100 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RN89.
- Avec un retrait minimal de 25 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD°242 pour les habitations. Cette marge de recul est réduite à 20 m pour les constructions autres qu'habitation.
- Avec un retrait minimal de 15 m mesurés par rapport à l'axe des autres routes départementales existantes ou à modifier.
- Avec un retrait minimal de 6 mètres comptés à partir de la limite d'emprise des autres voies et emprises ouvertes à la circulation.
- Avec un retrait minimal de 6 mètres comptés à partir des berges des cours d'eau, fossés ou canaux.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment, qui pourront s'étendre selon la ligne de construction définie par le bâtiment existant.
- aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. Les constructions seront implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
3. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à **10 m mesurés par rapport aux limites du terrain jouxtant une zone urbaine ou à urbaniser**, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie existantes ou à créer.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article N 9 – Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol : les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un des éléments de soutien. Les autres débords de toitures sont exclus de même que les marquises ou autres éléments de modénature architecturale. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

Dispositions générales

Dans le secteur Ne, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra pas excéder 20 % de la surface du terrain d'assiette.

Article N 10 – Hauteur des constructions

Conditions de mesure

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Dispositions générales

La hauteur maximale, mesurée à l'égout de la toiture, est fixée à 7 m, sans pouvoir dépasser un étage sur rez-de-chaussée.

Pour les constructions accessoires d'une habitation (annexes non accolées), la hauteur maximale est fixée à 4,50 m mesurés au point le plus haut de la construction. Pour les constructions plus élevées existantes à la date d'approbation du PLU, la hauteur constatée est prise comme maximum.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article N 11 – Aspect extérieur des constructions

A. Aspect des constructions

- A.1 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.
- A.2 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.
- A.3 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
- A.4 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction.
- A.5 Pour les habitations :
- Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions destinées à l'habitation seront de teinte pierre de Gironde.
 - Les surélévations des constructions existantes devront s'inscrire dans la logique de composition d'ensemble du bâti et de la façade en particulier en termes de choix de matériaux et de respect des proportions et des principes d'alignement des ouvertures. Les surélévations devront être traitées soit en bardage bois (peint ou non) ou équivalent, soit maçonnées avec le même grain et la même couleur que la façade existante.
 - Pour les annexes des habitations, une unité de traitement sera recherchée avec la construction principale : sauf dans le cas de dépendances en bois, l'aspect des couvertures et des enduits sera identique à ceux de la construction principale.

B. Toitures des habitations

- B.1 Les toitures des constructions destinées à l'habitation sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum. La couverture de ces toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle, sauf dans le cas vérandas.
- B.2 Des dispositions différentes pourront être admises si la couverture projetée présente une qualité visuelle et architecturale à travers les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les bâtiments avoisinants.
- L'emploi de l'ardoise de teinte naturelle ou du métal (zinc, cuivre, ...) pourra être autorisé pour :
- la couverture de bâtiments exceptionnels, notamment les châteaux,
 - des ouvrages spécifiques de toitures (mansardes, lucarnes, approches de rives et faîtages, ...) en complément de la tuile plate,
 - la restauration d'édifices couverts à l'origine par ces matériaux.

Pourront également être admises les toitures végétalisées.

- B.3 Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).
- B.4 L'emploi de tuiles de teintes noirs ou foncées est strictement interdite.
- B.5 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

C. Clôtures

C.1 Dans les espaces repérés par la mention « Zone inondable définie par le PPRi » :
Les murs pleins sont interdits. Les clôtures devront préserver le libre écoulement des eaux par des dispositifs assurant une transparence hydraulique suffisante.

C.2 Dans le reste de la zone N :

- Les clôtures seront constituées d'une clôture végétale (haie vive rustique) doublée ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage de couleur grise ou verte, placé à l'arrière de la haie (non visible depuis l'espace public). La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 2,00 m.
- Les murs pleins en pierre existant à la date d'approbation du PLU peuvent être confortés avec possibilité de les prolonger avec les mêmes matériaux.

D. Élément de paysage, de patrimoine à protéger

- D.1 Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien existant devront respecter le caractère originel de l'immeuble, en s'inscrivant dans la logique de composition d'ensemble du bâti et en valorisant les éléments anciens de valeur architecturale.
- D.2 La pente du toit de l'extension sera dans le prolongement et le même pan que la toiture de la construction d'origine.
- D.3 Il conviendra de mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existants (tuile plate, tuile canal).
- D.4 La restauration des parties maçonnées doit être réalisée avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux, teinte et texture du sable local). L'enduit doit venir à fleur des pierres le cas échéant.

Article N 12 – Stationnement des véhicules

1/ Les places réservées au stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et celles-ci doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,5x5 m, et de 25 m² y compris l'accès.

3/ Normes de stationnement

USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
1. Habitat	Par logement	Mini 2 places
2. Artisanat	De 0 à 99 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	Au-delà de 100 m ² surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 100 m ² surface de plancher
3. Equipements publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable. 	
4. Exploitation agricole ou forestière		Pas de norme imposée

Article N 13 – Espaces libres et plantations et Espaces boisés classés

1/ L'aménagement des terrains doit préserver **une surface non imperméabilisée représentant au minimum 70%** de sa superficie totale. Pourront être considérées comme surfaces non imperméabilisées :

- les espaces verts en pleine terre,
- les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
- les toitures végétalisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur Ne.

2/ Les plantations réalisées sont composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

3/ Les emprises repérées au document graphique par la mention "**Espace planté à protéger ou à créer**" devront être entretenus et confortés, ou réalisés (espace vert planté d'arbres et arbustes d'essences locales). L'aménagement d'infrastructures y est autorisé ponctuellement sous réserve de maintenir l'aspect général de la bande boisée.

4/ Les espaces boisés existants ou à créer, repérés au document graphique par la mention "**Espace Boisé Classé**", sont classés à conserver et à protéger, et sont soumis aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

5/ Les abords des fossés, ruisseaux, et plans d'eau ainsi que les boisements accompagnant leurs berges, sont à préserver.

Article N 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet.

Article N 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

LEXIQUE DES PRINCIPAUX TERMES UTILISES

Abattage :

Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles sur des arbres ou masses boisées et occasionnelles.

Accès :

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

- Les accès donnant directement sur la voie : portail, porte de garage,...
- Les chemins d'accès raccordés sur une voie sous la forme d'une bande de terrain et d'une servitude de passage permettant l'accès à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservis directement par une voie publique.

Accotement enherbé :

Bande de pleine terre, intégrant ou non un fossé, située entre la limite de la chaussée et la limite de l'emprise privée. L'accotement enherbé assure des fonctions régulatrices comme l'infiltration, l'écoulement des eaux, l'oxygénation des sols mais aussi une ambiance champêtre et moins urbanisée le long des voies.

Acrotère :

Éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture et ou de la toiture terrasse, à leur périphérie, et qui peuvent constituer des garde-corps ou des rebords, pleins ou à claire-voie.

Affouillement et exhaussement des sols :

L'affouillement des sols correspond à un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. L'exhaussement est une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

Aire de présentation :

Une aire de présentation permet aisément et en toute sécurité aux services de collecte de manipuler les bacs de déchets.

Aire de retournement :

Une aire de retournement permet aux véhicules d'effectuer un demi-tour pour permettre aux véhicules de reprendre le sens normal de circulation en effectuant au plus une marche arrière.

Aménagement :

Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitations, les activités, les constructions, les équipements et les moyens de communication, à des échelles très diverses (pays, ville, quartier, terrains).

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Attique :

Niveau terminal d'une construction qui est édifié en retrait de la façade ou de l'ensemble des façades, et qui forme le couronnement de la construction.

Balcon :

Plate-forme formant une saillie sur la façade et en surplomb, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir à l'extérieur du bâtiment.

Bandes de constructibilité :

Le long des voies et emprises publiques existantes ou à réaliser par une personne publique, le règlement définit des bandes de constructibilité qui s'appliquent aux terrains et aux constructions. A l'intérieur de ces bandes sont définies des règles (implantation par rapport aux limites séparatives, hauteur maximale des constructions, ..) qui varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie publique sur laquelle le projet prend accès.

Modalités de calcul

Les bandes de constructibilité sont comptées parallèlement et depuis la limite d'emprise des voies publiques qui sont ouvertes à la circulation automobile et qui assurent la desserte du terrain d'assiette du projet. Les deux bandes de constructibilité sont définies ci-après :

> Bande A : d'une profondeur (calculée en mètres) variant selon les zones, comptée à partir de la limite d'emprise de la voie.

> Bande B : comptée au-delà de la bande A, soit les terrains situés au-delà de la profondeur (calculée en mètres) depuis la limite d'emprise de la voie.

Les bandes de constructibilité s'appliquent et se calculent également le long des emplacements réservés institués pour la création ou l'élargissement d'une voie publique, et pour les voies à créer qui font l'objet d'une convention de transfert dans le domaine public après achèvement des travaux.

En cas de terrain « en drapeau » le calcul des « bandes de constructibilité » se fait uniquement sur la profondeur de l'unité foncière au droit de la partie de l'unité foncière située sur la limite d'emprise de la voie.

Schéma illustrant l'application des bandes de constructibilité

**Bâtiment**

Un bâtiment désigne toute construction qui sert d'abri aux hommes, aux animaux ou aux objets. Un bâtiment est une construction couverte et close.

Comble :

Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture de la toiture d'une construction. Il désigne par extension, le volume intérieur délimité par les versants de toiture et le plancher haut du dernier niveau droit de la construction.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale :

Voir la définition de l'annexe.

Coupe d'entretien :

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé.

Démolition :

Travaux de destruction partielle ou totale d'une construction.

Égout de toiture :

L'égout de toit est la partie basse des versants de la toiture. L'égout du toit devant s'entendre de la partie basse de la toiture, la hauteur du bâtiment doit se mesurer à la dernière tuile de la toiture avant l'égout.

Emplacement réservé :

Il correspond à une emprise foncière délimitée aux documents graphiques du règlement, réservée pour la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général, destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public, voire des programmes de logements. Les emplacements réservés sont numérotés et figure dans une liste insérée dans le règlement qui indique notamment la destination et le bénéficiaire de l'emplacement.

L'existence d'un emplacement réservé délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise. Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Modalités de calcul de l'emprise au sol :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- *Les constructions enterrées telles que les sous-sols, les dalles ne dépassant pas le niveau du sol.*
- *Les terrasses*
- *Les piscines*
- *Les éléments d'isolation par l'extérieur ajoutés aux constructions existantes dans une limite de 0,50 m d'épaisseur.*

Les annexes à l'exception des piscines, pergolas, carport entrent dans le calcul de l'emprise au sol.

Espace planté :

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Les arbres existants, conservés, transplantés ou remplacés sont comptabilisés dans cet espace planté.

Espace libre :

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprise au sol des constructions. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

Les accès et les surfaces de stationnement, les terrasses imperméables et les piscines ne sont pas compris dans les espaces libres.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature et les balcons.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure d'un ou de plusieurs pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Fossé :

Les fossés sont des ouvrages artificiels destinés à l'écoulement des eaux. Ils sont destinés à assurer des fonctions d'intérêt privé ou d'intérêt collectif :

- drainer des parcelles, par l'écoulement de l'eau retenue en excès dans les terres, notamment pour améliorer les usages des sols tels que les cultures agricoles et les productions forestières ;
- évacuer des eaux de ruissellement présentes sur les chemins, rues, routes et autoroutes pour la sécurité des usagers.

Une noue ne peut être considérée comme un fossé.

Grille ouvragée :

Assemblage de barreaux verticaux métalliques de section ronde ou carré maintenus par deux traverses horizontales (haute et basse), pouvant comporter une frise au-dessus de la traverse haute.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (le faîtage) et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point à prendre comme référence pour le calcul de la hauteur correspond à l'égout du toit, ou au sommet de l'acrotère, ou des garde-corps éventuels, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

Modalités de calcul : les installations techniques tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc., sont exclues du calcul de la hauteur.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de toutes les façades du bâtiment. Dans ce cas, des hauteurs supérieures à celles admises dans la zone aux points les plus défavorables du terrain, pour créer un niveau supplémentaire partiellement souterrain ou semi-enterré, et destiné exclusivement au stationnement des véhicules et aux espaces techniques du bâtiment.

Limite d'emprise de la voie :

Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines. Voir la définition « Voies et emprises publiques ».

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Modalités de calcul :

La marge de recul imposée par rapport aux limites séparatives correspond à la distance mesurée perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

- les balcons et les terrasses accessibles d'une largeur supérieure à 0,80m et ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre
- tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- les éléments de modénature
- les débords de toiture dont l'empiètement sur la marge de recul ne dépasse pas 0,50 mètre.
- les auvents des portes d'entrée des bâtiments dont l'empiètement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre.
- les dispositifs de protections solaires externes des constructions et des vitrages
- les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit une marge de recul proportionnelle à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux

techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc.

Les règles faisant référence à l'expression "limites séparatives" s'appliquent à l'ensemble des limites séparatives, qu'elles soient latérales ou de fond de terrain.

Lorsque des règles différentes sont édictées, le règlement précise d'une part, les marges de retrait applicables aux limites séparatives latérales et d'autres part, celles applicables à la limite séparative de fond de terrain.

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.

Loggia :

Espace extérieur ouvert et couvert aménagé en retrait par rapport au nu de la façade. Il peut être ouvert ou fermé sur l'extérieur.

Mutualisation et foisonnement du stationnement :

La mutualisation du stationnement consiste à regrouper des places de stationnement associé à différents projets. Ainsi, les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de construction (logements, bureaux, commerces, etc.) sont regroupées, mutualisées, dans un parc de stationnement. Ce ou ces parkings sont situés en surface ou en ouvrage, avec un accès commun. L'offre de stationnement correspond à la somme des besoins d'un programme d'aménagement.

La mutualisation peut s'accompagner d'un foisonnement du stationnement.

Tous les usagers d'une même offre de stationnement ne sont pas là en même temps : résidents principalement la nuit, actifs le jour, ...

Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres.

Opérations d'ensemble :

La notion d'opérations d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction ou d'aménagement portant sur 4 logements ou 4 lots et plus est considérée comme une opération d'ensemble, sauf mention contraire du règlement.

Niveau du sol :

Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques du terrain naturel mesurés aux extrémités de la construction, avant réalisation des travaux.

Niveaux :

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Sont considérées comme rez-de-chaussée, les volumes bâtis couvrant la totalité de l'emprise du bâtiment et dont la cote du plancher bas n'excède pas 1,00 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique.

Noue :

Une noue est une dépression du sol servant au recueil, à la rétention, à l'écoulement, à l'évacuation et/ou à l'infiltration des eaux pluviales. Peu profonde, à l'air libre, temporairement inondable, avec des rives en pente douce, elle est le plus souvent aménagée en espace vert, mais pas exclusivement.

Partie sommitale :

La partie sommitale est le dernier niveau d'une construction, pouvant être édifié en attique.

Pétitionnaire : Demandeur d'une autorisation d'urbanisme (Permis de construire...)

Place de stationnement automobile :

Les places créées doivent respecter les dimensions minimales inscrites sur les schémas suivants :

> Longueur : 5 mètres

> Largeur : 2,50 mètres. Cette dimension doit être libre de tout encombrement par des murs ou piliers.

Pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si il n'est pas recouvert et qu'il reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus à l'exception de ceux qui font l'objet d'aucune artificialisation.

Réhabilitation :

Travaux d'amélioration générale et/ou de mise aux normes impliquant une modification de l'esthétique de la construction.

Rénovation :

Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de démolition, de construction et d'aménagement, pouvant aboutir à la démolition totale ou partielle de la construction d'origine.

Restauration :

Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction. Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

Revêtement perméable :

Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation...). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

Revêtement imperméable :

Matériaux étanches plus ou moins compactés reposant sur une couche de forme dont l'épaisseur varie en fonction de la portance du terrain et des usages souhaités. Ce type de revêtement de voie (enrobé, béton, pavés sur dalle béton etc.) convient aux ambiances urbaines et aux usages fréquents.

Ruine :

Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (baies, fenêtres, portes...). Un bâtiment est devenu une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la restauration et de la rénovation que de la réhabilitation.

Terrain naturel :

C'est le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet.

Terrain d'assiette du projet :

Le terrain d'assiette du projet est constitué par une ou des parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires, formant un îlot d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un ruisseau, un canal, un fossé le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent.

Voies ou emprises publiques :

Les voies sont ouvertes ou non à la circulation générale, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisés, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés, noues et talus la bordant, les places, placettes, mail, cour, espace vert, aires de stationnement.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

Quand la règle fait référence à la notion de limite d'emprise de la voie, elle porte sur la limite entre la propriété riveraine et l'emprise de la voie (publique ou privée) ou emprise publique qui jouxte la construction.

Modalités d'application :

Sauf mention contraire, les règles d'implantation par rapport aux voies (Article 4 de chacun des zones / R1) s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques qui donnent accès à la construction, quel que soit leur statut (voie publique ou voie privée), et qu'elle soit ouverte ou non à la circulation générale. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ne s'appliquent pas le long de certaines emprises publiques telles que les voies ferrées, le domaine public fluvial, ainsi que les fossés, talus, espaces verts et aires de stationnement qui ne peuvent pas être assimilés à une dépendance de la voie.

Les dispositions relatives aux « bandes de constructibilité » s'appliquent uniquement aux voies et emprises publiques existantes ou à réaliser par une personne publique, ou les voies privées qui font l'objet d'une convention de rétrocession à la collectivité.

Voir la définition « limite d'emprise de la voie » et « Bandes de constructibilité »

Voie maillée :

Organisation des voies sans impasse et permettant de relier deux voies existantes distinctes. La liaison doit permettre un déplacement automobile.

Voie en impasse :

Voie qui se termine par un cul de sac, ou une voie inaccessible à une automobile.



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 3.2.1

RÈGLEMENT - PIÈCES GRAPHIQUES

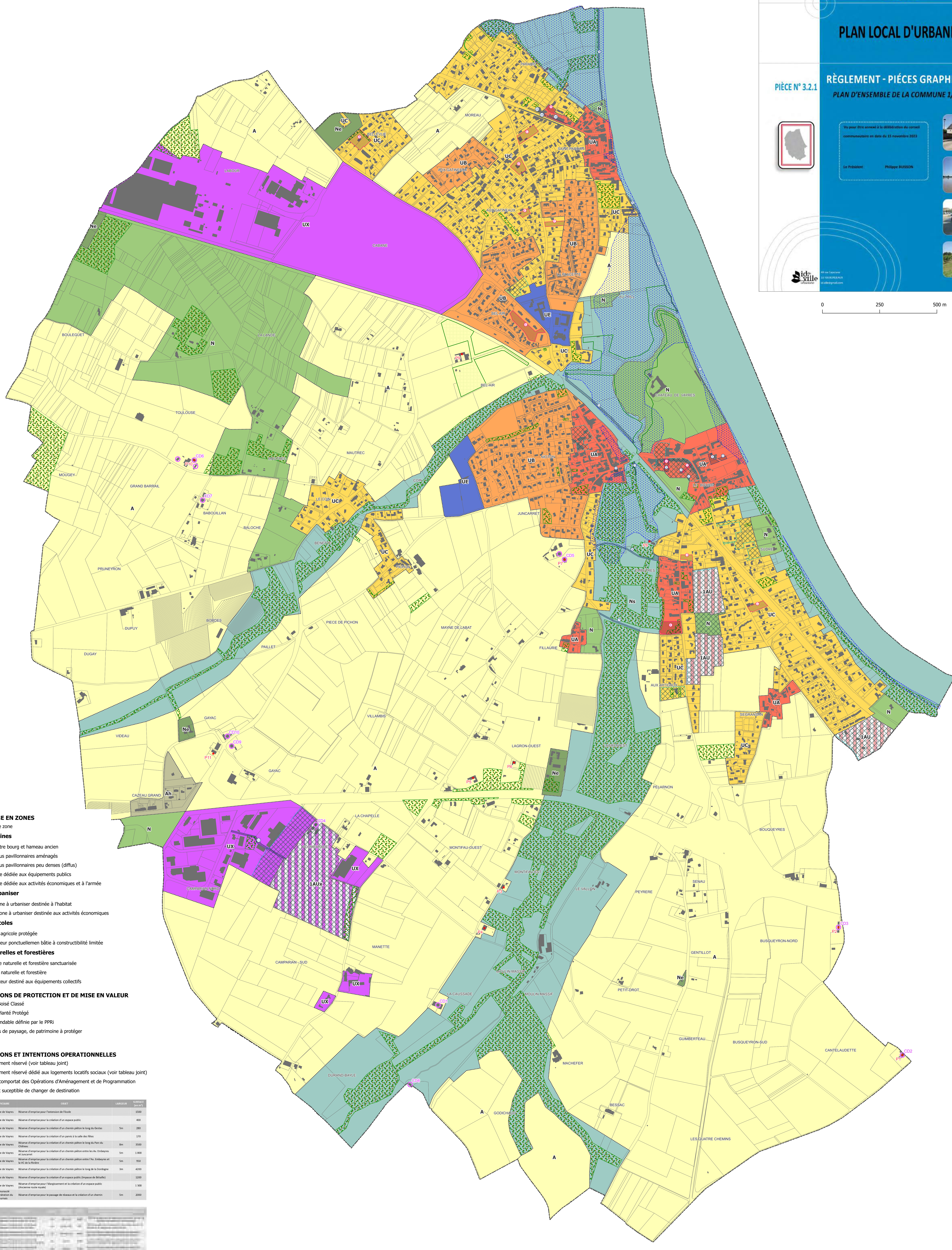
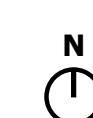
PLAN D'ENSEMBLE DE LA COMMUNE 1/5 000*

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 15 novembre 2023

Le Président Philippe BUISSON



0 250 500 m



- DECOUPAGE EN ZONES**
- Limite de zone
 - Zones urbaines**
 - UA : centre bourg et hameau ancien
 - UB : tissus pavillonnaires aménagés
 - UC : tissus pavillonnaires peu denses (diffus)
 - UE : zone dédiée aux équipements publics
 - UX : zone dédiée aux activités économiques et à l'armée
 - Zones à urbaniser**
 - IAU : zone à urbaniser destinée à l'habitat
 - IAUx : zone à urbaniser destinée aux activités économiques
 - Zones agricoles**
 - A : zone agricole protégée
 - Ah : secteur ponctuellement bâti à constructibilité limitée
 - Zones naturelles et forestières**
 - Ns : zone naturelle et forestière sanctuarisée
 - N : zone naturelle et forestière
 - Ne : secteur destiné aux équipements collectifs
 - DISPOSITIONS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR**
 - Espace Boisé Classé
 - Espace Planté Protégé
 - Zone inondable définie par le PPRi
 - Éléments de paysage, de patrimoine à protéger
 - DISPOSITIONS ET INTENTIONS OPERATIONNELLES**
 - Emplacement réservé (voir tableau joint)
 - Emplacement réservé dédié aux logements collectifs sociaux (voir tableau joint)
 - Secteur comportant des Opérations d'Aménagement et de Programmation
 - Bâtiment susceptible de changer de destination

NUMERO DE REFERENCE	REPERAGE	OBJET	CARACTERE	SUPERFICIE (en m²)
1	Commune de Vayres	Mise en d'urgence pour l'extension de l'école		1000
2	Commune de Vayres	Mise en d'urgence pour la création d'un espace public		600
3	Commune de Vayres	Mise en d'urgence pour la création d'un chemin piéton le long du Gers	5m	280
4	Commune de Vayres	Mise en d'urgence pour la création d'un chemin piéton le long de la rue des Mises		170
5	Commune de Vayres	Mise en d'urgence pour la création d'un chemin piéton le long du Parc du Château	5m	3500
6	Commune de Vayres	Mise en d'urgence pour la création d'un chemin piéton entre les Ais, Embayes et le Parc du Château	5m	1 800
7	Commune de Vayres	Mise en d'urgence pour la création d'un chemin piéton entre l'Ais, Embayes et le Parc du Château	5m	950
8	Commune de Vayres	Mise en d'urgence pour la création d'un chemin piéton le long de la Dordogne	5m	4000
9	Commune de Vayres	Mise en d'urgence pour la création d'un espace public (Espace de Béralde)		1200
10	Commune de Vayres	Mise en d'urgence pour l'équipement et la création d'un espace public		1 300
11	Commune de Vayres	Mise en d'urgence pour le passage de l'axe et la création d'un chemin piéton	5m	2000



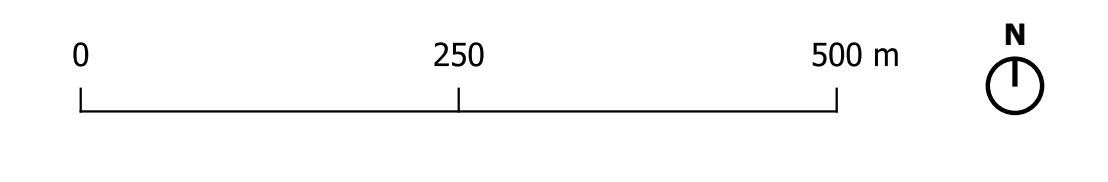
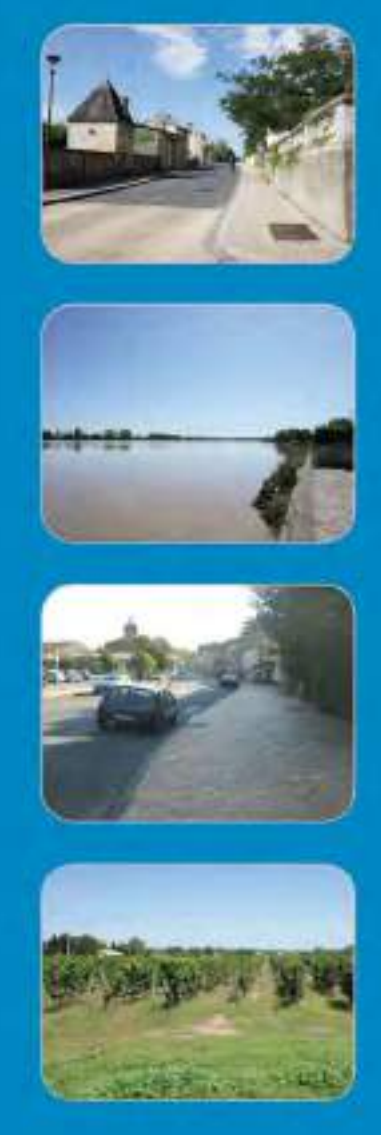
PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 3.2.2

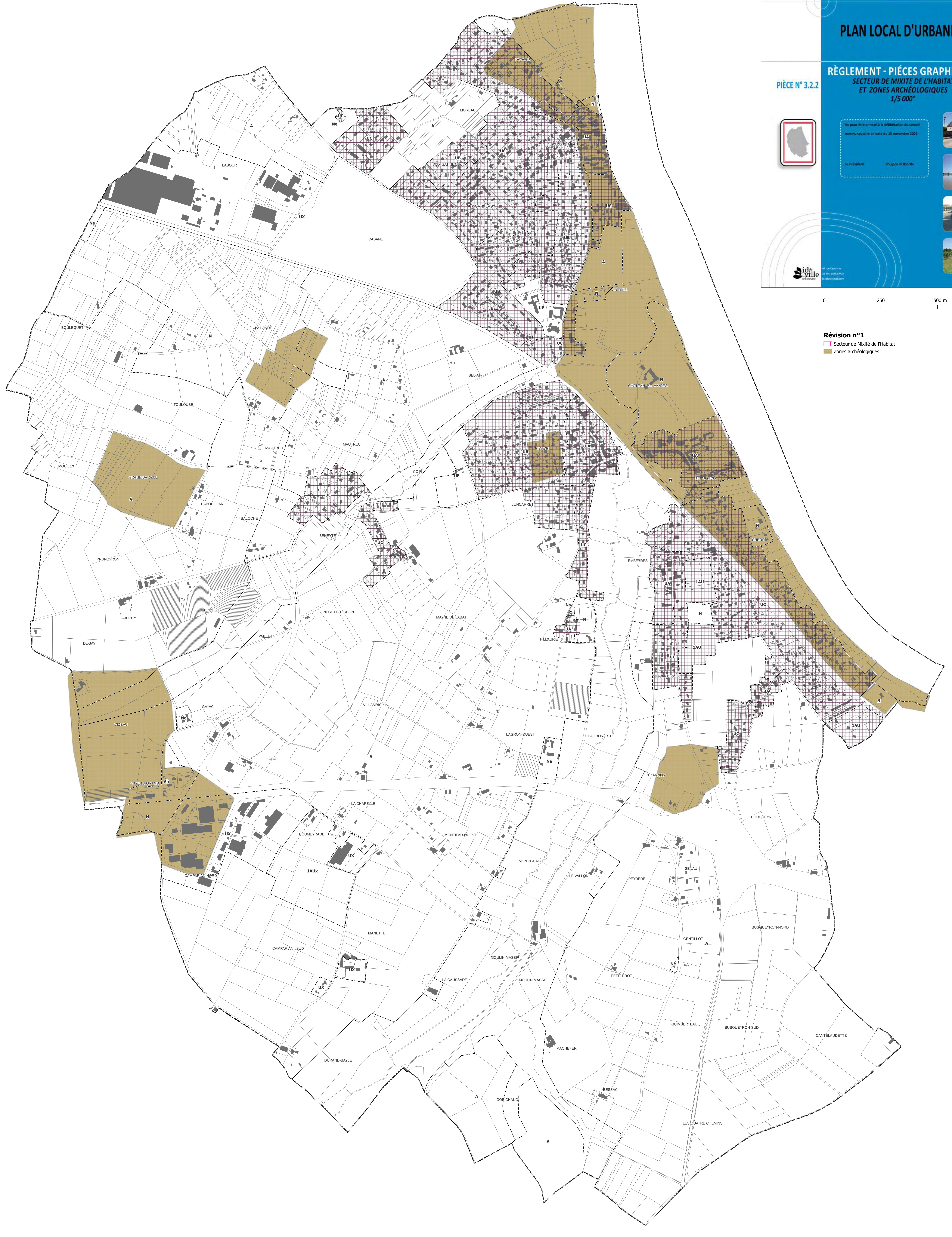
RÈGLEMENT - PIÈCES QUADRANTES SECTEUR DE MIXTÉ DE L'HABITAT ET ZONES ARCHÉOLOGIQUES 1/5 000^e

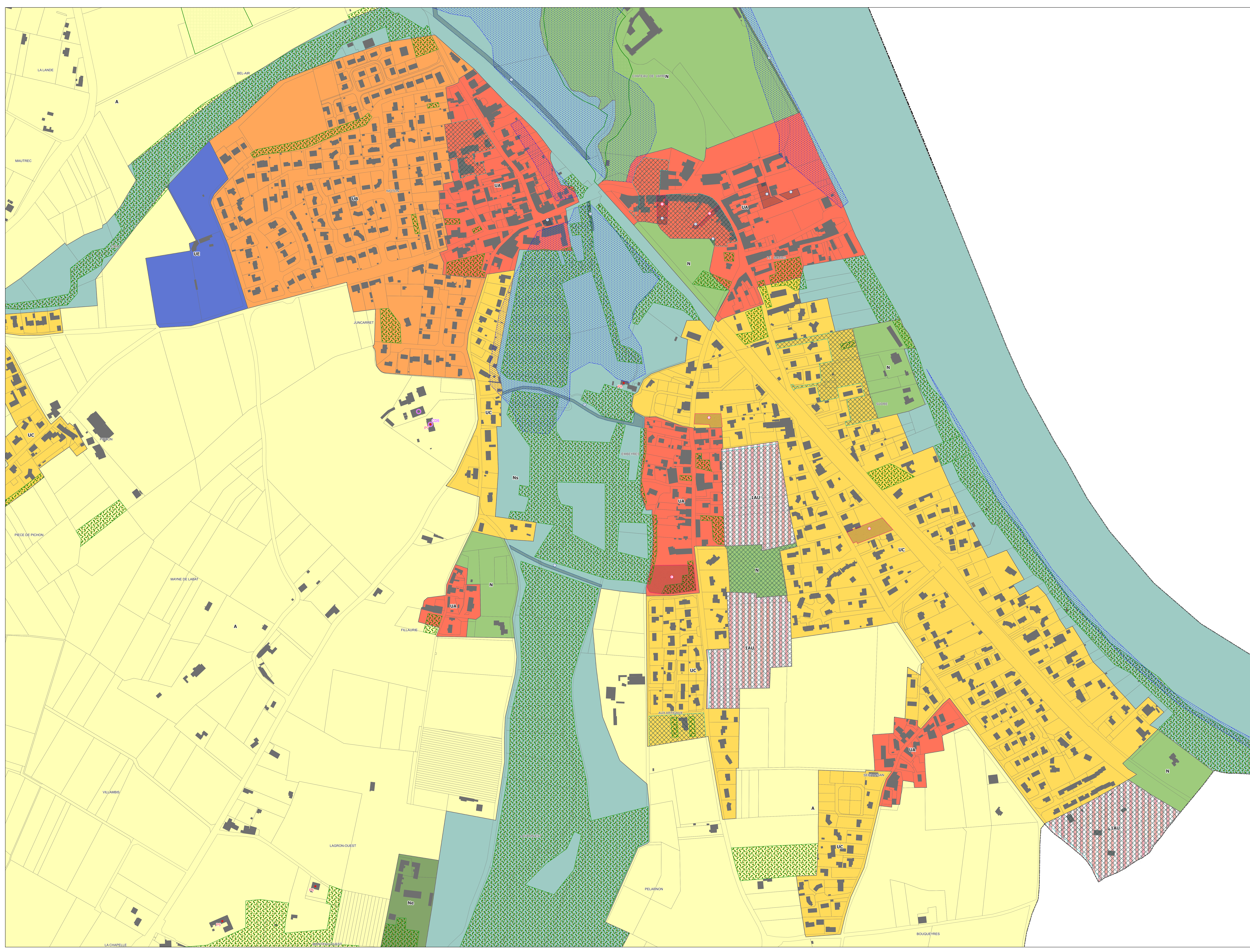
Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal en date du 15 novembre 2023


Le Président : **Philippe BLISSON**



Révision n°1
■ Secteur de Mixité de l'Habitat
■ Zones archéologiques







 Département de la Gironde
Commune de Vayres
PLAN LOCAL D'URBANISME
RÈGLEMENT - PIÈCES GRAPHIQUES
PLAN DU CENTRE-BOURG 1/2 000"

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 15 novembre 2023.

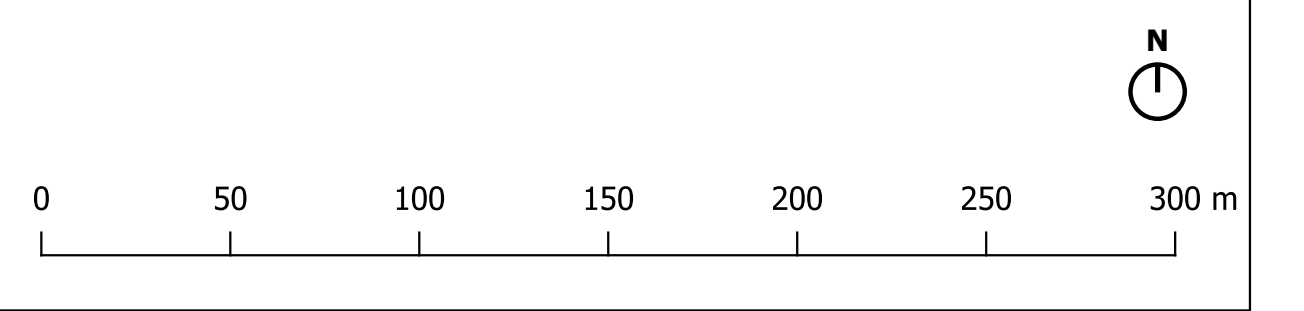
Le Président : **Philippe BASSON**




- DECOUPAGE EN ZONES**
- Limite de zone
- Zones urbaines**
- UA : centre bourg et hameau ancien
 - UB : tissus pavillonnaires aménagés
 - UC : tissus pavillonnaires peu denses (diffus)
 - UE : zone dédiée aux équipements publics
 - UX : zone dédiée aux activités économiques et à l'armée
- Zones à urbaniser**
- IAU : zone à urbaniser destinée à l'habitat
 - IALU : zone à urbaniser destinée aux activités économiques
- Zones agricoles**
- A : zone agricole protégée
 - Ah : secteur ponctuellement bâti à constructibilité limitée
- Zones naturelles et forestières**
- Ns : zone naturelle et forestière sanctuarisée
 - N : zone naturelle et forestière
 - Ne : secteur destiné aux équipements collectifs
- DISPOSITIONS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR**
- Espace Boisé Classé
 - Espace Planté Protégé
 - Zone inondable définie par le PPRi
 - Éléments de paysage, de patrimoine à protéger
- DISPOSITIONS ET INTENTIONS OPERATIONNELLES**
- Emplacement réservé (voir tableau joint)
 - Emplacement réservé dédié aux logements locatifs sociaux (voir tableau joint)
 - Secteur comportant des Opérations d'Aménagement et de Programmation
 - Bâtiment susceptible de changer de destination

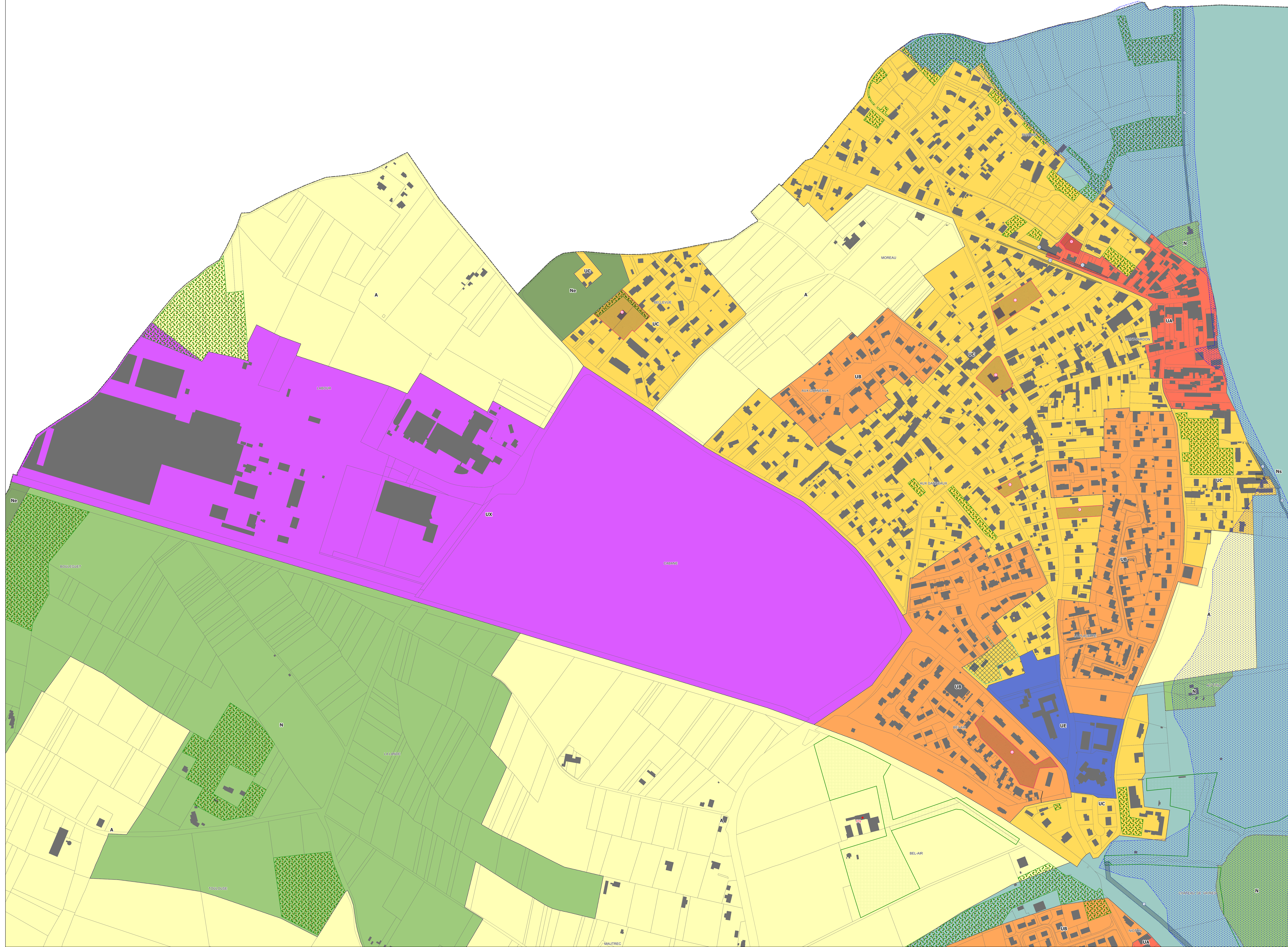
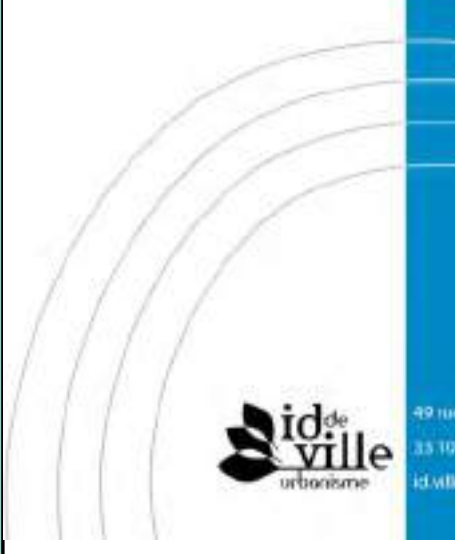
NUMERO DE DECISION	BENEFICIAIRE	OBJET	DATE DE CREATION	DATE DE RENOUVELLEMENT
1	Commune de Vayres	Mise en réserve pour l'extension de l'école	05/08	
2	Commune de Vayres	Mise en réserve pour la création d'un espace public	04/03	
3	Commune de Vayres	Mise en réserve pour la création d'un chemin piéton le long du Canal	5/4	28/3
4	Commune de Vayres	Mise en réserve pour la création d'un chemin piéton le long des Mées	03/08	1/10
5	Commune de Vayres	Mise en réserve pour la création d'un chemin piéton le long du Parc du Château	8/4	30/08
6	Commune de Vayres	Mise en réserve pour la création d'un chemin piéton entre les Au Endormies et l'Église	5/4	1/04/05
7	Commune de Vayres	Mise en réserve pour la création d'un chemin piéton entre l'Au Endormies et l'Au de l'Église	5/4	1/04/05
8	Commune de Vayres	Mise en réserve pour la création d'un chemin piéton le long de la Douve	3/4	4/01/05
9	Commune de Vayres	Mise en réserve pour la création d'un espace public (Dépense de Bâtiments)	02/08	
10	Commune de Vayres	Mise en réserve pour l'équipement et le crénelé d'un espace public	1/04/05	
11	Communauté d'Agglomération du Médoc	Mise en réserve pour le passage de réseaux et la création d'un chemin	5/4	20/05

