Département de la Gironde

Commune de Vérac

Révision n°1 du
Plan Local d'Urbanisme

PIÈCE N°1 RAPPORT DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du

Le Maire **Dominique BEC**

id de ville urbanisme

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE 3

CHAPITRE 1 PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE 5

1.1 Le contexte géographique et administratif 5
1.2 L'articulation du PLU avec les plans et programmes 8

CHAPITRE 2 DIAGNOSTIC SOCIO ECONOMIQUE 12

2.1 La population et l'habitat 12
2.2 Les activités économiques 20
2.3 Les équipements publics 30

CHAPITRE 3 DIAGNOSTIC URBAIN 35

3.1 Chronologie du développement urbain 35
3.2 L'analyse de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers 37
3.3 Les formes urbaines et le patrimoine bâti 45
3.4 La capacité de réhabilitation, de densification et de mutation des espaces bâtis 57
3.5 Organisation des déplacements et espaces publics 74
3.6 La revitalisation du centre-bourg : concilier mise en valeur du patrimoine et développement économique local 87
3.7 Les réseaux divers 90

CHAPITRE 4 ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT 98

4.1 Le cadre physique 98
4.2 La biodiversité et les milieux naturels 102
4.3 Les ressources naturelles et leur gestion 117
4.4 Les besoins recensés en matière de protection et de mise en valeur des paysages 119
4.5 Les risques majeurs et nuisances : de la prévention à la gestion 124
4.6 Carte de Synthèse des enjeux du site et de l'environnement 134

CHAPITRE 5 LES RAISONS DES CHOIX POUR ETABLIR LE PADD 135

5.1 Le maintien du caractère agricole du territoire 136
5.2 La préservation des continuités écologiques et le cadre naturel 137
5.3 La mise en valeur des paysages viticoles et ruraux 138
5.4 L'organisation d'un développement urbain mesuré du territoire 139
5.5 Le renforcement de l'animation social du centre-bourg 141

CHAPITRE 6 EXPLICATION DES REGLES EDICTEES PAR LE PLU ET LES CHANGEMENTS APPORTES 142

6.1 Soutenir l'agriculture, garante du caractère rural en matière de cadre de vie et d'économie 142
6.2 Protéger les continuités écologiques et prévenir les risques naturels 149
6.3 Mettre en valeur la diversité des paysages et l'identité d'une commune rurale 155
6.4 Un développement urbain modéré, diversifié et équilibré 163
6.5 Conforter et sécuriser les lieux de vie de la commune 171
6.6 Justifications des règles dans la pièce écrite 178

CHAPITRE 7 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR 198

7.1 Articulation du projet avec ces documents supracomunaux 198
7.2 Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 203
7.3 Analyse globale de synthèse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur les enjeux environnementaux 204

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.

En cas de modification ou de révision du plan local d'urbanisme, le rapport de présentation est complété, le cas échéant, par l'exposé des motifs des changements apportés.

Les raisons de la révision du PLU

La commune de VÉRAC dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 juin 2013 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).

Les lois Engagement National pour l'Environnement (ENE, dite Grenelle II) du 12 juillet 2010 et pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, ont fait évoluer le PLU en renforçant, notamment, les exigences en matière :

- D'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de chiffrage de la modération de cette consommation, dans un objectif de réduction et de maitrise de leur utilisation, notamment au regard des objectifs des SCOTs, lorsqu'ils sont opposables ;
- De capacités de densification des zones déjà urbanisées et de leurs possibilités de mutation ;
- De gestion de l'habitat isolé existant dans les zones Agricoles, Naturelles et forestières ;
- De liaison entre urbanisation et desserte en transports en commun existants ou programmés ;
- De mutualisation des capacités de stationnement des parcs ouverts au public ;
- De respect de performances énergétiques et environnementales dans les constructions ;
- De préservation et de remise en bon état des continuités écologiques (Trame Verte et Bleue).

La commune de VÉRAC s'inscrit dans cette ambition, en posant comme objectif général la préservation du caractère rural du village et du territoire, à travers les objectifs de protection des espaces agricoles ou naturels et la maîtrise du développement urbain. Les objectifs inscrits dans la délibération de prescription en date du 11 avril 2015 sont les suivants :

• Réfléchir un développement urbain en cohérence avec les possibilités d'aménagements pour les cyclistes et les piétons et intégrer une réflexion sur la place de la voiture dans la commune ;

• Envisager la mise en œuvre de cheminements doux à une échelle élargie suivant leurs vocations multiples (fonctionnelles, loisirs, ...) ;

• Organiser l'espace de façon à pouvoir aménager des lieux de rencontres adaptés à tous, un espace public convivial ;

• Réfléchir au devenir des réserves foncières de la commune et à la nécessité d'en constituer de nouvelles ;

• Mettre en place les conditions pour favoriser le développement des activités économiques (agriculture, industrie, artisanat, commerce) ;

• Mettre en place un règlement qui favorise les économies d'énergie et les aménagements écologiques ;

• Stopper le développement urbain linéaire et le développement pavillonnaire anarchiques ;

• Préserver les paysages et stopper la privatisation des points de vue intéressants ;

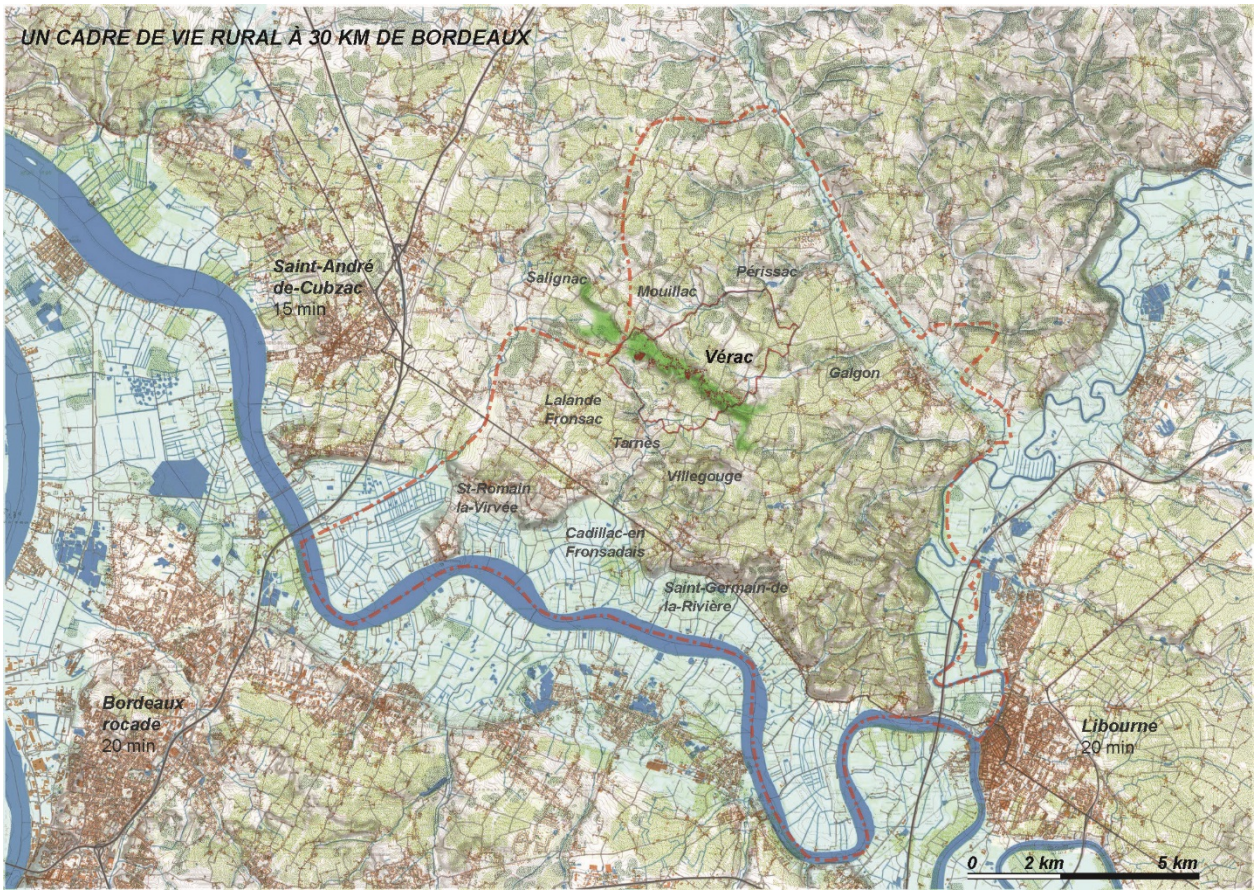
• Préserver les espaces boisés, en particulier ceux qui sont susceptibles de constituer des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ;

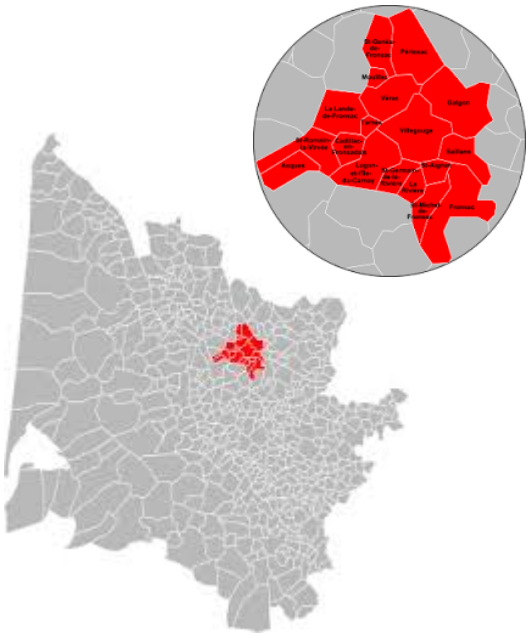
• Mettre en place les conditions de réussite de la mixité sociale et générationnelle.

CHAPITRE 1 PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

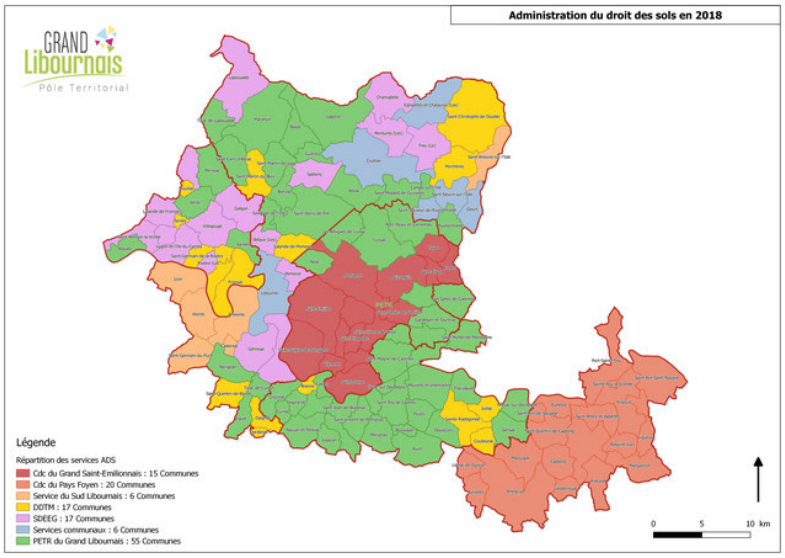
1.1 Le contexte géographique et administratif

La commune de Vérac se situe à 40 km au nord-est de Bordeaux et à 15 km au nord-ouest de Libourne dans le département de la Gironde.





Vérac appartient à la Communauté de Communes du Fronsadais créée en 2002, E.P.C.I. qui regroupe 18 communes : Asques, Cadillac-en-Fronsadais, Fronsac, Galgon, La Lande-de-Fronsac, Lugon, Mouillac, Périssac, La Rivière, Saillans, Saint-Aignan, Saint-Genès-de-Fronsac, Saint-Germain-de-la-Rivière, Saint-Michel-de-Fronsac, Saint-Romain-la-Virvée, Tarnès, Vérac et Villegouge et qui compte environ 16 795 habitants en 2015.