NUMERO DE DECISION	BENEFICIAIRE	OBJET	DATE DE CREATION	DATE DE RENOUVELLEMENT
1	Commune de Vayres	Mise en réserve pour l'extension de l'école	05/08	
2	Commune de Vayres	Mise en réserve pour la création d'un espace public	04/03	
3	Commune de Vayres	Mise en réserve pour la création d'un chemin piéton le long du Canal	5/4	28/3
4	Commune de Vayres	Mise en réserve pour la création d'un chemin piéton le long des Mées	03/08	1/10
5	Commune de Vayres	Mise en réserve pour la création d'un chemin piéton le long du Parc du Château	8/4	30/08
6	Commune de Vayres	Mise en réserve pour la création d'un chemin piéton entre les Au Endormies et l'Église	5/4	1/04/05
7	Commune de Vayres	Mise en réserve pour la création d'un chemin piéton entre l'Au Endormies et l'Au de l'Église	5/4	1/04/05
8	Commune de Vayres	Mise en réserve pour la création d'un chemin piéton le long de la Douve	3/4	4/01/05
9	Commune de Vayres	Mise en réserve pour la création d'un espace public (Dépense de Bâtiments)	02/08	
10	Commune de Vayres	Mise en réserve pour l'équipement et le crénelé d'un espace public	1/04/05	
11	Communauté d'Agglomération du Médoc	Mise en réserve pour le passage de réseaux et la création d'un chemin	5/4	20/05




 Département de la Gironde
Commune de Vayres
PLAN LOCAL D'URBANISME
RÈGLEMENT - PIÈCES GRAPHIQUES
PLAN DE SAINT-PARDON 1/2 000^e
 Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 15 novembre 2023
 Le Président : **Philippe BISSON**


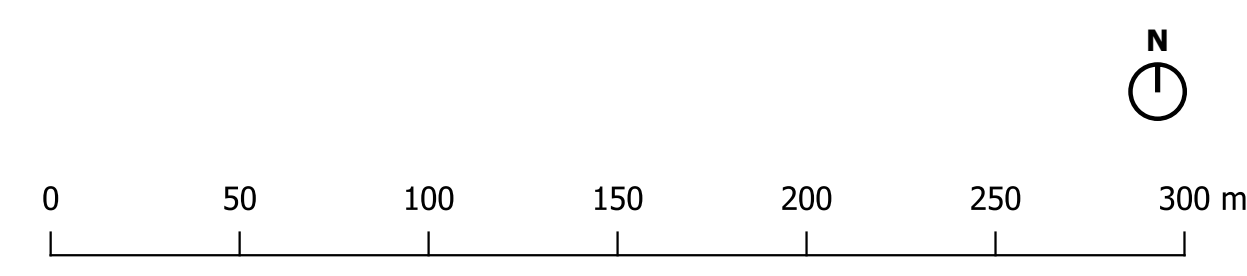
PIÈCE N° 3.2.4



- DECOUPAGE EN ZONES**
- Limite de zone
- Zones urbaines**
- UA : centre bourg et hameau ancien
 - UB : tissus pavillonnaires aménagés
 - UC : tissus pavillonnaires peu denses (diffus)
 - UE : zone dédiée aux équipements publics
 - UX : zone dédiée aux activités économiques et à l'artisanat
- Zones à urbaniser**
- 1AU : zone à urbaniser destinée à l'habitat
 - 1AUX : zone à urbaniser destinée aux activités économiques
- Zones agricoles**
- A : zone agricole protégée
 - Ah : secteur ponctuellement bâtie à constructibilité limitée
- Zones naturelles et forestières**
- Ns : zone naturelle et forestière sanctuarisée
 - N : zone naturelle et forestière
 - Ne : secteur destiné aux équipements collectifs
- DISPOSITIONS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR**
- Espace Boisé Classé
 - Espace Planté Protégé
 - Zone inondable définie par le PPRi
 - Éléments de paysage, de patrimoine à protéger
- DISPOSITIONS ET INTENTIONS OPERATIONNELLES**
- Emplacement réservé (voir tableau joint)
 - Emplacement réservé dédié aux logements locatifs sociaux (voir tableau joint)
 - Secteur comportant des Opérations d'Aménagement et de Programmation
 - Bâtiment susceptible de changer de destination

NUMERO DE DECISION	BENEFICIAIRE	OBJET	DUREE	DATE DE DEBUT
1	Commune de Vayres	Mise en réserve pour l'extension de l'école	5000	
2	Commune de Vayres	Mise en réserve pour la création d'un espace public	400	
3	Commune de Vayres	Mise en réserve pour la création d'un chemin piéton le long du Canal	50	200
4	Commune de Vayres	Mise en réserve pour la création d'un chemin piéton le long des Mées	150	
5	Commune de Vayres	Mise en réserve pour la création d'un chemin piéton le long du Parc du Château	80	3000
6	Commune de Vayres	Mise en réserve pour la création d'un chemin piéton entre les Au Endormes et le Parc du Château	50	1000
7	Commune de Vayres	Mise en réserve pour la création d'un chemin piéton entre l'Au Endormes et l'Au de la Motte	50	1000
8	Commune de Vayres	Mise en réserve pour la création d'un chemin piéton le long de la Douve	30	4000
9	Commune de Vayres	Mise en réserve pour la création d'un espace public (Dépense de Béral)	1000	
10	Commune de Vayres	Mise en réserve pour l'aménagement et la création d'un espace public (Dépense route rurale)	1000	
11	Agglomération de Saint-Pardon	Mise en réserve pour le passage de réseaux et la création d'un chemin	50	2000

NUMERO DE DECISION	BENEFICIAIRE	OBJET	DUREE	DATE DE DEBUT
12	Commune de Vayres	Mise en réserve pour la création d'un espace public (Dépense de Béral)	1000	
13	Commune de Vayres	Mise en réserve pour l'aménagement et la création d'un espace public (Dépense route rurale)	1000	
14	Agglomération de Saint-Pardon	Mise en réserve pour le passage de réseaux et la création d'un chemin	50	2000





Département de la Gironde

Commune de Vayres

Envoyé en préfecture le 21/11/2023
Reçu en préfecture le 21/11/2023
Publié le
ID : 033-200070092-20231115-2023_11_271BIS-DE



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 4

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 15 novembre 2023

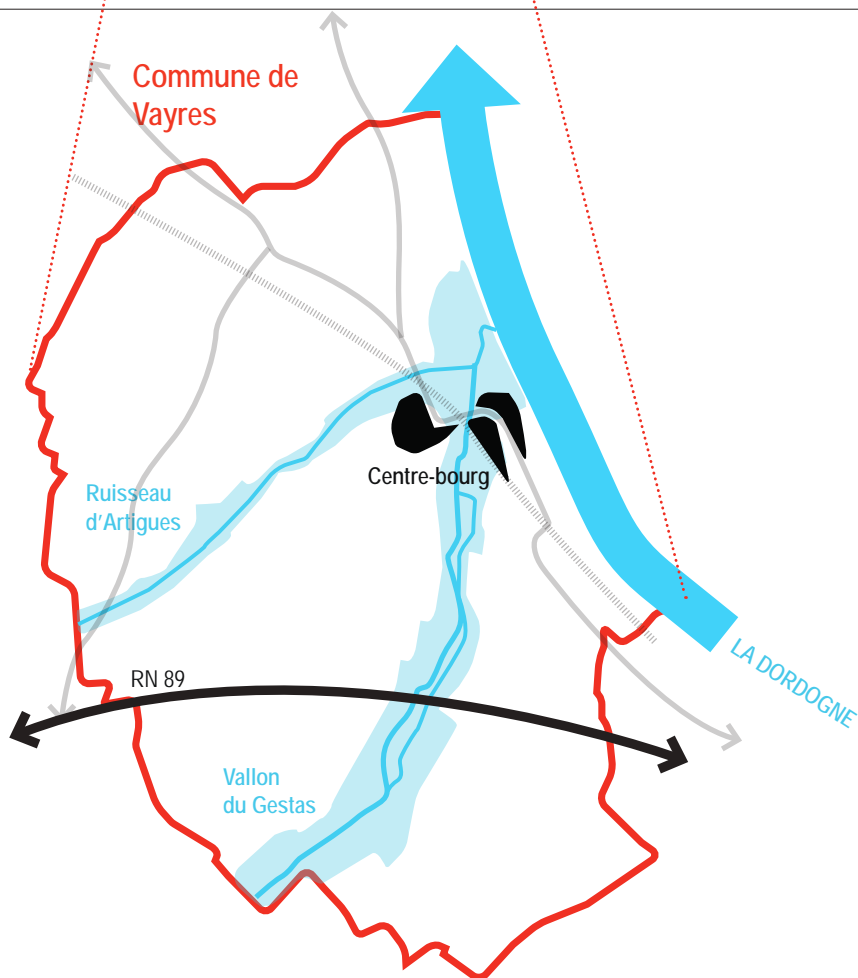
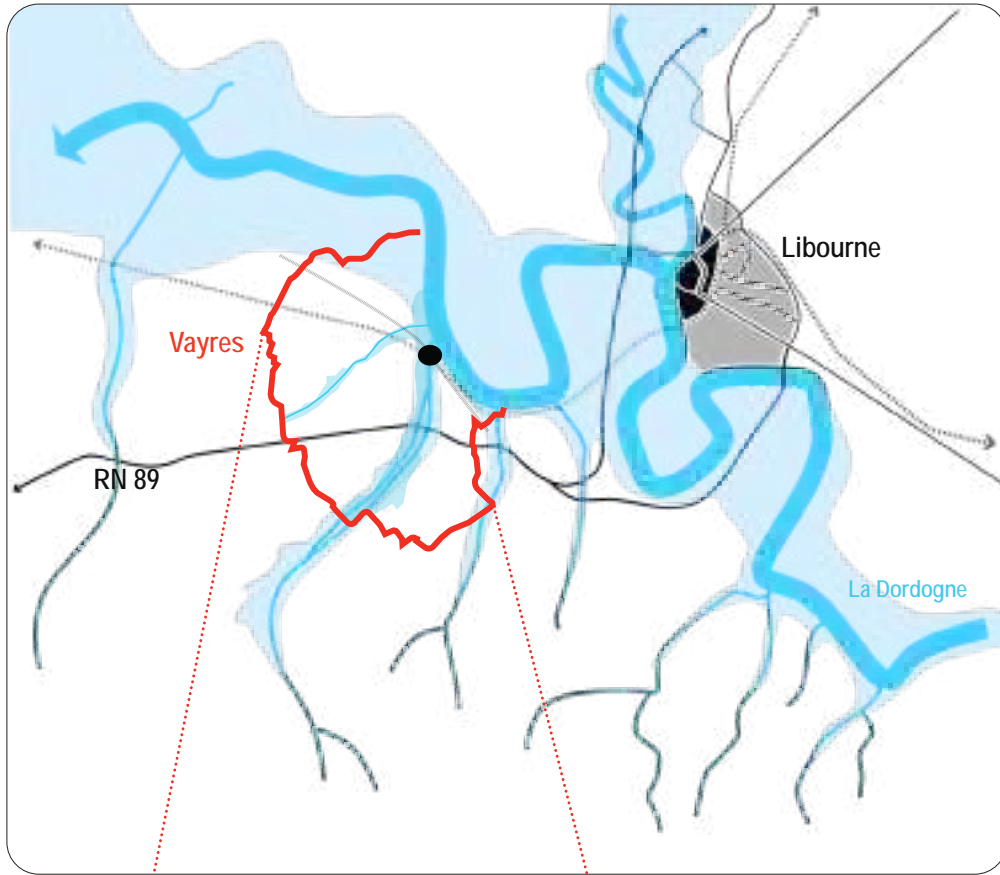
Le Président

Philippe BUISSON



49 rue Cazenave
33 100 BORDEAUX
id.ville@gmail.com

Situation de la commune de Vayres au contact de la vallée de la Dordogne



Les périmètres couverts par les Orientations d'Aménagement et de programmation

Selon l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les OAP énoncent les grandes orientations portant sur **l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements des sites de projet.**

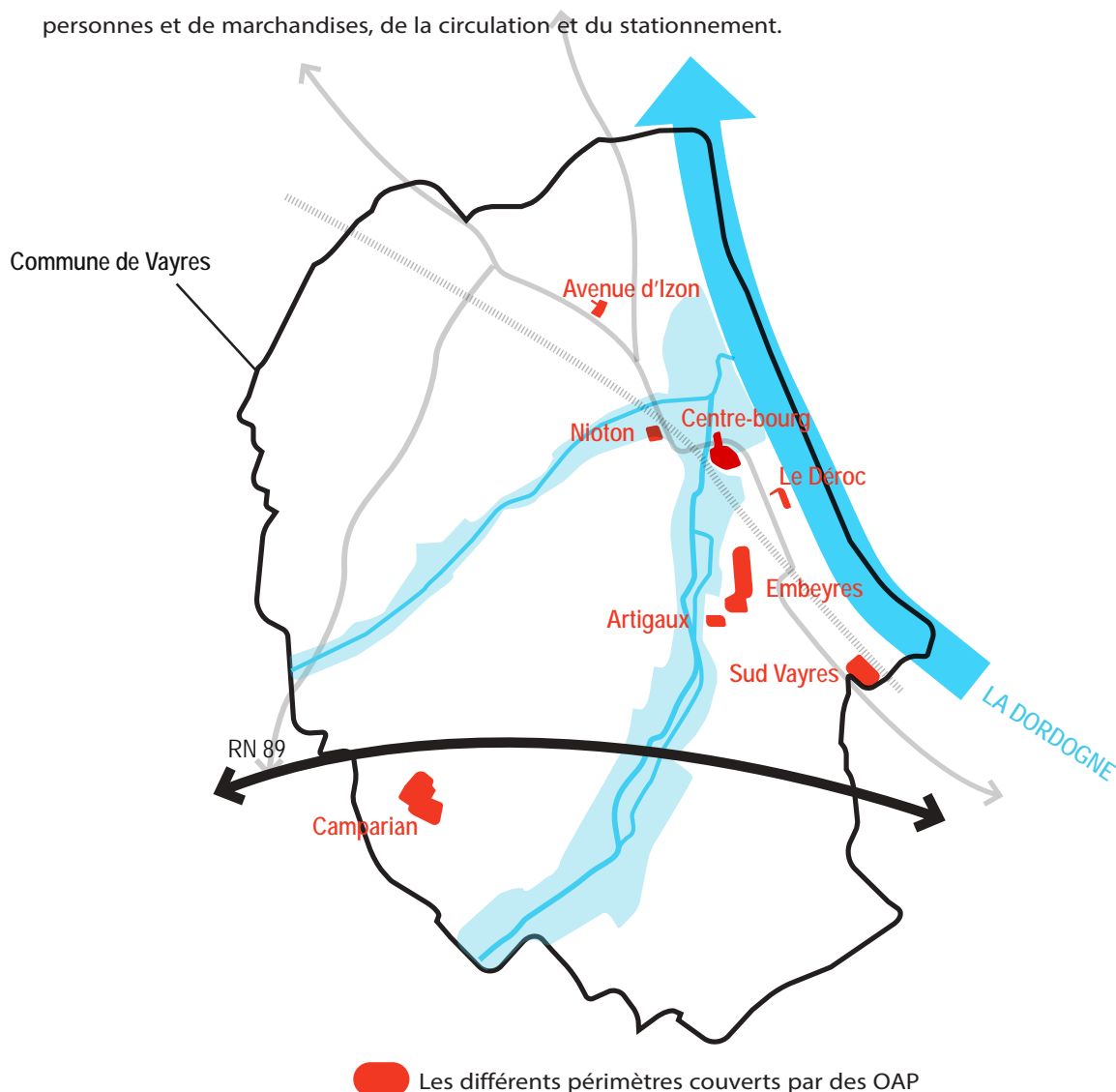
⇒ Ces orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine.

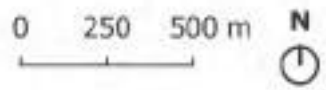
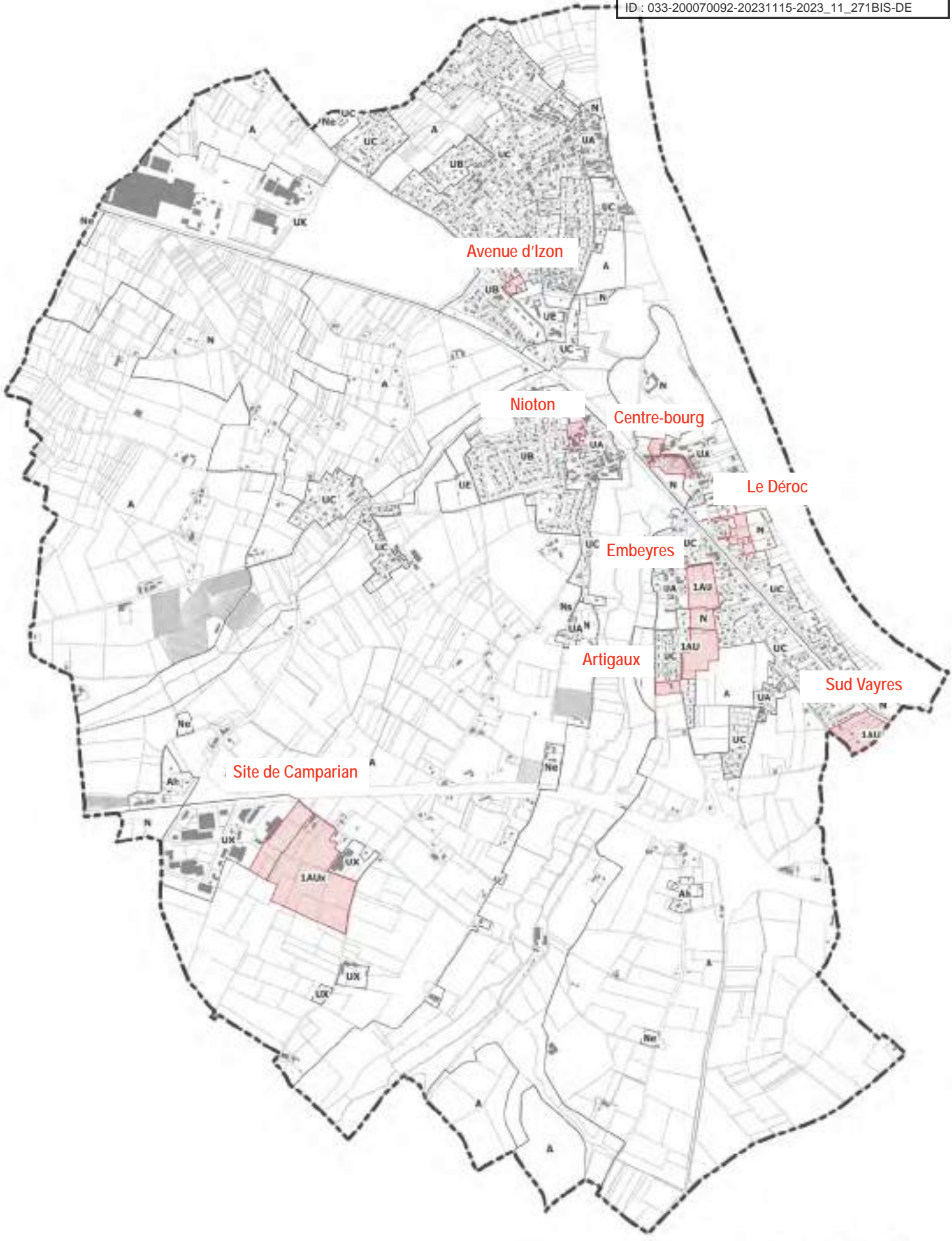
⇒ Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

⇒ Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

⇒ Elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune un renouvellement urbain et une mixité sociale, en améliorant l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées et en apportant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

★ En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.





Nom OAP	Lieu-dit	Surface du périmètre	Vocation principale	Classement des terrains	Programme prévisionnel de construction	Echéancier prévisionnel	Consommation d'espace NAF
Centre-bourg	Le Bourg Château de Vayres	1,7 ha	Mixte	Zone UA	15 logements	CT	/
Nioton	Nioton	0,7 ha	Habitat	Zone UA	40 logements	CT	/
Avenue d'Izon	La Placette	0,4 ha	Habitat	Zone UC	15 logements	CT	/
Le Déroc	Sudre	1,2 ha	Habitat	Zone UC	20 logements	CT	0,7 ha
Embeyres	Embeyres Sudre	5,8 ha	Habitat	Zone 1AU et N	95 logements	MT	4,8 ha
Artigaux	Aux Artigaux	0,6 ha	Habitat	Zone UC	4 logements	CT	/
Sud-Vayres	Segransan	2,5 ha	Habitat	Zone 1AU	40 logements	MT	/
Site de Camparian	Camparian Poumeyrade	14,7 ha	Activités économiques	Zone 1AUx et UX	Activités économiques à vocation artisanale, industrielle et logistique	MT	/

Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation est établi au regard des conditions d'équipement de chacun des périmètres couverts par des OAP. Il fixe le phasage de l'urbanisation en considérant, à la fois :

- l'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées,
- les contraintes liées au foncier (maîtrise publique du foncier, occupation actuelle du sol, morcellement ...),
- les équipements et réseaux (VRD) existants ou projetés.

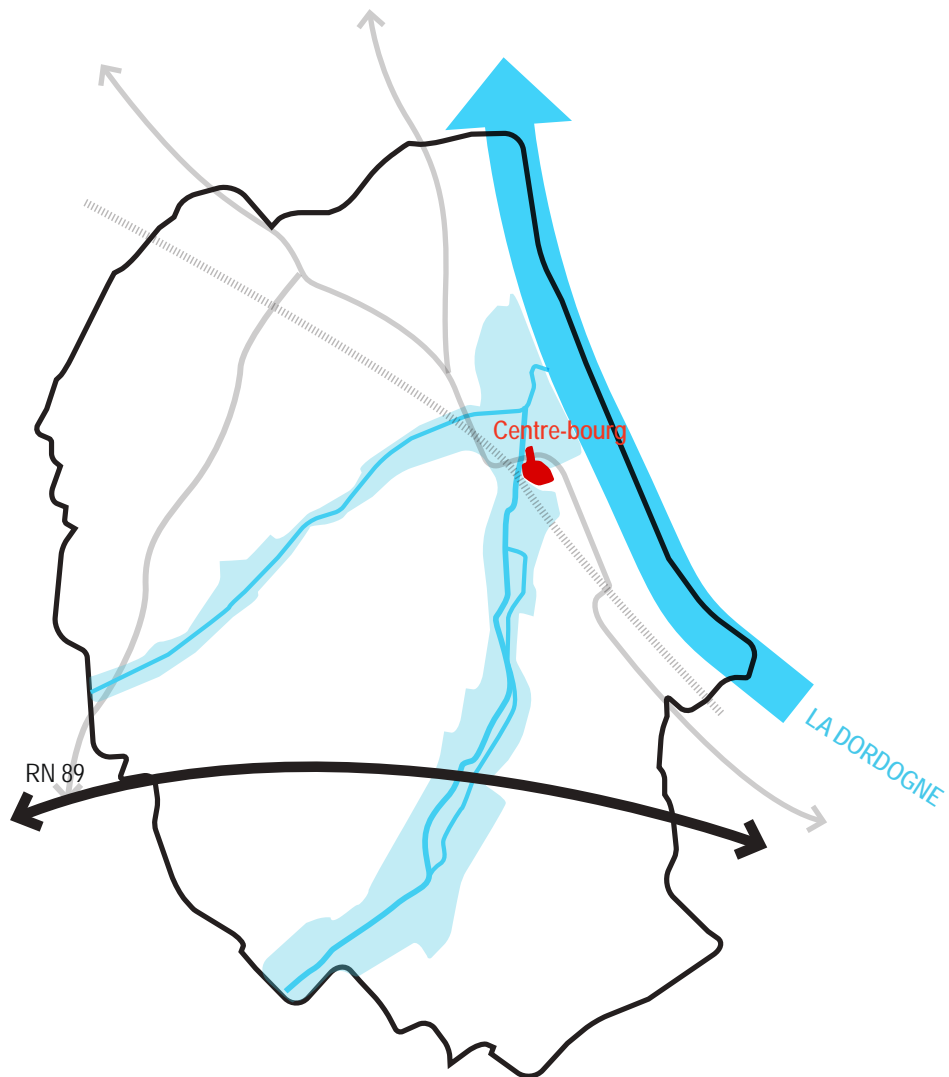
Cet échéancier est « prévisionnel » et présente donc une part d'incertitude car il est tributaire d'éléments de faisabilité qui ne sont pas tous maîtrisés par la collectivité. Il a été déterminé selon 3 temps s'inscrivant dans la temporalité du PLU (+/- 10 ans) :

- Le court terme (CT), se situant à environ 3 ans à compter de l'approbation du PLU
- Le moyen terme (MT), se situant entre environ 3 ans et 6 ans à compter de l'approbation du PLU.
- Le long terme (LT), se situant au-delà de 6 ans à compter de l'approbation du PLU.

Pour chaque OAP sectorielle, le volet programmation précise le cas échéant les modalités de réalisation propres à chaque secteur de projet.



Zone UA Centre-bourg

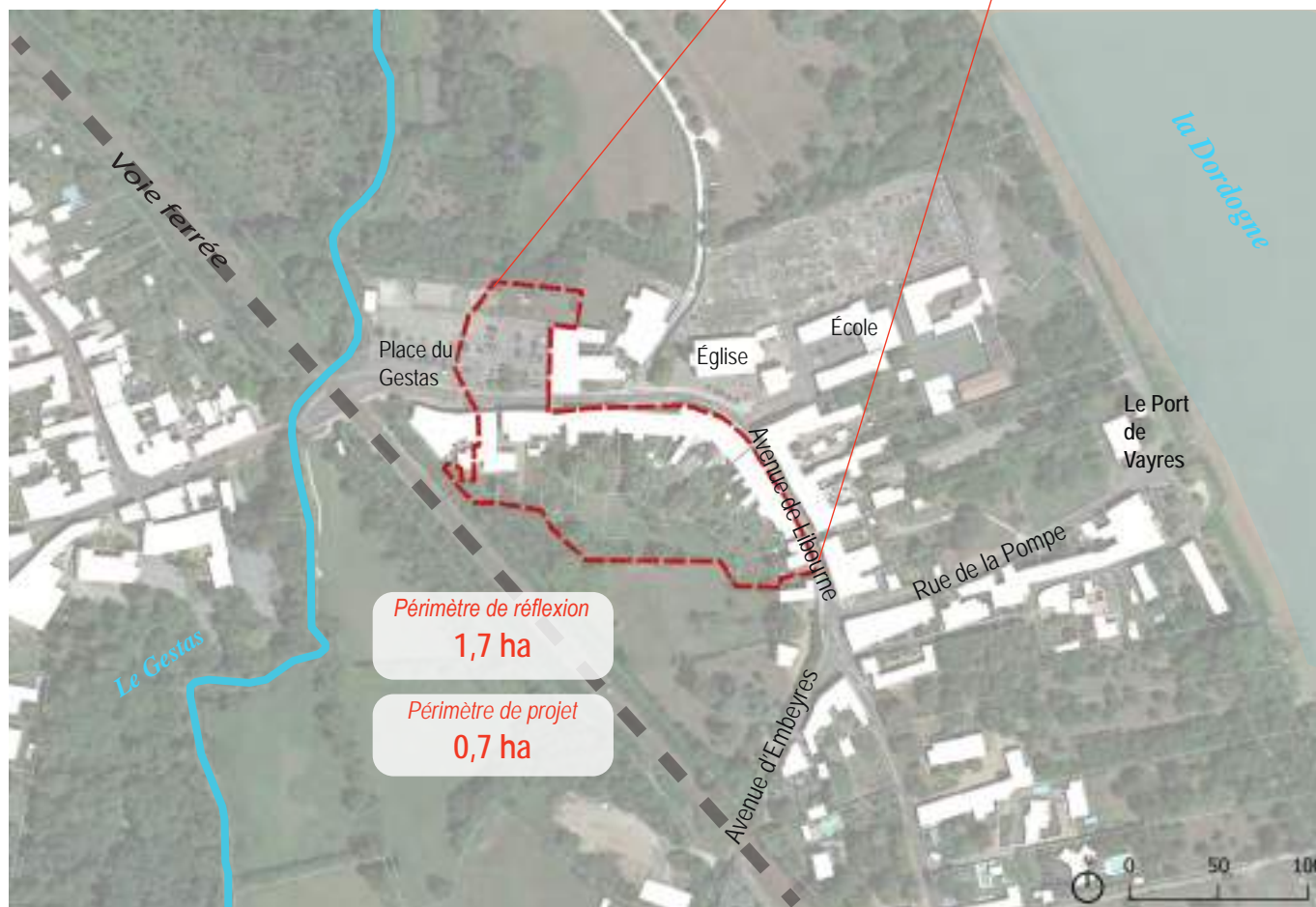
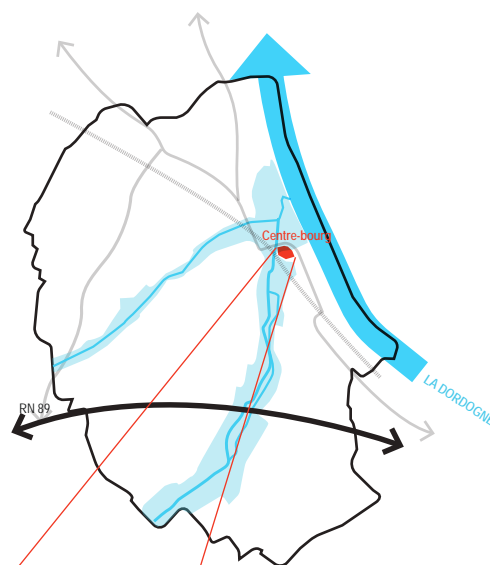


LE PÉRIMÈTRE DE RÉFLEXION

D'une surface d'environ 0,7 ha, le périmètre de projet se situe au centre du bourg de Vayres, entre l'Avenue de Libourne et la voie ferrée. L'urbanisation de ces terrains doit permettre une meilleure desserte des logements de l'Avenue de Libourne et un maillage avec le centre-bourg.

Pour ce secteur, les orientations d'aménagement et de programmation doivent répondre aux enjeux suivants :

- L'enjeu urbain lié à la proximité du centre-bourg (continuités piétonnes, desserte, vocabulaire d'extension de centre-bourg,...);
- L'enjeu paysager et environnemental lié à l'inscription dans un paysage boisé d'une part, et construit d'autre part (vues depuis et sur les propriétés voisines) ;
- L'enjeu environnemental lié à la gestion des eaux pluviales et à la maîtrise de l'imperméabilisation des sols.



LE PARTI D'AMÉNAGEMENT



Périmètre d'OAP



Espace constructible à dominante d'habitat



Localisation préférentielle des typologies les plus denses et/ou les constructions les plus hautes (R+1)



Localisation préférentielle des constructions les plus hautes (R+2)



Voie à créer pour assurer la desserte



Liasons douces ou cheminements piétons à créer



Espace d'usage collectif à créer



Espace de nature et/ou de loisir



Haies, lisières ou arbres existants



Haies, lisières ou arbres à créer

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

⇒ Accès et fonctionnement viaire

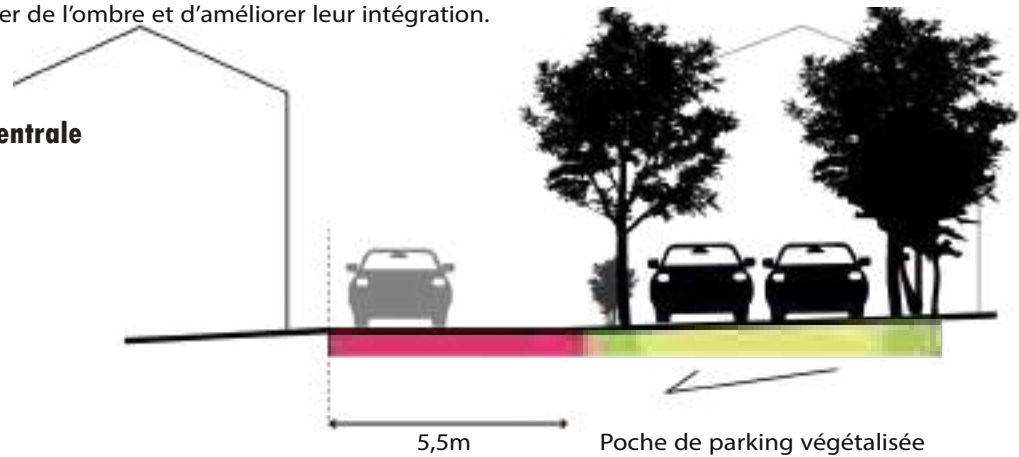
L'aménagement des terrains s'organise depuis un accès sur l'avenue de Libourne au niveau de la place du Gestas. L'accès à l'opération se fait par un espace d'usage collectif venant prolonger la place du Gestas sous la forme d'une placette. Le carrefour aménagé permet de créer une continuité piétonne entre l'opération et la place du Gestas et de ralentir la circulation sur l'Avenue de Libourne afin de sécuriser le carrefour.

A l'est, la placette se poursuit en une voie de desserte permettant l'accès aux nouvelles constructions ainsi qu'à l'arrière des maisons donnant sur l'avenue de Libourne. La voie se termine sur une placette permettant à la fois le retournement des véhicules et quelques stationnements.

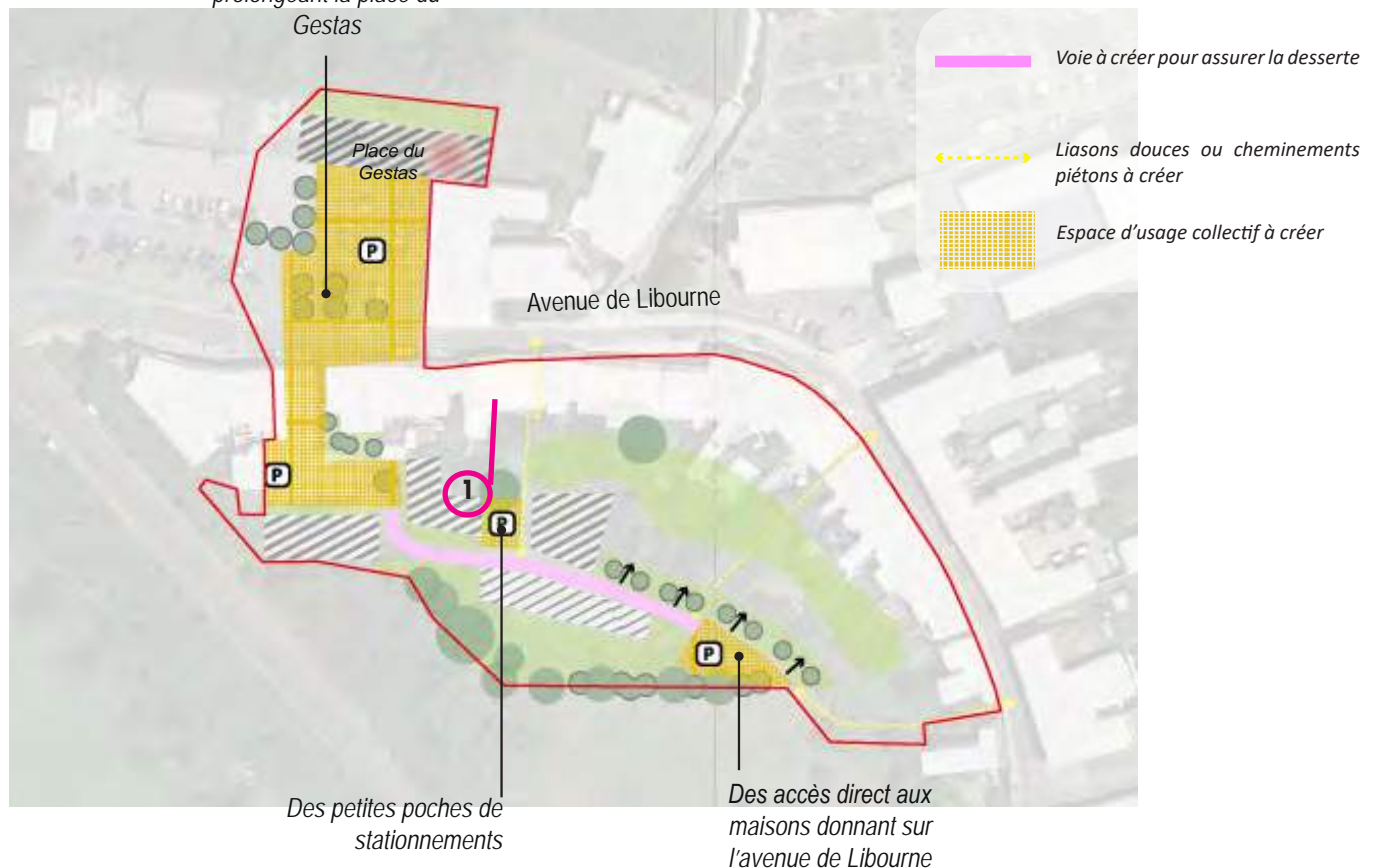
Pour la gestion des besoins de stationnement hors parcelle, des petites poches de stationnement peuvent être aménagées entre les constructions, afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces «tenus». Ces poches de parking sont agrémentées de bandes plantées et d'arbres permettant d'apporter de l'ombre et d'améliorer leur intégration.

1

Nouvelle voie centrale



Espace d'usage collectif
prolongeant la place du
Gestas



⇒ **Qualité paysagère et urbaine**

★ **Un espace de nature au bénéfice du centre-bourg**

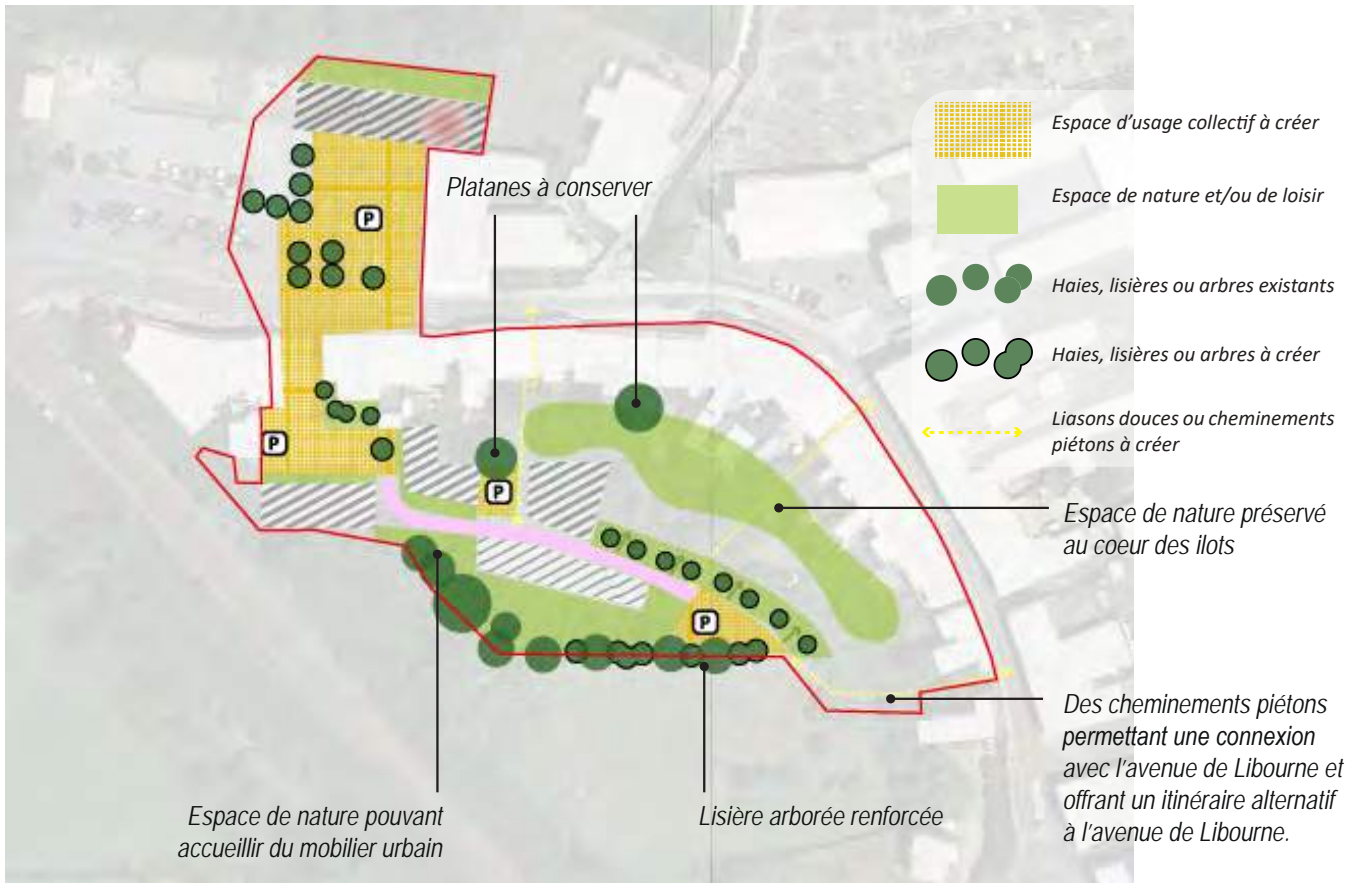
L'organisation du nouveau quartier se fait en lien avec le patrimoine végétal existant. Les arbres présents sur le site sont à préserver autant que possible, les deux platanes présents au nord du secteur sont à conserver pour leur intérêt patrimonial. La lisière boisée à l'Ouest est à conserver. Au Sud, la haie arborée est à préserver et à renforcer par la plantation d'arbres et arbustes champêtres. Les coeurs d'îlots sont maintenus en espace de nature.