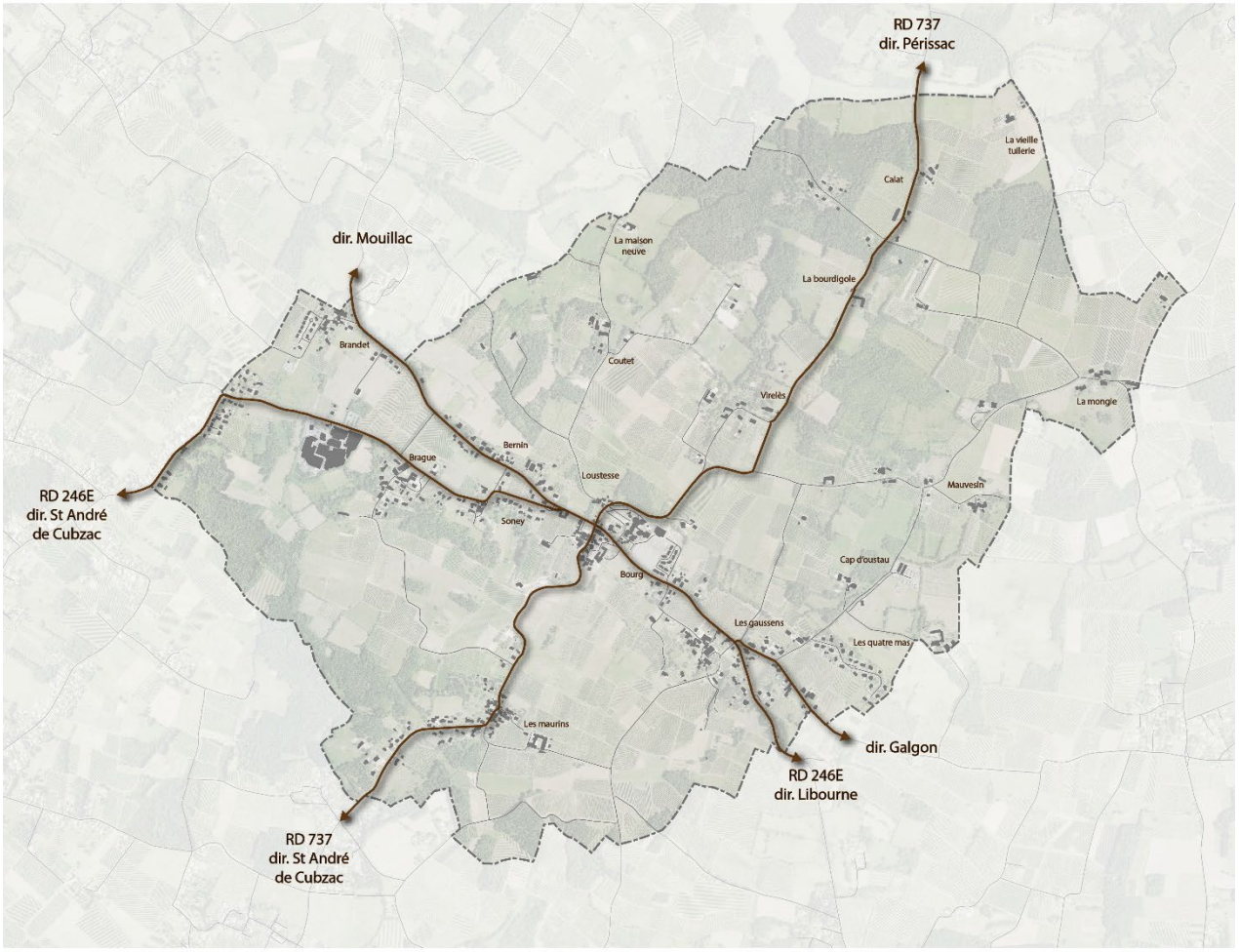
A travers la compétence urbanisme, le maire délivre les autorisations de construire et depuis 2017, l'instruction des autorisations d'urbanisme a été confiée au Pôle territorial du Grand Libournais.

D'une superficie de 8.59 km², la commune compte 921 habitants (donnée INSEE 2016), soit une densité moyenne de 107 habitants au km².

Le territoire communal est marqué par un paysage de coteaux plongeant vers le bassin versant de la Saye à l'est et la Dordogne au sud. Son altitude moyenne est de 60 mètres. La présence des ruisseaux de Davanon, de Boutin Arnaud et de la Renaudière irrigue ses terrasses argileuses.

Vérac vue depuis le versant sud du coteau

La commune est reliée à Bordeaux par l'A10 via Saint André de Cubzac et à Libourne par la RD246.



Carte topographique de la commune de Vérac

Source : IGN Géoportail. Réalisation Id de Ville

1.2 L'articulation du PLU avec les plans et programmes

D'après l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec : les schémas de cohérence territoriale, les schémas de mise en valeur de la mer, les plans de déplacements urbains, les programmes locaux de l'habitat, les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

L'article L131-5, précise que les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu doivent prendre en compte le plan climat-air-énergie territorial.

1.2.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais

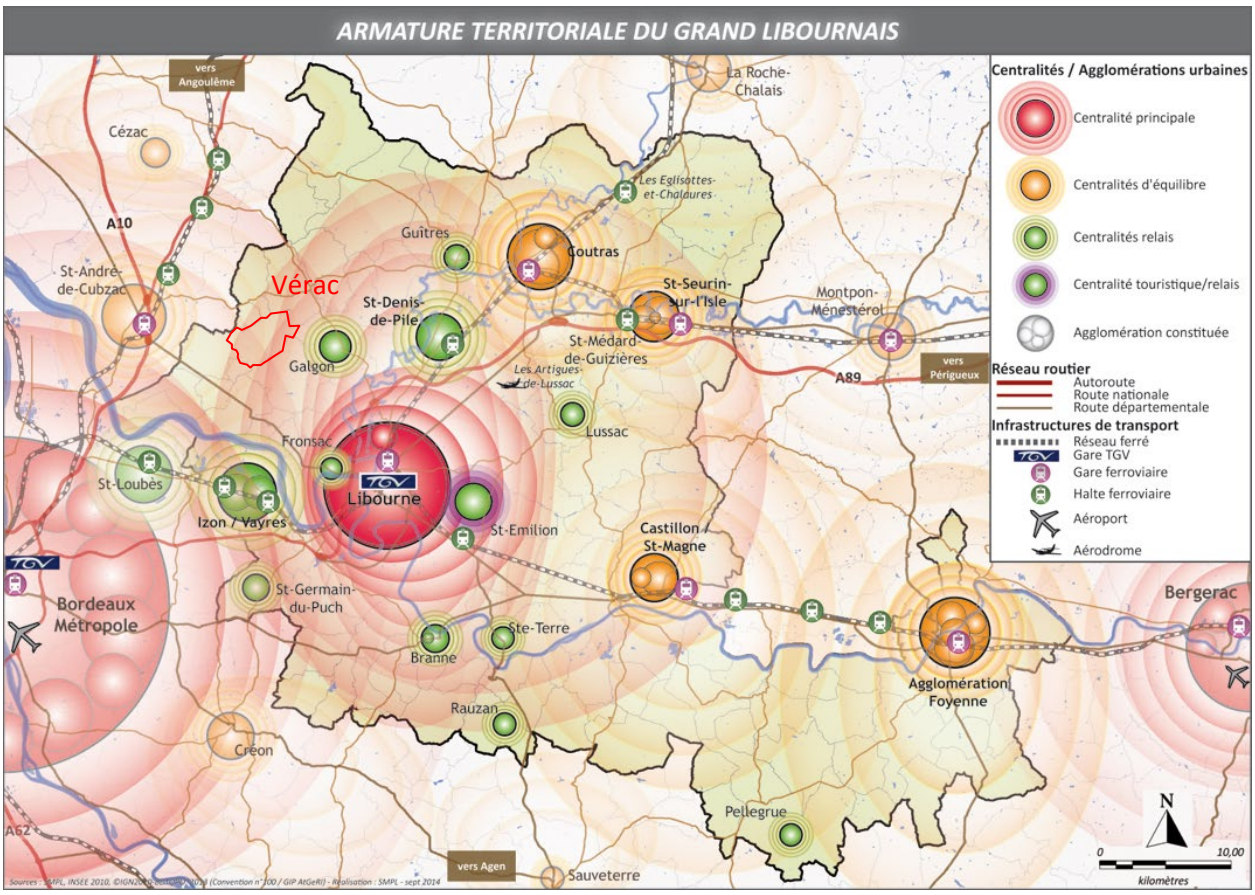
Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Grand Libournais, a été approuvée le 26 septembre 2016.

Les cartes qui suivent sont extraites du DOO du SCoT et donnent les grandes orientations à prendre en compte dans le PLU de Vérac, en définissant des perspectives d'évolution démographique et de production de logements à horizon 2030 en déclinant les principes d'organisation urbaine et d'aménagement et de préservation de la richesse et de l'identité locales, attendus sur la commune.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT s'organise autour de 4 grands axes :

Grands Axes du SCoT	*Orientations du SCoT*
Promouvoir une organisation rationnelle et équilibrée du territoire	Gérer les espaces naturels et agricoles en maîtrisant le développement urbain, notamment en caractérisant l'espace à vocation urbaine ou destiné à l'être
	S'appuyer sur l'armature urbaine comme un support de solidarités et d'une urbanisation maîtrisée pour organiser la répartition de l'accueil démographique, urbaine et économique
	Répartir les équipements et les services sur le territoire pour une couverture optimale du territoire, afin que leur implantation conforte l'armature territoriale et accompagne le développement urbain des centralités
La nature, un capital à transmettre et des ressources à préserver	Assurer la vitalité des trames vertes et bleues, afin de garantir le bon fonctionnement des espaces qui constituent l'armature écologique
	Affirmer la valeur des paysages emblématiques et des éléments patrimoniaux identitaires, car ils sont l'image du territoire
	Garantir une gestion équilibrée et responsable des ressources naturelles, afin d'assurer un développement compatible avec leur renouvellement
	Préserver et valoriser les espaces agricoles et viticoles, en assurant la protection des terroirs, notamment de la "Trame Pourpre", afin de garantir la valorisation économique des composantes productives et leur permettre de continuer à se développer

Concevoir un nouveau modèle de développement urbain, garant de la qualité du cadre de vie	Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins, actuels et futurs, apte à améliorer la mixité et de déconcentrer l'offre d'habitat social, et dont la répartition conforte l'armature urbaine
	Économiser et rationaliser l'usage de l'espace, en imposant prioritairement l'intensification de l'urbanisation des secteurs déjà bâtis ainsi qu'une densification des constructions de logements neufs adaptés au contexte urbain dans lesquels ils s'insèrent
	Développer et conforter la qualité des espaces bâtis, en améliorant la mixité fonctionnelle au sein des quartiers (aménités, commerces, services, équipements...) et en produisant de nouveaux espaces urbains de qualité respectant la morphologie et l'organisation urbaine existante
	Maintenir un territoire accessible, support de toutes les mobilités, en mettant en œuvre un système de déplacements durables s'appuyant sur les interactions urbanisme-transports pour faire gares des points d'appui aux déplacements alternatifs à l'automobile
Conforter l'économie et développer l'emploi	Proposer et définir une armature économique équilibrée et performante pour qu'elle optimiser et organise les espaces d'accueil, et qu'elle régule l'offre commerciale en la concentrant et en l'ajustant progressivement aux évolutions démographiques constatées
	Œuvrer à l'émergence d'une destination touristique autour de Saint-Emilion, en développant une politique touristique coordonnée à l'échelle du SCoT



Les objectifs à prendre en compte dans le PLU de Vérac

> L'armature territoriale du SCOT identifie Vérac comme un bassin de proximité dont le développement urbain doit être maîtrisé et l'**accueil de nouvelle population limité**.

> Un développement urbain doit **viser l'intensification urbaine** sur les espaces déjà construits et la continuité bâtie avec les nouveaux secteurs appelés à être développés. L'objectif est de privilégier prioritairement la valorisation, voire la réutilisation, du foncier urbain.

> **50% de l'urbanisation doit se faire dans l'enveloppe urbaine**.

> L'urbanisation doit respecter les orientations suivantes :

- Renforcer la mixité des fonctions urbaines pour équilibrer le développement du centre-bourg.
- Fixer des objectifs de densification différenciée par type d'espace urbain s'appuyant sur la réalité foncière du marché actuel et la morphologie du bâti environnant.
- Diversifier l'offre de logements.
- L'obligation d'agir sur la vacance et la vétusté des logements de manière réaliste en favorisant la remise sur le marché.

> Des mesures d'accompagnement doivent être envisagées pour **réduire l'usage de la voiture** en optimisant la gestion du stationnement et en développant les mobilités de proximité à partir de maillage local de cheminements doux.

> Réduire la **consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (en extension de l'urbanisation) proche de 20%** par rapport à la précédente décennie.