Les espaces d'usage collectif viennent prolonger la trame végétale avec la plantation d'essences locales permettant de créer des espaces d'ombres et de détente. Au Sud, un espace de nature ouvert permet d'accueillir du mobilier pour favoriser la vie sociale du quartier.

★ **Organiser l'accroche au centre-bourg**

L'accès aux terrains s'organise depuis l'avenue de Libourne. L'espace créé vient prolonger la place du Gestas avec une matérialité permettant, sans être routières, d'offrir des possibilités de stationnements.

Ces liaisons douces permettent de relier les différents sites naturels du bourg de Vayres (Le parc du château, les berges de Dordogne, la Vallée du Gestas,...), les commerces et les équipements. Par ailleurs, ils peuvent constituer un itinéraire alternatif à l'Avenue de Libourne.



LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

⇒ **Programmation, mixité fonctionnelle et sociale**

L'opération doit prévoir la construction de commerces au Nord de la place du Gestas et de 15 logements sur la partie Sud du site, selon une diversité de typologies bâties (logements individuels, intermédiaires, maisons individuelles groupées, logements collectifs).

Le programme de construction inclut la réalisation de 50% de logements sociaux au minimum. Le pourcentage imposé à l'opération est fixé par la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation, conformément aux dispositions du règlement.

Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en terme de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

⇒ **Desserte par les réseaux**

- Réseau d'adduction d'eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant Avenue de Libourne et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

- Réseau d'eaux usées

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectifs des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire (sauf incapacité technique), Avenue de Libourne (ligne 21). Le schéma de desserte interne doit privilégier dans la mesure du possible la desserte gravitaire des terrains à urbaniser. Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit permettre de se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

- Réseau d'eaux pluviales

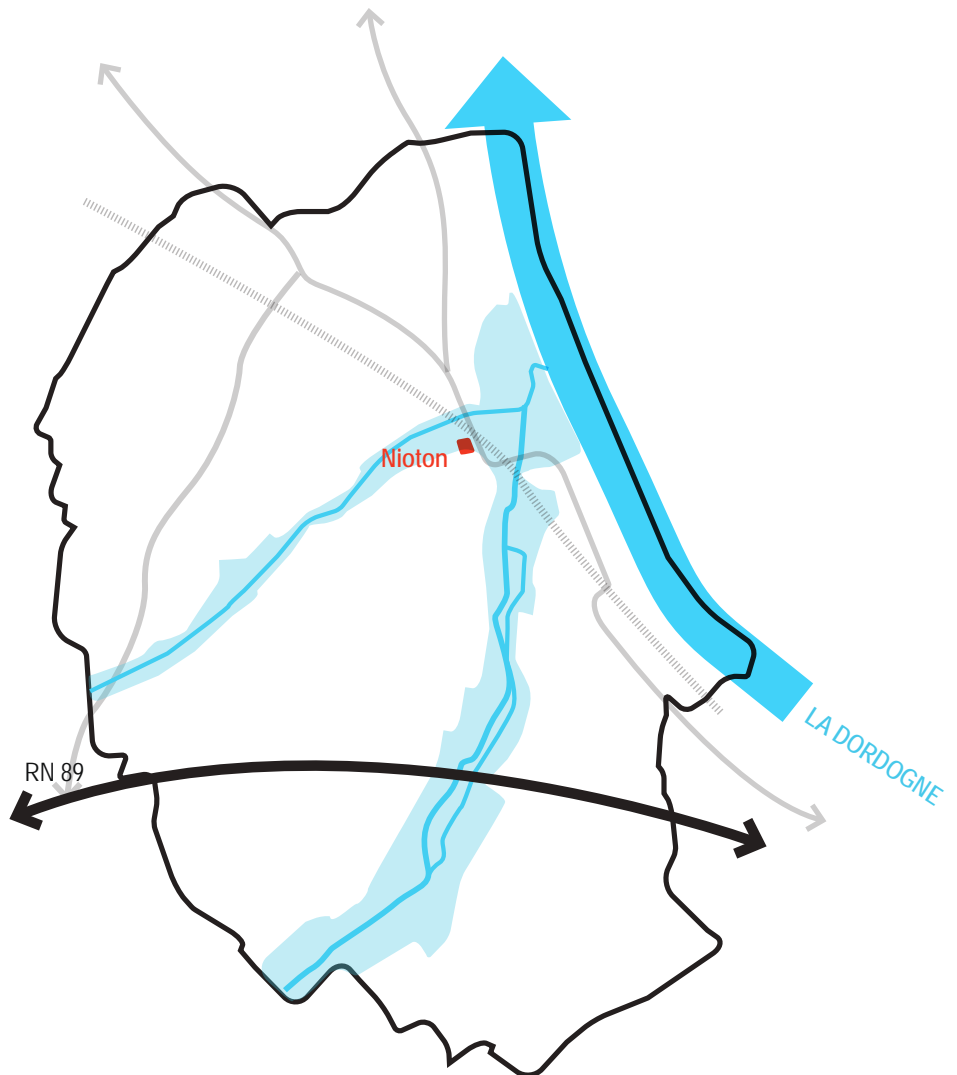
L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à la parcelle et/ou à l'échelle de l'opération.

⇒ **Le phasage et les modalités de mise en oeuvre**

L'urbanisation des terrains au sein du périmètre de l'OAP peut être réalisée au coup par coup.



Zone UA Nioton

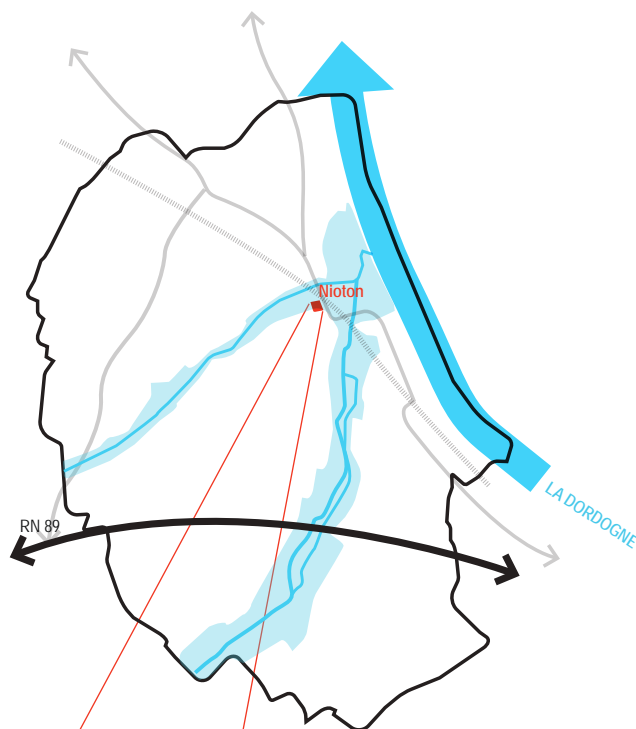


PÉRIMÈTRE DE PROJET

Le périmètre de projet s'étend sur une surface d'environ 0,7 ha à proximité du centre ancien de Vayres au bord de l'Avenue de Libourne.












Pour ce secteur, les orientations d'aménagement et de programmation doivent répondre aux enjeux suivants :

- Requalifier l'ancien pôle médical de Vayres en un quartier d'habitation ;
- Mailler avec les quartiers alentours pour retrouver des continuités viaires et piétonnes.



LE PARTI D'AMÉNAGEMENT



-  *Périmètre d'OAP*
-  *Espace constructible à dominante d'habitat*
-  *Localisation préférentielle des typologies les plus denses et/ou les constructions les plus hautes*
-  *Bâtiment existant à conserver*
-  *Façade baties actives*
-  *Carrefour/intersection à créer et à sécuriser*
-  *Voie à créer pour assurer la desserte*
-  *Voie future à anticiper*
-  *Espace d'usage collectif à créer*
-  *Haies, lisières ou arbres existants*
-  *Haies, lisières ou arbres à créer*

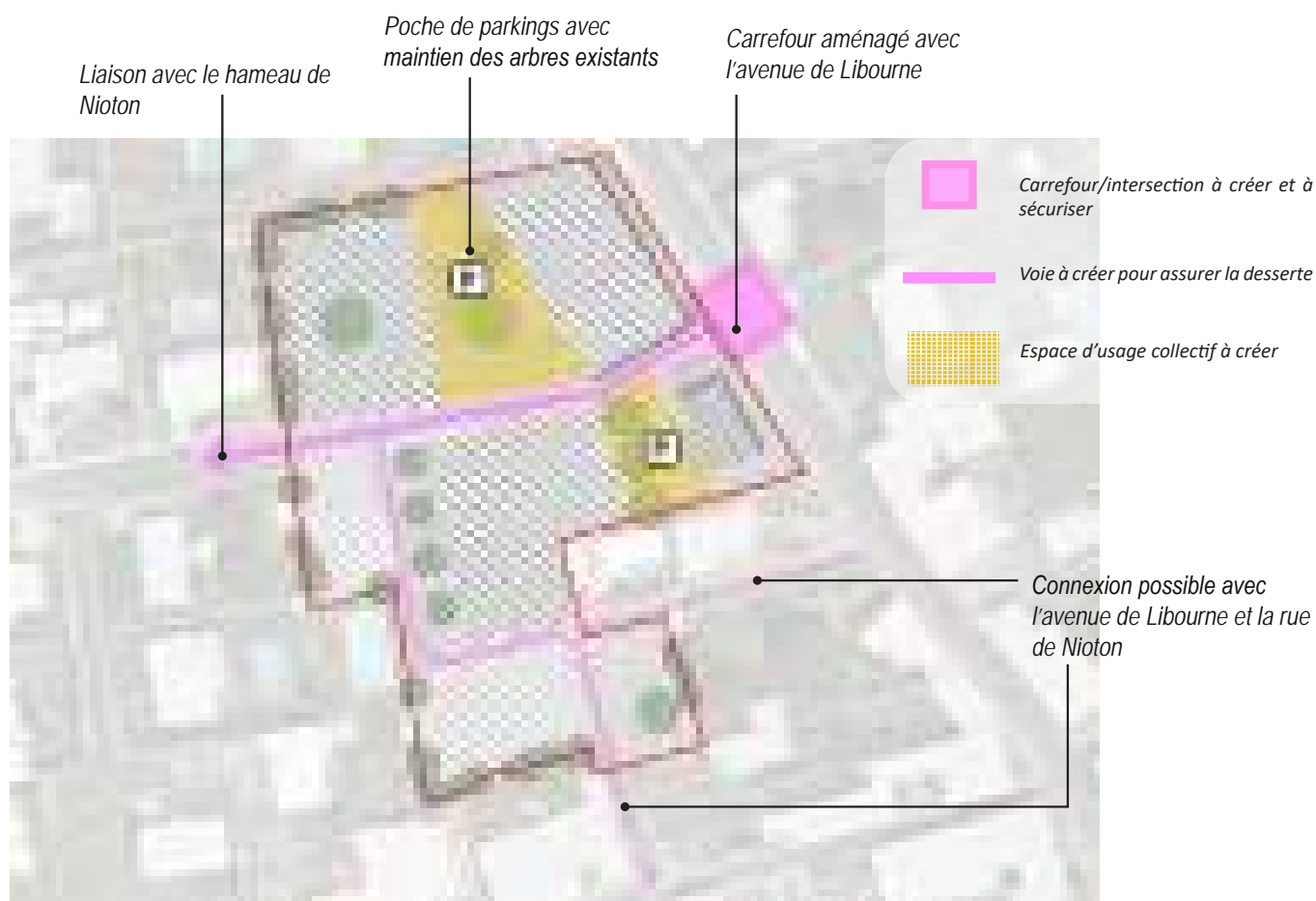
LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

⇒ Accès et fonctionnement viaire

L'aménagement des terrains s'organise autour d'une voie principale connectant l'avenue de Libourne au Hameau de Nioton reprenant le tracé de la voie existante. Le carrefour avec l'avenue de Libourne doit être aménagé pour sécuriser les mouvements entrant et sortant des véhicules.

Les terrains au sud de l'opération sont desservies par une voie de desserte se terminant en impasse. Cette voie est conçue pour donner une place primordiale au piéton. Des espaces en attente doivent être maintenus pour prévoir un maillage avec l'avenue de Libourne et la rue de Nioton.

Des poches de parkings communs sont aménagés entre les constructions. Ces poches de parkings sont agrémentées de bandes plantées et d'arbres afin d'augmenter les aménités. Ces poches de parking sont aménagées sous la forme de placette avec une matérialité permettant, sans être routière, d'offrir des possibilités de stationnements.



⇒ **Qualité paysagère et urbaine**

★ **Conserver une façade active sur l'avenue de Libourne**

Le front bâti sur l'avenue de Libourne doit être maintenu. Le long de l'avenue de Libourne, le bâtiment au sud est conservé pour son intérêt dans la composition de l'avenue. Au Nord, le bâtiment peut être conservé et son alignement prolongé.

L'aménagement des rez-de-chaussés pourra permettre l'installation de commerces.

★ **Préserver et renforcer le patrimoine arboré**

Le chêne, le cèdre et le frêne présents sur le terrain doivent être préservés. Les constructions et les aménagements devront prendre en compte ces sujets dans leur conception afin d'éviter de détruire les arbres et leur système racinaire.

Des haies sont recrées avec des plantations d'essences et tailles variées permettant une meilleur intégration de l'opération vis-à-vis des tissus urbains alentours.

★ **Créer une opération de centre-bourg**

Les constructions les plus denses se situent autour de la placette ainsi que le long de l'Avenue de Libourne.

Les constructions autour des placettes viennent les tenir avec leurs façades.



LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

⇒ **Programmation, mixité fonctionnelle et sociale**

L'opération doit prévoir la construction de 40 logements sur le site, selon une diversité de typologies bâties (logements individuels, intermédiaires, maisons individuelles groupées, logements collectifs).

Le programme de construction inclut la réalisation de 60% de logements sociaux au minimum. Le pourcentage imposé à l'opération est fixé par la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation, conformément aux dispositions du règlement.

Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en terme de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

⇒ **Desserte par les réseaux**

- Réseau d'adduction d'eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant Avenue de Libourne et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

- Réseau d'eaux usées

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectifs des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire (sauf incapacité technique), Avenue de Libourne (ligne 25). Le schéma de desserte interne doit privilégier dans la mesure du possible la desserte gravitaire des terrains à urbaniser. Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit permettre de se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

- Réseau d'eaux pluviales

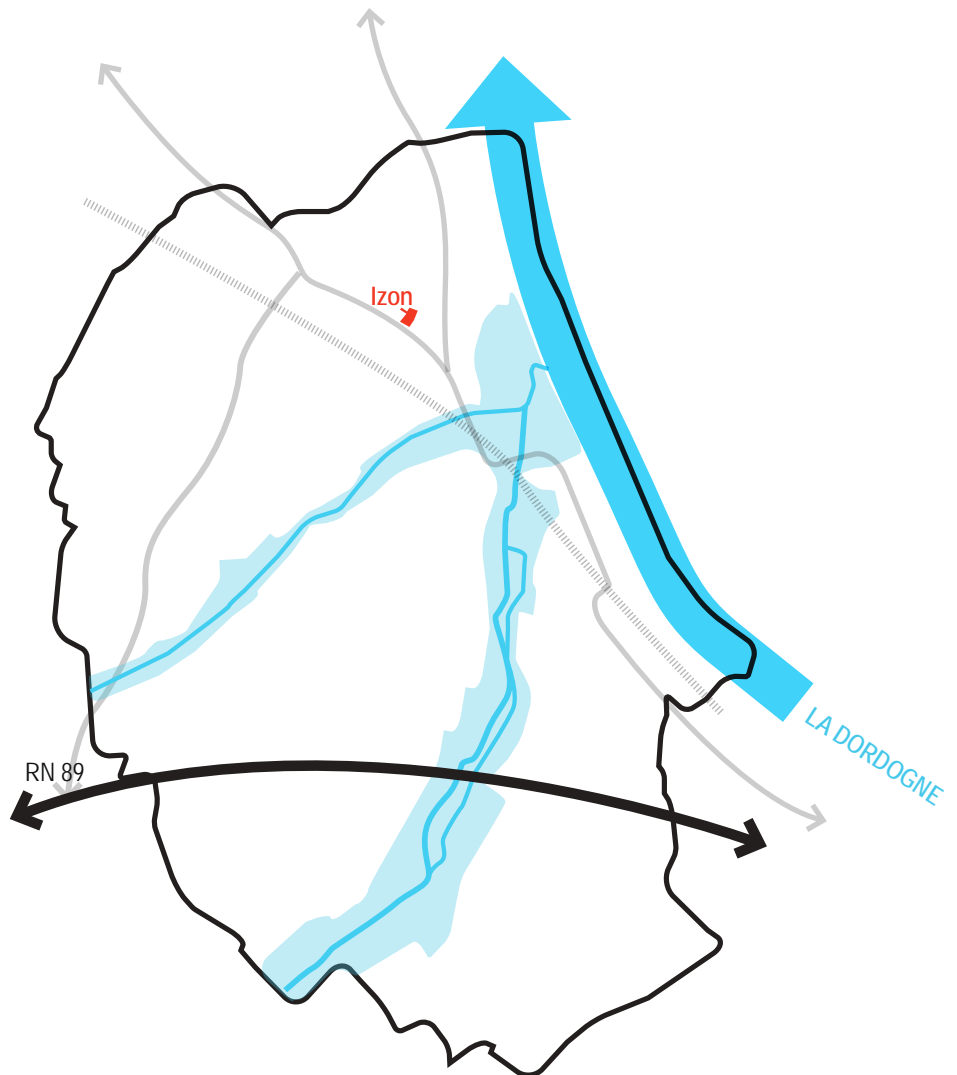
L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à la parcelle et/ou à l'échelle de l'opération.

⇒ **Le phasage et les modalités de mise en oeuvre**

L'urbanisation des terrains au sein du périmètre de l'OAP peut être réalisée au coup par coup.



Zone UC Avenue d'Izon

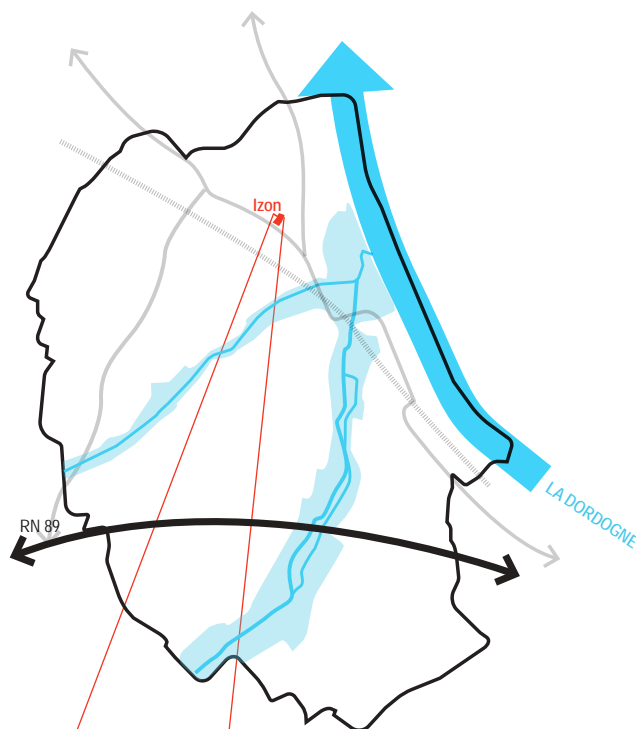


PÉRIMÈTRE DE PROJET

Le périmètre de projet s'étend sur une surface d'environ 0,4 ha le long de l'avenue d'Izon.

Pour ce secteur, les orientations d'aménagement et de programmation doivent répondre aux enjeux suivants :

- **Densifier harmonieusement une grande unité foncière ;**
- **Permettre la création d'un maillage avec les opérations voisines.**



LE PARTI D'AMÉNAGEMENT



Périmètre d'OAP



Espace constructible à dominante d'habitat



Carrefour/intersection à créer et à sécuriser



Voie à créer pour assurer la desserte



Espace d'usage collectif à créer



Haies, lisières ou arbres existants



Haies, lisières ou arbres à créer

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

⇒ Accès et fonctionnement viaire

L'aménagement des terrains s'organise autour d'une placette centrale permettant de mailler l'avenue d'Izon et le hameau des Naudes.

Le carrefour avec l'avenue d'Izon est aménagé pour sécuriser les mouvements entrant et sortant des véhicules et faciliter la traversée des piétons.

L'ensemble des terrains créés sont desservis directement depuis la placette centrale. Aucun accès sur l'avenue d'Izon n'est autorisé.



⇒ **Qualité paysagère et urbaine**

★ **Créer un espace collectif qualitatif**

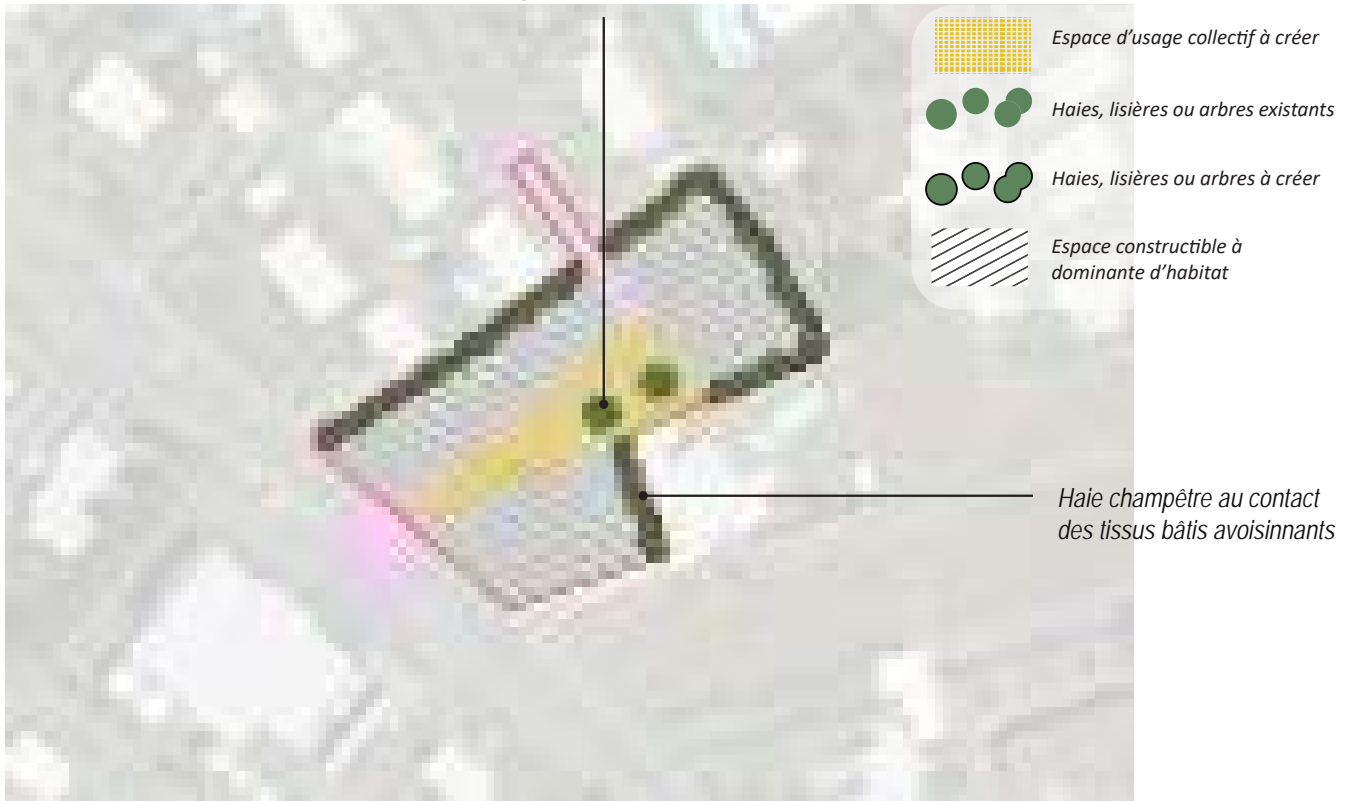
La placette centrale doit être pensée comme un espace de vie sociale pour l'ensemble des habitations. La placette est traitée comme une placette d'agrément avec une matérialité permettant, sans être routière, d'offrir des possibilités de stationnements visiteurs. Cette placette permet d'organiser et de sécuriser les accès aux constructions situées au contact.

Les arbres présents (pins parasols) peuvent être conservés et intégrés dans la composition de l'espace collectif. Divers plantations doivent permettre de créer des zones d'ombre et d'apporter de la fraîcheur afin d'éviter la formation d'un îlot de chaleur urbain.

★ **Permettre une bonne intégration de l'opération**

Les fonds de jardin au contact des tissus bâtis existants doivent être plantés par des haies champêtres diversifiées, permettant une meilleure intégration paysagère de l'opération.

Placette centrale végétalisée



LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

⇒ **Programmation, mixité fonctionnelle et sociale**

L'opération doit prévoir la construction de 15 logements sur le site, selon une diversité de typologies bâties (logements individuels, intermédiaires, maisons individuelles groupées, logements collectifs).

Le programme de construction inclut la réalisation de 60% de logements sociaux au minimum. Le pourcentage imposé à l'opération est fixé par la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation, conformément aux dispositions du règlement.

Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en terme de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

⇒ **Desserte par les réseaux**

- Réseau d'adduction d'eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant Avenue d'Izon et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

- Réseau d'eaux usées

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectifs des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire (sauf incapacité technique), Avenue d'Izon (ligne 3). Le schéma de desserte interne doit privilégier dans la mesure du possible la desserte gravitaire des terrains à urbaniser. Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit permettre de se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

- Réseau d'eaux pluviales

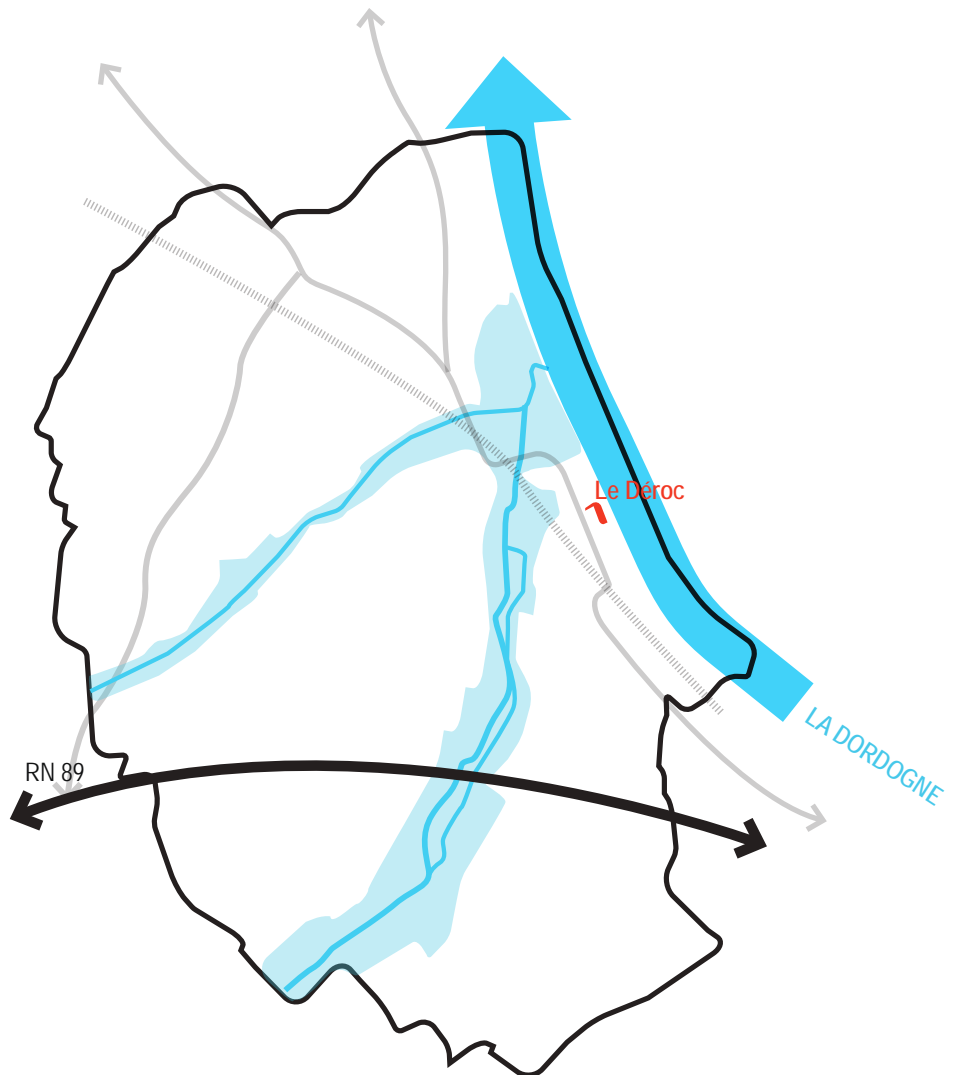
L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à la parcelle et/ou à l'échelle de l'opération.

⇒ **Le phasage et les modalités de mise en oeuvre**

L'urbanisation des terrains au sein du périmètre de l'OAP peut être réalisée au coup par coup.



Zone UC Le Déroc

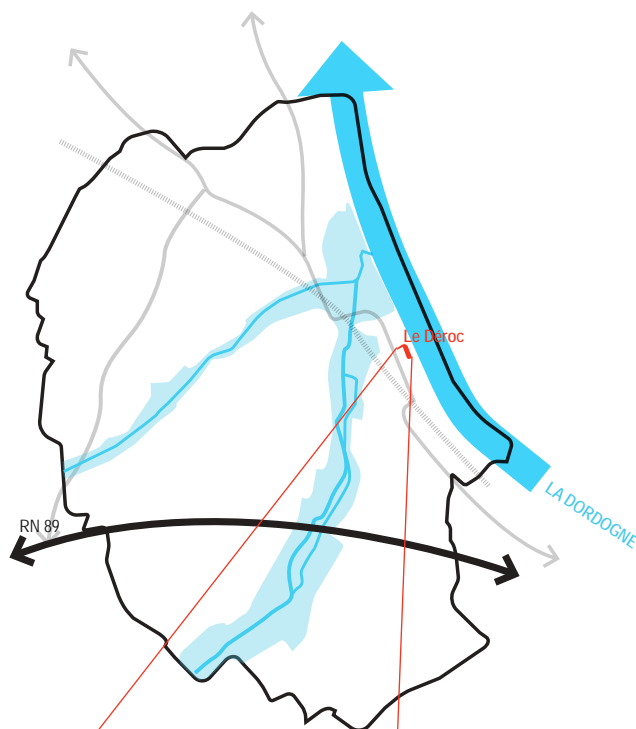


PÉRIMÈTRE DE PROJET

D'une surface d'environ 1,2 ha au total, le périmètre de projet se situe sur des terrains en deuxième voire troisième rang, derrière l'avenue de Libourne.

Pour ce secteur, les orientations d'aménagement et de programmation doivent répondre aux enjeux suivants :

- Permettre un meilleur maillage viaire et piéton ainsi qu'un meilleur fonctionnement dans un quartier avec une forte présence de division parcellaire en drapeau.
- Assurer une urbanisation cohérente à l'arrière de l'avenue de Libourne et à proximité du centre-ville.



LE PARTI D'AMÉNAGEMENT



Périmètre d'OAP



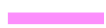
Espace constructible à dominante d'habitat



Localisation préférentielle des typologies les plus denses et/ou les constructions les plus hautes



Carrefour/intersection à créer et à sécuriser



Voie à créer pour assurer la desserte



Espace d'usage collectif à créer



Haies, lisières ou arbres existants



Haies, lisières ou arbres à créer

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

⇒ Accès et fonctionnement viaire

L'aménagement des terrains s'organise depuis un double accès sur l'avenue de Libourne permettant de créer une boucle.

Les carrefours avec l'avenue de Libourne sont aménagés pour sécuriser les mouvements entrant et sortant des véhicules, réduire la vitesse sur l'avenue de Libourne et faciliter la traversée des piétons.



⇒ **Qualité paysagère et urbaine**

★ **Préserver et renforcer le patrimoine arboré**

Les deux chênes pédonculés présents sur l'opération doivent être préservés et protégés. Les constructions et autres aménagements (voirie et affouillement) nécessaires à l'opération ne doivent pas endommager les arbres, ni le système racinaire des sujets.

Les autres boisements présents sur les terrains peuvent être conservés et intégrés dans les aménagements paysagers de l'opération.

Les fonds de jardin au contact des tissus bâtis existants doivent être plantés par des haies champêtres diversifiées permettant une meilleure intégration de l'opération.

★ **Créer un espace collectif vecteur de vie sociale**

Une placette centrale est aménagée au coeur du quartier. Cette placette doit être pensée comme un espace de vie sociale pour l'ensemble des habitations. La placette est traitée comme une placette d'agrément avec une matérialité permettant, sans être routière, d'offrir des possibilités de stationnements visiteurs.

La végétation doit y jouer un rôle important permettant d'éviter une trop forte imperméabilisation des sols et d'apporter de l'ombre.



LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

⇒ **Programmation, mixité fonctionnelle et sociale**

L'opération doit prévoir la construction de 20 logements sur le site, selon une diversité de typologies bâties (logements individuels, intermédiaires, maisons individuelles groupées, logements collectifs).

Le programme de construction inclut la réalisation de 70% de logements sociaux au minimum. Le pourcentage imposé à l'opération est fixé par la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation, conformément aux dispositions du règlement.

Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en terme de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

⇒ **Desserte par les réseaux**

- Réseau d'adduction d'eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant Avenue de Libourne et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

- Réseau d'eaux usées

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectifs des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement depuis le rond-point de la Rue de la Pompe (ligne 21). Le schéma de desserte interne doit privilégier dans la mesure du possible la desserte gravitaire des terrains à urbaniser. Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit permettre se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

- Réseau d'eaux pluviales

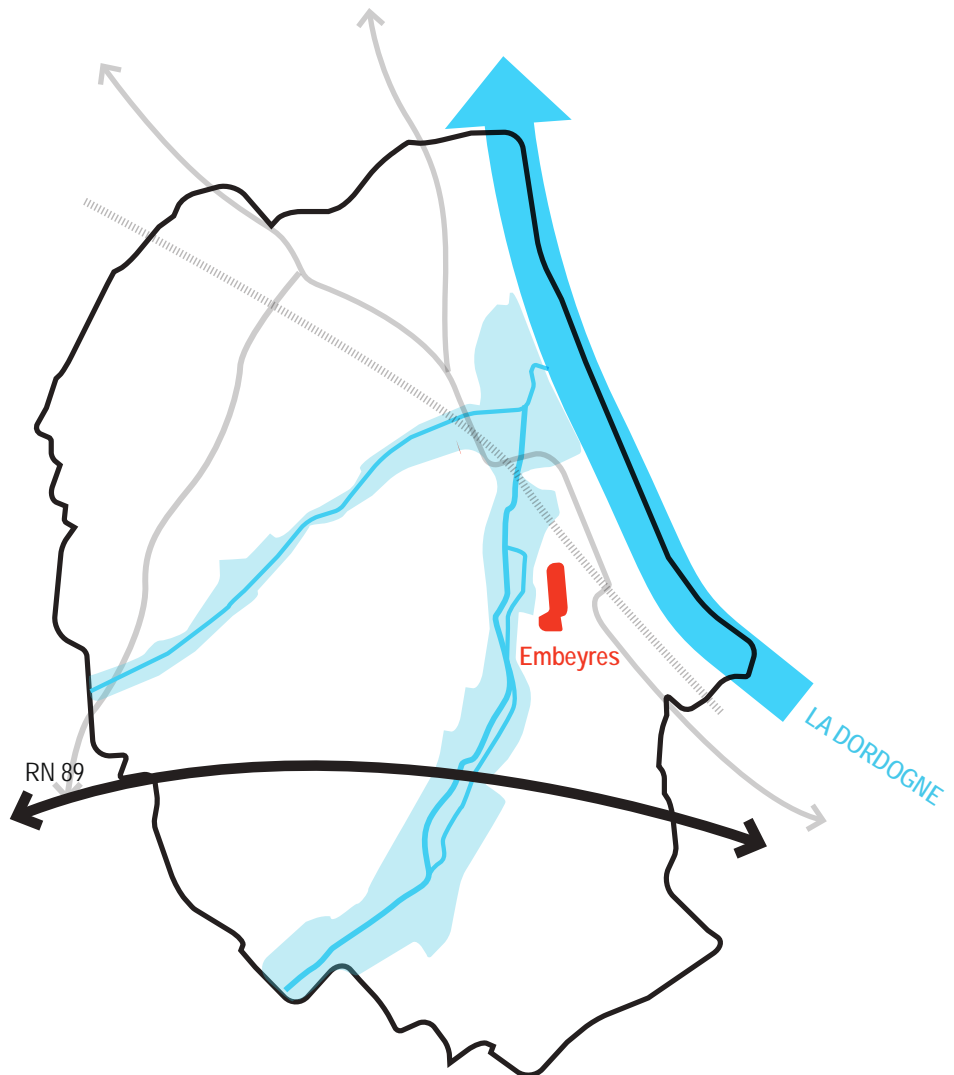
L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à la parcelle et/ou à l'échelle de l'opération.

⇒ **Le phasage et les modalités de mise en oeuvre**

L'urbanisation des terrains au sein du périmètre de l'OAP peut être réalisée au coup par coup.



Zones 1AU Embeyres

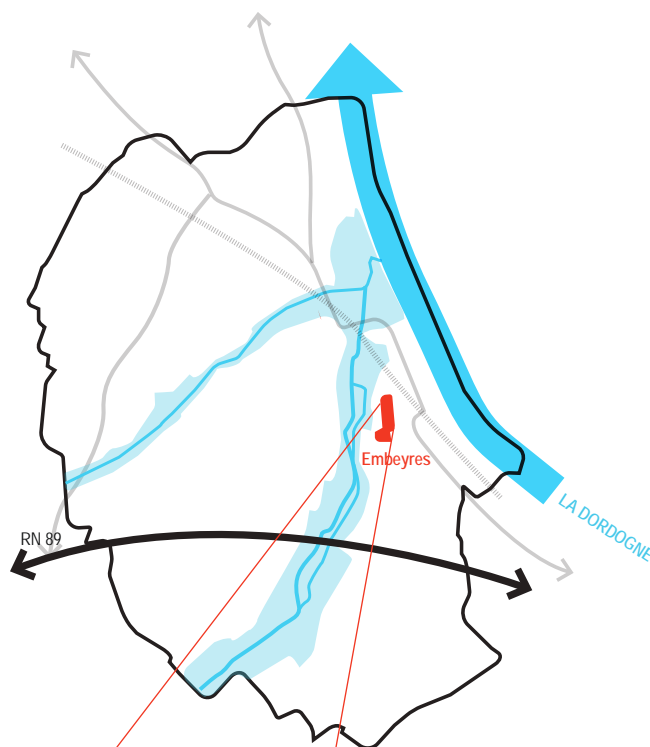


PÉRIMÈTRE DE PROJET

Le périmètre de projet s'étend sur une surface d'environ 5,8 ha au Sud de la commune entre l'avenue d'Embeyres et la rue du Sudre.

Pour ce secteur, les orientations d'aménagement et de programmation doivent répondre aux enjeux suivants :

- Répondre au besoin de production de logement de la commune ;
- Créer un quartier en épaisseur permettant de relier la rue du Sudre et l'Avenue d'Embeyres ;
- Préserver un espace de nature au coeur du quartier.



LE PARTI D'AMÉNAGEMENT



Périmètre d'OAP



Espace constructible à dominante d'habitat



Localisation préférentielle des typologies les plus denses et/ou les constructions les plus hautes



Carrefour/intersection à créer et à sécuriser



Voie à créer pour assurer la desserte



Accès direct sur la parcelle à créer



Liasons douces ou cheminements piétons à créer



Espace d'usage collectif à créer



Espace de nature et/ou de loisir



Haies, lisières ou arbres existants



Haies, lisières ou arbres à créer



Cône de vue à aménager

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

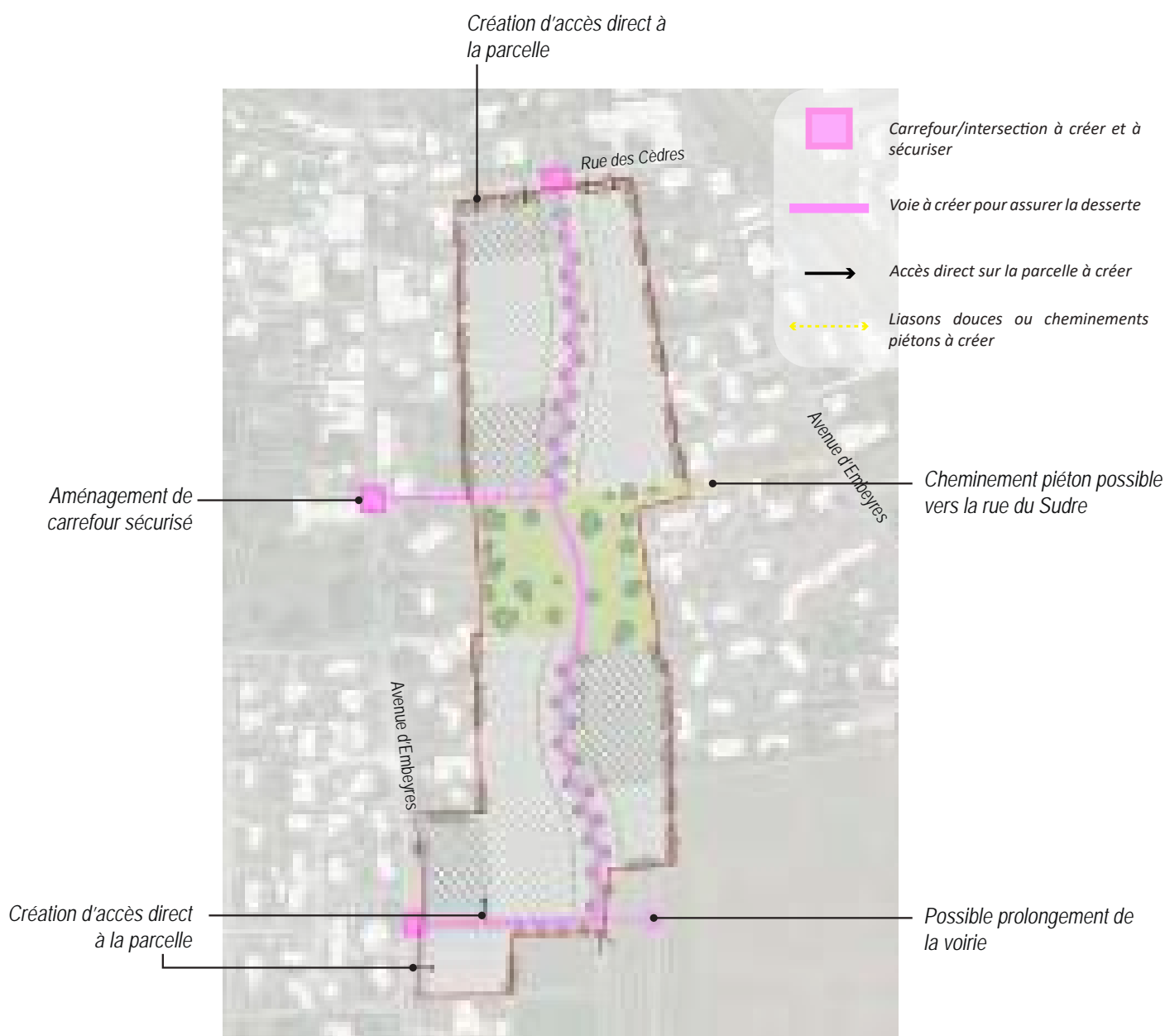
⇒ Accès et fonctionnement viaire

L'aménagement des terrains s'organise autour d'une rue de quartier centrale maillant la rue des Cèdres avec l'Avenue d'Embeyres. Une voie de desserte secondaire permet de créer un deuxième accès sur l'avenue d'Embeyres. Les carrefours créés avec la rue des Cèdres et l'avenue d'Embeyres doivent être aménagés pour sécuriser les mouvements entrant et sortant des véhicules.

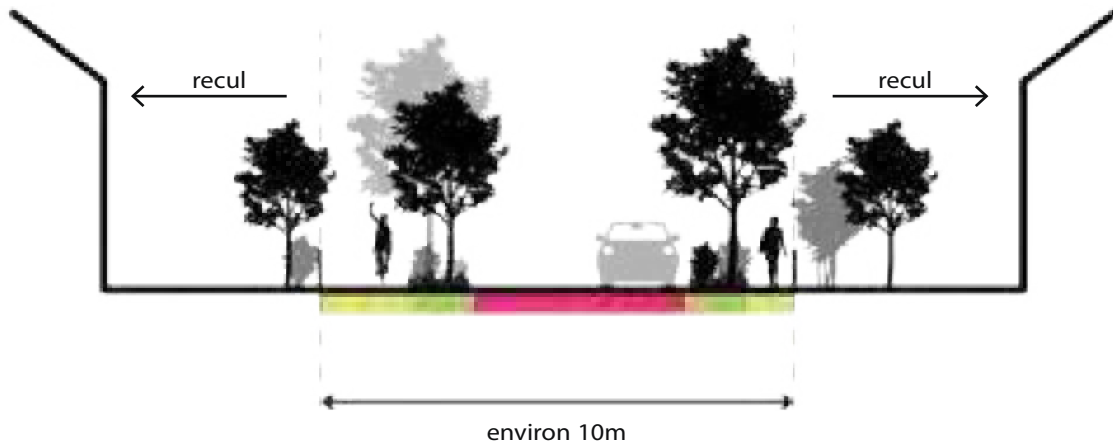
Au sud, la voie se maillant sur l'avenue d'Embeyres doit maintenir une emprise réservée à l'est pour un possible prolongement de la voie vers l'avenue de Libourne.

Les terrains situés au sud du périmètre de projet et donnant sur l'avenue d'Embeyres sont desservis directement depuis l'avenue d'Embeyres.

Les terrains au contact de la rue des Cèdres peuvent accéder directement depuis la rue des Cèdres.



1 Nouvelle voie centrale



⇒ Qualité paysagère et urbaine

★ Créer un espace paysager central

Le projet s'appuie sur la création d'un vaste espace paysager central d'environ 1ha. Cet espace paysager fait l'objet d'une conception sous la forme d'un parc où sont implantés des équipements et mobiliers pour favoriser la vie sociale du quartier et accueillir des activités récréatives.

A dominante perméable, cet espace paysager collectif est fortement végétalisé grâce à divers plantations (bosquets boisés, arbres isolés et/ou alignements, massifs arbustifs, haies champêtres, etc.). Il intègre également des espaces ouverts qui peuvent faire l'objet d'une gestion différenciée afin de maintenir des espaces en haute herbe.

L'espace paysager collectif peut également être le support de gestion des eaux pluviales par la création d'un système de noues de faible profondeur et/ou jardin de pluie.

La voirie traversant l'espace paysager doit marquer une matérialité différente. L'aménagement doit être simple et sans bordure, il doit permettre de faire comprendre que la voiture traverse un espace où le piéton est prioritaire.

★ Préserver une ambiance de «rue jardin»

Le projet vise à étendre l'ambiance de «rue jardin» présente dans la rue des Cèdres à l'ensemble de l'opération. Cette ambiance se caractérise par deux éléments :

- Un recul des constructions par rapport à la voie ;
- L'aménagement et la plantation d'un petit jardin à l'avant avec des plantations de taille et d'essence variées pouvant déborder sur l'espace public.

La végétalisation des espaces privés doit permettre l'animation de l'espace public et participer à l'ambiance végétale de l'opération.

Renforcer l'ambiance «rue jardin» de la rue des Cèdres

Etendre l'ambiance «rue jardin» à l'intérieur de l'opération



Espace de nature et/ou de loisir

Haies, lisières ou arbres existants

Haies, lisières ou arbres à créer

Espace constructible à dominante d'habitat

Localisation préférentielle des typologies les plus denses et/ou les constructions les plus hautes

Recul des constructions

Liaisons douces ou cheminements piétons à créer

Créer un espace de nature au coeur de l'opération avec une gestion différenciée

Plantation de haies champêtre afin d'intégrer l'opération aux tissus urbains avoisinants

Aménager le point de vue sur les terres agricoles et viticoles

★ **Permettre une mixité des formes urbaines**

Une mixité des formes urbaines et architecturales est attendue. La répartition des formes urbaines et typologies programmatiques au sein de l'opération apporte du rythme et de la variété contribuant à la qualité des espaces publics.

Les constructions les plus denses sont à localiser le long de la rue des Cèdres et de l'avenue d'Embeyres ainsi qu'à proximité de l'espace paysager central.

LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

⇒ **Programmation, mixité fonctionnelle et sociale**

L'opération doit prévoir la construction de 95 logements sur le site, selon une diversité de typologies bâties (logements individuels, intermédiaires, maisons individuelles groupées, logements collectifs).

Le programme de construction inclut la réalisation de 50% de logements sociaux au minimum. Le pourcentage imposé à l'opération est fixé par la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation, conformément aux dispositions du règlement.

Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en terme de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

⇒ **Desserte par les réseaux**

- Réseau d'adduction d'eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant Avenue d'Embeyres et Rue des Cèdres et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

- Réseau d'eaux usées

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectifs des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire (sauf incapacité technique), Avenue d'Embeyres et Rue des Cèdres. Le schéma de desserte interne doit privilégier dans la mesure du possible la desserte gravitaire des terrains à urbaniser. Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit permettre se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

- Réseau d'eaux pluviales

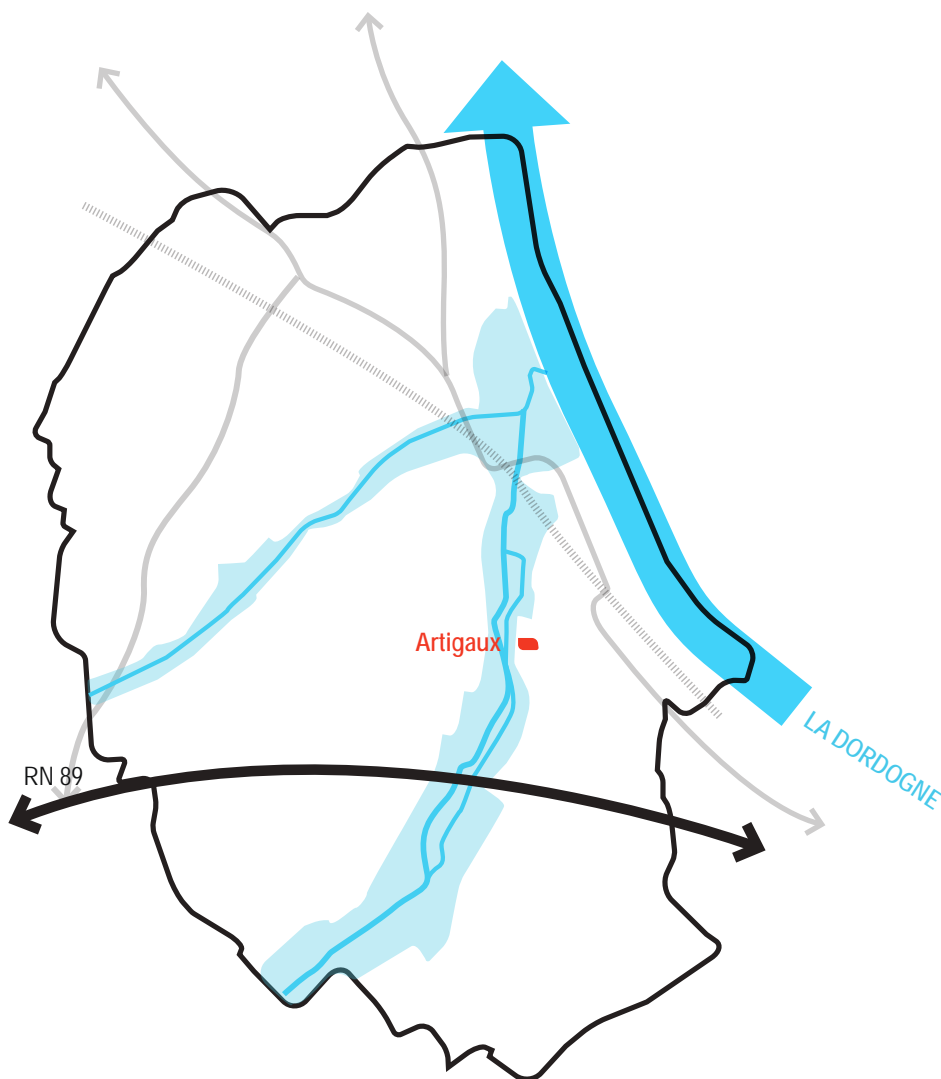
L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à la parcelle et/ou à l'échelle de l'opération.

⇒ **Le phasage et les modalités de mise en oeuvre**

L'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble couvrant la totalité de la zone 1AU.



Zones UC Artigaux

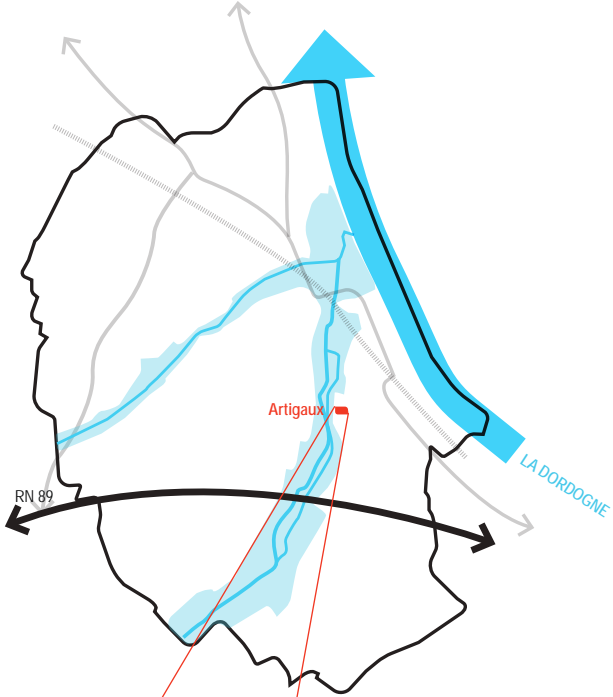


PÉRIMÈTRE DE PROJET

Le périmètre de projet s'étend sur une surface d'environ 0,6 ha au Sud de la commune entre l'avenue d'Embeyres et la cité des Artigaux.

Pour ce secteur, les orientations d'aménagement et de programmation doivent répondre aux enjeux suivants :

- **Préserver la lisière boisée de l'entrée de ville de Vayres ;**
- **Composer une urbanisation ordonnée du secteur.**





LE PARTI D'AMÉNAGEMENT



Périmètre d'OAP



Espace constructible à dominante d'habitat



Voie à créer pour assurer la desserte



Accès direct sur la parcelle à créer



Espace de nature et/ou de loisir



Haies, lisières ou arbres existants



Haies, lisières ou arbres à créer

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

⇒ Accès et fonctionnement viaire

L'aménagement des terrains s'organise à l'Ouest depuis le prolongement de la rue de la cité des Artigaux et à l'Est depuis l'accès existant sur l'avenue d'Embeyres.

Les terrains à l'Ouest ont un accès direct sur le prolongement de la rue de la Cité des Artigaux.

⇒ Qualité paysagère et urbaine

★ Renforcer la lisière sud

Les plantations actuellement présentes participent à l'aspect qualitatif de l'entrée Sud de la commune depuis l'Avenue d'Embeyres. Le front boisé est donc à maintenir et à amplifier afin de préserver l'ambiance existante.

Les plantations complémentaires devront s'inscrire dans un vocabulaire champêtre avec des plantations de tailles et d'essences variées.

★ Préserver les boisements existants

Le terrain de projet comporte de nombreux arbres qu'il s'agira de conserver. Les constructions viennent s'implanter entre ces plantations. Les constructions doivent marquer un recul par rapport à la rue de la Cité des Artigaux afin de préserver les boisements en première ligne.

LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

⇒ **Programmation, mixité fonctionnelle et sociale**

L'opération doit prévoir la construction de 4 logements sur le site, selon une diversité de typologies bâties (logements individuels, intermédiaires, maisons individuelles groupées, logements collectifs).

Le programme de construction inclut la réalisation de 70% de logements sociaux au minimum. Le pourcentage imposé à l'opération est fixé par la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation, conformément aux dispositions du règlement.

Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en terme de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

⇒ **Desserte par les réseaux**

- Réseau d'adduction d'eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant Cité des Artigaux et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

- Réseau d'eaux usées

Les opérations ne pouvant pas être raccordées au réseau d'assainissement collectif, la mise en place de dispositifs d'assainissement individuel est nécessaire.

- Réseau d'eaux pluviales

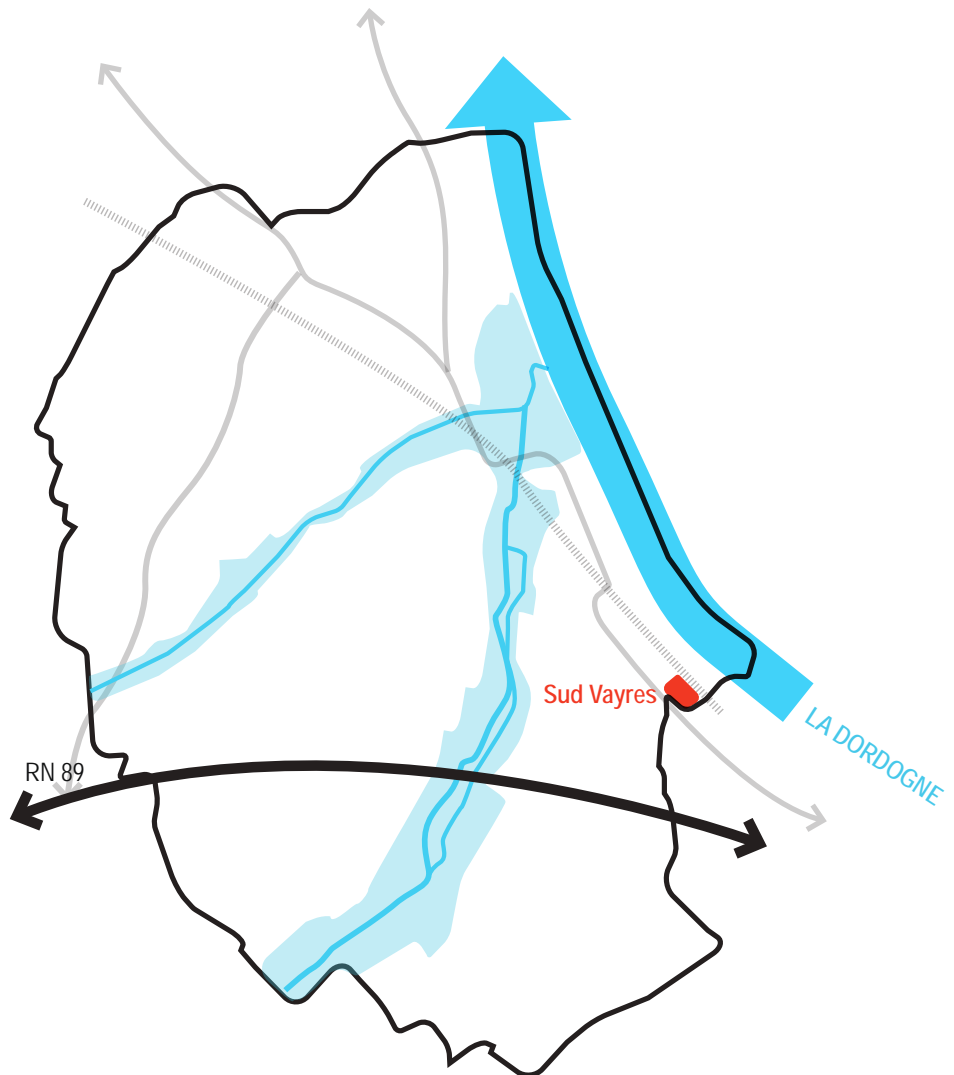
L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à la parcelle et/ou à l'échelle de l'opération.

⇒ **Le phasage et les modalités de mise en oeuvre**

L'urbanisation des terrains au sein du périmètre de l'OAP peut être réalisée au coup par coup.



Zone 1AU Sud-Vayres

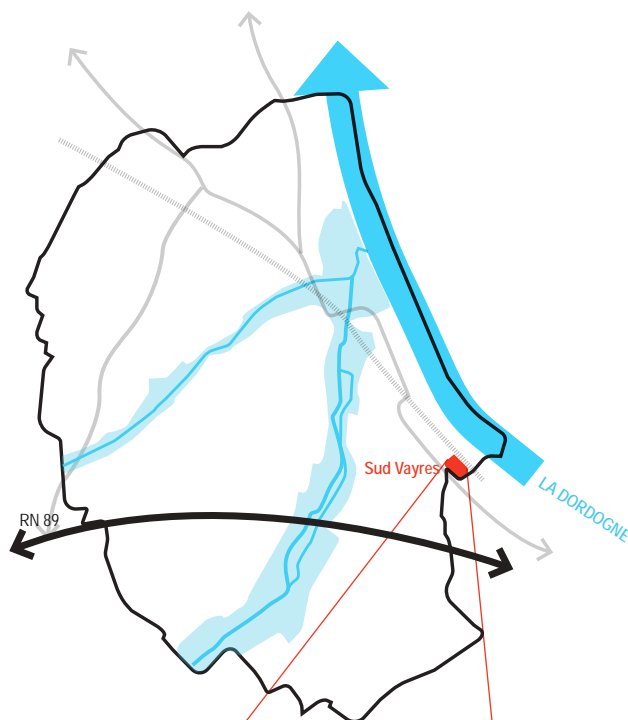


PÉRIMÈTRE DE PROJET

Le périmètre de projet s'étend sur une surface d'environ 2,5 ha à l'extrême Sud de la commune entre l'avenue de Libourne et la voie ferrée.

Pour ce secteur, les orientations d'aménagement et de programmation doivent répondre aux enjeux suivants :

- **Préserver les lisières boisées de l'entrée de ville de Vayres ;**
- **Composer une urbanisation ordonnée du secteur.**



LE PARTI D'AMÉNAGEMENT



Espace constructible à dominante d'habitat



Espace de nature et/ou de loisir



Liaisons douces ou cheminements piétons à créer



Bassin paysager de gestion des eaux pluviales

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

⇒ Accès et fonctionnement viaire

L'aménagement des terrains s'organise sur un réseau de voies hiérarchisées.

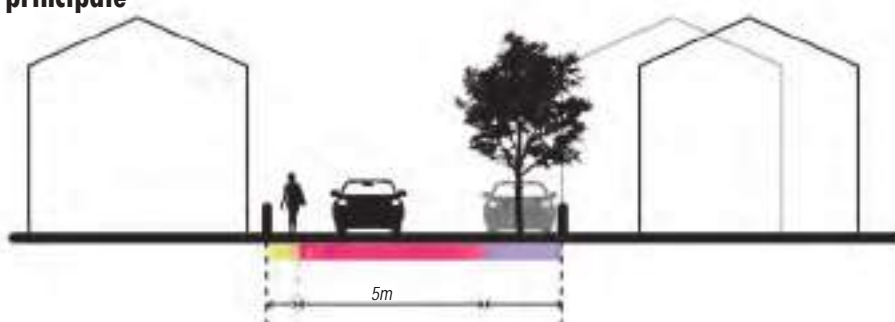
Une rue principale se connecte à l'avenue de Libourne et structure la desserte de l'opération. La rue principale doit pouvoir se poursuivre, si besoin, pour rejoindre le clos des Noisetiers. La rue principale peut accueillir des places visiteurs par la création places de stationnement longitudinal, en alternance avec des plantations.

Une rue secondaire permet un bouclage avec la rue principale en desservant le reste des terrains.

Le carrefour avec l'Avenue de Libourne doit être aménagé pour sécuriser les mouvements entrant et sortant des véhicules ainsi que pour marquer l'entrée urbaine de Vayres.

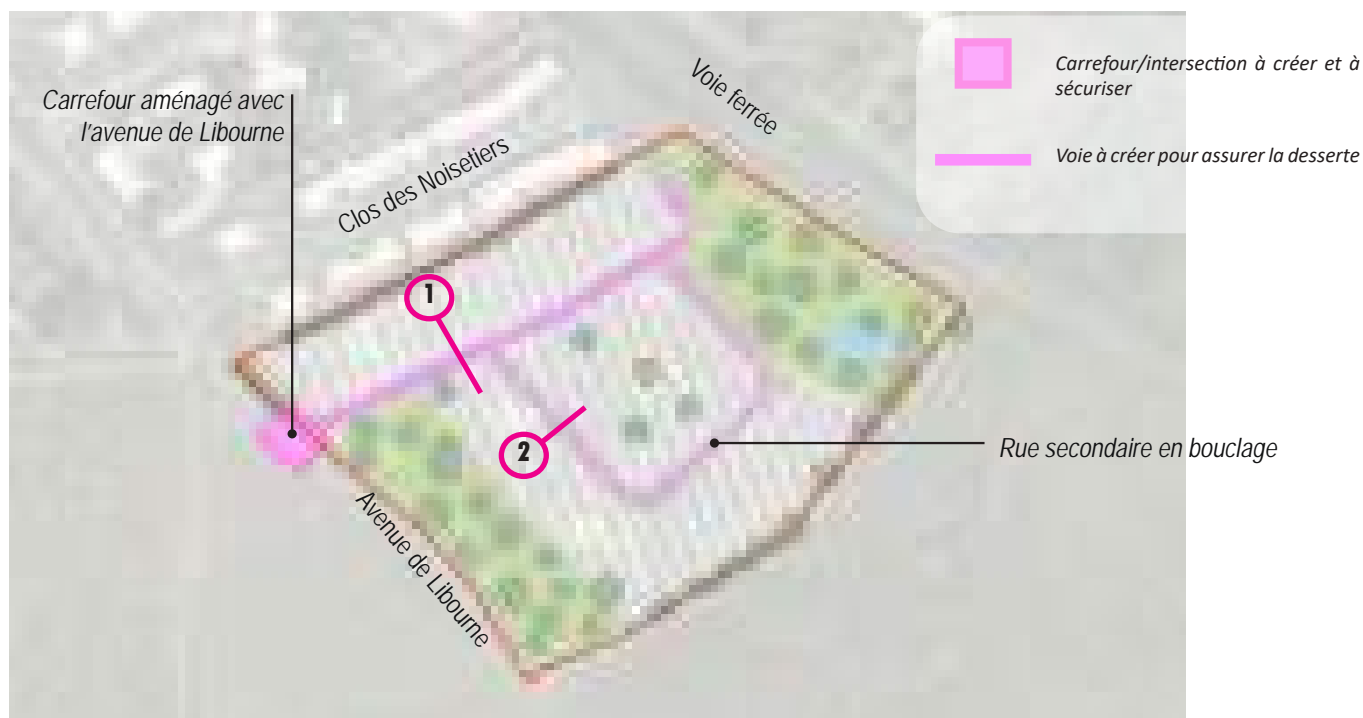
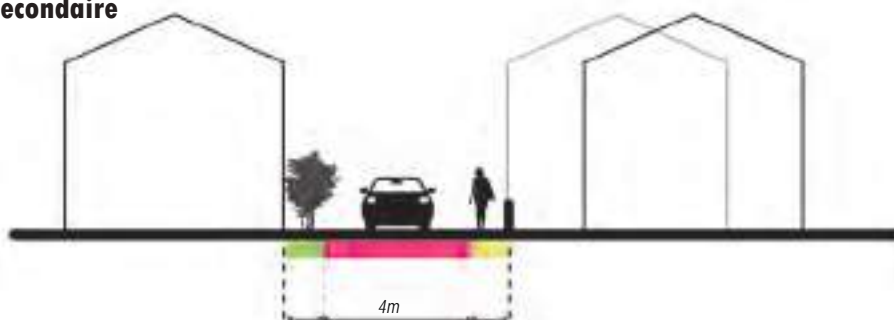
1

Rue principale



2

Rue secondaire



⇒ **Qualité paysagère et urbaine**

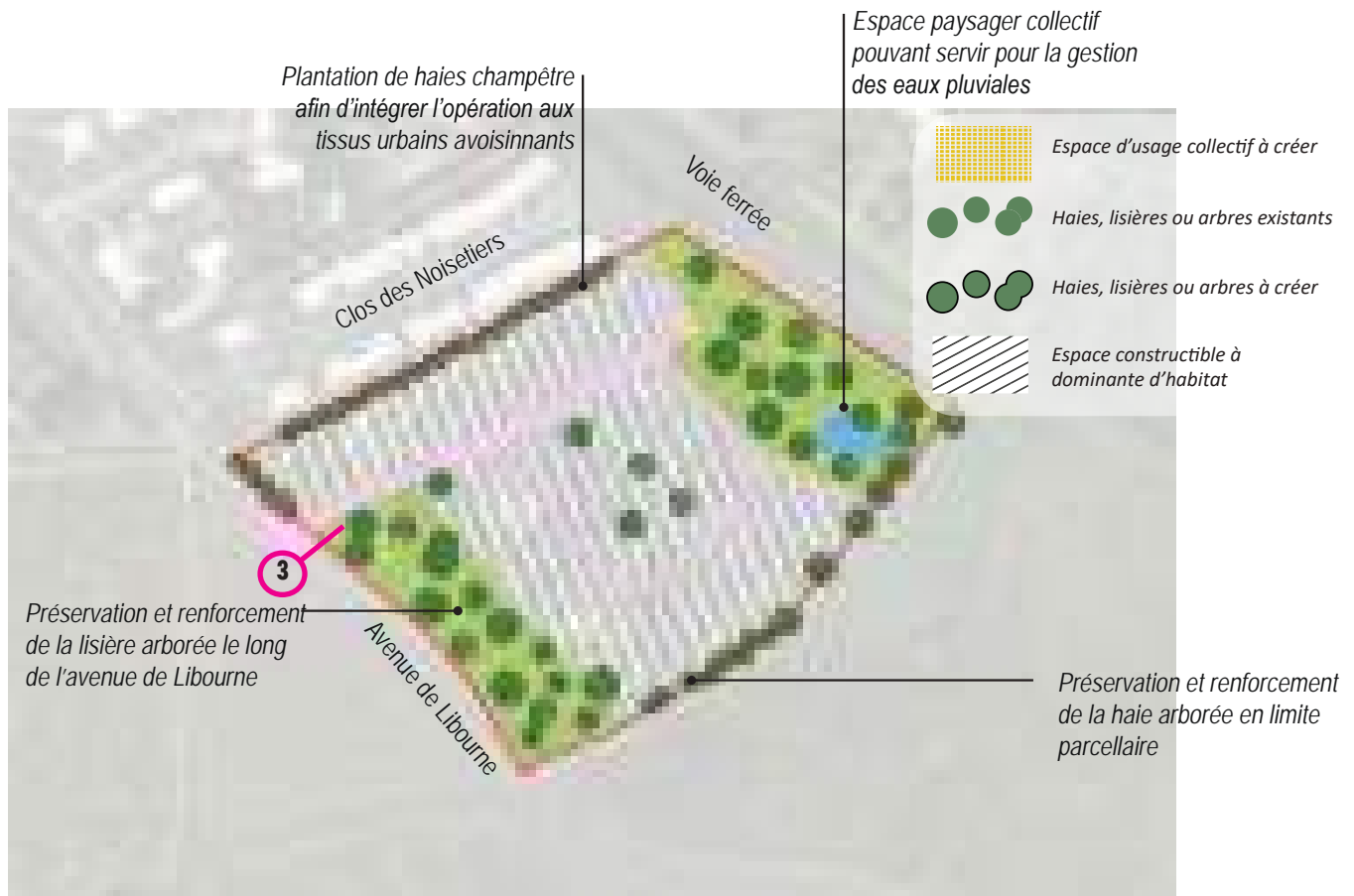
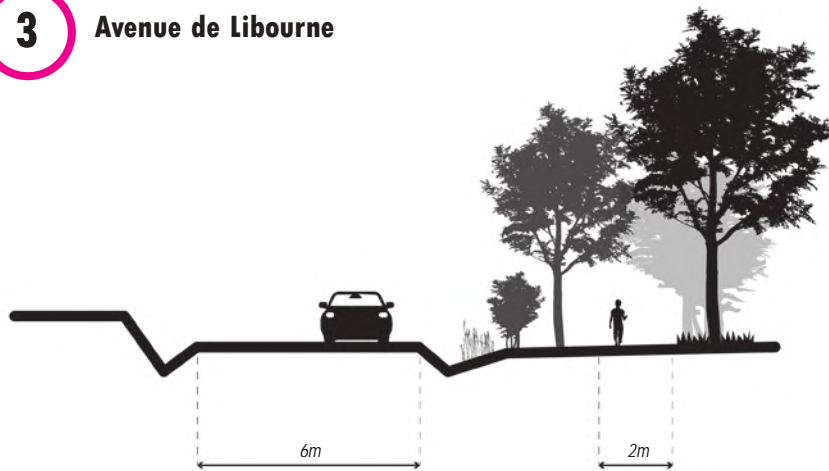
★ **Préserver l'entrée de ville arborée de Vayres**

Le secteur constitue l'entrée Sud de la ville de Vayres. Les boisements présents le long de l'Avenue de Libourne ainsi que sur la limite Sud de la parcelle doivent être conservés et renforcés.

L'épaisseur de la lisière Ouest permet de mettre à distance les habitations de la route et de créer des cheminements reliant l'avenue de Libourne. Les arbres existants sont préservés et d'autres plantations sont réalisées pour renforcer le caractère boisé de l'entrée de ville.

Des plantations de haies champêtres avec des végétaux de tailles et d'essence variées permettent une meilleure intégration de l'opération vis-à-vis de l'urbanisation existante notamment du clos des Noisetiers.

3 **Avenue de Libourne**



★ Créer un espace paysager collectif

A l'Est de l'opération, un espace paysager collectif est créé. Cette espace permet de préserver les boisements existants et de mettre à distance les habitations de la voie ferrée. Cet espace paysager fait l'objet d'une conception sous la forme d'un parc où sont implantés des équipements et mobiliers pour favoriser la vie sociale du quartier et accueillir des activités récréatives. Il intègre des cheminements piéton permettant de créer une continuité entre les quartiers.

L'espace paysager collectif peut également être le support de gestion des eaux pluviales par la création d'un système de noues de faibles profondeur et/ou jardin de pluie.

LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

⇒ Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

L'opération doit prévoir la construction de 40 logements sur le site, selon une diversité de typologies bâties (logements individuels, intermédiaires, maisons individuelles groupées, logements collectifs).

Le programme de construction inclut la réalisation de 70% de logements sociaux au minimum. Le pourcentage imposé à l'opération est fixé par la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation, conformément aux dispositions du règlement.

Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en terme de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

⇒ Desserte par les réseaux

- Réseau d'adduction d'eau potable

Les opération doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant Avenue de Libourne et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

- Réseau d'eaux usées

Les opération doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectifs des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement depuis le Clos des Noisetiers (ligne 21). Le schéma de desserte interne doit privilégier dans la mesure du possible la desserte gravitaire des terrains à urbaniser. Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit permettre se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

- Réseau d'eaux pluviales

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à la parcelle et/ou à l'échelle de l'opération.

⇒ Le phasage et les modalités de mise en oeuvre

L'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble couvrant la totalité de la zone 1AU.



Zones 1AUx

Site de Camparian

Parc d'activités mixtes

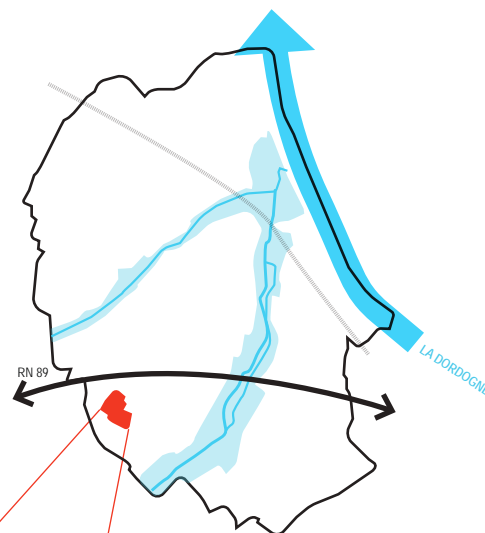


PÉRIMÈTRE DE RÉFLEXION

D'une surface d'environ 15 ha au total, le périmètre se situe entre la route de Poumeyrade et la route Durand-Bayle. Ce périmètre s'inscrit dans la continuité du site de Camparian existant, sur des terrains viticoles encore majoritairement présents.


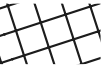


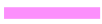






Pour ce secteur, les orientations d'aménagement et de programmation doivent répondre à trois enjeux principaux :

- L'enjeu urbain lié au développement et à l'extension du site de Camparian (sa capacité, son fonctionnement) ;
- L'enjeu paysager lié à l'inscription dans un paysage majoritairement ouvert et viticole ;
- L'enjeu environnemental lié à la gestion des eaux pluviales et à la maîtrise de l'imperméabilisation des sols du périmètre de projet situé à l'amont du vallon du gestas, espace classé en zone Natura 2000.



LE PARTI D'AMÉNAGEMENT



-  *Périmètre d'OAP*
-  *Espace constructible à vocation économique*
-  *Espace constructible à vocation économique (hors OAP)*
-  *Carrefour/intersection à créer et à sécuriser*
-  *Voie à créer pour assurer la desserte*
-  *Liaisons douces ou cheminements piétons à créer*
-  *Espace d'usage collectif à créer*
-  *Espace de nature et/ou de loisir*
-  *Haies, lisières ou arbres existants*
-  *Haies, lisières ou arbres à créer*
-  *Fossé / noue*

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

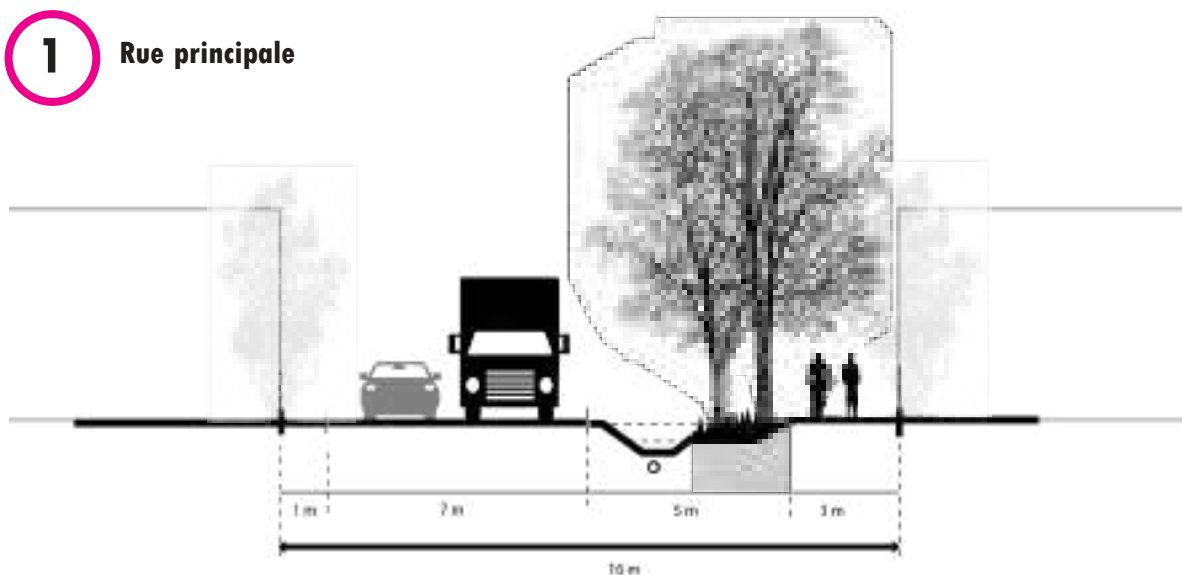
⇒ Accès et fonctionnement viaire

L'aménagement des terrains s'organise depuis une rue donnant sur la route de Poumeyrade. La rue se termine en impasse avec un espace de retournement permettant également d'anticiper un prolongement de la voie.

Le carrefour avec la route de Poumeyrade doit être aménagé pour sécuriser les mouvements entrant et sortant des véhicules.

Aucun accès direct n'est possible depuis la rue Durand-Bayle.

1 Rue principale



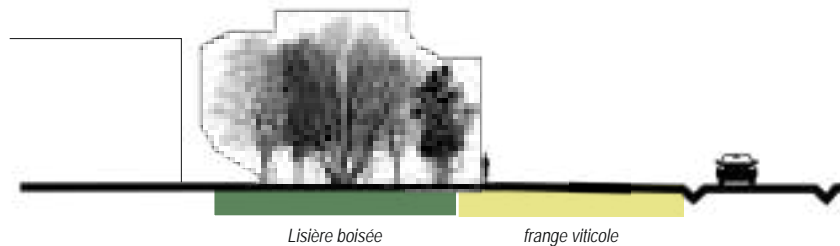
⇒ **Qualité paysagère et urbaine**

★ **Créer une lisière boisée**

Les lisières Sud et Est doivent être plantées afin de créer un horizon qualitatif entre le développement urbain de la zone de Camparian et le paysage viticole.