> Définir d'une stratégie visant à accroître l'emploi parallèlement à l'accueil de nouvelles populations

> L'armature écologique du territoire doit être créer en s'appuyant sur une protection graduelle des espaces y participant :

- les cœurs de biodiversité majeurs, avec une interdiction de la majorité des constructions

- les cœurs de biodiversité complémentaires où toute ouverture à l'urbanisation y sera évitée,

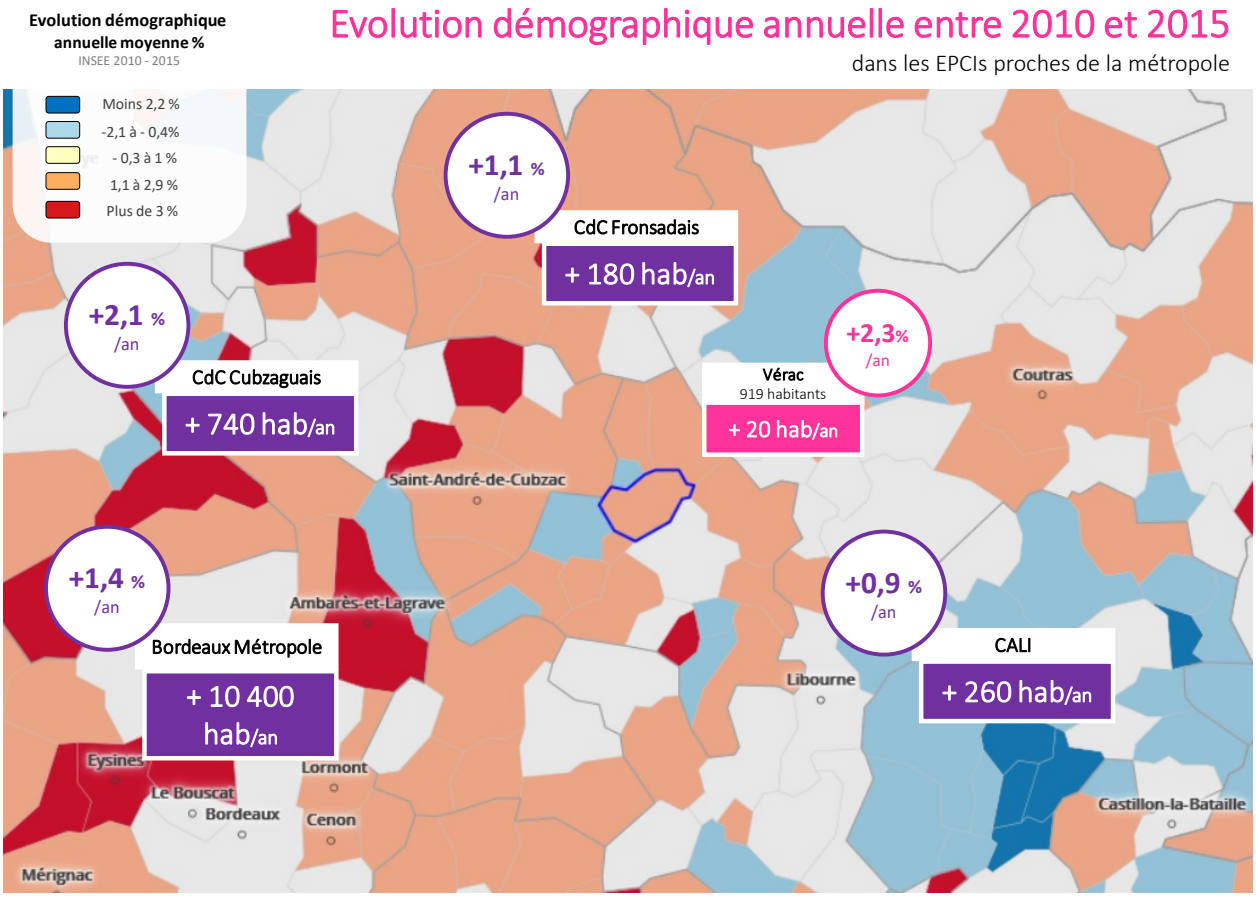
- la préservation des coupures d'urbanisation, des corridors écologiques, des milieux aquatiques et humides.

CHAPITRE 2 DIAGNOSTIC SOCIO ECONOMIQUE

2.1 La population et l'habitat

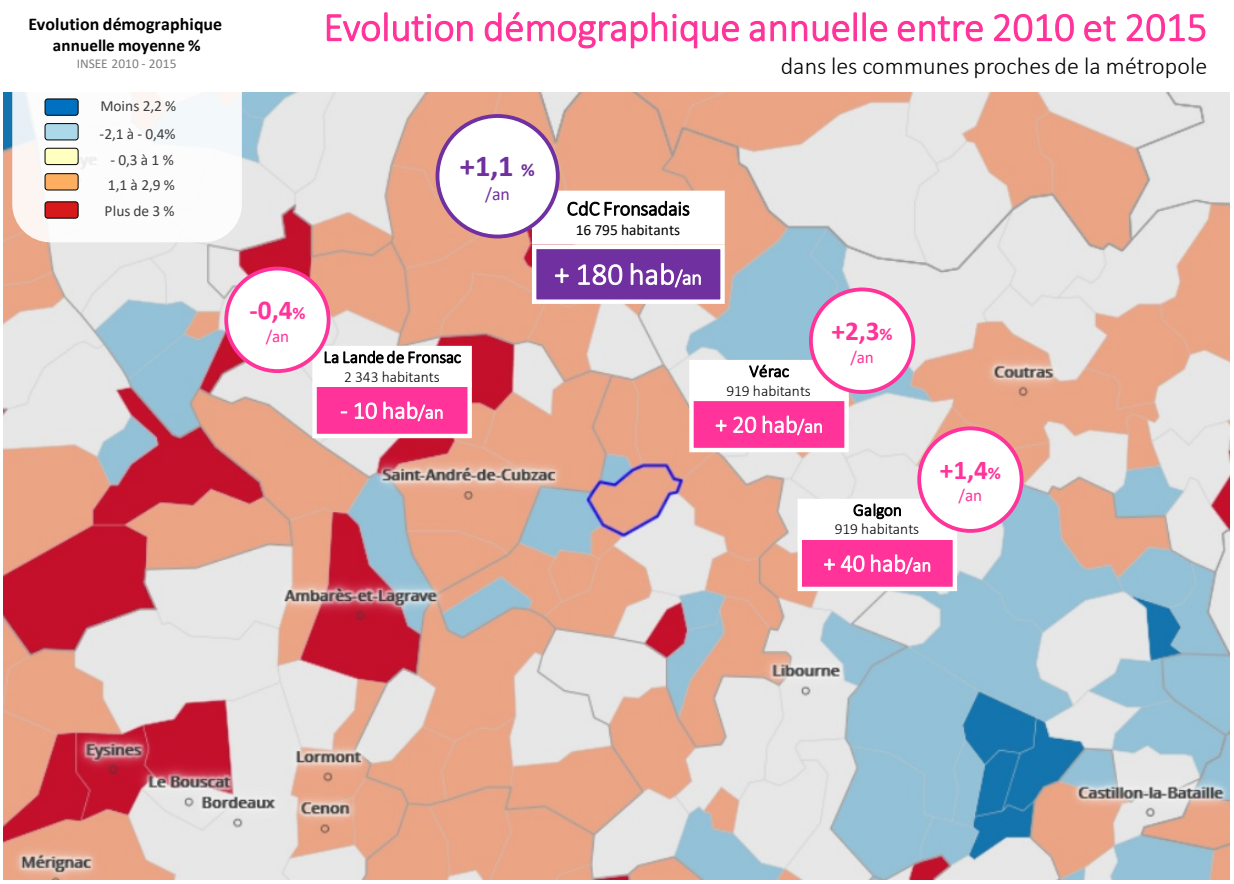
2.1.1. La Communauté de Communes du Fronsadais, une intercommunalité inclue dans la dynamique métropolitaine

La réalité du développement de la métropole est en opposition avec le projet d'un développement modéré de sa périphérie. à une trentaine de kms du cœur de la métropole bordelaise, le territoire du Fronsadais est profondément inscrit dans la dynamique de la métropole Bordelaise. Le Fronsadais connait un rythme de développement dans la moyenne des intercommunalités proches de la métropole : +1,1% / an soit 180 habitants supplémentaires chaque année (INSEE 2010-2015).



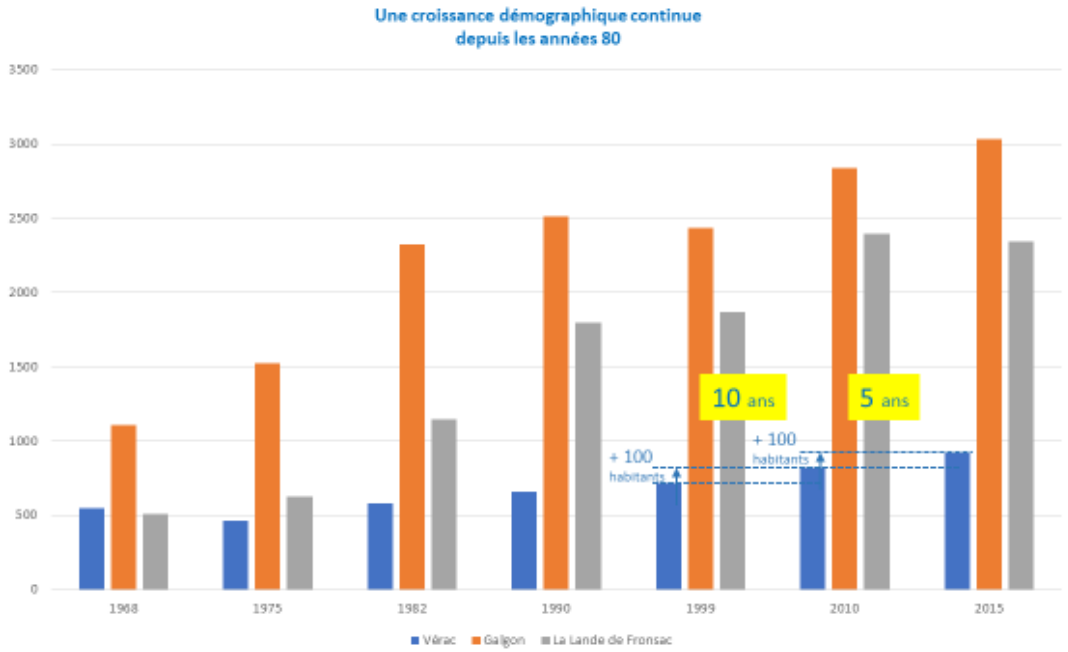
Évolution démographique entre 2010 et 2015 (moyenne annuelle) dans les EPCI de la grande couronne Bordelaise

Au sein de l'intercommunalité, les deux plus grandes communes, Galgon (3 027 habitants) et La Lande de Fronsac (2 351 habitants) n'ont capté que très peu de cette croissance démographique avec 30 habitants supplémentaires chaque année à elles-deux. En proportion, ce sont les communes de Vérac et La Rivière qui ont gagné le plus d'habitant avec une croissance de 2,3% / an.



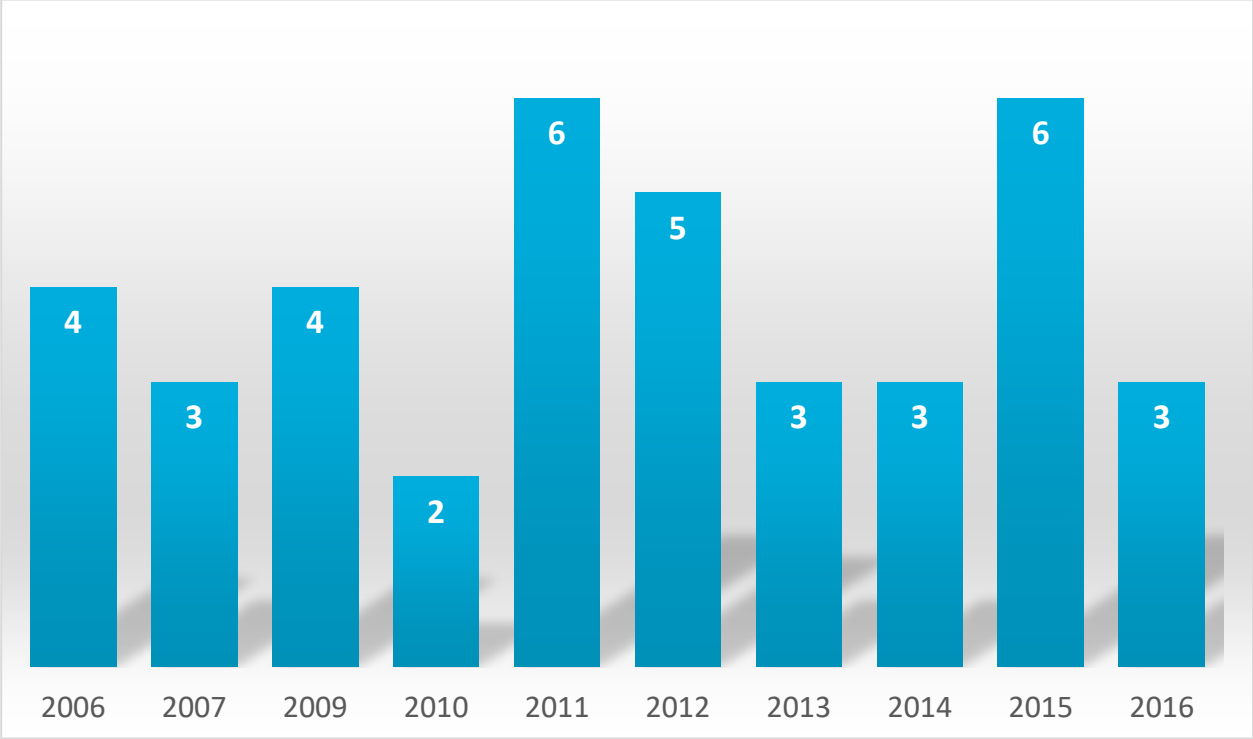
Évolution démographique annuelle entre 2010 et 2015 (moyenne annuelle) au sein du Fronsadais

A Vérac, la croissance démographique a été modérée jusqu'en 2010. Une légère accélération de cette croissance s'observe depuis avec un rythme de construction plus soutenu. Lissé depuis 2010, la commune accueille en moyenne une vingtaine d'habitants chaque année. Faisant de Vérac une des communes ayant la croissance démographique la plus forte du Fronsadais.



2.1.2. La production de logements : une production dopée par la division parcellaire

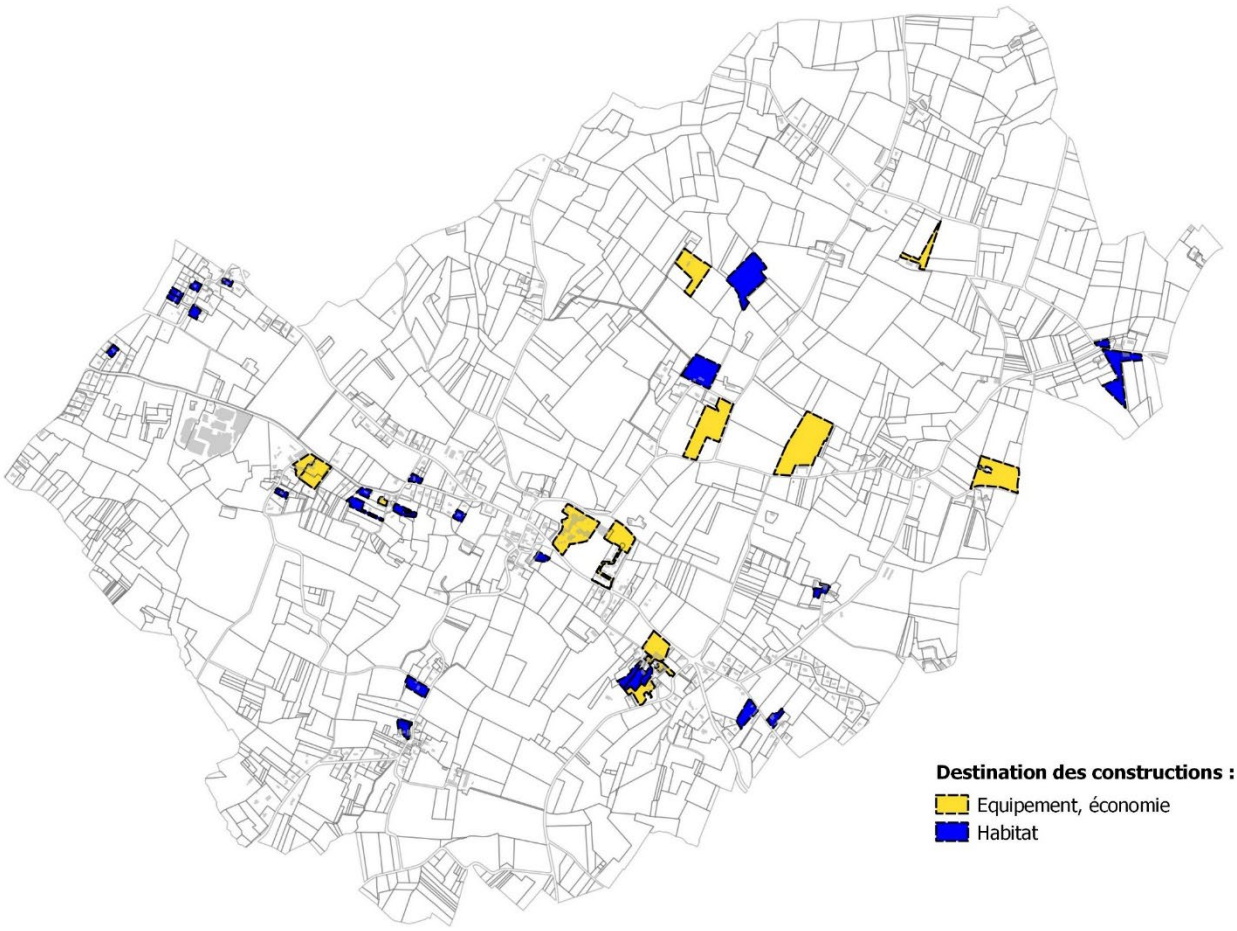
La croissance démographique de la commune, positive depuis les années 80, varie selon les périodes au gré des projets réalisés. Globalement, la production de logements sur la commune se situe autour de 5 logements / an depuis 2006 (source SITADEL). Cette production correspond aux préconisations du SCOT du grand Libournais qui identifie Vérac comme une commune du bassin de proximité de Galgon pouvant produire environ 5 à 7 logements/an.



Logements commencés chaque année à Vérac

La structure de la production de logements montre l'importance des divisions parcellaires sur la commune. Représentant 70% des constructions nouvelles sur la période 2006-2016, la densification des tissus bâtis existants portent l'accueil de la population sur la commune.

Les dernières autorisations d'urbanisme localisées sur la carte ci-après, permettent d'observer un développement dans toutes les parties urbanisées de la commune. L'objectif de la révision est de prioriser la géographie du développement urbain au regard de la capacité des réseaux, de la proximité des équipements et des services, de l'accessibilité, de l'intégration paysagère et de l'absence d'impacts sur la biodiversité.



Localisation des autorisations par destination des constructions sur la commune de 2006 à 2016

2.1.3 Des besoins en logement pour absorber le vieillissement de la population et le desserrement des ménages

Dans un contexte de desserrement des ménages, de nouveaux logements sont nécessaires pour maintenir une population stable sur la commune. Alors que le parc de logement sur la commune est spécialisé vers les maisons familiales, la taille des ménages stagne.

Les récents projets de construction n'ont pas inversé le vieillissement de la population communale, et plus généralement la baisse de la taille des ménages sur la commune.

La part des plus de 45 ans est ainsi passée de 38 à 42.8% entre 2011 et 2016 au détriment de la tranche d'âge des 0 – 44 ans (57.2% en 2016 contre 63.1% en 2011).

Population par grande tranche d'âge - INSEE 2016

Les phénomènes de décohabitation indépendant de l'âge (divorce, période de célibat plus longue …), contribue à diminuer la taille des ménages.

Cette situation créée des besoins en logements de deux types :

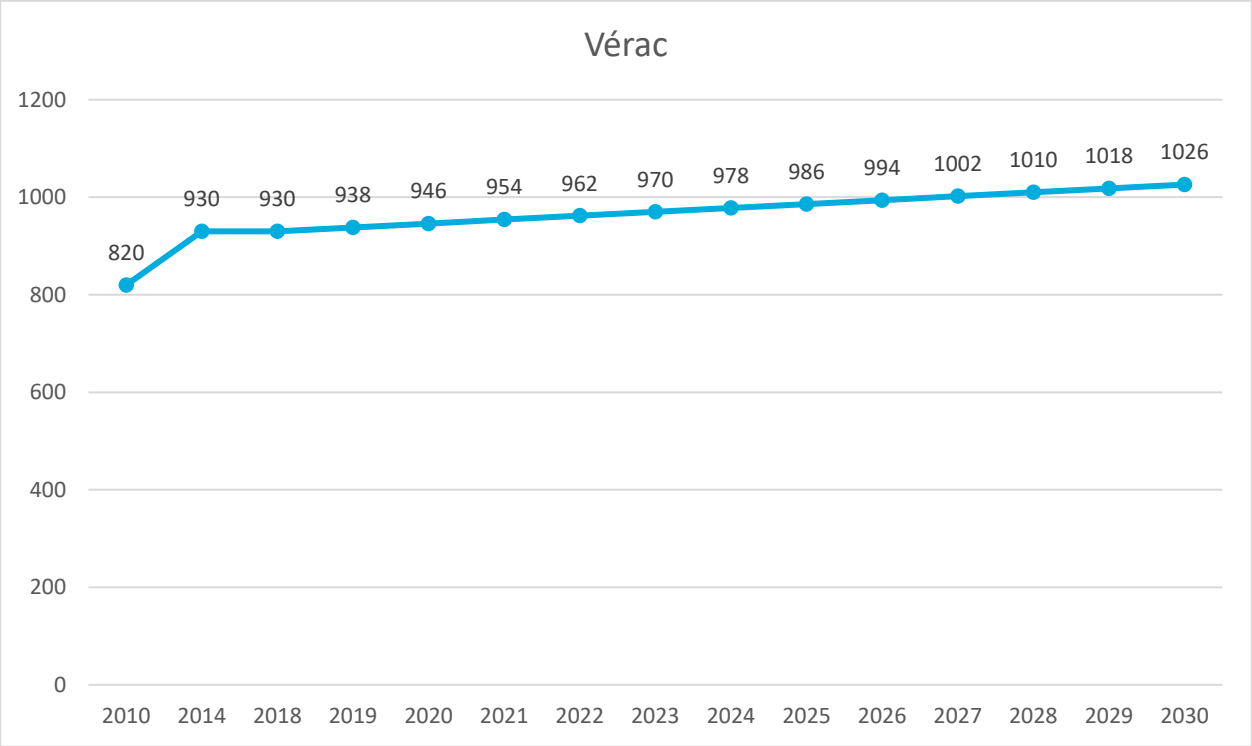
- L'impact de l'évolution de la vacance et des résidences secondaires est relativement faible. Sur Vérac, une seule résidence secondaire est recensée en 2016. La vacance se développe sur le territoire, avec 32 logements vacants en 2016 contre 13 en 2008, imputables au vieillissement de certaines maisons ou d'un ralentissement dans les cycles de vente. **Cette composante créée donc un besoin quasiment négligeable, de 2 logements à produire chaque année.**

- La vitesse du desserrement des ménages est modérée par rapport à d'autres territoires. Sur Vérac, **La taille moyenne des ménages sur la période 1999 à 2016 s'est stabilisée au tour de 2,7 occupants par résidence principale.**

Le point mort théorique de la commune est **donc estimé entre 0 et 2 logements/an,** un chiffre très modéré par rapport à d'autres communes où le desserrement des ménages est plus rapide.

En intégrant les chiffres récents des instructions d'urbanisme qui permettent d'estimer une population autour de 930 habitants en 2018, le maintien d'une production de logements autour de 5 logements par année conduirait **à une population autour de 1 000 habitants à l'horizon 2030.**

La projection de l'évolution démographique à l'horizon 2030 pourrait être la suivante :



Simulation de l'évolution démographique à l'horizon 2030 avec une production autour de 5 logements annuels

2.1.3 Des besoins importants de diversification de l'habitat

Alors que 45% des ménages de la commune sont des ménages seuls ou des couples sans enfants[1], le parc de logement de la commune est très peu diversifié, composé majoritairement de maisons familiales (86%[2] du parc de 346 logements) occupés en propriété (79% des résidences principales).

Avec une population estimée en 2018 autour de 930 habitants, la commune n'est pas astreinte aux objectifs de la loi SRU et ne le sera pas dans les prochaines années. Or des besoins existent sur le territoire, notamment en raison d'une offre faible dans le locatif privé que le logement social vient compenser.

Si la difficulté à attirer les acteurs privés et publics nécessaires à la production de logement social est réelle, la commune compte tout de même 25 logements sociaux[3].

Les locatifs libres et sociaux sont produits en lotissement et dans des projets ponctuels de logements collectifs sur la commune. Parmi les 25 logements sociaux sur la commune, la moitié ont été produits en maisons groupées de lotissements, l'autre dans un petit collectif.

La commune possède par ailleurs 3 logements locatifs dans le bourg

La production de locatif privé représente une part très faible de la production[4]. Depuis 2008, seulement une quinzaine de locatifs privés a été produite sur la commune, localisée dans les lotissements.

Un des objectifs pour Vérac pourrait être de réussir à produire des logements locatifs également en densification douce ou par la réhabilitation de maison vacante.

Répartition des ménages par taille sur la commune de Vérac

Typologie des logements sur la commune de Vérac

Composition du parc de logement au regard de la structure de la population // Source insee

[1] Source : INSEE 2015

[2] Source : MAJIC III 2017

[3] Source : MAJIC III 2017

[4] Source : MAJIC III 2017

La filière de l'individuel diffus ne produit quant à elle aucun logement social et très peu de locatif.

D'un point de vue de l'accession à la propriété, les prix des terrains à bâtir varient entre 40 et 60 € du m²

Enfin, le parc existant est également porteur d'enjeu en raison de son vieillissement. Les bâtiments très anciens, en partie rénovés aujourd'hui, sont importants sur la commune (23% du parc de logement). De plus, 53% du parc de maisons, soit 178 logements, a été bâti entre 1980 et 2000. Ces pavillons ont atteint un âge critique pouvant nécessiter des travaux de rénovation.