Sur la lisière Est, une frange viticole est créée afin de préserver une ouverture visuelle le long de la route de Durand-Bayle.

2 **Frange viticole et lisière boisée Est**



Au Nord, le route de Poumeyrade est plantée d'un alignement d'arbres, de part et d'autre de la voie, permettant de dissimuler la zone d'activités depuis la RN89.

★ **L'eau comme support de la trame paysagère**

La présence du vallon du Gestas, site classé Natura 2000, à l'aval du périmètre de projet met la question de la gestion des eaux de pluie et de l'amélioration de la biodiversité au coeur du projet. Le projet doit créer un maillage hydraulique structurant, permettant la récolte et le stockage des eaux pluviales à ciel ouvert ainsi que la mise en place de continuités écologiques et paysagères.

Ce maillage hydraulique peut également être le support d'une amélioration de la biodiversité et d'agrèments (cheminements piéton, amélioration du cadre de vie et de travail...).

★ **Aménager un espace collectif**

A l'entrée du secteur, une placette est aménagée. Cette placette est traitée comme une placette d'agrément avec une matérialité permettant, sans être routière, d'offrir des possibilités de stationnements visiteurs.

Son aménagement doit permettre de mettre en valeur le bâtiment existant, témoin de l'histoire viticole. Il peut également accueillir du mobilier urbain, pouvant bénéficier aux travailleurs de la zone d'activités.



LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

⇒ **Programmation, mixité fonctionnelle et sociale**

Le programme est à destination d'une zone d'activités économiques à vocation artisanale, industrielle et logistique.

⇒ **Desserte par les réseaux**

- Réseau d'adduction d'eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant Route de Poumeyrade et route de Durand-Bayle et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

- Réseau d'eaux usées

Les opérations doivent soit :

- assurer la mise en place de dispositifs d'assainissement individuel

- être raccordées au réseau d'assainissement collectifs des eaux usées sur le réseau existant, par l'installation d'un refoulement connecté au futur PR Pont de Gourgues à Saint-Germain-du-Puch.

Le schéma de desserte interne doit privilégier dans la mesure du possible la desserte gravitaire des terrains à urbaniser. Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit permettre de se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

- Réseau d'eaux pluviales

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à la parcelle et/ou à l'échelle de l'opération.

⇒ **Le phasage et les modalités de mise en oeuvre**

L'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble couvrant la totalité de la zone 1AUx.



Département de la Gironde

Commune de Vayres

Envoyé en préfecture le 21/11/2023

Reçu en préfecture le 21/11/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231115-2023_11_271TER-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 5.1.1

LISTE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUES

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 15 novembre 2023

Le Président

Philippe BUISSON



LISTE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Code	Nom officiel de la servitude	Acte officiel de la servitude	Service responsable de la servitude
AC1	Servitudes de protection des Monuments historiques - Château de Vayres en totalité, les dépendances et le moulin - Les jardins du château	Loi du 31 décembre 1913 modifiée MH inscrits le 18 septembre 2000	SDAP
AC 2	Servitudes de protection des sites et monuments naturels - Château, parc, prairies et bosquets attenant	Loi du 2 mai 1930 modifiée Site inscrit le 15 octobre 1945	DIREN
EL 3	Servitude de halage et de marchepied Marchepied le long de la Dordogne	Art 15,16 et 28 du code du Domaine Public Fluvial et de la Navigation Intérieure Art 235-9 du Code Rural	Service maritime et de navigation
EL 11	Servitudes relatives aux voies express et aux déviations d'agglomérations Interdiction de création d'accès sur la RN 89 classée route express	Art L.151-1 à L.151-5 et R.151-1 à R.151-7 pour les routes express Art L.152-1 à L.152-2 et R.152-1 à R.152-2 pour les déviations d'agglomérations Décret du 27 novembre 1980 et du 18 décembre 1987	DDE de Gironde
I 3	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et distribution de gaz - DN 300 ARVEYRES-ST LOUBES posée en catégorie A - DN 80 GDF VAYRES posée en catégorie B - DN 100 BSN GLASS PACK posée en catégorie B	Concession n° 7 Décret Ministériel du 25 août 1992 (JO du 28 août 1992)	GSO – Secteur de LANGON Zone Industrielle Dumès 33210 LANGON

Code	Nom officiel de la servitude	Acte officiel de la servitude	Service responsable de la servitude
I 4	<p>Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réseaux de distribution H.T. A et basse tension (le réseau basse tension n'est pas représenté graphiquement) - Poste HT / MT de Vayres - Ligne 63 kV Pontac – Izon - Vayres 	<p>Art 12 modifié de la Loi du 15 juin 1906 Art 298 de la Loi de finances du 13 juillet 1925</p>	<p>DRIRE</p> <p>RTE (réseau de Transport d'Electricité GET-GASCOGNE 12 rue A. Bergès 33270 FLOIRAC</p>
PM1	<p>Servitude résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plan de Prévention des Risques Naturel de la Dordogne 	<p>Art L.562.1 à L. 562.4 et L.562.8 à L.562.9 du Code de l'Environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - AP du 16/06/2003 	DDE
PT 2	<p>Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles</p> <ul style="list-style-type: none"> - Liaison hertzienne Bordeaux-Périgueux Tronçon Artigues – Montpon Ménéstérol - Liaison hertzienne Bordeaux-Libourne Tronçon Artigues –Arveyres - Liaison hertzienne Bordeaux-Limoges Tronçon Artigues II – Puynormand 	<p>Art L.54 à L.56-1 et R.21 à R.26-1 du Code des Postes et Télécommunications</p> <ul style="list-style-type: none"> Décret du 29 novembre 1974 Décret du 6 mai 1980 Décret du 10 juillet 1989 	France TELECOM
PT3	<p>Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications</p> <ul style="list-style-type: none"> Câbles de télécommunications enterrés 	<p>Art L 45-1, L 48 et D 408 à 411 du Code des Postes et Télécommunications</p>	France TELECOM
T1	<p>Servitudes relatives aux chemins de fer</p> <ul style="list-style-type: none"> Ligne Paris – Bordeaux 	<p>Loi du 15 juillet 1845 modifiée Décret du 30 octobre 1935 modifié</p>	SNCF



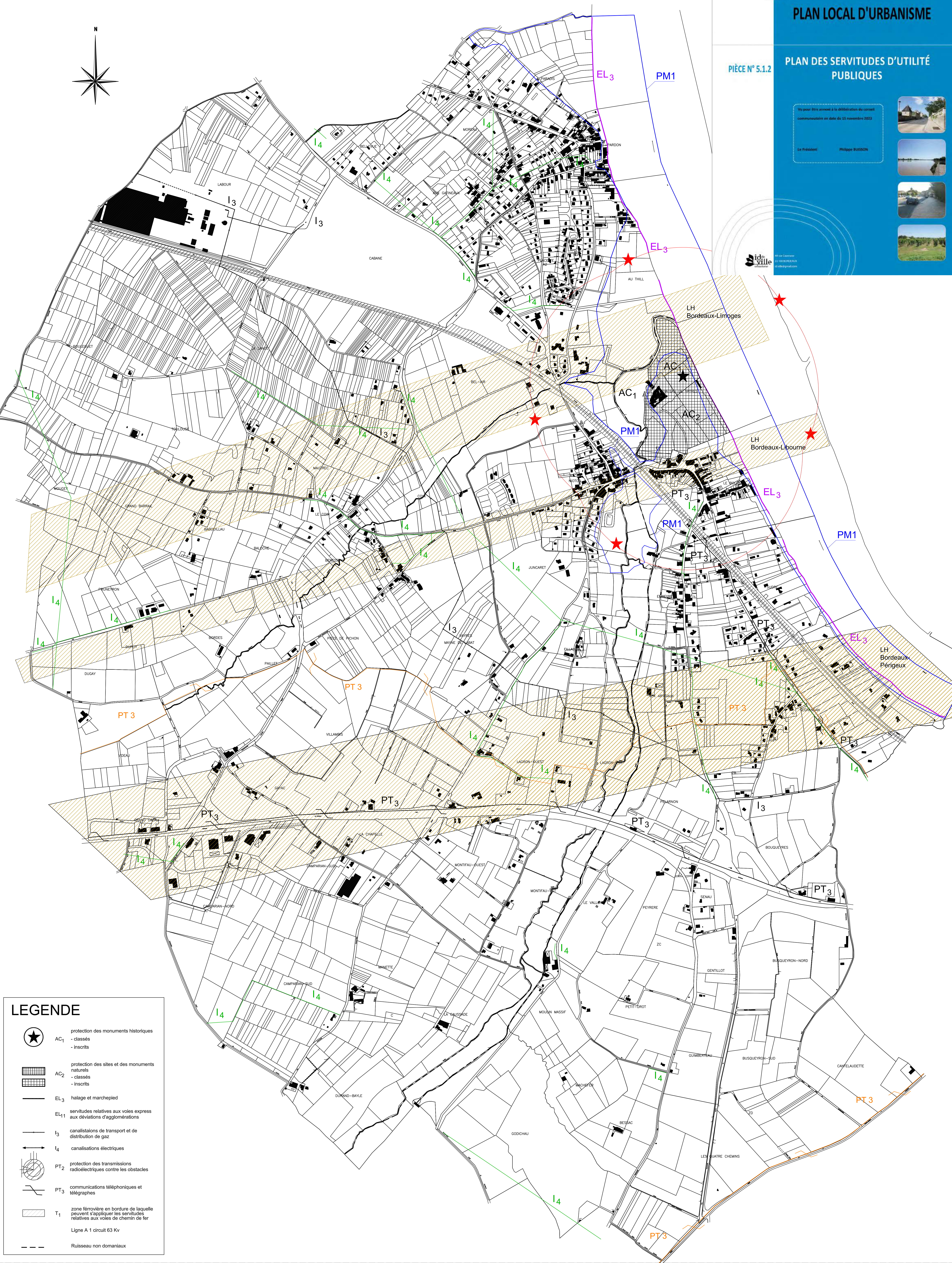
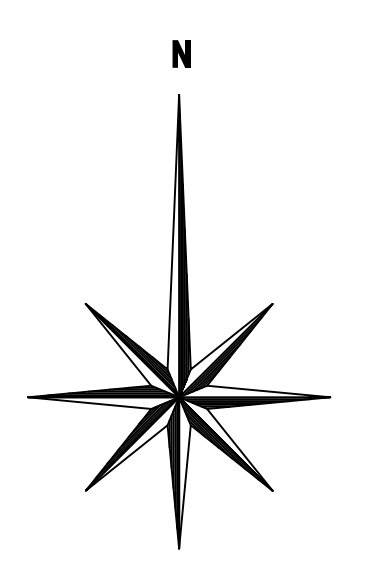
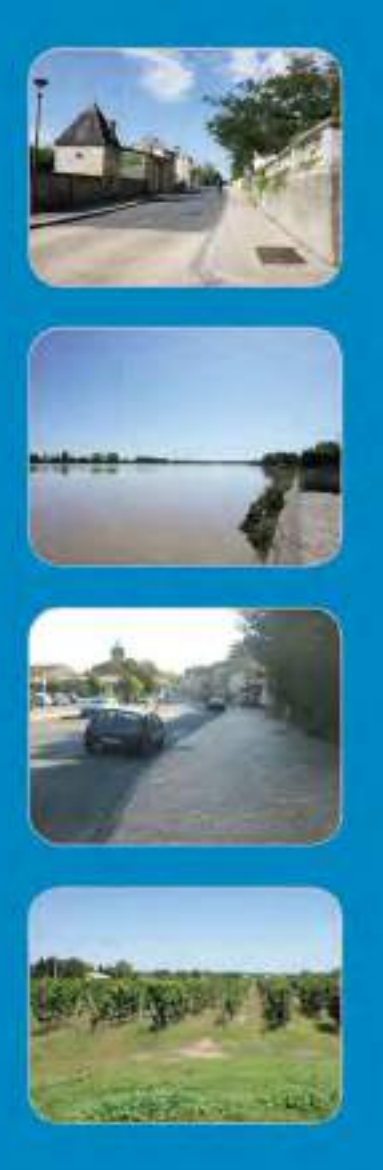
PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 5.1.2




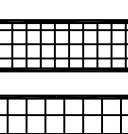
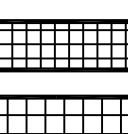
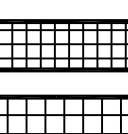

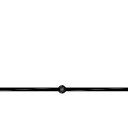
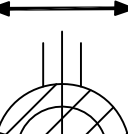
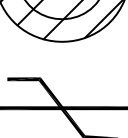
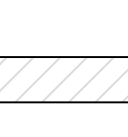




PLAN DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUES

En vertu de l'article 12 de la loi n° 2000-1208 du 6 décembre 2000 relative à la simplification administrative, le présent plan est soumis à la consultation des communes limitrophes en date du 15 novembre 2023.

Le Président : **Philippe BUISSON**



LEGENDE

-  protection des monuments historiques
-  AC₁ - classés
-  - inscrits
-  protection des sites et des monuments naturels
-  AC₂ - classés
-  - inscrits
-  EL₃ halage et marchepied
-  EL₁ servitudes relatives aux voies express aux déviations d'agglomérations
-  I₃ canalisations de transport et de distribution de gaz
-  I₄ canalisations électriques
-  PT₂ protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles
-  PT₃ communications téléphoniques et télégraphes
-  T₁ zone ferroviaire en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes relatives aux voies de chemin de fer
-  Ligne A 1 circuit 63 Kv
-  Ruisseau non domaniaux



PLAN LOCAL D'URBANISME

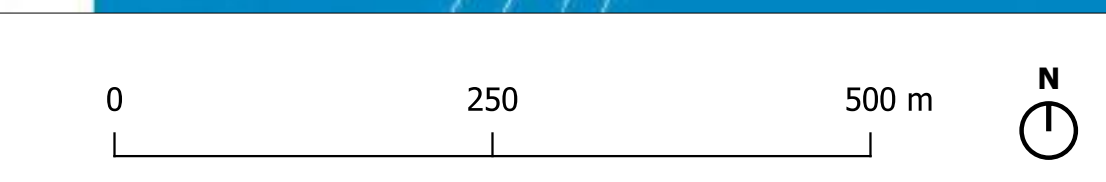
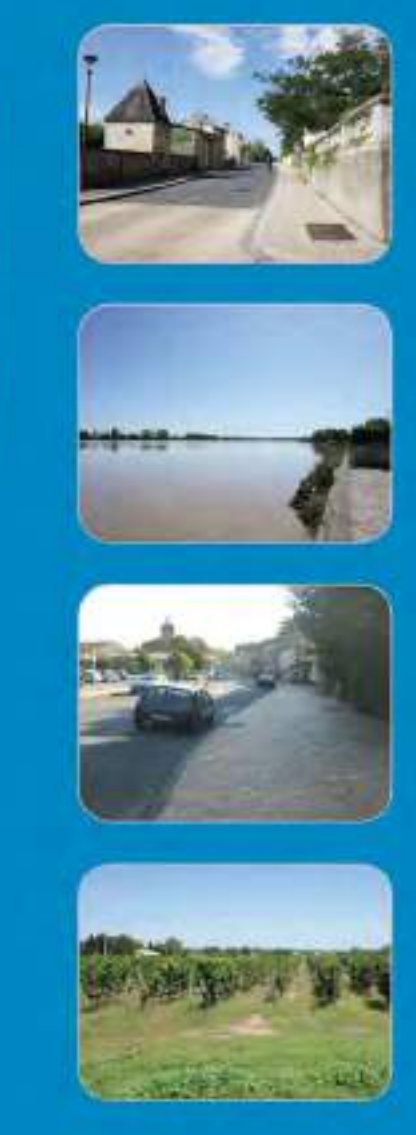
PIÈCE N° 5.2

DOCUMENT GRAPHIQUE ANNEXE A TITRE D'INFORMATION

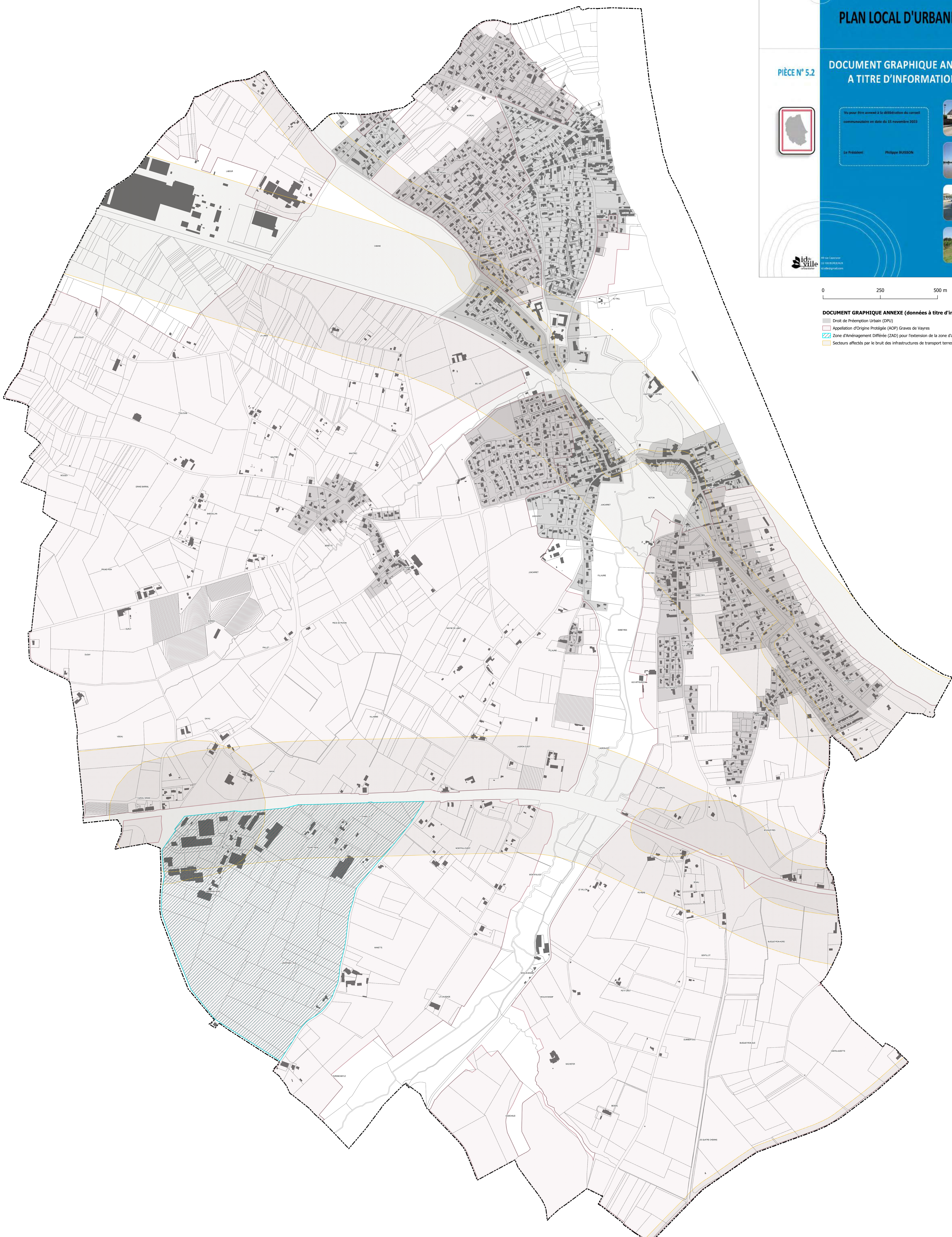


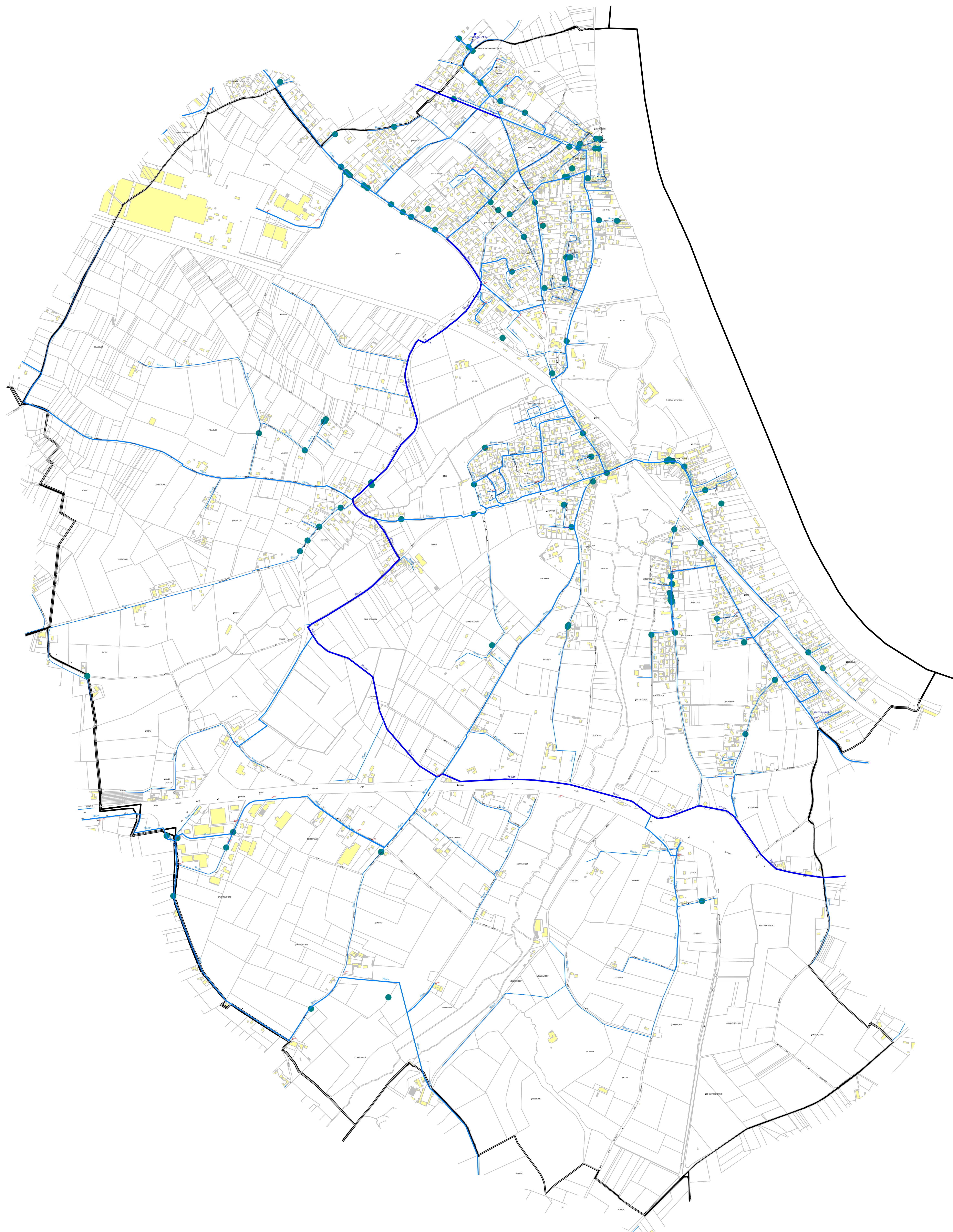
Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 25 novembre 2023

Le Président **Philippe BISSONNE**



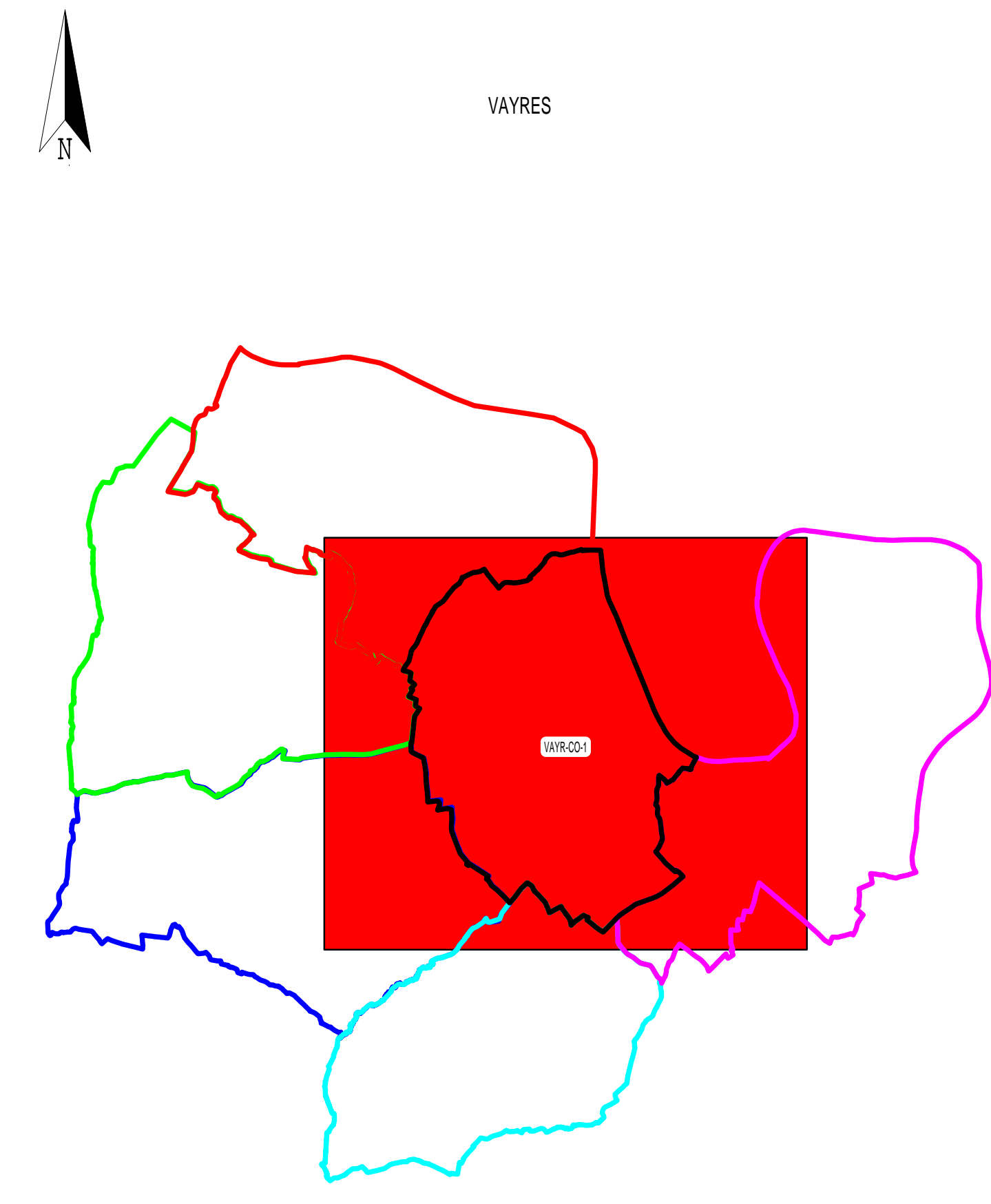
- DOCUMENT GRAPHIQUE ANNEXE (données à titre d'information)**
- Droit de Préemption Urbain (DPU)
 - Appellation d'Origine Protégée (AOP) Graves de Vayres
 - Zone d'Aménagement Différée (ZAD) pour l'extension de la zone d'activités de Campanian
 - Secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre





Légende

- ⊕ Compteur de sectorisation orienté
- ⊖ Compteur de sectorisation
- ⊕ Compteur achat et/ou vente d'eau
- ⊖ Appareil de mesure
- ▲ Exhaure
- Fuite HS
- Fuite sur Canalisation
- E-Fuite
- ⊗ Bouche incendie
- ⊗ Poteau incendie
- ⊗ Autre
- ⊕ Château d'Eau
- Réservoir
- Autres type de stockage
- Canalisation production AEP
- Canalisation AEP <100
- Canalisation AEP <200
- Canalisation AEP >=200
- F-Nom de voie
- Batiment privé dur
- Batiment privé léger
- Autre batiment
- F-Commune
- Parcelle cadastral



BEYCHAC-ET-CAILLEAU VAYRES
SAINT-SULPICE-ET-CAMEYRAC
IZON
SAINT-GERMAIN-DU-PUCH
ARVEYRES

Eau France
ENTREPRISE REGIONALE
Nouvelle Aquitaine
91 rue Paulin - CS71706
33050 BORDEAUX Cedex

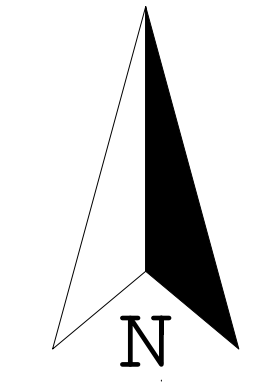
ARVEYRES (SIAEPA de la région) (Eau)

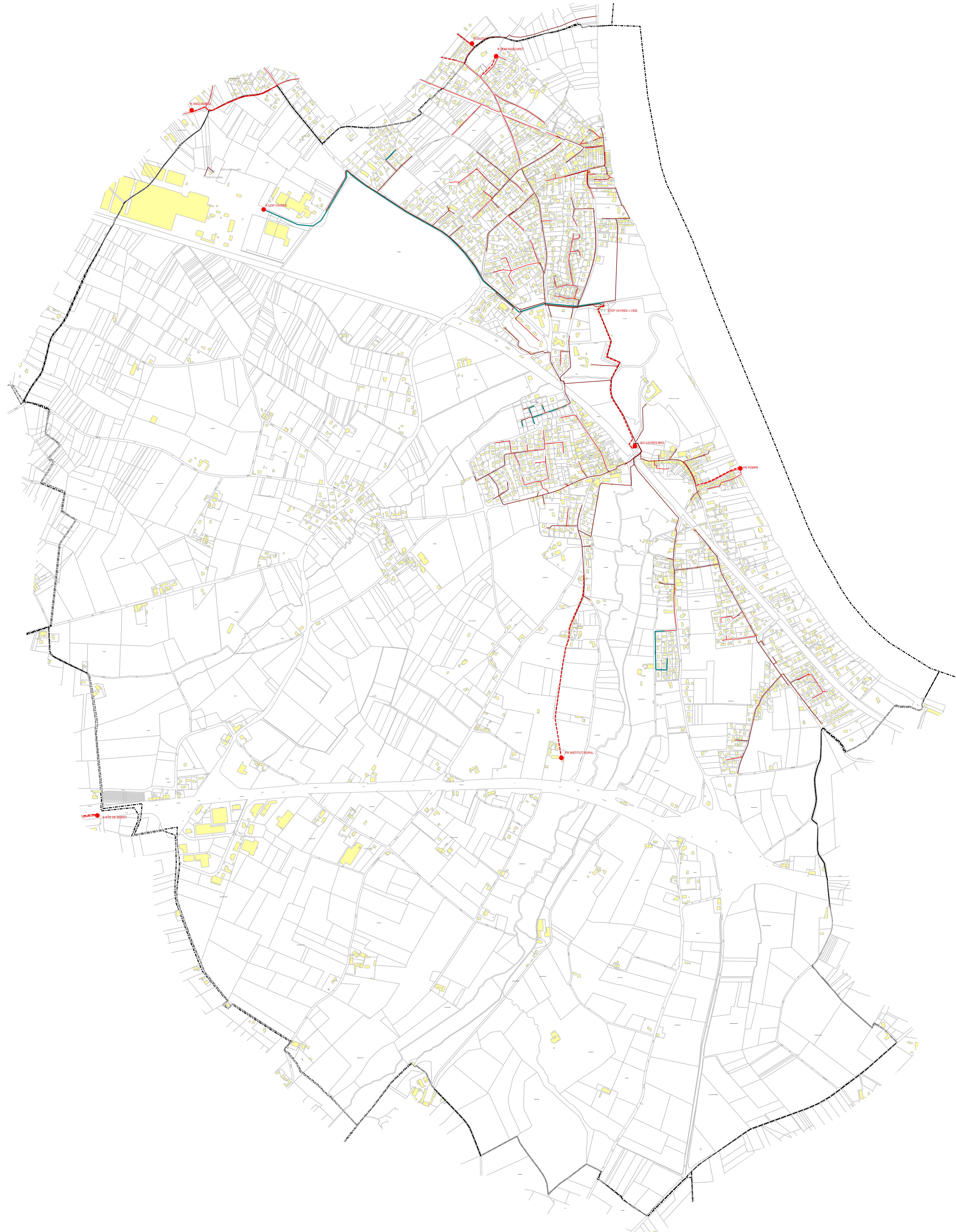
VAYRES (33539)

RESEAU D'EAU POTABLE

PLAN D'ENSEMBLE - COMMUNE

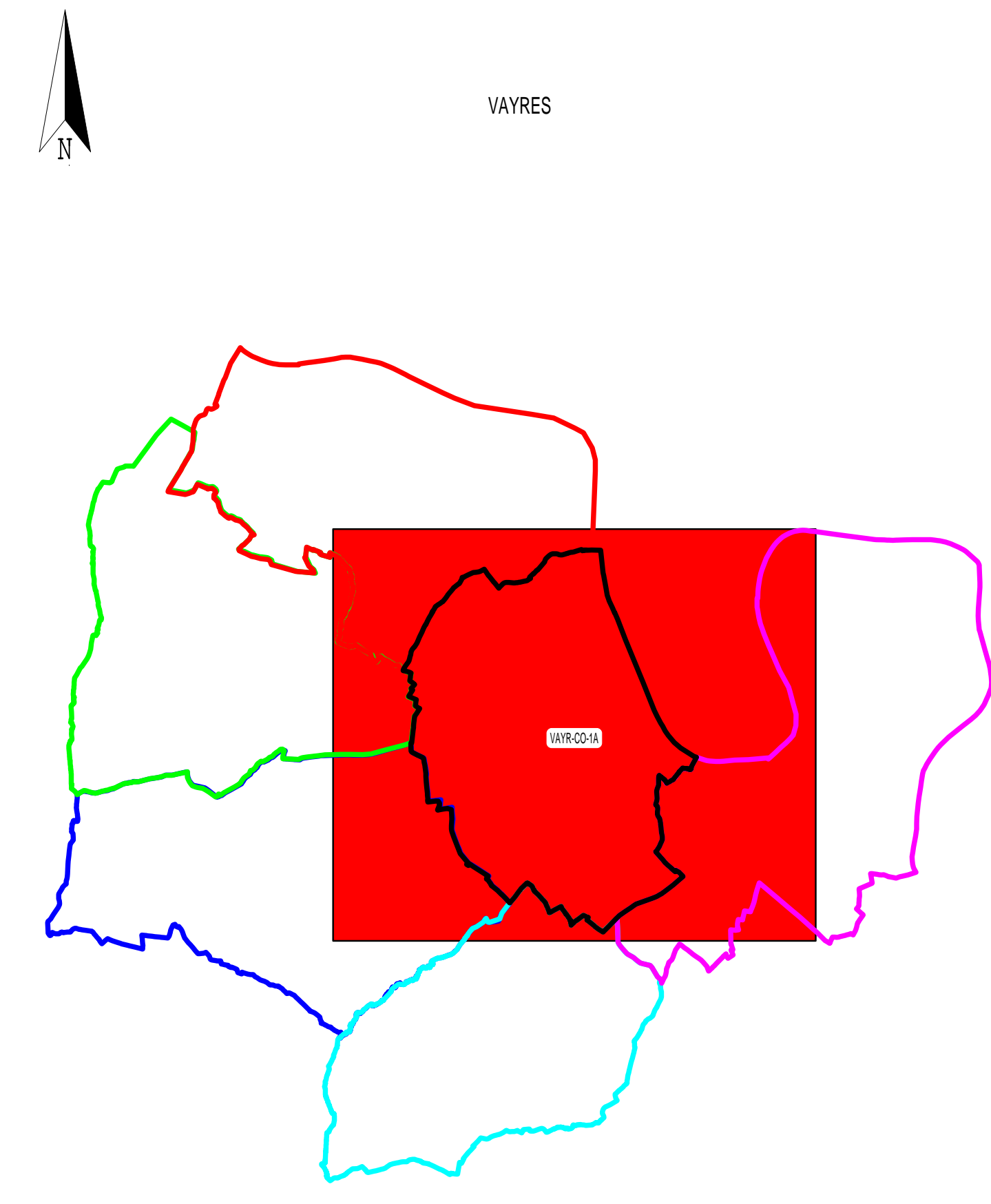
N° du plan : VAYR-ECO-1Contrat : 33539Echelle : 1/7000Indice :






Légende

- Station de pompage
- Station de relèvement
- Bâche d'aspiration
- Station d'épuration Eau usée
- Autre
- Collecteur EU privé
- Collecteur EU
- Collecteur EU refoulement
- Autres types de collecteur
- Bâti dur
- Bâti léger
- Bâti
- F-Commune
- F-Parcelle



BEYCHAC-ET-CAILLEAU VAYRES
SAINT-SULPICE-ET-CAMEYRAC
IZON
SAINT-GERMAIN-DU-PUCH
ARVEYRES



Eau France
ENTREPRISE REGIONALE
Nouvelle Aquitaine
91 rue Paulin - CS71706
33050 BORDEAUX Cedex

ARVEYRES (Assi)

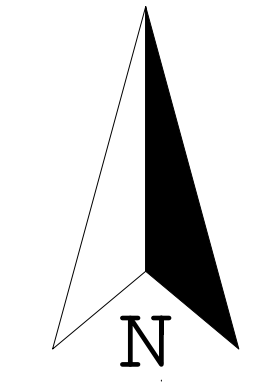
VAYRES (33539)

RESEAU D'ASSAINISSEMENT

PLAN D'ENSEMBLE - COMMUNE

Révisé le 09/12/2023

N° du plan : VAYR-A-CO-1A | Contrat : 33539 | Echelle : 1/7000 | Indire :





SOCAMA
I N G E N I E R I E

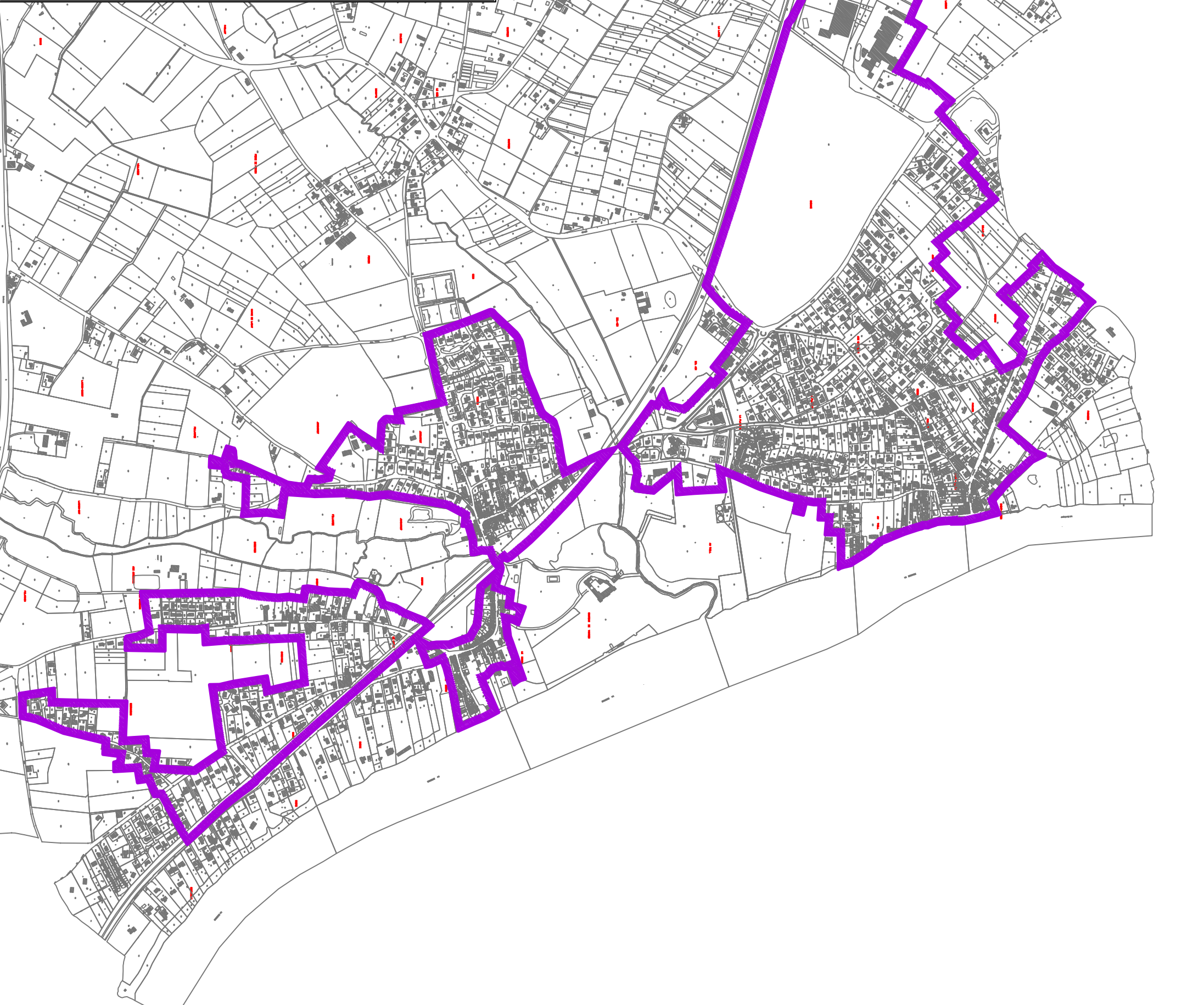
Departement de la GIRONDE
SIAEPA d'ARVEYRE
COMMUNE DE VAVRES
ASSAINISSEMENT

PLAN DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Indice 1	
Indice 2	
Indice 3	
Indice 4	
Indice 5	

La Nouvelle - rue Galles - F - 33107 La Teste
Tél : 05 56 34 08 53 - Fax : 05 56 34 41 92
https://www.socama.fr - Email : socama@socama.fr
30 cours Paul Doumer - F - 33100 Bordeaux
Tél : 05 48 98 58 73 - Fax : 05 48 98 42 08
www.socama.fr - Email : socama@socama.fr

Système d'infos : NIVEAU D'INFORMATION : MAJUSCULES
Echelle : 1:5000
Cotation au sol : 30/02/2018
Dessiné par : J. BOUTIN
N° de Plan : 111





Département de la Gironde

Commune de Vayres

Envoyé en préfecture le 21/11/2023
Reçu en préfecture le 21/11/2023
Publié le
ID : 033-200070092-20231115-2023_11_271TER-DE



PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE TECHNIQUE DES RÉSEAUX D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET D'ASSAINISSEMENTS

PIÈCE N° 5.3.4

(collectif et non collectif)

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 15 novembre 2023

Le Président

Philippe BUISSON



49 rue Cazenave
33 100 BORDEAUX
id.ville@gmail.com

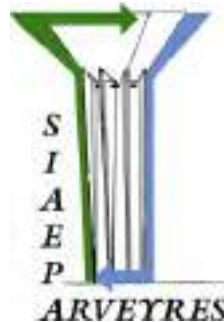
COMMUNE DE VAYRES

-

PLAN LOCAL D'URBANISME

-

ADDUCTION D'EAU POTABLE / ASSAINISSEMENT COLLECTIF / ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF



Note rédigée à partir des documents suivants :

-arrêté préfectoral sur les autorisations globales de prélèvements,

-rapports annuels relatifs au prix et à la qualité des services publics d'eau potable et d'assainissement collectif pour l'exercice présenté conformément à l'article L2224-5 du code général des collectivités territoriales et au décret n°2007-675 du 2 mai 2007,

-rapports annuels du délégataire relatifs aux services publics d'eau potable et d'assainissement collectif pour l'exercice présenté conformément aux articles R1411-7 et R1411-8 L2224-5 du code général des collectivités territoriales et au décret n°2005-236 du 14 mars 2005.

Tout renseignement concernant la réglementation en vigueur, la définition et le calcul des différents indicateurs peut être obtenu sur le site www.services.eaufrance.fr.

Juillet 2023

SOMMAIRE

I. Bilan des consommations en eau potable _____ p : 1

II. Réseau d'eau potable _____ p : 2 - 4

- Production _____ p : 2
- Stockage _____ p : 2
- Longueur du réseau _____ p : 2
- Performance du réseau _____ p : 2
- Renouvellement des réseaux _____ p : 3
- Programme de renouvellement _____ p : 3
- Outils de suivi et de planification des travaux _____ p : 3-4
- Capacité de desserte en eau potable sur les secteurs urbanisables _____ p : 4

III. Autorisation de prélèvement _____ p : 5

IV. Politique d'incitation à la maîtrise des consommations auprès des usagers _____ p : 5-6

- Adhésion au SMEGREG _____ p : 5
- Plaquettes d'information _____ p : 6
- Matériels hydro-économes _____ p : 6
- Télérelève _____ p : 6

V. Possibilités de substitution de ressources pour les ouvrages captant les unités de gestion déficitaires _____ p : 7

- Recherche ressource de substitution dans les alluvions de la Dordogne __ p : 7

VI. Recherche de ressources de substitution pour les usages des collectivités appartenant à son territoire et ne nécessitant pas la qualité de l'eau potable _____ p : 7-8

- Puits/forages ou système de récupération des eaux pluviales _____ p : 7
- Réutilisation des Eaux Usées Traitées (REUT) _____ p : 8

VII. Assainissement collectif _____ p : 9-10

- Unités de traitement _____ p : 9
- Zonage d'assainissement _____ p : 9
- Diagnostic périodique _____ p : 10
- Travaux _____ p : 10
- Capacité de desserte en assainissement sur les secteurs urbanisables ___ p : 10

VIII. Assainissement non collectif _____ p : 11-13

- Commune de Vayres _____ p : 13

I. Bilan des consommations en eau potable

NOMBRE D'ABONNES PAR COMMUNE							
Année	2017	2018	2019	2020	2021	Evolution N/N-1	Répartition par commune
Arveyres	954	950	957	988	1 005	1,7%	8,6%
Baron	443	443	475	482	501	3,9%	4,3%
Cadarsac	149	146	146	146	147	0,7%	1,3%
Camiac et Saint Denis	159	158	159	162	164	1,2%	1,4%
Daignac	216	218	214	218	222	1,8%	1,9%
Dardenac	50	51	52	52	53	1,9%	0,5%
Espiet	303	309	314	319	320	0,3%	2,7%
Génissac	835	838	858	858	890	3,7%	7,6%
Grézillac	388	386	392	393	393	0,0%	3,4%
Guillac	86	83	84	83	88	6,0%	0,8%
Izon	2 367	2 439	2 549	2 601	2 619	0,7%	22,4%
Lugaïnac	190	192	197	198	200	1,0%	1,7%
Moulon	495	502	500	519	527	1,5%	4,5%
Nérigean	398	402	402	403	411	2,0%	3,5%
Saint Germain du Puch	1 001	1 016	1 046	1 049	1 058	0,9%	9,1%
Saint Quentin de Baron	958	975	998	1 021	1 045	2,4%	8,9%
Tizac de Curton	152	152	155	156	164	5,1%	1,4%
Vayres	1 733	1 789	1 844	1 840	1 873	1,8%	16,0%
Total	10 877	11 049	11 342	11 488	11 680	1,7%	100,0%

La commune de Vayres ne représente que 16,0 % des abonnés du territoire du SIAEPA de la Région d'Arveyres.

CONSOMMATION MOYENNE PAR ABONNEMENT DOMESTIQUE						
Année	2017	2018	2019	2020	2021	Evolution N/N-1
Nombre total d'Habitants	24 813	25 147	25 348	25 686	26 219	2,1%
Nombre total d'Abonnés	10 877	11 049	11 342	11 488	11 680	1,7%
Consommation moyenne par abonnement domestique (m ³ /ab)	123	116	125	124	129	4,0%

La consommation moyenne par abonné reste importante. Des actions décrites au point IV de ce document vont être renforcées.

II. Réseau d'eau potable

• Production

Forage	Localisation	Débit en m ³ /h	Traitement
Les Bouins	IZON	150	Déferrisation + Désinfection javel
L'Oustalot Bis	MOULON	150	
Canaudonne	GENISSAC	100	-
Grand Barrail	CADARSAC	150	Déferrisation + Désinfection javel

• Stockage

Réservoir	Localisation	Volume en m ³	Type
Lagrave	NERIGEAN	1 000	Sur tour (Château d'Eau)
Miot	GENISSAC	2 * 700	Semi-enterré
Camiac	CAMIA ET SAINT DENIS	200	
L'Oustalot	MOULON	2 * 250 + 500	
Les Bouins	IZON	600	Hors sol
Grézillac	GREZILLAC	400	

Le réservoir de Miot à GENISSAC est l'ouvrage principal de tête de réseau.

• Longueur du réseau

Année	2021
Linéaire du réseau hors branchements en km	459,1

• Performance du réseau

Le rendement est le rapport entre le volume d'eau consommé par les usagers (particuliers, industriels) et le service public (pour la gestion du dispositif d'eau potable) et le volume d'eau potable d'eau introduit dans le réseau de distribution.

Année	2017	2018	2019	2020	2021	Evolution N/N-1
Rendement de réseau de distribution (%)	69,85	71,39	69,42	72,04	73,81	2,5%

- **Renouvellement des réseaux**

Année	2017	2018	2019	2020	2021
Linéaire de canalisations renouvelées au cours de l'exercice en km	0,70	0,86	0,64	0,53	0,55

Taux moyen de renouvellement des réseaux : 0,55 %

Ce taux est le quotient, exprimé en pourcentage, de la moyenne annuelle du linéaire de réseaux (hors linéaires de branchements) renouvelés au cours des cinq dernières années par la longueur du réseau. Le linéaire renouvelé inclut les sections de réseaux remplacées à l'identique ou renforcées ainsi que les sections réhabilitées.

- **Programme de renouvellement**

Le SIAEPA de la Région d'Arveyres s'est engagé au maintien d'un taux de renouvellement à minima équivalent au taux de 0,5 %.

Ainsi dans le cadre de la mise à jour décennale du diagnostic d'eau potable actuellement en cours, un programme pluriannuel d'investissement (PPI) établi sur 10 ans (2023 à 2033) vise à identifier les travaux sur les équipements (ouvrages, conduites, ...). Les critères de vétusté, de matériaux, d'usages, ... ont été pris en compte pour dégager des priorités.

Ce référencement servira de base aux programmations de travaux annuels à moyen terme (10 ans) en couplant avec une sectorisation du réseau (12 secteurs) permettant de déclencher des campagnes régulières de recherches de fuite.

- **Outils de suivi et de planification des travaux**

- **La sectorisation :**

Très tôt (2006) et parallèlement à l'étude diagnostique, une sectorisation (9 secteurs) a été mise en place sur le territoire du SIAEPA de la Région d'Arveyres.

En complément de cette sectorisation initiale, en 2009 et en 2020, deux découpages supplémentaires ont été établis (12 secteurs).

Le tableau ci-après recense les éléments pour l'année 2022 se rapportant à cet outil :

SECTEUR	COMMUNES	Linéaire de canalisation en km	Nombre d'abonnés
1-1	IZON	42	2579
1-2	VAYRES	64	2224
2	ARVEYRES	47	1119
3	MOULON / GENISSAC	58	1426
4	ST GERMAIN DU PUCH	40	1188
5-1	ST QUENTIN DE BARON	37	1054
5-2	NERIGEAN	27	599
5-3	BARON	26	582
6	GENISSAC	19	180
8	TIZAC DE CURTON	29	490
9-1	GREZILLAC / GUILLAC / LUGAIGNAC / MOULON	34	606
9-2	DAIGNAC / DARDENAC / ESPIET / GREZILLAC / GUILLAC	33	502

La sectorisation du réseau d'eau potable du SIAEPA de la Région d'Arveyres a permis d'affiner la connaissance du patrimoine. Les évolutions du réseau (détérioration, dégradation, altération, ...) sont plus facilement appréhendées permettant ainsi d'optimiser son fonctionnement.

Au quotidien, son suivi bonifie l'exploitation. A plus long terme, il permet également de planifier et d'anticiper les futurs investissements.

De plus, la sectorisation apparaît comme étant l'un des outils indispensable dans la recherche effective de fuite.

- **Capacité de desserte du réseau d'eau potable sur les secteurs urbanisables (voir annexe)**

L'ensemble des secteurs identifiés ne présentent pas à ce jour de problématique liée à l'eau potable.

Compte-tenu des perspectives d'évolution présentées, il n'y aura pas de contrainte spécifique pour assurer l'alimentation en eau potable de ces secteurs à terme.

III. Autorisation de prélèvement

Conformément à l'arrêté préfectoral définissant les autorisations globales de prélèvements - Arrêté préfectoral - SEN 2022-08-05-096 du 26 décembre 2022, le SIAEPA de la Région d'Arveyres est autorisé à prélever les volumes maximaux annuels suivants :

Forage	Localisation	Prélèvements (volumes maximum autorisés)		
		en m ³ /h	en m ³ /j	en m ³ /an
Les Bouins	IZON	150	1 500	550 000
L'Oustalot Bis	MOULON	150	3 000	540 000
Canaudonne	GENISSAC	100	2 000	730 000
Grand Barrail	CADARSAC	150	3 000	1 095 000

Volume annuel autorisé en m³	2 060 000
--	------------------

IV. Politique d'incitation à la maîtrise des consommations auprès des usagers

- **Adhésion au SMEGREG**

Le SIAEPA de la Région d'Arveyres est compétent en matière de production, traitement, transport et distribution d'eau potable et veut contribuer à la gestion de la ressource en eau dans laquelle il prélève. C'est pourquoi, au début de l'année 2022, le Comité Syndical du SIAEPA de la Région d'Arveyres a délibéré à l'unanimité pour adhérer au SMEGREG (Syndicat mixte d'étude et de gestion de la ressource en eau du département de la Gironde).

Cet EPTB vise à assurer la préservation de la ressource en eau notamment sur les nappes profondes localement surexploitées au vu des enjeux de la gestion équilibrée et durable des nappes profondes de Gironde qui fournissent 97% de l'eau potable de ce département.

Les statuts du SMEGREG modifiés permettent l'adhésion des collectivités territoriales et de leurs groupements exerçant tout ou partie de la compétence alimentation en eau potable dans le périmètre du SAGE Nappes Profondes de Gironde afin d'élargir la gouvernance de la gestion équilibrée des ressources en eau dans un esprit de solidarité des actions et de mutualisation des moyens.

Le 16 novembre 2022, un arrêté préfectoral a étendu le périmètre du SMEGREG pour intégrer le SIAEPA de la Région d'Arveyres.

- **Plaquettes d'informations**

Le SIAEPA de la Région d'Arveyres a toujours été et reste un partenaire attentif sur les thématiques liées à la protection de la ressource en eau.

Membre du club « j'éco l'eau Gironde », initié par la CLE (Commission Locale de l'Eau) depuis 2008, le SIAEPA de la Région d'Arveyres a participé à diverses animations et manifestations autour de cette thématique.

Ainsi en 2009, les communes membres de notre entité ont pu bénéficier de plus de 200 plaquettes d'information sur les bons gestes pour économiser l'eau (voir annexe page 5-6). Ces plaquettes, fournies par le SMEGREG, ont pu être distribuées directement à nos usagers.

- **Matériels hydro-économes**

Sous l'impulsion du SMEGREG, les maîtres d'ouvrage compétent en matière d'eau potable ont été informés du projet européen MAC Eau (Maîtrise et consommation d'eau). Ce projet, financé par l'Union européenne dans le cadre du programme Life + Environnement, a pour objectif de mesurer l'impact réel sur les consommations d'eau potable des actions d'économie d'eau. Parmi ces actions figurent la distribution à l'échelle du département de la Gironde de matériels hydro-économes et ce à titre gratuit.

Malheureusement et compte tenu du court délai proposé pour organiser à grande échelle l'information des acteurs concernés – Assemblée Générale du SIAEPA de la Région d'Arveyres, Communes et Usagers volontaires acceptant de communiquer leurs données de consommation - le SIAEPA de la Région d'Arveyres n'a pas pu répondre favorablement à cette démarche.

Au vu des résultats obtenus et selon la reconduction de cette expérience, il est bien entendu que le SIAEPA de la Région d'Arveyres se porterait volontaire pour participer activement à cette démarche.

- **Télérelève**

La maîtrise des surconsommations en domaine privé apparaît comme l'un des enjeux majeur de la préservation de la ressource en eau.

Le SIAEPA de la Région d'Arveyres va déployer sur 3 ans (2023 à 2026) la télérelève sur l'ensemble de ses compteurs d'eau pour apporter un service supplémentaire à ses usagers permettant de limiter au mieux les fuites en domaine privée en quantité et en volume.

Ces volumes « non perdus » à terme pourront ainsi être utilisés en vue de satisfaire les besoins liés à l'évolution de notre territoire.

V. Possibilités de substitution de ressources pour les ouvrages captant les unités de gestion déficitaires

• Recherche d'une ressource de substitution dans les alluvions de la Dordogne

Dans le cadre de l'autorisation délivrée pour la réalisation du forage de substitution de l'Oustalot à Moulon, le SIAEPA de la Région d'Arveyres s'est engagé dans une démarche de recherche d'une ressource de substitution afin de rationaliser les prélèvements dans la nappe de l'éocène. Cette démarche vient confirmer les engagements pris auprès de la CLE (Commission Locale de l'Eau) en 2010.

Ces engagements qui répondent aux directives du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Nappes Profondes de la Gironde concernent également d'autres collectivités. Afin de mutualiser les moyens et d'optimiser les recherches, le SIAEPA de la Région d'Arveyres s'est rapproché du SIAPANC de la Région de Bonnetan pour réaliser cette prospection en commun sous la maîtrise d'ouvrage du SMEGREG (Syndicat Mixte d'Etudes pour la Gestion de la Ressource en eau de la Gironde). Une convention tripartite, conclue en novembre 2011, a défini le périmètre d'études (de Saint Sulpice et Cameyrac à Grézillac), les participations financières de chaque entité et les modalités de rétrocession des équipements réalisés.

Suite à la phase d'étude menée en parfaite collaboration avec le SIAPANC de la Région de Bonnetan et le SMEGREG, la CLE s'est réunie le 03 juin 2013 pour émettre un avis sur les résultats de cette prospection. Il apparaît qu'une solution de substitution locale de capacité limitée, à proximité du forage de Grand Barrail à Cadarsac, soit envisageable compte-tenu du ratio investissement/volume substitué. Les investigations sur ce projet doivent toutefois être approfondies pour conforter notamment la faisabilité technico-économique de ce type d'équipement afin d'envisager sa mise en œuvre à l'horizon 2024.

VI. Recherche de ressources de substitution pour les usages des collectivités et des professionnels appartenant à son territoire et ne nécessitant pas la qualité de l'eau potable

• Puits / forages ou système de récupération des eaux pluviales

Au sein de son programme pluriannuel d'actions, le SIAEPA de la Région d'Arveyres prévoit une sensibilisation des communes aux économies d'eau.

Cette sensibilisation porte sur l'utilisation de ressources de substitution consistant à utiliser des systèmes de récupération des eaux pluviales ou à réaliser un puits ou un forage captant un aquifère des alluvions de la Dordogne.

Dans cet esprit, la commune de Vayres dispose d'une cuve de récupération des eaux pluviales de 30 m³, utilisée pour l'arrosage des aires de sport. Les communes d'Arveyres et Génissac ont mises en œuvre, pour l'arrosage des espaces verts et des stades, des puits captant les alluvions de la rivière. L'économie d'eau générée par ces ouvrages déjà existant (exploitant une ressource beaucoup moins "sensible") serait de 6 000 m³ d'eau par an.

Une action envers les professionnels identifiés comme « gros consommateurs » doit être engagée pour déterminer les substitutions potentielles envisageables à leur niveau.

- **Réutilisation des Eaux Usées Traitées (REUT)**

Face aux enjeux majeurs que sont le changement climatique et l'augmentation de la population, le partage de la ressource en eau entre tous les usages (domestique, agricole, industriel...) nécessite l'émergence de solutions nouvelles, adaptées au contexte local.

La réutilisation des eaux usées traitées peut constituer l'une des réponses à la raréfaction de la ressource en eau douce.

On parle de réutilisation des eaux usées traitées (REUT) lorsque l'on utilise des eaux ayant déjà été employées pour un autre usage après traitement. Il s'agit en général des eaux usées traitées issues de stations d'épuration – STEP (station de traitement des eaux résiduaires urbaines) :

- eaux issues de l'utilisation domestique,
- eaux urbaines de ruissellement,
- eaux industrielles.

La réutilisation peut être interne (au sein d'une même structure) ou externe (usage par une autre structure)..

Plusieurs projets sont à l'étude sur notre territoire et notamment sur les rejets traités de la STEP de VAYRES 4500 EH en concertation avec la Communauté d'Agglomération du Libournais.

VII. ASSAINISSEMENT COLLECTIF

- **Unités de traitement**

- STEP VAYRES 4 500 EH

La commune dispose d'une station d'épuration de type boues activées de 4 500 EH mise en service en 2011 sur laquelle est aujourd'hui raccordée à 1 378 abonnés soit 3 293 habitants (données SATESE 2022).

Au titre de l'année 2022, le système d'assainissement de Vayres est conforme en collecte, équipement et performance (DDTM de la Gironde).

- STEP IZON/VAYRES 3 500 EH

En complément, une station intercommunale avec Izon de type biodisques de 1 750 EH (extensible à 3 500 EH) mise en service en 2012 peut accueillir 1 000 EH de la commune de VAYRES. A ce jour, 85 abonnés soit 213 habitants (données SATESE 2022) y sont connectés.

Au titre de l'année 2022, le système d'assainissement de Vayres est conforme en collecte et équipement et non conforme en performance (DDTM de la Gironde).

- **Zonage d'assainissement**

Le zonage d'assainissement est un document réglementaire de planification soumis à enquête publique qui a pour objectif de délimiter des zones d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif pour une commune comme le précise l'article L.2224-10 du Code général des Collectivités Territoriales :

« Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement :

1° Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

2° Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif».

Ainsi, toutes les communes sont tenues d'établir un zonage d'assainissement sans possibilité de dérogation liée à la population ou à quelque autre critère.

Le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune de VAYRES date de 2016.

- **Diagnostic périodique**

Un diagnostic périodique décennal est en cours sur cette commune pour respecter l'échéance réglementaire du 31 décembre 2023 visant à identifier les problématiques sur les systèmes de collecte et de traitement pouvant entraîner des dysfonctionnements :

- Intrusion d'Eaux Claires Parasites dans les réseaux d'assainissement : Eaux de nappes, eaux de pluies, fuites d'eau potable
- Extrusion d'eaux usées vers le milieu naturel : Cassures, fissures, mauvais raccordement des évacuations
- Zones de débordement : Diamètres insuffisants, mauvais raccordement eaux usées/eaux pluviales

Ce diagnostic se déroule en 4 phases :

- Recueil des données, reconnaissance des réseaux, proposition de points de mesures,
- Campagnes de mesures, inspections nocturnes et proposition des investigations complémentaires,
- Localisation précise des anomalies (passage caméra et tests de branchements),
- Synthèse de la situation actuelle et projections futures, synthèse des désordres, chiffrage, programme des travaux.

- **Travaux**

Le SIAEPA de la Région d'Arveyres s'engage à répondre aux communes et aux usagers afin de satisfaire au mieux les besoins et d'engager les travaux permettant d'optimiser les systèmes de collecte et de traitement.

- **Capacité de collecte du réseau d'assainissement collectif sur les secteurs d'études (voir annexe)**

Pour la plupart des secteurs identifiés, ils ne présentent pas à ce jour aucune problématique liée à l'assainissement collectif.

Des aménagements seront toutefois à prévoir sur certains secteurs.

Compte-tenu des perspectives d'évolution présentées, il n'y aura pas de contrainte spécifique pour assurer la collecte publique des eaux usées de ces secteurs à terme.

VIII. Assainissement non collectif

Le taux de conformité au 31/12/21, défini par l'arrêté du 02 mai 2007 relatif aux rapports annuels sur le prix et la qualité des services publics d'eau potable et d'assainissement, est déterminé à partir des données figurant dans le tableau ci-dessous :

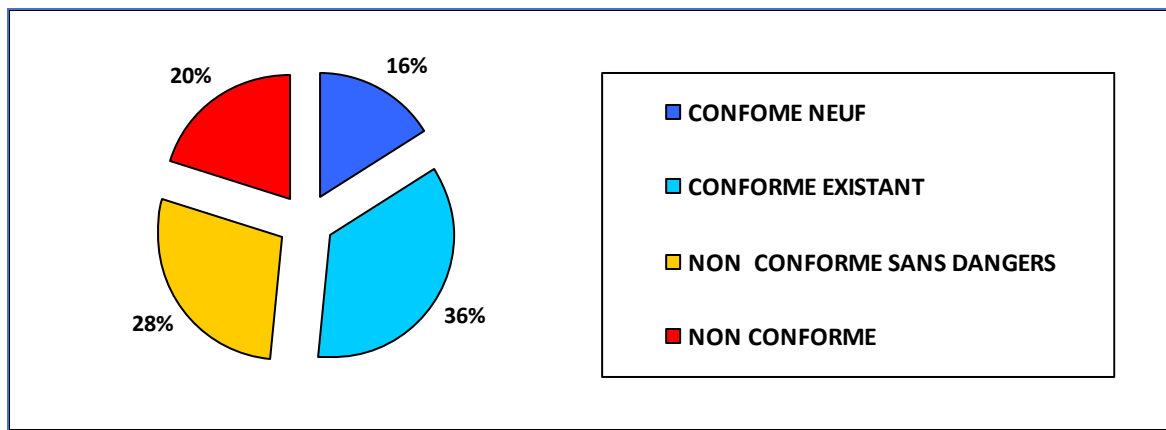
COMMUNE	NUMERO INSEE	CONTROLES REALISES JUGES CONFORMES			CONTROLES REALISES JUGES NON CONFORMES SANS DANGERS (B)	NOMBRE TOTAL D'INSTALLATIONS CONTROLEES (D)
		NEUF		EXISTANT (C2)		
		TOTAL	REEL (C1)			
ARVEYRES	33015	50	34	64	75	232
BARON	33028	134	54	206	137	467
CADARSAC	33079	11	10	24	40	82
CAMIA ET ST DENIS	33086	59	21	96	32	182
DAIGNAC	33147	63	43	100	64	256
DARDENAC	33148	12	6	21	12	51
ESPIET	33157	83	50	150	73	335
GENISSAC	33185	54	45	117	123	341
GREZILLAC	33194	69	51	103	105	352
GUILLAC	33196	19	18	30	24	104
IZON	33207	143	79	258	71	535
LUGAIGNAC	33257	47	28	75	58	193
MOULON	33298	42	42	61	91	238
NERIGEAN	33303	88	60	142	149	454
ST GERMAIN DU PUCH	33413	104	82	86	111	359
ST QUENTIN DE BARON	33466	56	22	67	58	192
TIZAC DE CURTON	33531	55	44	50	66	185
VAYRES	33539	163	115	140	110	456
TOTAL		1252	804	1790	1399	5014

Le Taux de Conformité est défini par le Nombre d'installations contrôlées jugées conformes ou ayant fait l'objet d'une mise en conformité (C1 + C2) + Nombre d'installations jugées non conformes mais ne présentant pas de dangers pour la santé des personnes ou de risques avérés de pollution de l'environnement (B) / Nombre total d'installations contrôlées depuis la création du service (D) x 100

De ce fait, le taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif (E) est :

$$E = ((C1 + C2) + B) / D * 100 = 79,6 \%$$

Bilan graphique sur le taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif

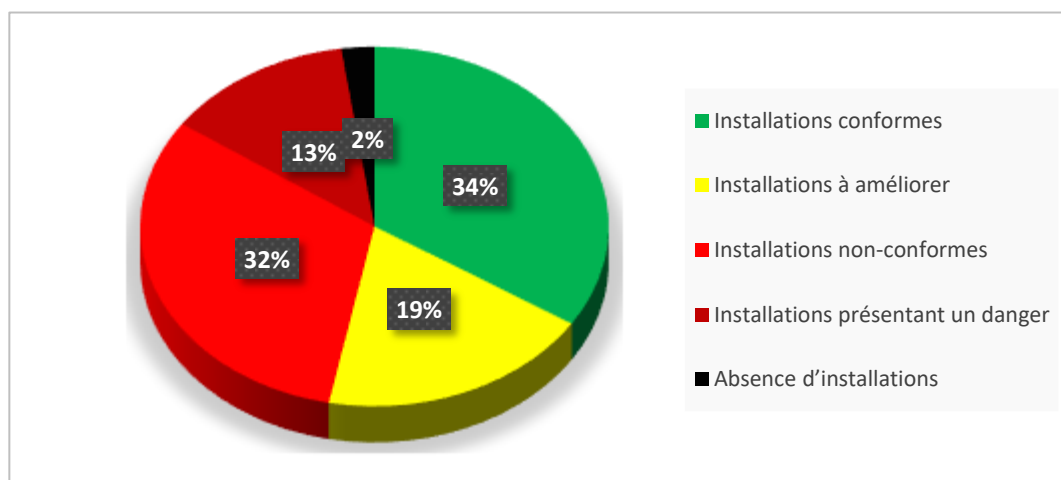


- **Commune de Vayres**

Le SPANC a effectué une campagne de contrôles réglementaires des installations ANC existantes en 2021 – 2022 (fréquence de contrôle de 6 ans).

Bilan des contrôles de bon fonctionnement et de bon entretien

Installations conformes	120
Installations à améliorer	67
Installations non-conformes	111
Installations présentant un danger	46
Absence d'installations	8
TOTAL	352



Les spécificités de cette commune :

- habitat important et concentré,
- surface disponible minimale sur certaines habitations,
- risques sanitaires et environnementaux générés par les installations d'assainissement non collectif.

L'assainissement non collectif apparaît comme une solution à part entière pour permettre le développement de la commune et notamment sur les secteurs étudiés tout en s'inscrivant parfaitement dans les préconisations du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) Adour Garonne 2010-2015 qui précise que : « *Les collectivités territoriales et leurs groupements développent en priorité l'assainissement non collectif là où il est pertinent en alternative à l'assainissement collectif, dans un cadre cohérent visant à économiser les sols et à éviter l'étalement urbain. Ils fiabilisent les dispositifs déjà en place et mettent en œuvre, avant 2012, des contrôles par les SPANC, conformément à l'article L2224 et suivants du code général des collectivités territoriales* ».

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) assure l'ensemble des contrôles réglementaires depuis le 01 janvier 2006 afin de garantir la protection de la salubrité publique et de l'environnement.

Envoyé en préfecture le 21/11/2023

Reçu en préfecture le 21/11/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231115-2023_11_271TER-DE

ANNEXES

Capacité de desserte des réseaux d'eau potable et d'assainissement

ZONE	SECTEUR	OAP		EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT COLLECTIF	REMARQUES
UA	Centre Bourg	0,5 ha	15 logts	Réseau AEP en capacité (175 mm) d'assurer la desserte : RD 242 – Avenue de Libourne	Renforcement du réseau EU pourra s'avérer nécessaire compte tenu de la capacité de desserte actuelle : RD 242 – Avenue de Libourne	AEP : extension nécessaire au droit du projet EU : extension et renforcement nécessaire au droit du projet (ligne 21)
	Nioton	0,6 ha	40 logts	Réseau AEP en capacité (150 mm) d'assurer la desserte : RD 242 – Avenue de Libourne	Réseau EU en capacité d'assurer la desserte : RD 242 – Avenue de Libourne	AEP : extension nécessaire au droit du projet EU : extension et renforcement nécessaire au droit du projet (ligne 25)

ZONE	SECTEUR	OAP		EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT COLLECTIF	REMARQUES
UB	Izon	0,4 ha	15 logts	Réseau AEP en capacité (110 mm) d'assurer la desserte : RD 242 – Avenue d'Izon	Réseau EU en capacité d'assurer la desserte : RD 242 – Avenue d'Izon	AEP : extension nécessaire au droit du projet EU : extension et renforcement nécessaire au droit du projet (ligne 3)

ZONE	SECTEUR	OAP		EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT COLLECTIF	REMARQUES
UC	Le Déroc	1,2 ha	20 logts	Réseau AEP en capacité (175 mm) d'assurer la desserte : RD 242 – Avenue de Libourne	Absent	AEP : extension nécessaire au droit du projet EU : extension et renforcement nécessaire au droit du projet depuis le rond-point de la Rue de la Pompe (ligne 21)
	Artigaux	0,5 ha	4 logts	Réseau AEP en capacité (63 mm) d'assurer la desserte : Cité des Artigaux	Absent	AEP : extension nécessaire au droit du projet EU : pas d'extension possible – assainissement non collectif

	Sud Vayres	2,5 ha	40 logts	Réseau AEP en capacité (175 mm) d'assurer la desserte : RD 242 – Avenue de Libourne	Absent	AEP : extension nécessaire au droit du projet EU : extension et renforcement complexe nécessaire au droit du projet depuis le Clos des Noisetiers (ligne 21)
--	------------	--------	----------	---	--------	---

ZONE	SECTEUR	OAP		EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT COLLECTIF	REMARQUES
1AU	Embeyres	5,8 ha	95 logts	Réseau AEP en capacité (140 mm) d'assurer la desserte : Avenue d'Embeyres (140 mm) Rue des Cèdres (140 mm)	Renforcement du réseau EU pourra s'avérer nécessaire compte tenu de la capacité de desserte actuelle : Avenue d'Embeyres Rue des Cèdres	AEP : extension nécessaire au droit du projet EU : extension et renforcement complexe nécessaire au droit du projet (ligne 21)

ZONE	SECTEUR	OAP		EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT COLLECTIF	REMARQUES
1AUx	Camparian	14,6 ha	ZA	Réseau AEP en capacité (160 mm et 63 mm) d'assurer la desserte Route de Poumeyrade (160mm) Route de Durand-Bayle (63 mm)	Absent	AEP : extension nécessaire au droit du projet via la Route de Poumeyrade EU : - assainissement non collectif ou - extension sur les ZA (actuelles et futures) avec un refoulement connecté au futur PR Pont de Gourgues à SAINT GERMAIN DU PUCH

REALISABLE

CONTRAINTE MINEURE

CONTRAINTE MAJEURE

AEP : Alimentation en Eau Potable

EU : Eaux Usées

Travaux sur l'eau potable réalisés en 2022

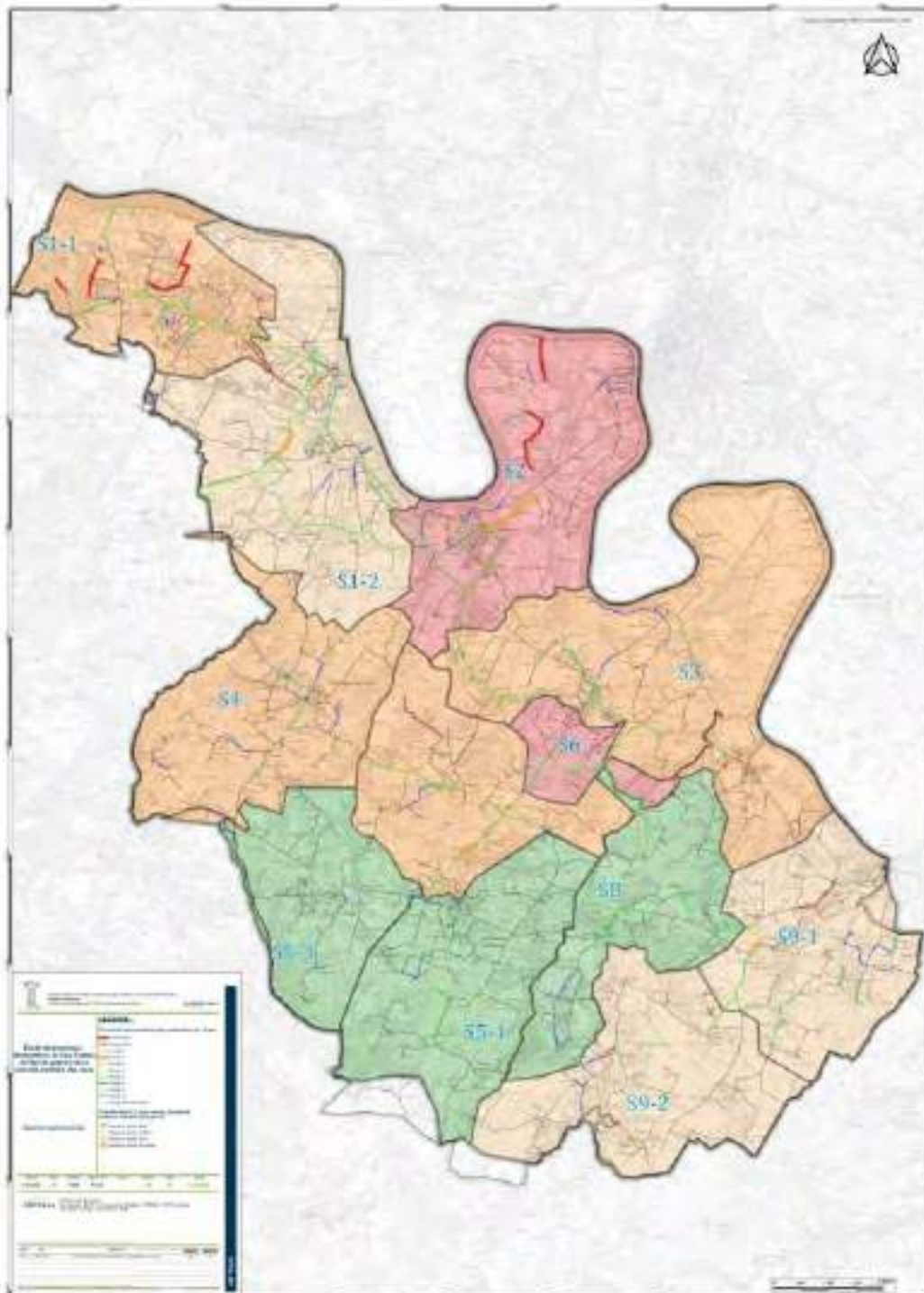
SECTEUR	COMMUNE	ADRESSE	TYPE DE TRAVAUX	LINEAIRE (ML)	DIAMETRE (MM)	MATERIAU	Montant € H.T
							Total
1,1	IZON	ZA de Landotte SAS IZONA	Extension	62	160	PVC	10 061,70
2	ARVEYRES	Lieu-dit Sambosse	Renouvellement	410	200	FONTE	162 399,95
				12	110	PVC	
3	GENISSAC	Route de Moulon	Renouvellement	2 515	160	FONTE	663 888,71
				10	110	PVC	
				12	75		
				30	63		
3	GENISSAC	Rue Majesté Lotissement Léo Drouyn	Renouvellement	55	110	FONTE	16 379,45
5,1	SAINT QUENTIN DE BARON	Lieu-dit Bisqueytan	Extension	88	63	PEHD	10 871,42
5,1	SAINT QUENTIN DE BARON	Lieu-dit Caransac	Extension	85	110	PVC	23 810,96
8	LUGAIGNAC	Lieu-dit Au Perey	Renouvellement	1 302	160	FONTE	230 786,91
				12	110	PVC	
				180	63		
8	LUGAIGNAC	Lieu-dit Ligarán	Extension	115	50	PEHD	9 330,90
9,1	GREZILLAC	Lieu-dit la Bourgade	Extension	17	50	PEHD	6 731,52
9,1	GUILLAC	Lieu-dit Canet	Renouvellement	520	160	PVC	76 382,10
				12	110		
				30	90		
TOTAL				5 467			1 117 468,30

Travaux sur l'eau potable projetés entre 2023 et 2033

Le Schéma d'alimentation en eau potable intégrant la mise à jour du diagnostic a établi un programme pluriannuel d'investissements.

Une cartographie associée à un tableau de recensement (voir annexes jointes) identifie les tronçons de conduite à renouveler selon une priorisation basée sur l'optimisation de la gestion patrimoniale de ces équipements visant à limiter les volumes de fuite.

Selon les orientations politiques et les contraintes rencontrées, l'exécution de ces travaux sera adaptée au mieux.