 # Enjeux de production de logements et besoins à prendre en compte

> **Prioriser la densification diffuse** dans le centre-bourg et les hameaux historiques tout en garantissant des formes et une architecture adaptée à la morphologie urbaine.

> **Encadrer la production en densification diffuse** en améliorant la qualité architecturale et l'intégration paysagère du bâti tout en veillant à privilégier leur localisation à proximité des réseaux.

> **Cibler des fonciers stratégiques et concevoir des projets de promotion ambitieux** en termes de qualité et de programmation urbaine : espaces publics ou semi-publics facilitant les usages et les aménités, petits logements type T1-T2, tout en diversifiant le mode d'occupation des logements.

> Intervenir sur le foncier pour **limiter la spéculation foncière sur le prix des terrains à bâtir.**

> Créer des conditions favorables à la réalisation de projets d'intervention sur le bâti existant : **rénovation, réhabilitation, mutation**.

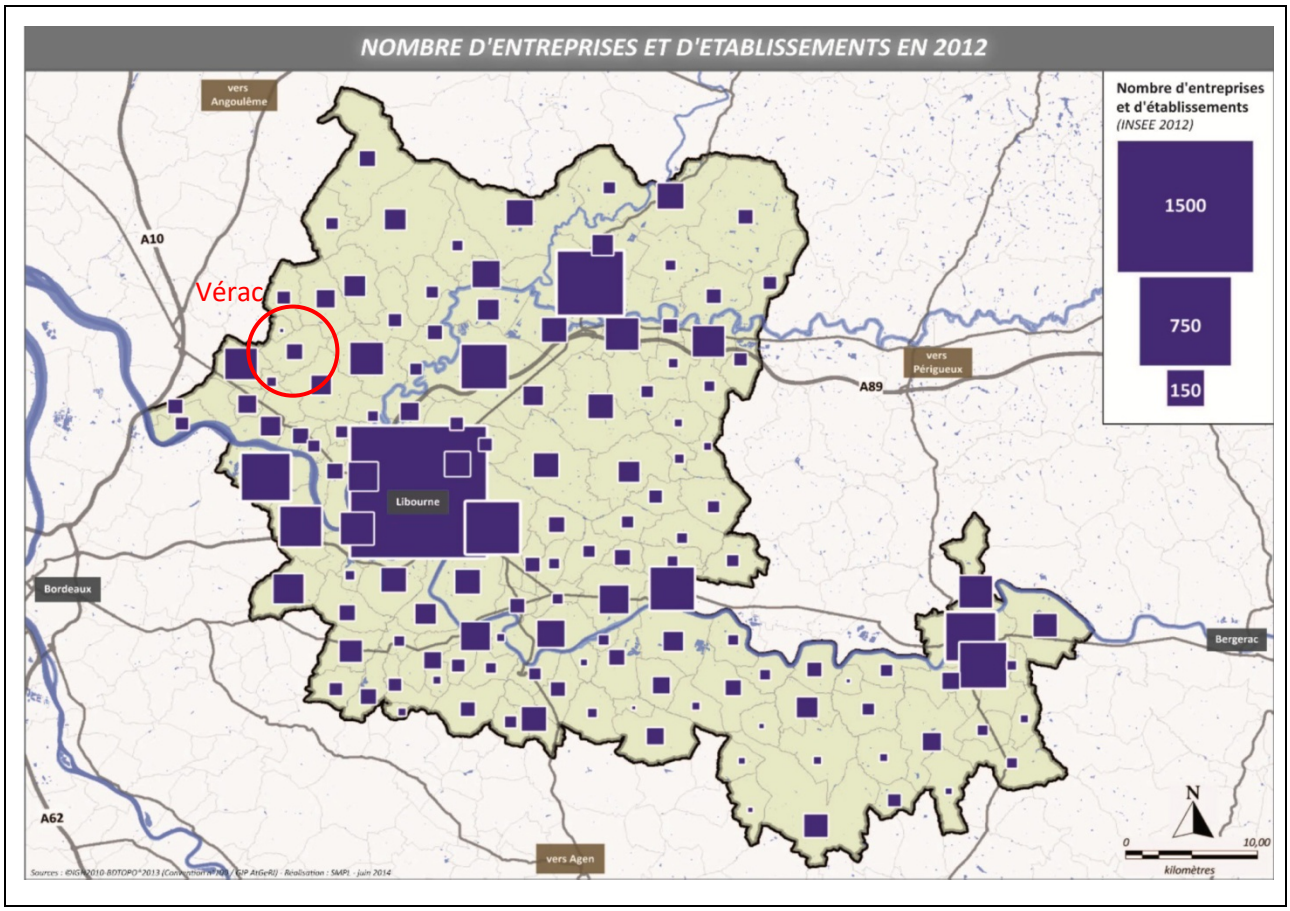
2.2 Les activités économiques

2.2.1. Une commune éloignée des grands centres d'emploi mais qui offre un grand nombre d'emplois

Le Grand Libournais est le plus important des pôles économiques girondins après la Métropole bordelaise. En 2010, il accueillait près de **54 000 emplois**. Lors de la décennie 1999-2010 le nombre d'emploi a progressé de 10%. Toutefois cette augmentation est bien inférieure à la moyenne du département (+20%). Le territoire s'avère **déficitaire** en termes d'emplois offerts en regard de la population résidente.

L'emploi, dans le Grand Libournais, est fortement marqué par le poids du **secteur tertiaire** (**66 % des emplois**). **17 %** des emplois totaux sont issus du **secteur agricole**, dont les deux tiers pour la viticulture.

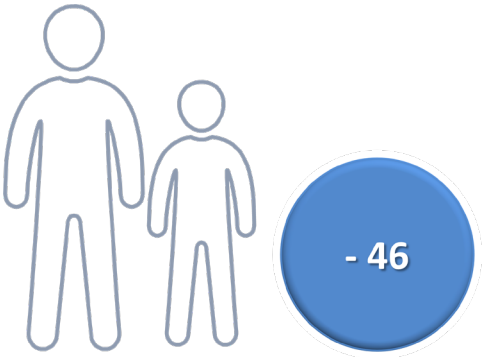
Les activités économiques du territoire sont très fortement concentrées à Libourne et dans sa périphérie immédiate (la commune compte pour 31% des emplois du territoire) et dans une moindre mesure dans 4 autres pôles « majeurs » (le pôle Foyen, Coutras, Saint-Emilion et le pôle Castillonnais).



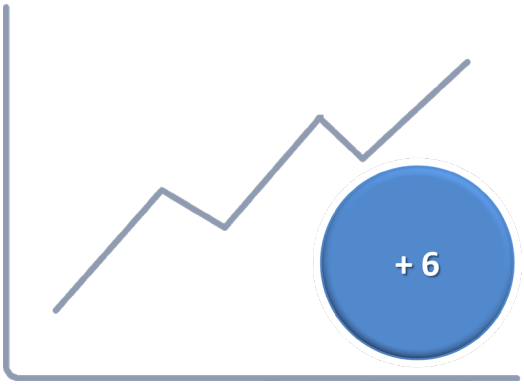
Carte de la localisation et du nombre d'entreprises du territoire du Grand Libournais (SCoT Grand Libournais)

La commune de Vérac compte près de 467 emplois en 2015, en diminution de 46 emplois par rapport à 2010 (-9%).

Néanmoins, la commune regroupe 14% du nombre total d'emploi au sein du territoire de la Communauté de Communes du Fronsadais, alors que son poids de population ne représente que 5% de la population totale.



Le nombre d'actif sur la commune n'a que faiblement augmenté sur la période 2010-2015 : + 6 actifs.



Ces chiffres mettent en lumière un profil de commune rurale à vocation résidentielle mais qui grâce à la présence d'un collège et d'une industrie lourde (fonderie) concentre un nombre d'emploi important (indicateur de concentration supérieur à 100).

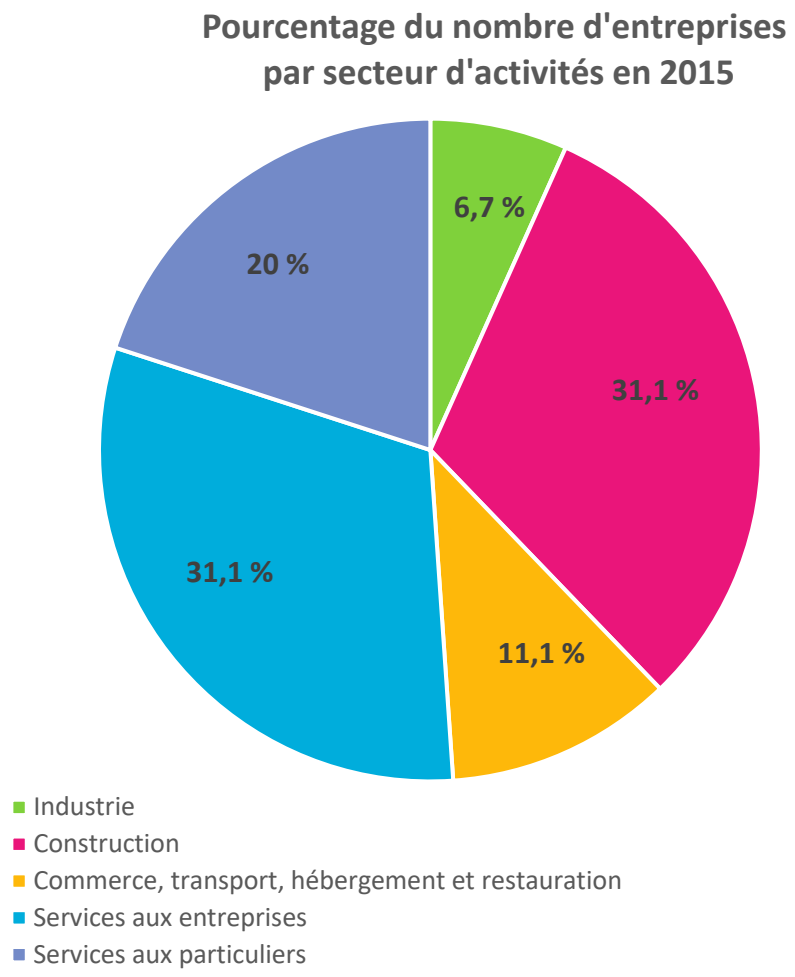
Emploi et activité	2015	2010
Nombre d'emplois dans la zone	467	513
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	403	397
Indicateur de concentration	115.8	129.2
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	64.4%	70.4%
Actifs travaillant sur la commune et y résidant	80	98
en %	19.8%	24.7%

Source : Insee.

La commune accueille 45 entreprises (hors agriculture) dont plus de 60% dans les secteurs du commerce et des services.

Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 1er janvier 2015	**Nombre**	**%**
Ensemble	**45**	**100**
Industrie	3	6,1
Construction	14	31,1
Commerce, transport, hébergement et restauration	5	11,1
Services aux entreprises	14	31,1
Services aux particuliers	9	20

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirène).



Le tissu communal est marqué par la présence de la Fonderie des ateliers du Bélier, localisé à proximité du hameau de Brague, le long de la RD246, à l'Ouest de la commune. L'entreprise compte environ 170 d'emplois (soit un plus du tiers des emplois présents sur la commune).

A l'heure actuelle, l'entreprise n'a pas de besoin d'extension et seul un projet de réhabilitation des façades est projeté. Néanmoins, plusieurs besoins et problématiques ont été identifiés.

Les aménagements à programmer visent l'optimisation du foncier en veillant à préserver les lisières arborées en limite de propriété et d'améliorer le fonctionnement du site et plus particulièrement son accessibilité poids lourds et visiteurs.