Priorité de la carte de gestion patrimoniale	COMMUNE	Adresse	Secteur / ILP	Longueur (ml)	Matériau		Diamètre nominal existant	Matériau à réaliser si différent	Diamètre nominal à réaliser si différent	Bordereau des prix unitaires au mL (HT)	BPU selon caractéristiques voirie au ml (HT)	Prix travaux (HT)
2023	ARVEYRES	Pruneyron	2	1391	PVC	PVC63	63			160	----	250 380 €
2023	ARVEYRES	Route de Damazac	2	808	PVC	PVC90	90			190	----	145 440 €
2023	IZON / VAYRES	Avenue d'Izon D242	1-1	1363	PVC	PVC110	110	Fonte	160	180	350	477 050 €
2023	VAYRES	Avenue de Libourne	1-2	220	FORTE	FORTE175	175	Fonte	200	225	450	99 000 €
Sous-total												971 870 €
2023	GREZILLAC	Route de Gariga	9-1	905	PVC	PVC110	110	Fonte	160	180	300	271 500 €
2024	IZON	Route de la Fosse du Moulin	1-1	271	PVC	PVC150	150			230		62 330 €
2024	IZON	Avenue de Portès	1-1	671	PVC	PVC110	110			215		144 265 €
2024	IZON	Rue de la Galerie	1-1	367	PVC	PVC140	140			250		91 750 €
2024	IZON	Avenue Léo Drouyn	1-1	278	PVC	PVC110	110			200		55 600 €
2024	IZON	Rue de la Grave et Rue des Gabauds	1-1	990	PVC	PVC63	63		110	150		148 500 €
2024	IZON	Avenue du Maréchal Leclerc	1-1	128,5	FORTE	FORTE200	200			450		57 825 €
2024	SAINT GERMAIN DU PUCH	Ruelle de Giraud Arnaud	4	31	INCONNU	INCONNU40	40	PVC		180		5 580 €
2024	NERIGEAN	LD Roquemue	5-2	127	INCONNU	INCONNU63	63	PVC		180		22 860 €
2024	MOULON	RD 128	3	103	FORTE	FORTE150	150			300		30 900 €
2024	NERIGEAN	LD Carrère	5-2	897	PVC	PVC63	63			150		134 550 €
2024	VAYRES	Chemin du Prieuré	1-2	280	FORTE	FORTE150	150			300		84 000 €
2024	DAIGNAC	LD La Grangeotte	9-2	321	FORTE	FORTE175	175			380		121 980 €
Sous-total												1 231 640 €
3	TIZAC-DE-CURTON	RD 936 - Route de Branne	8	632	FORTE	FORTE100	100			200		126 400 €
3	TIZAC-DE-CURTON	RD 936 - Route de Branne	8	565	FORTE	FORTE175	175			380		214 700 €
4	ARVEYRES	Chemin de Cugnefesse	2	1159	FORTE	FORTE150	150			300		347 700 €
4	ARVEYRES	Route de Fonsegréde	2	130	FORTE	FORTE300	300			550		71 500 €
4	ARVEYRES	Voir carte gestion patrimoniale	2	198	PVC	PVC63	63			150		29 700 €
4	IZON	Avenue du Général de Gaulle	1-1	279	FORTE	FORTE200	200			450		125 550 €
Sous-total												915 550 €
4	NERIGEAN	Route de Saint Quentin de Baron	5-2	256	FORTE	FORTE200	200			450		115 200 €
4	VAYRES	RD 242	1-2	583	FORTE	FORTE200	200			450		262 350 €
4	GREZILLAC	Route des Vignobles	9-1	205	FORTE	FORTE250	250			500		102 500 €
4	VAYRES	Rue des Naudes	1-2	164	INCONNU	INCONNU50	50			180		29 520 €
5	ARVEYRES	Route de Renève	2	271	FORTE	FORTE200	200			450		121 950 €
5	ARVEYRES	Route de Fonsegréde	2	244	FORTE	FORTE300	300			550		134 200 €
5	GENISSAC	LD Antonne	3	65	FORTE	FORTE60	60			120		7 800 €
5	MOULON	RD 18	3	89	FORTE	FORTE150	150			300		26 700 €
5	IZON	Avenue du Général de Gaulle	1-1	522	FORTE	FORTE200	200			450		234 900 €
Sous-total												1 035 120 €
5	VAYRES	RD 242	1-2	555	FORTE	FORTE200	200			450		249 750 €
5	GREZILLAC	Route des Vignobles	9-1	401	FORTE	FORTE250	250			500		200 500 €
5	GREZILLAC	LD Pey du Prat	9-1	183	PVC	PVC110	110			200		36 600 €
5	TIZAC-DE-CURTON	LD Pont Saint-Jean	8	35	FORTE	FORTE100	100			200		7 000 €
6	ARVEYRES	Chemin de Cugnefesse	2	250	FORTE	FORTE150	150			300		75 000 €
6	ARVEYRES	Chemin de Lande	2	519	FORTE	FORTE200	200			450		233 550 €
6	GENISSAC	LD Les Faures	6	713	FORTE	FORTE175	175			380		270 940 €
Sous-total												1 073 340 €
6	GENISSAC	LD Combes	6	66	FORTE	FORTE250	250			500		33 000 €
6	SAINT GERMAIN DU PUCH	Route de Créon	4	205	FORTE	FORTE150	150			300		61 500 €
6	IZON	Lotissement Les Pavillons	1-1	427	FORTE	FORTE125	125			250		106 750 €
6	NERIGEAN	RD 241	5-2	496	FORTE	FORTE200	200			450		223 200 €
6	GENISSAC	LD Tanait	3	31	FORTE	FORTE80	80			160		4 960 €
6	IZON	Ruelle de l'Ancienne Voie Romaine	1-1	98	PVC	PVC32	32			120		11 760 €
6	NERIGEAN	Résidence La Nace	5-2	81	PVC	PVC63	63			150		12 150 €
6	IZON	Chemin de la Grabichelle	1-1	265	PVC	PVC50	50			140		37 100 €
6	SAINT GERMAIN DU PUCH	Route de Salleboeuf	4	838	PVC	PVC63	63			150		125 700 €
6	VAYRES	Avenue de la Gare	1-2	359	FORTE	FORTE100	100			200		71 800 €
6	LUGAIGNAC	LD Jean-Larc	9-1	395	FORTE	FORTE100	100			200		79 000 €
6	GREZILLAC	LD Pey du Prat	9-1	147	FORTE	FORTE125	125			250		36 750 €
6	VAYRES	Rue du Paradis	1-2	104	FORTE	FORTE150	150			300		31 200 €
6	GREZILLAC / GUILLAC	LD Gilet	9-1	188	FORTE	FORTE150	150			300		56 400 €
6	GREZILLAC	RD 239	9-1	329	FORTE	FORTE175	175			380		125 020 €
Sous-total												1 016 290 €
6	DAIGNAC / GREZILLAC	RD 239	9-2	1218	FORTE	FORTE175	175			380		462 840 €
6	CAMIAAC-ET-SAINT-DENIS / SAINT-QUENTIN-DE-BARON	LD La Monteille	5-1	765	FORTE	FORTE100	100			200		153 000 €
6	BARON	LD Luchey	5-3	153	FORTE	FORTE100	100			200		30 600 €
6	ESPIET	LD Canère	8	202	FORTE	FORTE100	100			200		40 400 €
6	BARON	RD 936 - Route de Branne	5-3	527	FORTE	FORTE125	125			250		131 750 €
Sous-total												818 590 €
6	TIZAC-DE-CURTON / GREZILLAC	LD Baleyrc	8	1748	FORTE	FORTE175	175			380		664 240 €
6	SAINT-QUENTIN-DE-BARON	LD Noaillan	5-1	55	PVC	PVC63	63			150		8 250 €
7	ARVEYRES	Pont de Libourne	2	23	FORTE	FORTE100	100			200		4 600 €
7	ARVEYRES	Avenue de Libourne	2	1071	FORTE	FORTE175	175			380		406 980 €
Sous-total												1 084 070 €
7	ARVEYRES	Route de Renève	2	2447	FORTE	FORTE200	200			450		1 101 150 €
Sous-total												1 101 150 €

Envoyé en préfecture le 21/11/2023

Reçu en préfecture le 21/11/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231115-2023_11_271TER-DE



7	ARVEYRES	LD Fonsegrède	2	929	FONTE	FONTE250	250		500	464 500 €
7	ARVEYRES	Route de Fonsegrède	2	1032	FONTE	FONTE300	300		550	567 600 €
										Sous-total 1 032 100 €
7	GENISSAC	LD La Testonne	6	2773	FONTE	FONTE175	175		380	1 053 740 €
										Sous-total 1 053 740 €
7	GENISSAC	Route de Saint Quentin de Baron	6	2393	FONTE	FONTE250	250		500	1 196 500 €
										Sous-total 1 196 500 €
7	SAINT GERMAIN DU PUCH	Route de Beychac	4	440	FONTE	FONTE160	160		325	143 000 €
7	GENISSAC	Route de Saint Quentin de Baron	3	1300	FONTE	FONTE100	100		200	260 000 €
7	IZON	LD Les Places du Pin	1-1	450	FONTE	FONTE125	125		250	112 500 €
7	GENISSAC	RD 18	3	180	FONTE	FONTE125	125		250	45 000 €
7	MOULON/GENISSAC	LD Combes	3	890	FONTE	FONTE150	150		300	267 000 €
7	SAINT GERMAIN DU PUCH	Route de Créon	4	1340	FONTE	FONTE150	150		300	402 000 €
										Sous-total 1 229 500 €
7	IZON	Avenue du Général de Gaulle	1-1	2177	FONTE	FONTE200	200		450	979 650 €
										Sous-total 979 650 €
7	GENISSAC	Route de Moulon	3	1120	FONTE	FONTE350	350		600	672 000 €
										Sous-total 672 000 €
7	NERIGEAN / SAINT-QUENTIN-DE-BARON	RD 241 + Route de Saint Quentin de Baron	5-2	4011	FONTE	FONTE200	200		450	1 804 950 €
										Sous-total 1 804 950 €
7	CADARSAC/GENISSAC	Avenue des Bergères	3	2839	FONTE	FONTE300	300		550	1 561 450 €
										Sous-total 1 561 450 €
7	NERIGEAN	Résidence La Nace	5-2	200	PVC	PVC63	63		150	30 000 €
7	IZON	Rue des Ecoles	1-1	572	PVC	PVC110	110		200	114 400 €
7	VAYRES	Rue des Gastineaux	1-2	150	FONTE	FONTE100	100		200	30 000 €
7	GREZILLAC / GUILLAC	RD 122	9-1	1222	FONTE	FONTE100	100		200	244 400 €
7	VAYRES	Nioton	1-2	385	FONTE	FONTE125	125		250	96 250 €
7	VAYRES	Avenue de Libourne	1-2	1509	FONTE	FONTE175	175		380	573 420 €
										Sous-total 1 088 470 €
7	GREZILLAC / GUILLAC	Route des Vignobles	9-1	195	FONTE	FONTE175	175		380	74 100 €
7	VAYRES	Avenue d'Izon	1-2	361	PVC	PVC63	63		150	54 150 €
7	GREZILLAC / GUILLAC	RD 936 - Route de Branne	9-1	72	FONTE	FONTE125	125		250	18 000 €
7	VAYRES	Avenue du Thil	1-2	2829	FONTE	FONTE150	150		300	848 700 €
										Sous-total 994 950 €
7	GREZILLAC / GUILLAC	RD 11	9-1	889	FONTE	FONTE150	150		300	266 700 €
7	DAIGNAC GREZILLAC	RD 239	9-2	1283	FONTE	FONTE175	175		380	487 540 €
7	TIZAC-DE-CURTON	RD 936 - Route de Branne	8	939	FONTE	FONTE100	100		200	187 800 €
										Sous-total 942 040 €
7	VAYRES	Pichon	1-2	2971	FONTE	FONTE200	200		450	1 336 950 €
										Sous-total 1 336 950 €
7	GREZILLAC / GUILLAC	RD 239	9-1	1103	FONTE	FONTE250	250		500	551 500 €
7	GREZILLAC / GUILLAC	RD 122	9-1	52	FONTE	FONTE100	100		200	10 400 €
7	GREZILLAC / GUILLAC	LD Pey du Prat	9-1	204	PVC	PVC63	63		150	30 600 €
7	TIZAC-DE-CURTON	LD Baleyrac	8	1551	FONTE	FONTE175	175		380	589 380 €
										Sous-total 1 181 880 €
7	SAINT-QUENTIN-DE-BARON	Route de Saint Quentin de Baron	5-1	27	FONTE	FONTE200	200		450	12 150 €
7	TIZAC-DE-CURTON	Voir carte gestion patrimoniale	8	46	FONTE	FONTE200	200		450	20 700 €
7	TIZAC-DE-CURTON	L'Oustalot	8	113	FONTE	FONTE250	250		500	56 500 €
7	TIZAC-DE-CURTON	L'Oustalot	8	40	FONTE	FONTE300	300		550	22 000 €
7	SAINT-QUENTIN-DE-BARON	Route de Grimard	5-1	70	PVC	PVC63	63		150	10 500 €
8	ARVEYRES	Route de Bordeaux	2	433	FONTE	FONTE160	160		325	140 725 €
8	SAINT GERMAIN DU PUCH	Route de Beychac	4	179	FONTE	FONTE160	160		325	58 175 €
8	GENISSAC	Rue de la Rafinette	3	271	FONTE	FONTE80	80		160	43 360 €
8	GENISSAC	Route de Saint Quentin de Baron	3	103	FONTE	FONTE80	80		160	16 480 €
8	GENISSAC	Chemin de Guiot	3	539	PVC	PVC160	160		240	129 360 €
8	SAINT GERMAIN DU PUCH	Impasse Lacroix	4	130	PVC	PVC50	50		140	18 200 €
8	IZON	Avenue du Maréchal Leclerc	1-1	654	PVC	PVC160	160		240	156 960 €
8	VAYRES	Ancienne Route Royale	1-2	205	FONTE	FONTE160	160		325	66 625 €
8	LUGAIGNAC	LD Le Canton	9-1	417	PVC	PVC63	63		150	62 550 €
8	LUGAIGNAC	LD Jean-Got	9-1	64	PVC	PVC50	50		140	8 960 €
8	IZON	Impasse Sarvice	1-2	133	PVC	PVC50	50		140	18 620 €
8	LUGAIGNAC	LD Jean-Got	9-1	65	PVC	PVC50	50		140	9 100 €
8	VAYRES	LD Baloché	1-2	1412	PVC	PVC63	63		150	211 800 €
										Sous-total 1 062 765 €
8	LUGAIGNAC	LD Castéra	9-1	460	PVC	PVC63	63		150	69 000 €
8	LUGAIGNAC	LD Bouchecourt	9-1	253	PVC	PVC110	110		200	50 600 €
8	CAMIAAC-ET-SAINT-DENIS / SAINT-QUENTIN-DE-BARON	LD La Montaille	5-1	1356	FONTE	FONTE100	100		200	271 200 €
8	ESPIET	LD Canère	8	456	FONTE	FONTE100	100		200	91 200 €
8	SAINT-QUENTIN-DE-BARON	RD 120	5-1	42	FONTE	FONTE125	125		250	10 500 €
9	ARVEYRES	LD L'Orme	2	501	PVC	PVC50	50		140	70 140 €
9	ARVEYRES	LD Moulin de Réau	2	1089	PVC	PVC63	63		150	163 350 €
9	SAINT-QUENTIN-DE-BARON	Route de Saint Quentin de Baron	5-2	221	PVC	PVC200	200		250	55 250 €
9	IZON	Impasse Neyran	1-1	260	PVC	PVC40	40		130	33 800 €
9	GENISSAC	Chemin de Guiot	3	282	PVC	PVC63	63		150	42 300 €
9	IZON	Avenue de Cavernes	1-1	1285	PVC	PVC90	90		190	244 150 €
										Sous-total 1 101 490 €

Envoyé en préfecture le 21/11/2023

Reçu en préfecture le 21/11/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231115-2023_11_271TER-DE

9	LUGAIGNAC / GREZILLAC	Voir carte gestion patrimoniale	9-1	165	PVC	PVC40	40			130	21 450 €
9	LUGAIGNAC / GREZILLAC	Voir carte gestion patrimoniale	9-1	238	PVC	PVC50	50			140	33 320 €
9	LUGAIGNAC / GREZILLAC	Voir carte gestion patrimoniale	9-1	305	PVC	PVC63	63			150	45 750 €
9	LUGAIGNAC / GREZILLAC	Voir carte gestion patrimoniale	9-1	1257	PVC	PVC110	110			200	251 400 €
9	VAYRES	Avenue d'Embeyres	1-2	117	PVC	PVC63	63			150	17 550 €
9	LUGAIGNAC / GREZILLAC	Voir carte gestion patrimoniale	9-1	782	PVC	PVC63	63			150	117 300 €
9	DAIGNAC	RD 11	9-2	264	PVC	PVC90	90			190	50 160 €
9	ESPIET	LD Gombaudo	8	166	PVC	PVC50	50			140	23 240 €
9	BARON	LD Le Pin	5-3	951	PVC	PVC63	63			150	142 650 €
9	TIZAC-DE-CURTON	LD Morion	8	426	PVC	PVC63	63			150	63 900 €
10	ARVEYRES	Route de Bordeaux + Route de Libourne	2	389	FONT	FONT200	200			450	175 050 €
10	ARVEYRES	Route de Bordeaux + LD La Roquette	2	523	PVC	PVC50	50			140	73 220 €
Sous-total											1 014 990 €
10	ARVEYRES	Rue des Pêcheurs	2	131	PVC	PVC63	63			150	19 650 €
10	ARVEYRES	Lotissement Les Anémones	2	237	PVC	PVC110	110			200	47 400 €
10	ARVEYRES	Rue du Moulin de la Mer + Route de Bordeaux	2	355	PVC	PVC125	125			215	76 325 €
10	GENISSAC	LD Miot	6	259	PVC	PVC63	63			150	38 850 €
10	GENISSAC	RD 121	3	606	FONT	FONT160	160			325	196 950 €
10	SAINT GERMAIN DU PUCH	Route de Libourne + Route de Bordeaux	4	947	FONT	FONT160	160			325	307 775 €
10	SAINT GERMAIN DU PUCH	Route de Créon + Chemin de Ricard	4	100	FONT	FONT150	150			300	30 000 €
10	IZON	Les Places du Pin	1-1	408	PVC	PVC110	110			200	81 600 €
10	GENISSAC	LD Barbeyrac	3	1355	PVC	PVC63	63			150	203 250 €
Sous-total											1 001 800 €
10	IZON	Rue de Ferreyre	1-1	421	PVC	PVC63	63			150	63 150 €
10	SAINT GERMAIN DU PUCH	Chemin de Claquin	4	542	PVC	PVC63	63			150	81 300 €
10	NERIGEAN	LD Peymau	5-2	604	PVC	PVC63	63			150	90 600 €
10	GENISSAC	Port de Génissac	3	79	PVC	PVC75	75			160	12 640 €
10	SAINT GERMAIN DU PUCH	RD 936 - Route de Branne	4	1146	PVC	PVC90	90			190	217 740 €
10	IZON	Rue de la Fosse du Moulin	1-1	474	PVC	PVC110	110			200	94 800 €
10	NERIGEAN	Château Fourens	5-2	143	PVC	PVC110	110			200	28 600 €
10	ESPIET	LD Merlet	9-2	573	FONT	FONT160	160			325	186 225 €
10	VAYRES	Port de Vayres	1-2	239	FONT	FONT160	160			325	77 675 €
10	IZON	Avenue d'Uchamp	1-2	56	FONT	FONT150	150			300	16 800 €
10	VAYRES	Impasse Bétaillé	1-2	142	PVC	PVC50	50			140	19 880 €
10	VAYRES	Avenue d'Embeyres	1-2	913	PVC	PVC63	63			150	136 950 €
Sous-total											1 026 360 €
10	LUGAIGNAC	LD Peyrelebadé	9-1	971	PVC	PVC63	63			150	145 650 €
10	ESPIET	LD Petit Moulin	9-2	180	PVC	PVC63	63			150	27 000 €
10	VAYRES	Avenue de Juncarret	1-2	584	PVC	PVC110	110			200	116 800 €
10	LUGAIGNAC	LD Guillebot	9-1	558	PVC	PVC110	110			200	111 600 €
10	VAYRES	Avenue d'Embeyres	1-2	267	PVC	PVC140	140			220	58 740 €
10	CAMIAC-ET-SAINT-DENIS	LD Contrai	5-1	136	FONT	FONT160	160			325	44 200 €
10	ESPIET	LD Gueynotte	8	570	FONT	FONT160	160			325	185 250 €
10	BARON	LD Le Bourg	5-3	111	FONT	FONT160	160			325	36 075 €
10	SAINT-QUENTIN-DE-BARON	LD Vignol	5-1	639	PVC	PVC63	63			150	95 850 €
10	BARON	LD Moulard + LD Lapouyade	5-3	327	PVC	PVC63	63			150	49 050 €
10	ESPIET	LD Ribeyreau + LD Vallée	8	946	PVC	PVC63	63			150	141 900 €
10	SAINT-QUENTIN-DE-BARON	RD 936 - Route de Branne	5-1	257	PVC	PVC125	125			215	55 255 €
Sous-total											1 067 370 €
TOTAL											30 596 575 €

Consommation moyenne d'eau d'un foyer

Nombre de personnes	L'ensemble MON ÉQUIPE			L'ensemble ÉCO
	Quota annuel	Paiement annuel	Service annuel	
1	491 99	100 € TTC	301 95	901 132
2	791 95	166 171 €	501 60	1791 224
4	1301 90	285 102 €	861 51	3011 419

Avec un prix de l'eau moyen en France de :

- 1,3 € par m³ pour l'eau potable seule,
- 2,5 € par m³ pour l'eau potable et l'assainissement collectif (voir tableau pour le détail)

1 m³ = 1000 litres

Attention aux fuites !

- Rechercher une goutte = 35 ml/an perdus (133 € / an)
- Fuite d'eau = 144 ml/an (490 € / an)
- Chasse WC abandonné ou bloqué = 93 5 230 ml/an (175 € 700 € / an)

Surveillez votre écoulement

Je fais les bons gestes

À LA MAISON

- Je prends des douches d'une durée raisonnable (maximum 10 minutes) plutôt que des bains.
- Je ne lance pas de l'eau pendant la vaisselle (utiliser une brossette, le savonnettes, le brosseau des bords, le rince).
- Je relève régulièrement mon compteur d'eau (il ne doit pas tourner quand personne n'utilise de l'eau à la maison).
- Je coupe l'éclairage d'eau quand je n'habite plus longtemps.
- J'utilise à pleine charge l'électroménager.

ET POUR MON JARDIN

- Je laisse jaillir le geyser - Je surveille les environnements
- J'arrose aux heures d'eau de ma région
- Je fais des arrosages en soirée

Les gestes et le matériel éco sont complémentaires.

A retenir

- Je peux économiser 20% d'eau avec des petits équipements adaptés, installés en moins d'un an. C'est accessible à tous : si le site habite je peux agir aussi !
- Et j'économise aussi 9 à 10% d'énergie, car l'eau chaude arrive non chauffée : sans compter les économies de chauffage et d'entretien à long terme !

Je n'oublie pas que l'eau du robinet offre la production et le transport des bouteilles plastiques.

Pour aller plus loin

Informations pratiques et recommandations économiques des partenaires spécialisés sur le site public :

www.jeconomiseleau.org

Conseils personnalisés et gratuits

Pour toute information complémentaire, contactez le réseau départemental spécialisé des espaces verts :

INFO-ÉNERGIE
 37311
 CLCV : 05 56 90 74 72
 CREAD : 05 57 95 97 04
 PACT : 05 56 33 88 70

Pourquoi et comment économiser l'eau dans mon logement ?

En direct

C'est simple : c'est de ne pas gaspiller l'eau du robinet. C'est une eau naturellement d'excellente qualité, faite de plusieurs milliers d'années et qui parcourt des miles en toute tranquillité. Répondre à l'eau gratuite, ces tapettes prolongent nos atouts, mais tout localement surprotégés. Si vous voulez profiter longtemps de cette eau exceptionnellement froide en réduisant nos factures d'eau et d'énergie, nous devons agir.

Si vous le souhaitez :

- Je économise,
- Je garde mes gestes,
- Je fais les bons gestes.

C'est ainsi la seule et unique façon de faire le plus !

Je comprends

1 - 10 - 20 - 30+

1 - 0+ - 0+ - 0+ - 10+ - 12+ - 20+ - 30+

Bobo - Gai - Jardin - Divers - Viticole - Linge - WC - Salle de bain

Je m'équipe

Règle d'or

Je m'équipe en respectant le maximum d'efficacité : savoir économiser n'est pas le même que gaspiller.

REDUCTEUR DE PRESSION > 0000 0000

Installé après le compteur, il limite la pression et les consommations. Il protège vos robinets, événageurs et votre appareil à l'eau chaude. Il est simple à installer et à régler. Il évite les fuites et les dégâts.

Coût de 50 à 100 €
Coût de 10 à 25 €
Coût de 10 à 25 €

DOUCHETTE ÉCONOMIQUE > 0000 0000

Choisissez un modèle avec un débit de 15 à 20 l/min en standard conçu pour préserver votre confort.

Coût de 15 à 40 €
Coût de 10 à 15 €
Coût de 10 à 15 €

RÉGULATEUR DE DÉBIT DOUCHE > 0000 0000

Équipement standard, entre le robinet et le flexible qui réduit le débit de moitié. Pour régler le débit pour conserver le confort.

Coût de 5 à 15 €
Coût de 10 à 15 €

MITIGEUR THERMOSTATIQUE > 0000 0000

Permet de régler automatiquement la température : moins d'eau gaspillée pour la régler.

Coût de 100 à 300 €
Coût de 1 à 5 €

ELECTROMÉNAGER > 0000 0000

Remplacer un ancien appareil par un récent réduit sa consommation de moitié.

Coût de 400 à 500 €
Coût de 1 à 15 €

W.C.

PLAQUETTE WC > 0000 0000

Bretil la vidange de chasse (1,5 à 2 litres économisés sur 9l).

Coût de 5,15 €
Coût de 5 à 8 €

MÉCANISME WC 3-6 LITRES OU INTERROMPABLE > 0000 0000

Mécanisme qui permet de régler le débit de chasse. Il évite de laisser l'eau couler inutilement.

Coût de 25 à 60 €
Coût de 5 à 8 €

EMER-LAVABO

MOUSSEURS OU AÉRATEURS ÉCO > 0000 0000

Remplissent le moussoir d'eau et limitent le débit de l'eau.

Coût de 5,10 €
Coût de 1 à 2 €

MITIGEUR AVEC BUTÉE POUR L'ÉVIER > 0000 0000

Permet de régler automatiquement le débit de l'eau. Ne pas verser de mousser lorsqu'on se rassemble.

Coût de 60 à 150 €
Coût de 1 à 2 €

Une régule pour votre qualité

- Aérateurs et carafes
- Adoucisseurs
- Eau osmosée ou UV
- Effaçants
- Poils

Et si j'ai un jardin

Règle d'or

L'entretien d'un jardin nécessite une attention et des gestes adaptés avant de penser à gaspiller.

JE M'ÉQUIPE POUR UN JARDIN PLUS SOBRE

- Espaces pour arroser moins
- Gouttes
- Débit à goute (jusqu'à 0,5 l/h)

JE CHANGÉ DE RÉSERVOIRE

PETITE CUVE EN DESCENTE DE GOUTTIÈRE > 0000 0000

Pour la même pluie, 10 fois moins d'eau est collectée.

Coût de 50 à 250 €
Coût de 2 à 3 €

GRANDE CUVE EAU DE PLUIE ENTERRÉE > 0000 0000

Volume de 4 à 8 000 l.

Coût de 300 à 800 €
Coût de 2 à 3 €

PUIXS OU FORAGE PEU PROFOND > 0000 0000

Coût variable selon la profondeur et les équipements.

Coût de 2 000 €



Département de la Gironde

Envoyé en préfecture le 21/11/2023
Reçu en préfecture le 21/11/2023
Publié le
ID : 033-200070092-20231115-2023_11_271TER-DE



Commune de Vayres

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 5.4

ARRÊTÉ DE CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 15 novembre 2023

Le Président

Philippe BUISSON





**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Urbanisme Paysage Energies Mobilités
Unité Mobilité Energie Transports.**

Envoyé en préfecture le 21/11/2023

Reçu en préfecture le 21/11/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231115-2023_11_271TER-DE



Arrêté du - 8 FEV. 2023
n°2023-02/01

portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Gironde

Le préfet de la Gironde

VU le Code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R154-7 ;

VU le Code de l'environnement, et notamment ses articles L571-10 et R571-32 à R571-43 ;

VU le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles R151-51 à R151-53 ;

VU le décret du 11 janvier 2023 portant nomination de Monsieur Étienne Guyot, préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde ;

VU l'arrêté du 30 mai 1996, modifié le 23 juillet 2013, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

VU les arrêtés du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et dans les hôtels ;

VU l'arrêté du 2 juin 2016 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Gironde ;

VU les avis des communes concernées dans le cadre de la consultation qui s'est tenue du 27 juin 2022 au 27 septembre 2022 en vertu de l'article R571-39 du Code l'environnement ;

CONSIDERANT qu'au vu de l'évolution du trafic routier et ferroviaire, il y a lieu de réviser le classement sonore ;

CONSIDERANT que ce réexamen a conduit à une révision de la cartographie des infrastructures routières recevant un trafic quotidien supérieur à 5 000 véhicules, des lignes en site propre de transports en commun et des lignes ferroviaires urbaines dont le trafic quotidien est supérieur à 100 véhicules et des lignes ferroviaires interurbaines dont le trafic quotidien est supérieur à 50 trains ;

SUR PROPOSITION de la secrétaire générale de la préfecture ;

ARRÊTE

Article premier

Les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé, modifiées par l'arrêté du 23 juillet 2013, sont applicables dans le département de la Gironde aux abords des infrastructures de transports terrestres identifiées dans les éléments cartographiques et tableaux annexés au présent arrêté.

Article 2

Les communes suivantes sont concernées par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres :

Abzac	Blaye	Cavignac	Genésac	Le Fieu	Marimbaut	Pugnac	Saint-Julien-Beychevelle	Saint-Vivien-De-Blaye
Aillas	Bornetan	Cazats	Gironde-Sur-Dropt	Le Haillan	Marsac	Pujols-Sur-Ciron	Saint-Laurent-D'Arce	Sainte-Croix-Du-Mont
Ambares-Et-Lagrave	Bordeaux	Cenac	Gours	Le Plan-Medoc	Martignas-Sur-Jalle	Puynormand	Saint-Laurent-Des-Combes	Sainte-Eulalie
Ambes	Bouliac	Canon	Gradignan	Le Plan-Sur-Garonne	Martillac	Queyrac	Saint-Laurent-Medoc	Sainte-foy-La-Grande
Andernos-Les-Bains	Bourdelles	Cérons	Grézillac	Le Porge	Massugas	Quinsac	Saint-Leon	Sainte-Hélène
Arbanats	Bourg	Cestas	Guillac	Le Taillan-Medoc	Mazerac	Rauzan	Saint-Loubes	Sainte-Turle
Arcahon	Brach	Cezac	Gujan-Mestras	Le Teich	Mazon	Reignac	Saint-Louis-De-Montferand	Salaunes
Argens	Branne	Cassac-Medoc	Hourtin	Le Temple	Merignac	Rions	Saint-Macaire	Salignac
Ares	Branne	Civrac-De-Blaye	Illats	Le Tourne	Mios	Roailan	Saint-Magne-De-Castillon	Salles
Arzac	Brant-et-Saint-Louis	Civrac-En-Medoc	Izon	Legs-Cap-Ferré	Mongauzy	Sablons	Saint-Maixant	Sauçats
Artigues-Près-Bordeaux	Bruges	Colmeres	Jugazan	Leognan	Montagne	Sadirac	Saint-Mariens	Sauzon
Arveyres	Cadaujac	Couqueques	La Brede	Les Artigues-De-Lussac	Montagoudon	Saillans	Saint-Martin-De-Sescas	Saumos
Aubiac	Cadillac	Coutras	La Lande-De-Fronsac	Les Billeux	Montussan	Saint-André-De-Cubzac	Saint-Martin-Lacaussade	Sauternes
Audenge	Cadillac-En-Fronsadas	Creon	La Réole	Les Eglisottes-Et-Chaloures	Moulis-En-Medoc	Saint-André-Et-Appelles	Saint-Médard-D'Eyrans	Savignac
Auros	Camarsac	Croignon	La Riviere	Les Laves-Et-Thoumeyragues	Moulon	Saint-Aubin-De-Blaye	Saint-Médard-De-Guizieres	Soussans
Avensan	Cambes	Cubnezais	La Roqueille	Les Pointures	Naujan-Et-Popliac	Saint-Aubin-De-Mecoc	Saint-Médard-En-Jalles	Tabanac
Ayguemorte-Les-Graves	Camblanes-Et-Meynac	Cubzac-Les-Ponts	La Sauve	Lesparre-Medoc	Neac	Saint-Avit-Saint-Nazaire	Saint-Michel-De-Fronsac	Talence
Baron	Camps-Sur-L'Isle	Cudos	La Teste-De-Buch	Lestiac-Sur-Garonne	Noaillac	Saint-Caprais-De-Blaye	Saint-Michel-De-Rieufret	Targon

Barsac	Canejan	Cussac-Fort-Medoc	Labarde	Libourne	Paillet	Saint-Caprais-De-Bordeaux	Saint-Paul	Tauriac
Bassens	Caplong	Daignac	Lacanau	Lignan-De-Bazas	Parampuyre	Saint-Christoly-De-Blaye	Saint-Pay-D'Armens	Teuillac
Baurech	Captieux	Escavdes	Lalande-De-Pomerol	Listrac-Medoc	Fauillac	Saint-Christoly-Medoc	Saint-Pierre-D'Aurillac	Tizac-De-Curton
Bazas	Carbon-Bianc	Espiet	Lamarque	Lormont	Pellegrue	Saint-Christophe-De-Doube	Saint-Pierre-De-Mons	Toulenne
Beaubran	Carcans	Erauliers	Lamothe-Landerron	Loupes	Pessac	Saint-Denis-De-Pile	Saint-Quentin-De-Baron	Tresses
Begles	Cardan	Eyrans	Landiras	Loupiac	Peujard	Saint-Emilion	Saint-Sauveur	Val De Virvee
Beguey	Castignan-De-Bordeaux	Eysines	Langouan	Ludon-Medoc	Pineuilh	Saint-Genes-De-Blaye	Saint-Romain-La-Virvee	Vayres
Belin-Bellet	Cars	Fargues	Langon	Lugon-Et-L'ile-Du-Carnay	Podensac	Saint-Genes-De-Lombaud	Saint-Sauveur-De-Puynormand	Verdelais
Bermes-Beaulac	Carbelegue	Fargues-Saint-Hilaire	Lanton	Lugos	Pomerol	Saint-Germain-D'Estueil	Saint-Savin	Vertheuil
Berson	Casseuil	Floirac	Lapouyade	Macau	Pompignac	Saint-Germain-De-La-Riviere	Saint-Selve	Vignonet
Beychac-Et-Caillau	Castelnau-De-Medoc	Fours	Laroque	Madirac	Pondaurat	Saint-Germain-DU-Puch	Saint-Seurin-De-Cursac	Villeneuve-D'Ornon
Bieujac	Castets-Et-Castillon	Fronsac	Laruscade	Marcheprie-me	Porces	Saint-Gervais	Saint-Seurin-Sur-L'Isle	Virelade
Biganos	Castillon-La-Bataille	Gaillan-En-Medoc	Latresne	Marcillac	Preignac	Saint-Hippolyte	Saint-Sulpice-De-Faleyrens	Virsac
Blaignan	Castres-Gironde	Galgon	Le Barp	Margaux-Cantenac	Prignac-En-Medoc	Saint-Jean-D'Illac	Saint-Sulpice-Et-Cameyrac	Yvrac
Blanquefort	Caudroc	Gaunaguet	Le Bouscat	Margueron	Prignac-Et-Marcamps	Saint-Jean-De-Blaignan	Saint-Vincent-De-Paul	-

Article 3

Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque tronçon de voie classée. Sa largeur correspond à la distance mentionnée dans le tableau ci-dessous comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée ou du rail le plus proche.

Pour les infrastructures routières et des lignes ferroviaires à grande vitesse :

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure(*)
1	$L > 81$	$L > 76$	300 m
2	$76 < L \leq 81$	$71 < L \leq 76$	250 m
3	$70 < L \leq 76$	$65 < L \leq 71$	100 m
4	$65 < L \leq 70$	$60 < L \leq 65$	30 m
5	$60 < L \leq 65$	$55 < L \leq 60$	10 m

Pour les lignes ferroviaires conventionnelles :

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure(*)
1	$L > 84$	$L > 79$	300 m
2	$79 < L \leq 84$	$74 < L \leq 79$	250 m
3	$70 < L \leq 76$	$68 < L \leq 74$	100 m
4	$68 < L \leq 73$	$63 < L \leq 68$	30 m
5	$63 < L \leq 68$	$58 < L \leq 63$	10 m

Les niveaux sonores de référence LAeq sont évalués :

- pour les infrastructures en service, par calcul ou mesures sur site à partir d'hypothèses de trafic correspondant aux conditions de circulation moyennes représentatives de l'ensemble de l'année (trafic moyen journalier annuel TMJA), ou bien par calcul à partir d'hypothèses de trafic correspondant à la situation à terme,
- pour les infrastructures en projet, qui ont donné lieu à l'une des mesures prévues à l'article R571-32 du Code de l'environnement, par calcul à partir d'hypothèses de trafic retenues dans les études d'impact ou les études préalables à l'une de ces mesures.

Article 4

Les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les établissements d'enseignement, les établissements de santé et pour les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé en application des trois arrêtés du 25 avril 2003 susvisés spécifiques au type de bâtiments en question. Ces trois arrêtés sont accompagnés de la circulaire du 25 avril 2003 relative à l'application de la réglementation acoustique des bâtiments autres que d'habitation, parue en même temps au journal officiel de la République française du 28 mai 2003.

Article 5

Les annexes des plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes visées à l'article 3 doivent être mises à jour, conformément à l'article R151-53 du Code de l'urbanisme, pour prendre en compte :

- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'environnement,
- les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants,
- l'indication des lieux où ces informations peuvent être consultées.

Article 6

L'arrêté du 2 juin 2016 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Gironde est abrogé.

Article 7

Le présent arrêté fait l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs du département, et d'un affichage dans les mairies concernées par le classement sonore, pendant un mois minimum.

Il est tenu à disposition du public dans les mairies concernées.

Les informations issues de cet arrêté sont également mises en ligne sur le site internet des services de l'État en Gironde (www.gironde.gouv.fr) à la rubrique suivante : « Accueil > Politiques publiques > Transports, déplacements et sécurité routière - Navigation et sécurité fluviale > Transports > Bruit des infrastructures > Classement sonore des infrastructures de transport terrestre ».

Article 8

Le présent arrêté peut être contesté dans le délai de deux mois à compter de sa publication auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux.

Article 9

Le préfet de la Gironde, la secrétaire générale de la préfecture, les maires des communes concernées, le directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Bordeaux, le 8 FEV. 2023

Le préfet,

Pour le Préfet et par délégation,
la Secrétaire Générale



Aurélien BONNEC

Envoyé en préfecture le 21/11/2023

Reçu en préfecture le 21/11/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231115-2023_11_271TER-DE

Classement sonore des infrastructures de transport terrestres Commune de VAYRES

Envoyé en préfecture le 21/11/2023
Reçu en préfecture le 21/11/2023
Publié le
ID : 033-200070092-20231115-2023_11_271TER-DE



- Classement sonore
catégories (secteurs affectés)
- Ferré (SNCF Réseau)
 - 2
 - Routier
 - 1 (300 m)
 - 2 (250 m)
 - 3 (100 m)
 - 4 (30 m)



Département de la Gironde

Commune de Vayres

Envoyé en préfecture le 21/11/2023

Reçu en préfecture le 21/11/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231115-2023_11_271TER-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 5.5

NOTICE LOTISSEMENTS

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 15 novembre 2023

Le Président

Philippe BUISSON



**LOTISSEMENTS AUTORISES DEPUIS MOINS DE 10 ANS
Ou dont les règles d'urbanisme ont été maintenues
en application de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme**

- Lotissement du Stade: autorisé le 09/09/1991 ; arrêté modificatif le 29/04/1997
- Lotissement « Grangié » : autorisé le 14/12/1996
- Lotissement « Nadeau » : autorisé le 05/07/1999
- Lotissement « Résidence du Stade II » : autorisé le 15/11/1999
- Lotissement du « Sudre II » : autorisé le 24/11/1999
- Lotissement le « Hameau de la Placette » : autorisé le 14/09/2000
- Lotissement le « Hameau de Nioton » : autorisé le 10/12/2001
- Lotissement le « Hameau de Nioton » (extension) : autorisé le 18/10/2001
- Lotissement le « Hameau des Naudes » : autorisé le 30/06/2003
- Lotissement la « Placette des Naudes » : Autorisé le 30/06/2003
- Lotissement le « Parc » : autorisé le 05/04/2004



Département de la Gironde

Commune de Vayres

Envoyé en préfecture le 21/11/2023
Reçu en préfecture le 21/11/2023
Publié le
ID : 033-200070092-20231115-2023_11_271TER-DE



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 5.6

NOTICE RISQUE EXPOSITION AU PLOMB

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 15 novembre 2023

Le Président

Philippe BUISSON



49 rue Cazenave
33 100 BORDEAUX
id.ville@gmail.com

ZONES À RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Le département de la Gironde a été classé en zone à risque d'exposition au plomb par l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, conformément à l'article L.1334-5 du Code de la Santé Publique.

L'ensemble du territoire de la commune de Vayres est, par conséquent, soumis au risque d'exposition au plomb.



Département de la Gironde

Commune de Vayres

Envoyé en préfecture le 21/11/2023

Reçu en préfecture le 21/11/2023

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20231115-2023_11_271TER-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 6.1

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL PRESCRIVANT LA RÉVISION DU PLU

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 15 novembre 2023

Le Président

Philippe BUISSON





**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

2023-33 - REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME – AVIS SUR L'ARRET DU PROJET

Nombre de conseillers	27	Date de convocation	05/10/2023
En exercice	27	Date de la séance	12/10/2023
Présents	21	Heure de la séance	18 heures 30
Votants	25	Lieu de la séance	Salle Conseil Municipal
Quorum	14	Président de séance	Jacques LEGRAND, Maire

L'un deux mil vingt-trois, le douze octobre à 18h30, les membres du conseil municipal de la commune de VAYRES, légalement convoqués se sont réunis dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Jacques LEGRAND, Maire

MEMBRES DU CONSEIL	PRESENTS	ABSENTS EXCUSES	POUVOIR A
M. Jacques LEGRAND	X		
M. Pierre MALVILLE	X		
Mme Jocelyne LEMOINE	X		
M. Patrick PHILIPPOT	X		
Mme Eve RIBES	X		
M. Bernard MERCIER-LACHAPELLE	X		
Mme Laurence CHATELIER	X		
M. Maurice JILLIEN	X		
Mme Béatrice LAFON		X	B. MERCIER-LACHAPELLE
M. Julie LACOMBE	X		
M. Jacques MARSAN	X		
Mme Justine ALLIO		X	J. LEGRAND
M. Hervé VÉROUIL	X		
Mme Isabelle MOUNIC	X		
M. James BALOGOG		X	
Mme Evelyne RUBIO	X		
M. Éric SUCCO	X		
Mme Estelle GAUTIER	X		
M. Rodolphe MAUGET		X	
Mme Kathia CARPENTEY		X	E. GAUTIER
M. José ARNAI	X		
Mme Carol MAUGE TETOR		X	J. LEMOINE
Mme Jackie GUERREIRO	X		
M. Gilles SOUSTELLE	X		

Mme Béatrice CASSIN	X		
M. Philippe BATTLE-S MON	X		
M. José BELTRAN	X		
SECRETAIRE DE SEANCE : J. LÉMOINE			

2023/33 – Révision du Plan Local d'Urbanisme – avis sur l'arrêt du projet

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 101-1 à L.101-3, L. 103-2 à L. 103-6, L. 132-1 à L. 132-4, L. 151-1 et suivants, L. 152-1 et suivants, L. 153-1 et suivants, R. 132-1 et suivants,

Vu la délibération n° 2008/41 du 27 juin 2008 prescrivant la révision du PLU,

Vu la délibération n° 2015/29 du 23 Avril 2015 portant débat sur le Projet d'aménagement et de développement durables,

Vu la délibération n° 2017/29 du 28 juin 2017 sollicitant la Communauté d'Agglomération du Libournais afin d'achever la procédure de révision du PLU,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la CALI du 25 septembre 2017 autorisant la poursuite de la révision du PLU de Vayres,

Vu la délibération n° 2021/36 du 21 Septembre 2021 portant à connaissance le projet d'aménagement et de développement durables,

Vu le débat du conseil communautaire en date du 10 novembre 2021 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables,

Vu le bilan de la concertation présenté par Monsieur le Maire et annexé à la présente délibération,

Vu le dossier du PLU,

Considérant que la révision du PLU de Vayres a été engagée par une délibération municipale en date du 27 juin 2008. La commune a ensuite sollicité la CALI par une délibération en date du 28 juin 2017, pour achever la procédure. La CALI a également délibéré en ce sens le 25 septembre 2017. Il s'agit aujourd'hui d'émettre un avis sur l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme de Vayres. Les motifs de cette révision énoncés dans la délibération du 27 Juin 2008 prévoyaient de :

- Reprendre le traitement des zones Na
- Réfléchir à une meilleure répartition des zones 1AU, 1AUa et Aux
- Préciser certains alinéas des articles 11 et 14 du règlement de chaque zone
- Limiter les possibilités de découpage en profondeur des parcelles en zone U
- Etablir une meilleure protection des zones N
- Réactualiser les données traitées dans le cadre de la précédente révision

Considérant qu'il convient de s'attacher à prendre en compte les évolutions de la réglementation intervenues depuis le début de la procédure de révision du PLU et notamment l'entrée de la commune de Vayres dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU (loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains),

Considérant que le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** a été débattu en conseil municipal du 21 Septembre 2021, puis en conseil communautaire de la CAU le 10 novembre 2021.