- **Le poids des emplois de Vérac dans la communauté de commune est important (15%).**
- **Commune résidentielle mais qui offre un nombre d'emplois important.**
- **L'activité industrielle des fonderies et ateliers du Bélier est un acteur économique majeur (environ 170 personnes)**

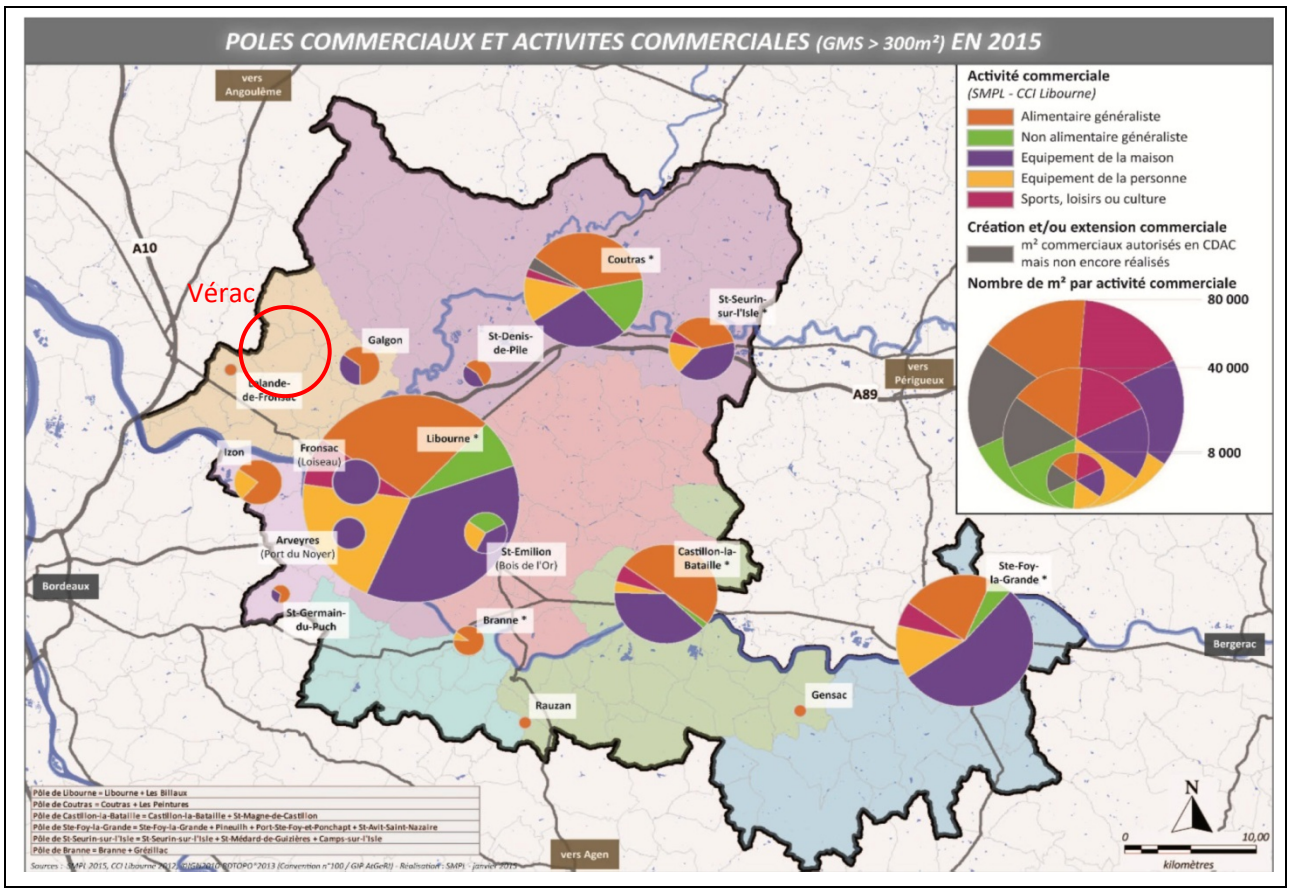
2.2.2. Un territoire dépendant de l'offre commerciale extérieure

La commune de Vérac ne compte qu'un commerce, localisée en centre bourg, en face de la Mairie au croisement de la RD246 et la RD 737. Les commerces de proximité les plus proches sont localisés sur les communes de La Lande de Fronsac, Galgon et Villegouge (Boulangerie, Pharmacie, Station Essence, Supermarché, ...) situé à moins de 5 km du centre bourg de Vérac.

- **Services publics** dont le Collège Léo Drouyn à Vérac, plus de 600 élèves
- **Commerces de proximité**
- **Entreprises et commerces spécialisés** dont la Fonderie du Bélier à Vérac, env. 170 employés

Cette quasi-absence d'offre commerciale et de services au sein de la commune ne permet pas de répondre aux besoins que ce soit pour l'alimentation, les équipements de la personne et de la maison.

Pour les commerces plus importants et spécialisés (Commerces pour les équipements de la Maison, Commerces non alimentaire généraliste, ...), la commune dépend des centres commerciaux de Libourne, Saint André de Cubzac et l'agglomération Bordelaise.

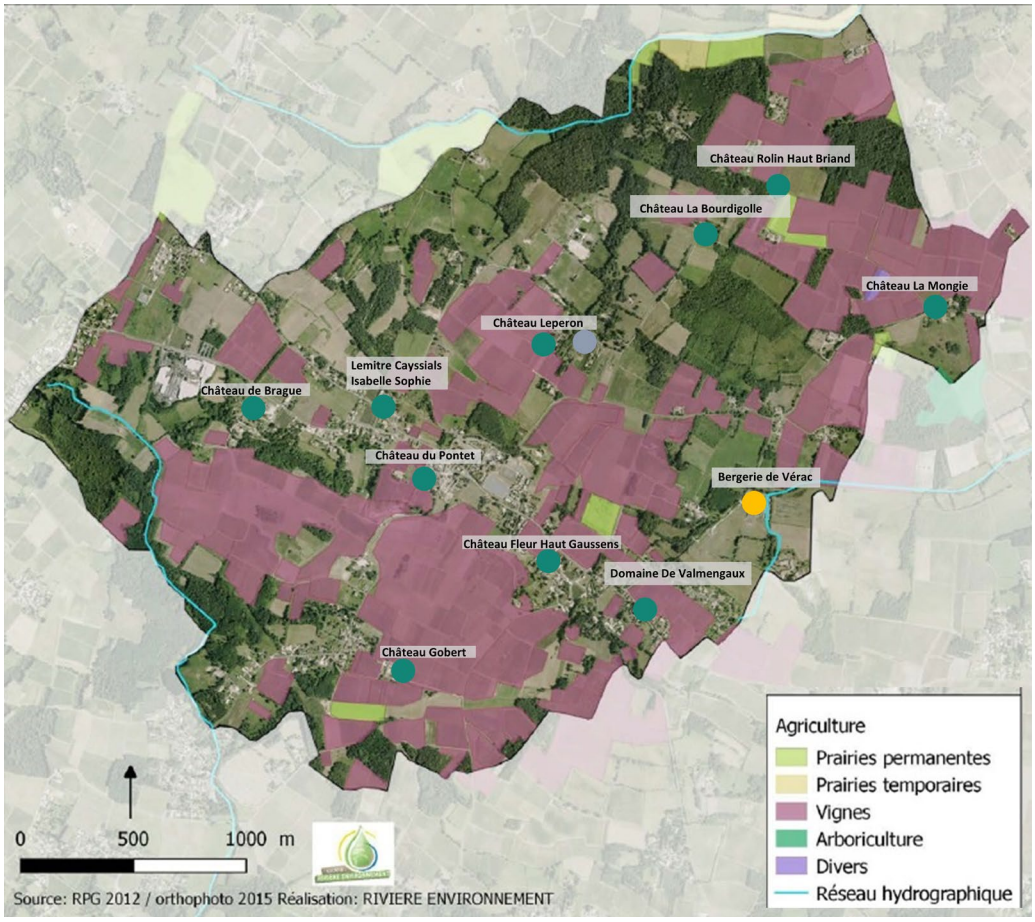


Carte de la localisation des pôles commerciaux du territoire du Grand Libournais (SCoT Grand Libournais)

- **Une offre commerciale à compléter pour répondre aux besoins du quotidien**
- **Une animation commerciale à renforcer dans le centre bourg**

2.2.3. Une activité agricole importante mais peu génératrice d'emploi

L'agriculture reste une activité économique importante et encore bien inscrite sur le territoire communal de Vérac puisque plus de la moitié de la superficie communale est occupé par cette activité liée au terroir. L'activité agricole conditionne ainsi le paysage de la commune de Vérac et représente une vocation forte de l'identité communale.



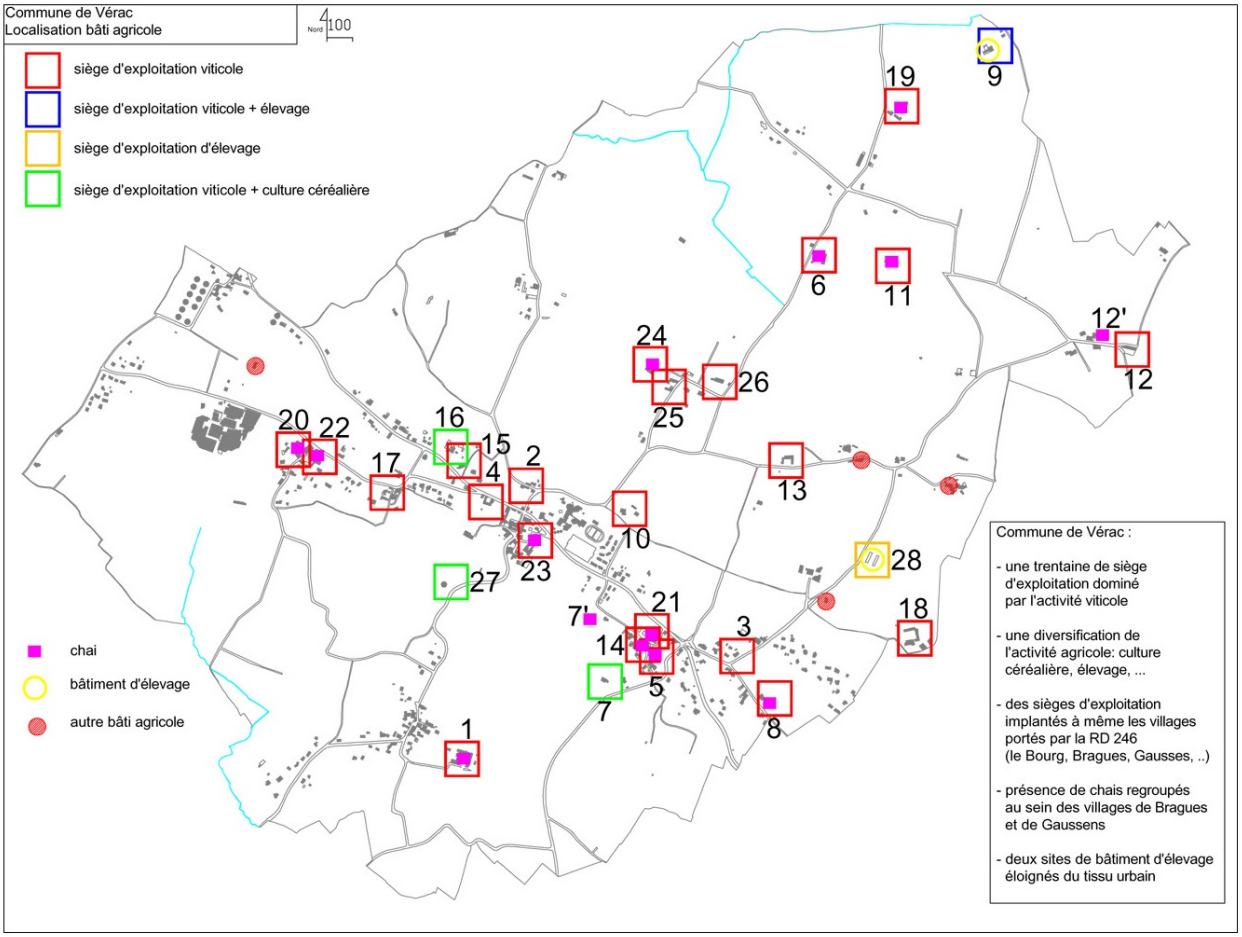
Viticulteurs

Maraîcher

Eleveur

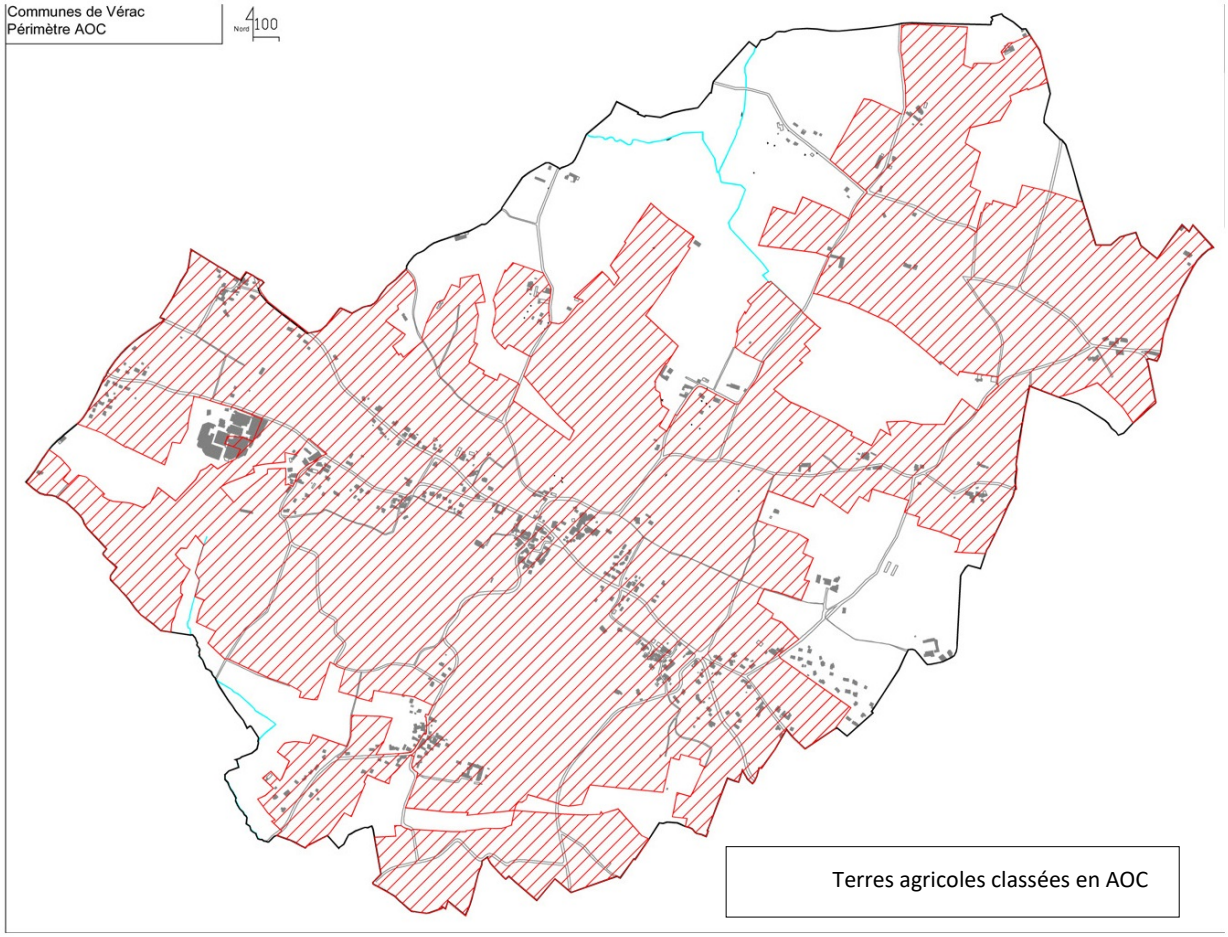
Le recensement général agricole de 2010 fait état d'une superficie agricole utilisée de 463 hectares, ce qui représente 54% de la surface communale. Cette surface dédiée à l'agriculture se réduit depuis de nombreuses années avec une diminution d'un peu moins de 30% entre 2000 et 2010, passant de 631ha à 463ha. Cette déprise agricole s'accompagne également d'une évolution du nombre d'exploitation agricole ayant leur siège sur la commune, avec une diminution de près de la moitié de l'effectif de 1988, passant ainsi de 42 exploitations à seulement 25 exploitations en 2010.

En 2015, Vérac ne compte plus que 22 exploitations agricoles dont 11 ont leur siège sur la commune : 9 viticulteurs, un maraicher et un éleveur. Sur les 22 établissements, 19 ne comptent aucun salarié. Au total, les exploitants agricoles emploient 9 salariés (chiffres au 31 décembre 2015 - INSEE).



La viticulture constitue l'essentiel de l'activité agricole sur Vérac. Les propriétés viticoles représentent un patrimoine important du territoire communal. La commune de Vérac offre finalement un paysage largement marqué par les exploitations agricoles qui se caractérisent par de vastes espaces dédiés aux linéaires de vignes et l'implantation de châteaux et de chais disséminés sur la commune. Cette qualité du terroir est confirmée, par le classement d'une grande partie de la surface communale en aire AOC « Bordeaux ». Au sein de cette aire géographique AOC, le potentiel d'exploitation de la vigne et du raisin reste d'ailleurs conséquent, dans la mesure où la surface actuellement plantée par de la vigne est inférieure à la surface agricole relative à l'aire AOC « Bordeaux ». La forte valeur de ce terroir propice à l'exploitation du raisin est toutefois diminuée par un phénomène de mitage lié à l'urbanisation et à son développement qui s'est inscrite, pour l'essentiel, au sein de ce périmètre AOC. Cette disposition entre espace viticole et urbanisation se traduit, aujourd'hui, par l'inscription de certains secteurs agricoles définis en entre-deux au sein d'espaces urbains largement constitués, et où l'exploitation s'avère de plus en plus difficile, en raison de la multiplication des conflits d'usages.

- **L'activité agricole est majoritairement viticole même si l'on recense une maraîchère et deux éleveurs**
- **La majorité des agriculteurs ont des projets d'extension ou de développement**


Communes de Vérac
Périmètre AOC
Nord
100
Terres agricoles classées en AOC

 # Enjeux de développement économique et besoins à prendre en compte

> Dynamiser l'offre commerciale et de services en développant une offre de locaux dédiée dans le centre-bourg

> Améliorer le fonctionnement du site industriel de la fonderie en permettant des aménagements de voirie et de cheminements piétons

> **Réduire la pression foncière** en préservant les terres agricoles

> Pérenniser et développer les exploitations agricoles existantes en protégeant les terres à haute valeur agronomique et en permettant une diversification économique (créer une vitrine des productions viticoles locale)

2.3 Les équipements publics

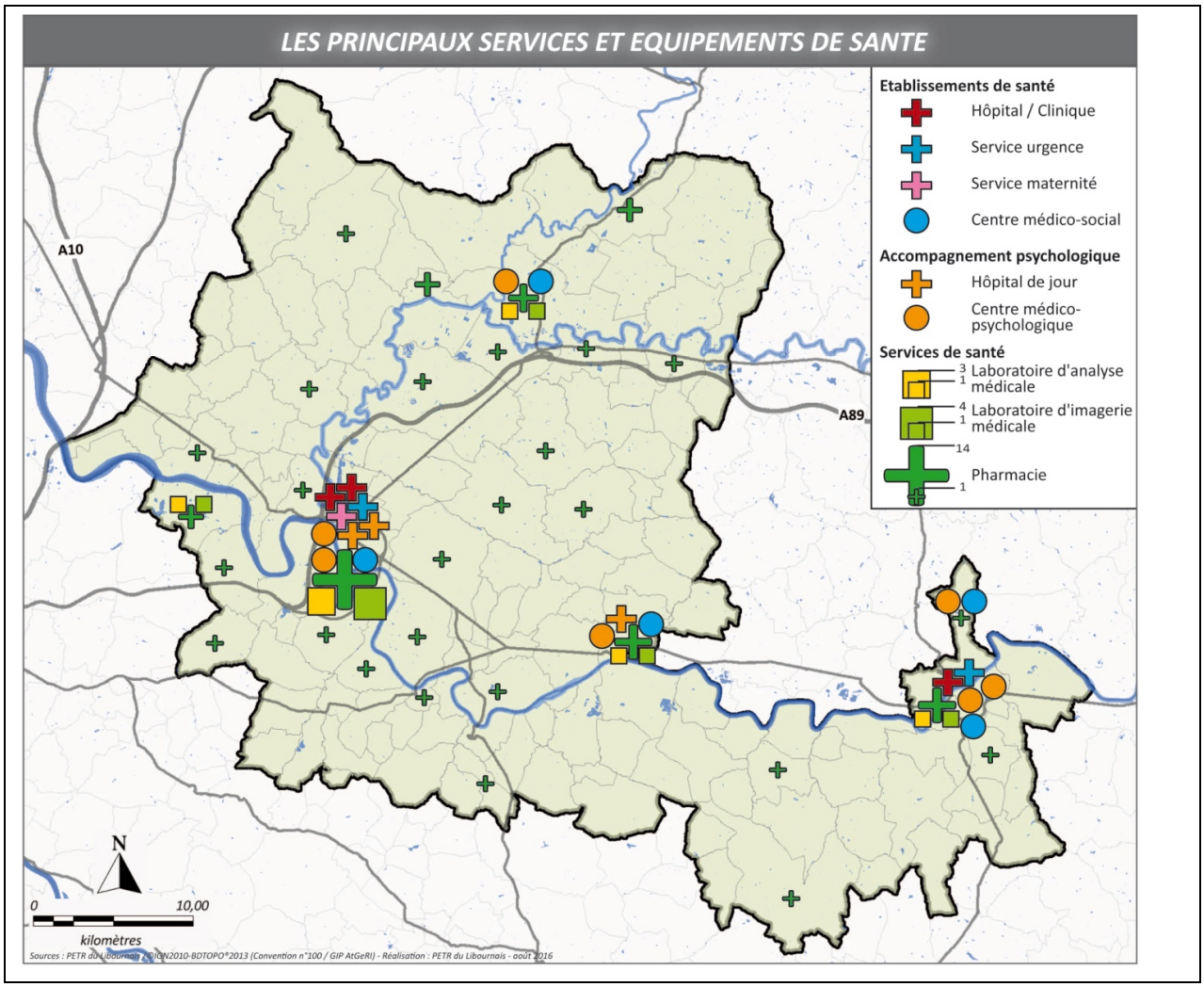
2.3.1 Une commune dépendante en termes d'équipements publics

La commune de Vérac est une commune périurbaine qui compte moins de 1 000 habitants. Cette taille implique un niveau d'équipement faible. Toutefois, la commune compte quelques équipements localisés dans le centre-bourg répondant à des besoins du quotidien : une école, une agence postale, un centre culturel, des équipements sportifs, une bibliothèque.

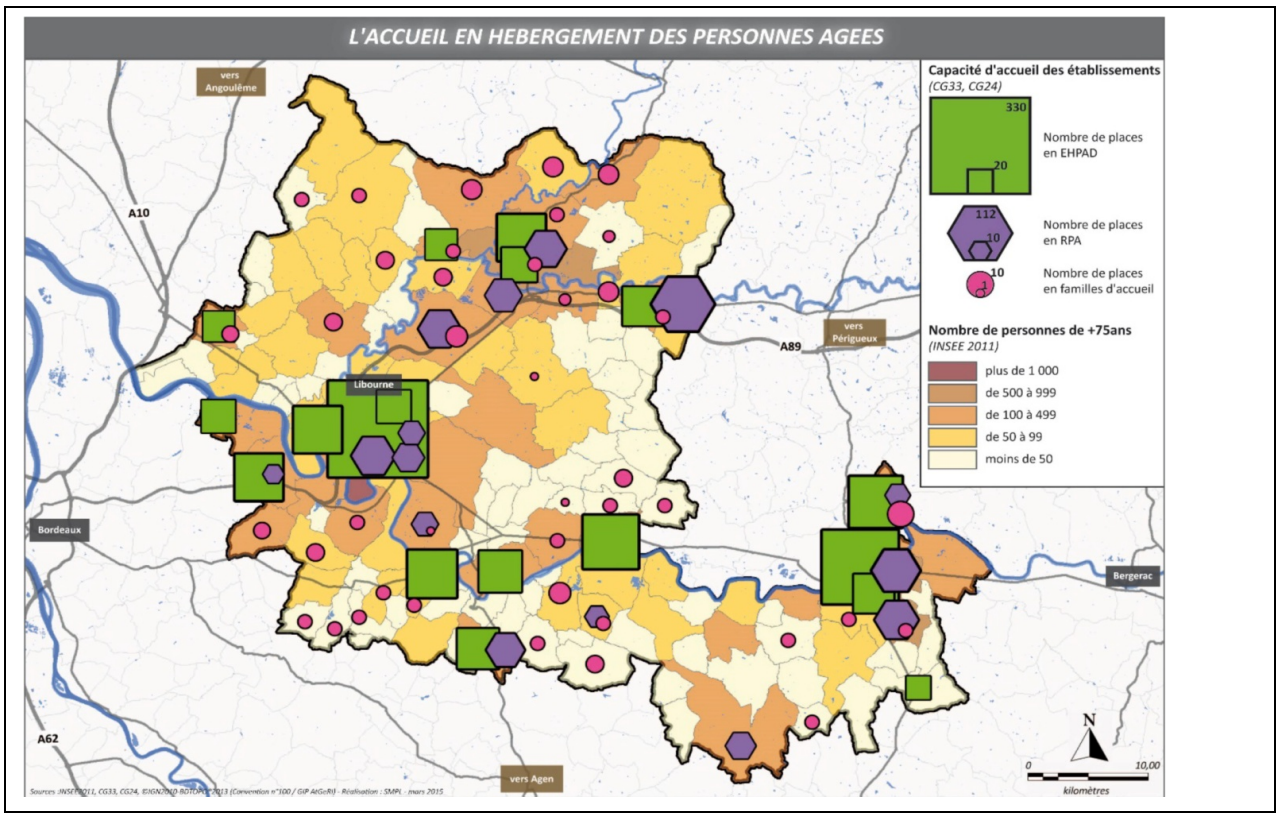
La commune compte aussi un équipement supra communal avec la présence du Collège Leo Drouyn

Cette offre ne permet pas de répondre à tous les besoins des habitants que ce soit pour la scolarité (lycée, études supérieures), les loisirs ou l'administration.