Considérant que **les grandes orientations d'aménagement retenues dans le PADD** sont les suivantes :

1. Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et agricole
2. Valoriser le patrimoine paysager de la commune
3. Prévoir un développement équilibré de l'habitat
4. Compléter les équipements au service de la population
5. Conforter le développement économique
6. Améliorer le fonctionnement urbain

Considérant les **objectifs déclinés par orientations** :

1. **Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et agricole**
 - 1.1 Préserver et restaurer la trame verte et bleue
 - 1.2 Prévenir les risques d'inondation et ruissellement d'eaux pluviales
 - 1.3 Favoriser et préserver la diversité de la vie et la présence d'éléments naturels dans l'espace urbain
 - 1.4 Maintenir et soutenir l'agriculture
2. **Valoriser le patrimoine paysager de la commune**
 - 2.1 Paysage du vignoble, entrée de ville et lisière urbaine
 - 2.2 Les points de vue sur la Dordogne
 - 2.3 Valoriser et préserver le patrimoine historique
3. **Prévoir un développement équilibré de l'habitat**
 - 3.1 Maîtriser la croissance de population à 5000 habitants en 2032
 - 3.2 Poursuivre l'effort de construction de logements sociaux
 - 3.3 Favoriser une ville de proximité par la densification des centralités
 - 3.4 Favoriser le renouvellement urbain
 - 3.5 Rationaliser les besoins fonciers en extension urbaine
 - 3.6 Développer les performances environnementales de l'urbanisation
4. **Compléter les équipements au service de la population**
 - 4.1 Renforcer la capacité d'accueil des équipements collectifs
 - 4.2 Valoriser et créer de nouveaux lieux de vie
5. **Conforter le développement économique**
 - 5.1 Renforcer et développer l'offre commerciale
 - 5.2 Poursuivre l'accueil d'activités économiques
 - 5.3 Soutenir l'activité touristique
 - 5.4 l'équipement numérique du territoire
6. **Améliorer le fonctionnement urbain**
 - 6.1 Organiser les liaisons inter-quartiers
 - 6.2 Réguler la traversée du centre bourg
 - 6.3 Promouvoir les mobilités douces et développer les liaisons en quartiers
 - 6.4 Valoriser les connexions intermodales

Considérant que Monsieur le Maire de Vayres informe les membres du Conseil Municipal des modalités selon lesquelles la concertation s'est effectuée tout au long de la révision du projet de PLU et présente le bilan de cette concertation.

La commune de Vayres a organisé de nombreuses réunions de travail PLU avec les membres de la Commission urbanisme et du Conseil Municipal de Vayres en présence du cabinet d'étude (51 réunions - groupes de travail et commissions urbanisme à ce jour).

La commune de Vayres a également organisé des réunions avec les personnes publiques associées. A travers ces réunions, les PPA ont pu suivre l'avancée du PLU et transmettre leurs remarques et requêtes qui ont été intégrées dans le dossier final.

- 14 et 16 Février 2012 : ateliers (diagnostic du contexte socio-économique et thématiques sur les formes urbaines et les déplacements)
- 22 Mai 2012 : ateliers de travail sur les orientations générales du PADD
- 9 Octobre 2012 : présentation du diagnostic et de l'état initial du site et présentation du PADD suite à l'intégration d'une approche environnementale de l'urbanisme permettant une prise en compte des enjeux environnementaux
- 10 Septembre 2013 : déclaration de projet pour la création d'un nouveau groupe scolaire
- 10 Décembre 2013 : groupe de travail sur la coordination des réseaux avec les différents concessionnaires
- 5 Février 2018 Réunion d'étape sur l'avancement de la révision du projet de PLU
- 30 Avril 2021 : réunion sur le projet d'extension de la zone de Camparian
- 16 Juin 2021 Présentation du projet de PLU actualisé suite à la reprise des études notamment sur ses volets habitat, économie et consommation foncière
- 11 Mai 2022 : Réunion d'étape sur l'avancement de la révision du PLU
- 20 Octobre 2022 : réunion sur le projet d'extension de la zone de Camparian
- 18 Novembre 2022 : réunion sur le projet d'extension de la zone de Camparian

Enfin, la commune de Vayres a organisé trois réunions publiques depuis le lancement de la révision du PLU :

- 28 Juin 2011 pour lancer la concertation avec la population et présenter les grandes étapes de la révision et les objectifs du PLU.
- 26 Octobre 2012 pour présenter les différentes étapes du PLU, les dispositions réglementaires, le contexte général du territoire et pour échanger sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- 24 Mai 2023 pour présenter les différentes étapes du PLU, les dispositions réglementaires, le contexte général du territoire et pour échanger sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables suite aux évolutions du code de l'urbanisme exigeant de revoir le contenu du projet et la mise en place de nouvelles politiques publiques que le PLU devait prendre en compte comme le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Libournais en 2016, le Programme Local de l'Habitat de la CALI en 2018, le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine en 2019, etc

La population a été tenue informée de ces réunions au travers des suivants :

- Site internet de la mairie (www.mairie.fr)
- Application CityAll
- Panneaux lumineux de la commune
- Presse : journaux Sud-Ouest, le Résistant
- Bulletin d'informations municipales
- Le Mag (magazine trimestriel de la commune)
- Retransmission des Conseils Municipaux en direct sur facebook et disponibles sur le site internet
- Lors du discours des vœux

Considérant qu'une période de consultation a été prévue pour mettre à disposition de toutes personnes intéressées, le projet de PLU, le projet d'aménagement et de développement durables et le plan de zonage à arrêter, ainsi qu'un registre destiné aux observations, du 19 Juin 2023 au 18 Août 2023, en Maine aux heures et jours ouvrables,

Considérant que la population a également pu faire état de ses observations par la mise à disposition du public, en mairie, d'un registre de concertation et en ayant la possibilité d'écrire au Maire de Vayres (44, Avenue de Libourne, 33870 Vayres)

Considérant que la population a pu ainsi, de manière continue, prendre connaissance et suivre l'évolution des éléments du dossier.

Considérant que la concertation s'est tenue de manière continue durant toute la révision du PLU via les modalités de concertation mais également en répondant aux interrogations des administrés.

Considérant que plusieurs demandes et observations sont arrivées en Mairie par courrier concernant la révision du PLU et inscrites sur le registre lors de la période de concertation :

- 16 manuscrites sur le registre
- 142 courriers reçus

Considérant que les modalités de la concertation définies par la délibération de révision du PLU ont été mises en œuvre au cours de la démarche conformément aux principes de la délibération du 27 juin 2008.

Il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir émettre un avis sur l'arrêt du projet de PLU de la commune de Vayres révisé. En effet, pour faire suite à la phase d'études, de concertation, d'élaboration associée et au regard des documents composant le projet de PLU, le Conseil Municipal doit désormais émettre un avis qui fera l'objet d'une délibération en Conseil Communautaire.

Après l'arrêt du PLU formalisé par Communauté d'Agglomération du Libournais, le projet sera transmis pour avis aux personnes publiques, qui disposeront d'un délai de 3 mois pour faire valoir leurs observations.

Il sera soumis ensuite à l'enquête publique, ce qui permettra aux habitants de s'exprimer une nouvelle fois sur le projet et de faire valoir leurs observations avant l'approbation du PLU.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur remettra son rapport et ses observations.

Le Conseil Communautaire se prononcera ensuite sur l'approbation du PLU en y apportant, s'il le souhaite, des modifications pour tenir compte des résultats de l'enquête et des avis des personnes publiques.

Après avoir pris connaissance du dossier complet du projet de PLU, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, par 25 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention :

- **Emet un avis favorable sur l'arrêt du PLU de la commune de Vayres qui sera soumis au Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais.**

Le Maire,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché sur les panneaux extérieurs des mairies des communes membres,

- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait à Vayres, le 12 Octobre 2023



Le Maire,

Jacques LEGRAND

Accuse de réception - réception en date de :

033 200070092-20231012 2023 33-DE

Accusé certifié en date de :

Reçu par le maire : 11/10/2023



COMMUNE DE VAYRES

ARRÊT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ANNEXE DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N°2023/33

BILAN DE LA CONCERTATION

Monsieur le Maire rappelle les modalités de la concertation inscrites dans la délibération de prescription du Plan Local d'Urbanisme :

La révision du PLU de Vayres a été engagée par délibération municipale n° 2008/41 en date du 27 juin 2008. En date du 28 juin 2017, la commune a sollicité par délibération n° 2017/29 la Communauté d'Agglomération du Libournais pour poursuivre et achever la procédure. La CALI a quant à elle, délibéré le 25 septembre 2017 en ce sens.

Les motifs de cette révision visent à :

- Reprendre le traitement des zones Na
- Réfléchir à une meilleure répartition des zones 1AU, 1AUa et Aux
- Préciser certains alinéas des articles 11 et 14 du règlement de chaque zone
- Limiter les possibilités de découpage en profondeur des parcelles en zone U
- Etablir une meilleure protection des zones N
- Réactualiser les données traitées dans le cadre de la précédente révision

Cette révision s'attache également à prendre en compte les évolutions de la réglementation intervenues depuis le début de la procédure de révision du PLU et notamment l'entrée de la commune de Vayres dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU (loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains)

Monsieur le Maire indique que la concertation s'est déroulée conformément à cette délibération et durant toute la durée des études, à savoir :

1-REUNIONS PUBLIQUES ET DISPOSITIFS POUR ALLER VERS LES HABITANTS

Trois réunions publiques ont été organisées tout au long de la procédure, pour le lancement de la concertation avec la population et la présentation des grandes étapes de la révision et des objectifs du PLU, puis pour présenter les dispositions réglementaires et le contexte général du territoire et pour échanger sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables suite aux évolutions du code de l'urbanisme exigeant de revoir le contenu du projet et la mise en place de nouvelles politiques publiques que le PLU devait prendre en compte comme le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Libournais en 2016, le Programme Local de l'Habitat de la CALI en 2018, le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine en 2019, etc.

Des ateliers de concertation fonctionnant sur le principe de tables rondes réunissant de petit groupe de participants ont également permis de renforcer l'implication du public.

Réunion publique du 28 juin 2011 à 20h00 salle polyvalente Daniel MALVILLE

Cette réunion publique a fait l'objet d'un affichage en mairie et dans les lieux de vie du village, d'une invitation via un flyer distribué dans les boîtes aux lettres des habitants de Vayres, d'une publication sur le site internet de la mairie et sur les panneaux lumineux d'informations.

Au total, une centaine de personnes a répondu présente à l'invitation de la commune.

Elle a permis de lancer la concertation avec la population en présentant la procédure et les grandes étapes de la révision et les objectifs du Plan Local d'Urbanisme. Un échange s'est engagé avec le public sur les visions de l'avenir du territoire et des enjeux entourant la commune de Vayres.

Les élus et le bureau d'études présents ont pu répondre aux diverses observations et interrogations du public. La collectivité a également pu présenter les différents dispositifs de concertation déployés pour co-construire les futures orientations du PLU révisé et de lancer le recrutement d'habitants volontaires pour participer aux ateliers de concertation mis en place par la commune.

Cette réunion a donc permis de sensibiliser la population au devenir de la commune et de mieux connaître le PLU et les étapes à venir.

Atelier « diagnostic habitants » le 4 Octobre 2011 Mairie de Vayres

Cette étape de concertation est intervenue dans le cadre de la volonté de la commune de faire participer la population pour alimenter la construction du projet de développement de la commune.

La participation à cet atelier s'est faite sur inscription et a réuni une trentaine de personnes. Les habitants volontaires ont été recrutés principalement lors de la réunion publique de lancement. Un flyer distribué aux habitants a également permis d'informer les habitants.

L'atelier a permis d'interroger les habitants sur les grandes thématiques du PLU et les enjeux à retenir : formes urbaines, déplacements, énergie/climat, biodiversité, paysage, eau, nuisances et risques.

Atelier « Approche Environnementale de l'Urbanisme » les 14 et 16 février 2012 Mairie de Vayres

Il s'agit d'un atelier de concertation organisé pour mettre en débat les objectifs du PADD et les ambitions en matière de performances environnementales du PLU, dans le cadre d'une démarche associant des personnes ressources et des représentants des habitants.

Les participants à cet atelier ont été conviés par un courrier d'invitation de la mairie.

Organisés sur deux demi-journées, ces ateliers ont permis d'échanger sur les enjeux environnementaux et sur les thématiques de l'eau, de la biodiversité, du paysage, des déchets, des déplacements, des formes urbaines et des risques. Ont ainsi participé à l'un ou l'autre des ateliers : Ligue pour la Protection des Oiseaux, Association Gam'berge, Arbres et paysages, EPIDUK, SMEGREG, Syndicat intercommunal du bassin versant du Gestas, Bambou Vayrais, Société de chasse de Vayres, Syndicat SCOT Libournais, Région Aquitaine, CG33, Agence Locale de l'Energie de l'Agglomération Bordelaise et du Département de la Gironde (ALEAB33), CAUE 33, DDTM33, Domofrance, Clairsienne, ADEME.

Réunion publique du 26 octobre 2012 à 20h00 salle polyvalente Daniel MALVILLE

Une seconde réunion publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme a été organisée et a fait l'objet d'un affichage en mairie et dans les lieux de vie du village et d'une publication sur le site internet de la mairie et sur les panneaux lumineux d'information.

Cette réunion publique a été programmée à l'issue de la phase diagnostic et PADD du PLU.

Elle a réuni environ soixante-dix personnes.

Les points suivants ont plus particulièrement été abordés lors de cette réunion :

- Rappel de la procédure et de ses étapes
- Présentation synthétique du diagnostic communal, notamment des divers aspects socio-économiques ainsi que les thèmes environnementaux et les aspects paysagers de l'ensemble du territoire. Cette présentation du diagnostic thématique a été structurée autour des 6 grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenus par la version 2012 du document.
- La présentation détaillée des enjeux/besoins et objectifs retenus pour chaque axe du PADD a également permis de détailler les apports des ateliers de concertation engagés avec les partenaires et les habitants

Enfin, un débat s'est engagé entre l'assemblée, les élus et le bureau d'étude présent afin de répondre aux diverses observations et interrogations.

Démarche BIMBY en juin 2013

Pour accorder une écoute et un accompagnement individuel des propriétaires occupants d'une parcelle bâtie, mais également pour élaborer les règles du PLU en connaissance d'une partie des projets qu'elles seront appelées à encadrer, des entretiens individuels d'une heure entre chaque ménage volontaire et une équipe d'architectes et d'urbanistes ont été organisés, sur rendez-vous.

Ces entretiens ont été organisés du vendredi 14 juin 2013 au dimanche 16 juin 2013 en mairie. Les propriétaires avaient été conviés par voie d'affichage dans les lieux publics, de parution sur le site web municipal et d'article dans le bulletin municipal.

Près d'une soixantaine de ménages (soit 4% des propriétaires de maisons individuelles) ont souhaité y participer, soit la réalisation de 30 heures d'entretien dans le cadre de la démarche. Lors de chaque entretien, les participants ont fait part de leurs réflexions, interrogations et projets concernant leur(s) parcelle(s). A l'issue des entretiens, ils ont également répondu à une enquête plus générale leur permettant de s'exprimer sur l'évolution des tissus bâtis de la commune.

A l'occasion des 60 entretiens, les ménages participants ont fait représenter aux architectes et urbanistes du bureau d'étude, des projets portant sur la création au total de 70 logements (sur parcelles déjà bâties), 17 extensions et 1 local d'hébergement touristique.

Réunion publique du 24 Mai 2023 20h00 salle polyvalente Daniel MALVILLE

Une troisième réunion publique a été organisée le 24 Mai 2023. Cette réunion avait pour objet de présenter le contexte général du territoire, les différentes étapes du PLU, les dispositions réglementaires et pour échanger sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables suite aux évolutions du code de l'urbanisme exigeant de revoir le contenu du projet et la mise en place de nouvelles politiques publiques que le PLU devait prendre en compte comme le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Libournais en 2016, le Programme Local de l'Habitat de la CAU en 2018, le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine en 2019, etc.

Une période de consultation a également été prévue pour mettre à disposition de toutes personnes intéressées, le projet de PLU, le projet d'aménagement et de développement durables et le plan de zonage à arrêter, ainsi qu'un registre destiné aux observations, du 19 Juin 2023 au 18 Août 2023, en Mairie aux heures et jours ouvrables.

Cette information a été diffusée via le site internet de la mairie, l'application CityAll, les Panneaux lumineux de la commune, le bulletin d'informations municipales du mois de Juin et dans la presse – Le Résistant articles du 18 Mai et 15 Juin 2023 et Sud-Ouest articles du 18 et 27 Mai 2023.

2-DES PARUTIONS REGULIÈRES SUR LE SITE INTERNET DE LA COMMUNE

Le site internet de la commune a permis de tenir informé la population de l'évolution du projet par le biais des différentes parutions tout au long de la procédure. Les articles et documents disponibles sur le site de la Mairie depuis le lancement de la révision du PLU sont les suivants :

- Le P.L.U. actuel et la procédure d'information (PLU de Vayres à consulter en pdf)
- Lancement de la révision du PLU
- 2018 - Plan local d'urbanisme – modification simplifiée (Document à consulter en pdf)
- 2018 - Arrêté - Modification P.L.U (Document à consulter en pdf)
- 2018 - Plan de zonage (Document à consulter en pdf)
- Approbation de la déclaration de projet et de mise en compatibilité du P.L.U (document à consulter en pdf)
- Enquête publique relative au projet d'école (document à consulter en pdf)

- Arrêté prescrivant une enquête publique préalable à la déclaration de projet et à la mise en compatibilité du PLU en vue de la création d'un nouveau groupe scolaire sur la commune de Vayres.
- Délibération du Conseil municipal du 01/07/2013, visée le 17/07/2013 document à consulter en pdf
- Dossier d'examen conjoint : Partie 1 / Partie 2 / Partie 3 / Partie 4
- Arrêté du Maire n°2013.67 du 11/09/2013 visé le 11/09/2013 document à consulter en pdf
- Avis de mise à l'enquête publique document à consulter en pdf
- Procès-verbal de la réunion du PPA (Personnes Publiques Associées) document à consulter en pdf
- Décisions de la collectivité suite aux avis de la réunion PPA du 16/09/2013 document à consulter en pdf
- Courrier valant avis du Conseil général de la Gironde du 16/09/2013 document à consulter en pdf
- Avis de l'autorité environnementale du 23.09/2013 document à consulter en pdf
- Avis de la CDCFA en date du 26/09/2013 document à consulter en pdf
- Plan de situation de la déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU document à consulter en pdf
- Registre d'enquête publique : Document à consulter en Mairie.
- Révision du PLU - réunion publique du 24 mai 2023 projet du plan local d'urbanisme à aménager mis à la disposition du public pour information du lundi 19 juin 2023 au vendredi 18 août 2023.

3- DES PARUTIONS REGULIERES DANS LES SUPPORTS DE COMMUNICATION ECRITS DE LA MUNICIPALITE

Les différents supports de communication écrits de la Municipalité ont permis de tenir informé la population de l'évolution du projet par le biais des différentes parutions :

- Parution d'un article dans le Bulletin d'Informations municipales du mois de Février 2010
- Parution d'un article dans le bulletin d'informations municipales du mois de Janvier 2011
- Parution d'un article dans le Bulletin d'informations municipales du mois d'Octobre 2012
- Parution d'un article de 2 pages intitulé « Le PLU en question » dans le magazine trimestriel « Le Mag » distribué au mois de Janvier 2012
- Parution d'un article d'une page intitulé « Quoi de 9 au village ? Des nouvelles du Plan Local d'Urbanisme ? » dans le magazine trimestriel « Le Mag » distribué en Octobre 2012
- Parution d'un article intitulé « PLU de Vayres : vers la fin des études » dans le magazine trimestriel « Le Mag » distribué en Juillet 2021
- Parution d'un article d'une page intitulé « Plan Local d'urbanisme : point d'étape » dans le magazine trimestriel « Le Mag » distribué en Décembre 2021
- Parution d'un article dans le Bulletin d'informations municipales du mois de Juin 2023

4-AFFICHAGE PERMANENT

La délibération du conseil municipal n° 2008/41 en date du 27 Juin 2008 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de la concertation a été affichée à la mairie.

De même, ont été affichés en mairie :

- La délibération n° 2015/16 du 9 Avril 2015 : avenant au PLU dans le cadre des modifications engendrées par la loi ALUR du 27 Mars 2014
- La délibération n° 2015/29 du 23 Avril 2015 : débat sur le Projet d'aménagement et de développement durables
- La délibération n° 2017/29 du 28 Juin 2017 : sollicitation de la Communauté d'Agglomération du Libournais afin d'achever la procédure de révision du PLU
- La délibération n° 2021/36 du 21 Septembre 2021 : porter à connaissance du projet d'aménagement et de développement durables
- Les différentes affiches liées aux informations d'actions de concertation (réunions publiques, ateliers, balades ...)

5-INFORMATION PAR VOIE DE PRESSE

ARTICLES PARUS DANS SUD OUEST

- 16 Décembre 2010 article intitulé « les enjeux du PLU présentes aux élus »
- 1er Juillet 2011 article intitulé « une concertation pour le PLU »
- 3 Novembre 2012 article intitulé « comment dessiner la commune de demain »
- 20 Juin 2013 article intitulé « Bimby, contre l'étalement urbain »
- 30 Septembre 2013 article intitulé « le groupe scolaire soumis à l'avis public »
- 24 Septembre 2021 article intitulé « le projet d'aménagement et de développement durables a été présenté au Conseil Municipal »
- 3 Octobre 2021 article intitulé « anticiper pour mieux maîtriser son développement »
- 27 Mai 2023 article intitulé « les futures constructions seront soumises à de nouvelles règles »

ARTICLES PARUS DANS LE RESISTANT

- 19 Septembre 2013 article intitulé « le futur terrain des écoles : l'heure de l'enquête publique »
- 28 Novembre 2013 : Annonces légales – déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU portant sur la création d'un nouveau groupe scolaire
- 18 Mai 2023 : Annonce réunion publique du 24 Mai 2023
- 11 Juin 2023 article intitulé « Vayres - pas plus de 5 000 habitants en 2035 »

6-CAHIER D'OBSERVATIONS ET DEMANDES INDIVIDUELLES

Un cahier d'observations et de propositions a été ouvert en mairie, suite à la délibération de prescription du Plan Local d'Urbanisme.

142 courriers avec 121 demandes de classement en zone constructible ont été reçus en mairie.

L'ensemble de ces demandes a été étudié, au cas par cas, lors de sessions de travail de la commission urbanisme concernant le Plan Local d'Urbanisme, en fonction :

- Des principes énoncés par les lois d'urbanisme actuelles (Loi Solidarité et Renouveau Urbain, loi portant Engagement National pour le Logement, loi Grenelle I et II d'engagement pour l'Environnement, loi ALUR, loi ELAN, loi Climat et Résilience),
- De la proximité du centre-bourg et des composantes du tissu urbain de la commune. Cette orientation constitue, d'ailleurs, un des principes fondamentaux du développement durable,
- Des possibilités de raccordements au réseau d'adduction en eau potable et du système d'assainissement envisagés, conformément aux exigences sanitaires en vigueur, s'appuyant sur la loi sur l'Eau,
- De leur situation par rapport aux servitudes d'utilité publique et d'urbanisme, aux risques naturels (feu de forêt, notamment) et technologiques ou aux nuisances,
- Du principe de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain,
- Des principes édictés par le SCoT du Libournais qui fixe un cadre à respecter par le projet de PLU de la commune,
- Du respect des orientations inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme.

7-ENTRETIENS AVEC MONSIEUR LE MAIRE OU L'ADJOINTE A L'URBANISME

Environ 150 personnes ont été reçues en entretien à la Mairie.

Monsieur le Maire rappelle que, conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme, le conseil municipal doit tirer le bilan de cette concertation et doit en délibérer.

Avis usé de réception - Ministère de l'intérieur

625 21939239- 20231012 2625 03 CE

Avis usé de réception - Ministère de l'intérieur

Procédure de l'avis usé de réception



COMMUNE DE VAYRES



ARRÊT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ANNEXE DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N°2023/33

BILAN DE LA CONCERTATION

Monsieur le Maire rappelle les modalités de la concertation inscrites dans la délibération de prescription du Plan Local d'Urbanisme :

La révision du PLU de Vayres a été engagée par délibération municipale n° 2008/41 en date du 27 juin 2008. En date du 28 juin 2017, la commune a sollicité par délibération n° 2017/29 la Communauté d'Agglomération du Libournais pour poursuivre et achever la procédure. La CALI a quant à elle, délibéré le 25 septembre 2017 en ce sens.

Les motifs de cette révision visent à :

- Reprendre le traitement des zones Na
- Réfléchir à une meilleure répartition des zones 1AU, 1AUa et Aux
- Préciser certains alinéas des articles 11 et 14 du règlement de chaque zone
- Limiter les possibilités de découpage en profondeur des parcelles en zone U
- Etablir une meilleure protection des zones N
- Réactualiser les données traitées dans le cadre de la précédente révision

Cette révision s'attache également à prendre en compte les évolutions de la réglementation intervenues depuis le début de la procédure de révision du PLU et notamment l'entrée de la commune de Vayres dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU (loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains)

Monsieur le Maire indique que la concertation s'est déroulée conformément à cette délibération et durant toute la durée des études, à savoir :

1-REUNIONS PUBLIQUES ET DISPOSITIFS POUR ALLER VERS LES HABITANTS

Trois réunions publiques ont été organisées tout au long de la procédure, pour le lancement de la concertation avec la population et la présentation des grandes étapes de la révision et des objectifs du PLU, puis pour présenter les dispositions réglementaires et le contexte général du territoire et pour échanger sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables suite aux évolutions du code de l'urbanisme exigeant de revoir le contenu du projet et la mise en place de nouvelles politiques publiques que le PLU devait prendre en compte comme le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Libournais en 2016, le Programme Local de l'Habitat de la CALI en 2018, le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine en 2019, etc.

Des ateliers de concertation fonctionnant sur le principe de tables rondes réunissant de petit groupe de participants ont également permis de renforcer l'implication du public.

Réunion publique du 28 juin 2011 à 20h00 salle polyvalente Daniel MALVILLE

Cette réunion publique a fait l'objet d'un affichage en mairie et dans les lieux de vie du village, d'une invitation via un flyer distribué dans les boîtes aux lettres des habitants de Vayres, d'une publication sur le site internet de la mairie et sur les panneaux lumineux d'informations.

Au total, une centaine de personnes a répondu présente à l'invitation de la commune.

Elle a permis de lancer la concertation avec la population en présentant la procédure et les grandes étapes de la révision et les objectifs du Plan Local d'Urbanisme. Un échange s'est engagé avec le public, sur les visions de l'avenir du territoire et des enjeux entourant la commune de Vayres.

Les élus et le bureau d'études présents ont pu répondre aux diverses observations et interrogations du public. La collectivité a également pu présenter les différents dispositifs de concertation déployés pour co-construire les futures orientations du PLU révisé et de lancer le recrutement d'habitants volontaires pour participer aux ateliers de concertation mis en place par la commune.

Cette réunion a donc permis de sensibiliser la population au devenir de la commune et de mieux connaître le PLU et les étapes à venir.

Atelier « diagnostic habitants » le 4 Octobre 2011 Mairie de Vayres

Cette étape de concertation est intervenue dans le cadre de la volonté de la commune de faire participer la population pour alimenter la construction du projet de développement de la commune.

La participation à cet atelier s'est faite sur inscription et a réuni une trentaine de personnes. Les habitants volontaires ont été recrutés principalement lors de la réunion publique de lancement. Un flyer distribué aux habitants a également permis d'informer les habitants.

L'atelier a permis d'interroger les habitants sur les grandes thématiques du PLU et les enjeux à retenir : formes urbaines, déplacements, énergie/climat, biodiversité, paysage, eau, nuisances et risques.

Atelier « Approche Environnementale de l'Urbanisme » les 14 et 16 février 2012 Mairie de Vayres

Il s'agit d'un atelier de concertation organisé pour mettre en débat les objectifs du PADD et les ambitions en matière de performances environnementales du PLU, dans le cadre d'une démarche associant des personnes ressources et des représentants des habitants.

Les participants à cet atelier ont été conviés par un courrier d'invitation de la mairie.

Organisés sur deux demi-journées, ces ateliers ont permis d'échanger sur les enjeux environnementaux et sur les thématiques de l'eau, de la biodiversité, du paysage, des déchets, des déplacements, des formes urbaines et des risques. Ont ainsi participé à l'un ou l'autre des ateliers : Ligue pour la Protection des Oiseaux, Association Gam'berge, Arbres et paysages, EPIDOR, SMEGREG, Syndicat intercommunal du bassin versant du Gestas, Bambou Vayrais, Société de chasse de Vayres, Syndicat SCOT Libournais, Région Aquitaine, CG33, Agence Locale de l'Energie de l'Agglomération Bordelaise et du Département de la Gironde (ALEAB33), CAUE 33, DDTM33, Domofrance, Clairsienne, ADEME.

Réunion publique du 26 octobre 2012 à 20h00 salle polyvalente Daniel MALVILLE

Une seconde réunion publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme a été organisée et a fait l'objet d'un affichage en mairie et dans les lieux de vie du village et d'une publication sur le site internet de la mairie et sur les panneaux lumineux d'information.

Cette réunion publique a été programmée à l'issue de la phase diagnostic et PADD du PLU.

Elle a réuni environ soixante-dix personnes.

Les points suivants ont plus particulièrement été abordés lors de cette réunion :

- Rappel de la procédure et de ses étapes
- Présentation synthétique du diagnostic communal, notamment des divers aspects socio-économiques ainsi que les thèmes environnementaux et les aspects paysagers de l'ensemble du territoire. Cette présentation du diagnostic thématique a été structuré autour des 6 grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenus par la version 2012 du document.
- La présentation détaillée des enjeux/besoins et objectifs retenus pour chaque axe du PADD a également permis de détailler les apports des ateliers de concertation engagés avec les partenaires et les habitants.

Enfin, un débat s'est engagé entre l'assemblée, les élus et le bureau d'étude présent afin de répondre aux diverses observations et interrogations.

Démarche BIMBY en juin 2013

Pour accorder une écoute et un accompagnement individuel des propriétaires occupants d'une parcelle bâtie, mais également pour élaborer les règles du PLU en connaissance d'une partie des projets qu'elles seront appelées à encadrer, des entretiens individuels d'une heure entre chaque ménage volontaire et une équipe d'architectes et d'urbanistes ont été organisés, sur rendez-vous.

Ces entretiens ont été organisés du vendredi 14 juin 2013 au dimanche 16 juin 2013 en mairie. Les propriétaires avaient été conviés par voie d'affichage dans les lieux publics, de parution sur le site web municipal et d'article dans le bulletin municipal.

Près d'une soixantaine de ménages (soit 4% des propriétaires de maisons individuelles) ont souhaité y participer, soit la réalisation de 30 heures d'entretien dans le cadre de la démarche. Lors de chaque entretien, les participants ont fait part de leurs réflexions, interrogations et projets concernant leur(s) parcelle(s). A l'issue des entretiens, ils ont également répondu à une enquête plus générale leur permettant de s'exprimer sur l'évolution des tissus bâtis de la commune.

A l'occasion des 60 entretiens, les ménages participants ont fait représenter aux architectes et urbanistes du bureau d'étude, des projets portant sur la création au total de 70 logements (sur parcelles déjà bâties), 17 extensions et 1 local d'hébergement touristique.

Réunion publique du 24 Mai 2023 20h00 salle polyvalente Daniel MALVILLE

Une troisième réunion publique a été organisée le 24 Mai 2023. Cette réunion avait pour objet de présenter le contexte général du territoire, les différentes étapes du PLU, les dispositions réglementaires et pour échanger sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables suite aux évolutions du code de l'urbanisme exigeant de revoir le contenu du projet et la mise en place de nouvelles politiques publiques que le PLU devait prendre en compte comme le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Libournais en 2016, le Programme Local de l'Habitat de la CALI en 2018, le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine en 2019, etc.

Une période de consultation a également été prévue pour mettre à disposition de toutes personnes intéressées, le projet de PLU, le projet d'aménagement et de développement durables et le plan de zonage à arrêter, ainsi qu'un registre destiné aux observations, du 19 Juin 2023 au 18 Août 2023, en Mairie aux heures et jours ouvrables.

Cette information a été diffusée via le site internet de la mairie, l'application CityAll, les Panneaux lumineux de la commune, le bulletin d'informations municipales du mois de Juin et dans la presse – Le Résistant articles du 18 Mai et 15 Juin 2023 et Sud-Ouest articles du 18 et 27 Mai 2023.

2-DES PARUTIONS REGULIERES SUR LE SITE INTERNET DE LA COMMUNE

Le site internet de la commune a permis de tenir informé la population de l'évolution du projet par le biais des différentes parutions tout au long de la procédure. Les articles et documents disponibles sur le site de la Mairie depuis le lancement de la révision du PLU sont les suivants :

- Le P.L.U. actuel et la procédure d'information (PLU de Vayres à consulter en pdf)
- Lancement de la révision du PLU
- 2018 - Plan local d'urbanisme – modification simplifiée (Document à consulter en pdf)
- 2018 - Arrêté - Modification P.L.U (Document à consulter en pdf)
- 2018 - Plan de zonage (Document à consulter en pdf)
- Approbation de la déclaration de projet et de mise en compatibilité du P.L.U (document à consulter en pdf)
- Enquête publique relative au projet d'école (document à consulter en pdf)

- Arrêté prescrivant une enquête publique préalable à la déclaration de mise en compatibilité du PLU en vue de la création d'un nouveau groupe scolaire sur la commune de Vayres.
- Délibération du Conseil municipal du 01/07/2013, visée le 17/07/2013 document à consulter en pdf
- Dossier d'examen conjoint : Partie 1 / Partie 2 / Partie 3 / Partie 4
- Arrêté du Maire n°2013/67 du 11/09/2013 visé le 11/09/2013 document à consulter en pdf
- Avis de mise à l'enquête publique document à consulter en pdf
- Procès-verbal de la réunion du PPA (Personnes Publiques Associées) document à consulter en pdf
- Décisions de la collectivité suite aux avis de la réunion PPA du 10/09/2013 document à consulter en pdf
- Courrier valant avis du Conseil général de la Gironde du 16/09/2013 document à consulter en pdf
- Avis de l'autorité environnementale du 23/09/2013 document à consulter en pdf
- Avis de la CDCEA en date du 26/09/2013 document à consulter en pdf
- Plan de situation de la déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU document à consulter en pdf
- Registre d'enquête publique : Document à consulter en Mairie.
- Révision du PLU - réunion publique du 24 mai 2023 projet du plan local d'urbanisme à arrêter mis à la disposition du public pour information du lundi 19 juin 2023 au vendredi 18 août 2023.

3- DES PARUTIONS REGULIERES DANS LES SUPPORTS DE COMMUNICATION ECRITS DE LA MUNICIPALITE

Les différents supports de communication écrits de la Municipalité ont permis de tenir informé la population de l'évolution du projet par le biais des différentes parutions :

- Parution d'un article dans le Bulletin d'informations municipales du mois de Février 2010
- Parution d'un article dans le bulletin d'informations municipales du mois de Janvier 2011
- Parution d'un article dans le Bulletin d'informations municipales du mois d'Octobre 2012
- Parution d'un article de 2 pages intitulé « Le PLU en question » dans le magazine trimestriel « Le Mag » distribué au mois de Janvier 2012
- Parution d'un article d'une page intitulé « Quoi de 9 au village ? Des nouvelles du Plan Local d'Urbanisme ? » dans le magazine trimestriel « Le Mag » distribué en Octobre 2012
- Parution d'un article intitulé « PLU de Vayres : vers la fin des études » dans le magazine trimestriel « Le Mag » distribué en Juillet 2021
- Parution d'un article d'une page intitulé « Plan Local d'urbanisme : point d'étape » dans le magazine trimestriel « Le Mag » distribué en Décembre 2021
- Parution d'un article dans le Bulletin d'informations municipales du mois de Juin 2023

4-AFFICHAGE PERMANENT

La délibération du conseil municipal n° 2008/41 en date du 27 Juin 2008 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de la concertation a été affichée à la mairie.

De même, ont été affichés en mairie :

- La délibération n° 2015/16 du 9 Avril 2015 : avenant au PLU dans le cadre des modifications engendrées par la loi ALUR du 27 Mars 2014
- La délibération n° 2015/29 du 23 Avril 2015 : débat sur le Projet d'aménagement et de développement durables
- La délibération n° 2017/29 du 28 Juin 2017 : sollicitation de la Communauté d'Agglomération du Libournais afin d'achever la procédure de révision du PLU
- La délibération n° 2021/36 du 21 Septembre 2021 : porter à connaissance du projet d'aménagement et de développement durables
- Les différentes affiches liées aux informations d'actions de concertation (réunions publiques, ateliers, balades ...)

5-INFORMATION PAR VOIE DE PRESSE

ARTICLES PARUS DANS SUD OUEST

- 16 Décembre 2010 article intitulé « les enjeux du PLU présentés aux élus »
- 1er Juillet 2011 article intitulé « une concertation pour le PLU »
- 3 Novembre 2012 article intitulé « comment dessiner la commune de demain »
- 20 Juin 2013 article intitulé « Bimby, contre l'étalement urbain »
- 30 Septembre 2013 article intitulé « le groupe scolaire soumis à l'avis public »
- 24 Septembre 2021 article intitulé « le projet d'aménagement et de développement durables a été présenté au Conseil Municipal »
- 3 Octobre 2021 article intitulé « anticiper pour mieux maîtriser son développement »
- 27 Mai 2023 article intitulé « les futures constructions seront soumises à de nouvelles règles »

ARTICLES PARUS DANS LE RESISTANT

- 19 Septembre 2013 article intitulé « le futur terrain des écoles : l'heure de l'enquête publique »
- 28 Novembre 2013 : Annonces légales – déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU portant sur la création d'un nouveau groupe scolaire
- 18 Mai 2023 : Annonce réunion publique du 24 Mai 2023
- 11 Juin 2023 article intitulé « Vayres - pas plus de 5 000 habitants en 2035 »

6-CAHIER D'OBSERVATIONS ET DEMANDES INDIVIDUELLES

Un cahier d'observations et de propositions a été ouvert en mairie, suite à la délibération de prescription du Plan Local d'Urbanisme.

142 courriers avec 121 demandes de classement en zone constructible ont été rasés en mairie.

L'ensemble de ces demandes a été étudié, au cas par cas, lors de sessions de travail de la commission urbanisme concernant le Plan Local d'Urbanisme, en fonction :

- Des principes énoncés par les lois d'urbanisme actuelles (Loi Solidarité et Renouvellement Urbains, loi portant Engagement National pour le Logement, loi Grenelle I et II d'engagement pour l'Environnement, loi ALUR, loi ELAN, loi Climat et Résilience),
- De la proximité du centre-bourg et des composantes du tissu urbain de la commune. Cette orientation constitue, d'ailleurs, un des principes fondamentaux du développement durable,
- Des possibilités de raccordements au réseau d'adduction en eau potable et du système d'assainissement envisagés, conformément aux exigences sanitaires en vigueur, s'appuyant sur la loi sur l'Eau,
- De leur situation par rapport aux servitudes d'utilité publique et d'urbanisme, aux risques naturels (feu de forêt, notamment) et technologiques ou aux nuisances,
- Du principe de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain,
- Des principes édictés par le SCoT du Libournais qui fixe un cadre à respecter par le projet de PLU de la commune,
- Du respect des orientations inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme.

7-ENTRETIENS AVEC MONSIEUR LE MAIRE OU L'ADJOINTE A L'URBANISME

Environ 150 personnes ont été reçues en entretien à la Mairie.

Monsieur le Maire rappelle que, conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme, le conseil municipal doit tirer le bilan de cette concertation et doit en délibérer.