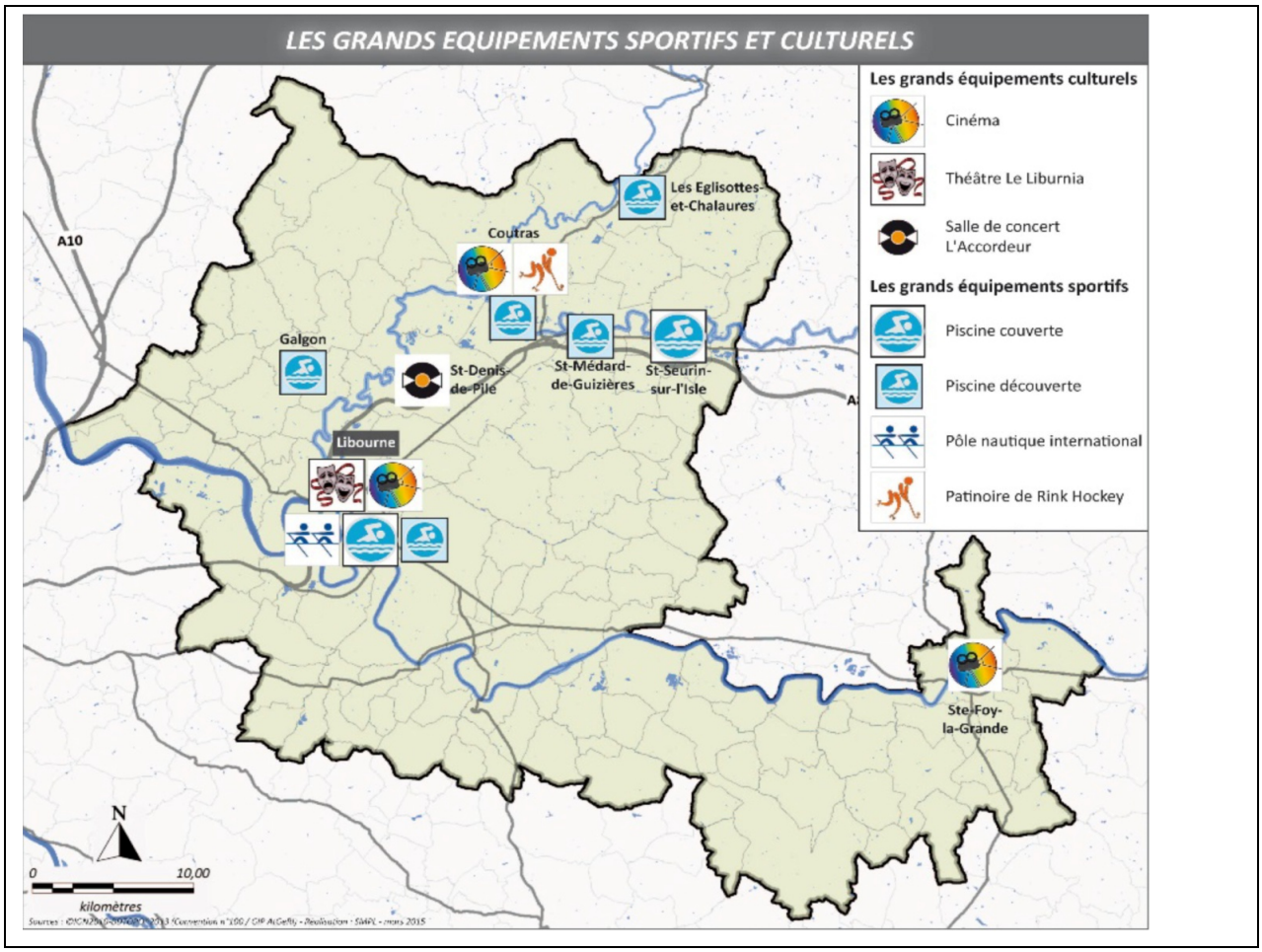
Les communes de la communauté de communes proposent une offre complémentaire, mais seules les communes de Libourne, Saint André de Cubzac ainsi que les communes au sein de Bordeaux Métropole concentrent l'ensemble des équipements répondant aux besoins des habitants du territoire.



Localisation des services et équipements de santé du territoire du Grand Libournais (SCoT Grand Libournais)



Localisation de l'accueil et l'hébergement des personnes âgées dans le Grand Libournais (SCoT Grand Libournais)

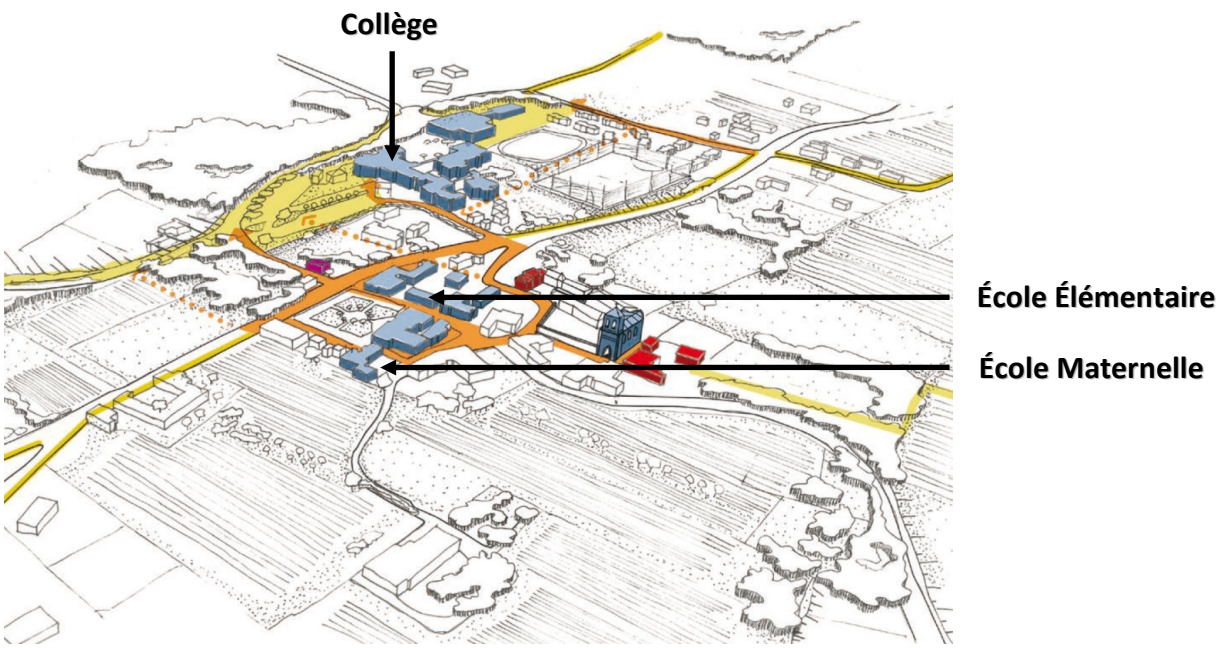


Localisation des grands équipements sportifs et culturels du territoire du Grand Libournais (SCoT Grand Libournais)

2.3.2 Les équipements scolaires

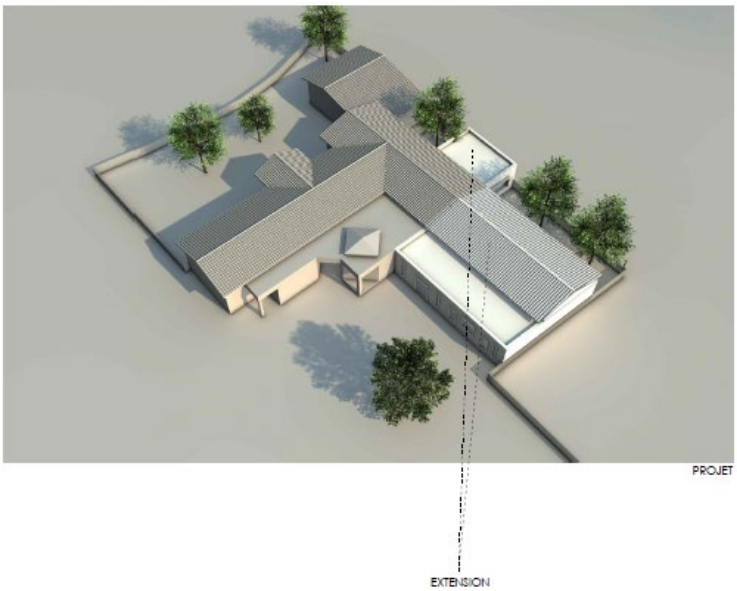
La commune de Vérac dispose d'une école maternelle de X élèves (X classes), une école élémentaire de X élèves (X classes) et du collège Léo-Drouyn accueillant environ 680 élèves en 2018.

Ces équipements scolaires sont localisés dans le centre bourg et ils participent à la vie du centre-bourg.



La compétence liée aux équipements scolaires et à leur fonctionnement a été transférée au syndicat intercommunal à vocation scolaire auquel adhérent également les communes de Tarnès et Mouillac.

La capacité actuelle de l'école maternelle répond difficilement aux besoins et ne permet pas d'envisager une augmentation des effectifs. Ainsi, un projet d'extension est en cours d'étude.

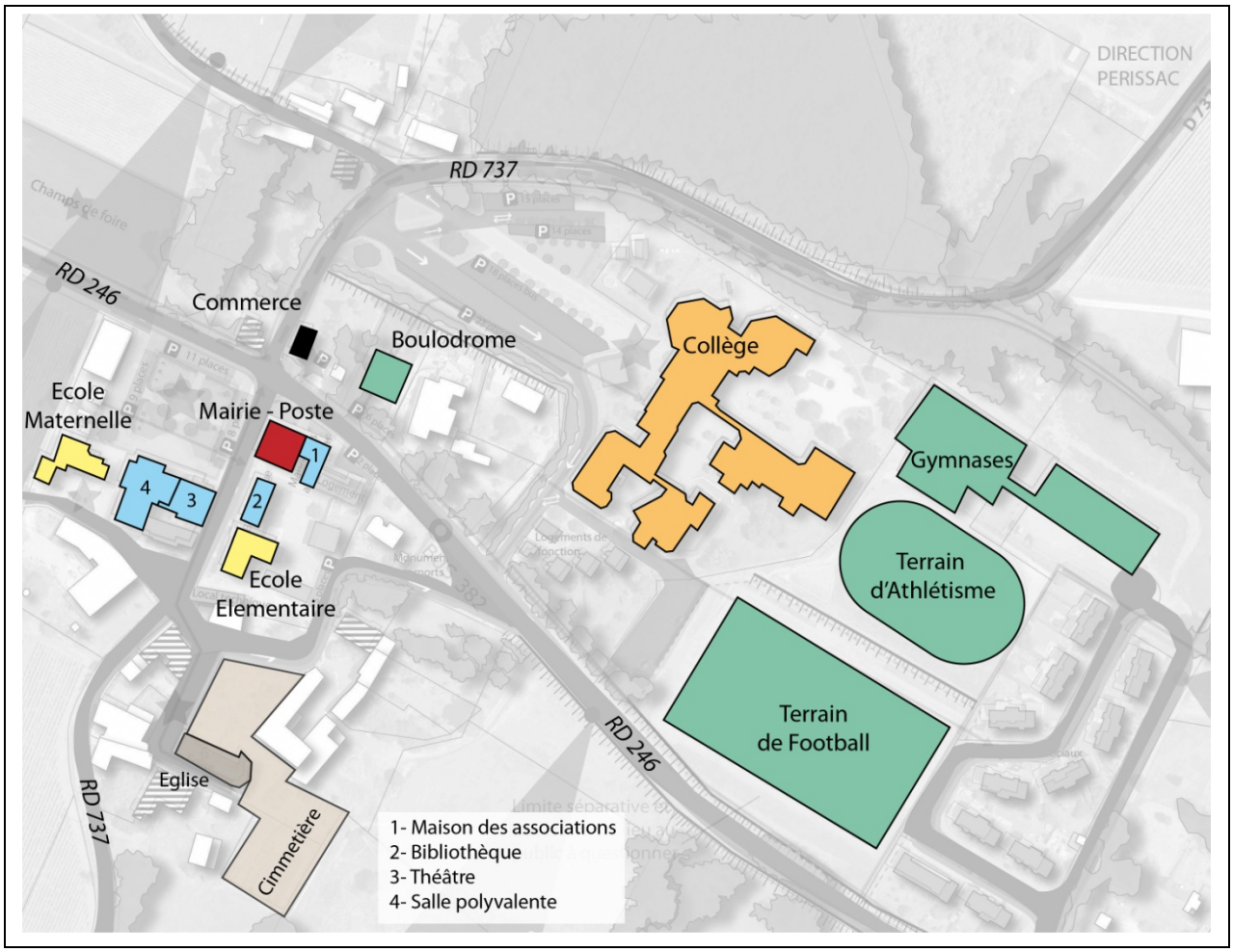


Source : étude de faisabilité KM Architecture

2.3.2 Les équipements sportifs

Malgré une taille de commune relativement petite (en termes d'habitants) par rapport au reste de l'agglomération Bordelaise, la commune dispose des équipements sportifs de base, pour la plupart regroupés dans le centre-bourg et mutualisés avec le collège (un terrain de football, un terrain d'athlétisme, deux gymnases / salle de sport et un boulodrome). Afin de compléter cette offre, un projet de terrain multi-activités pouvant inclure un skate park proposé par le conseil municipal des jeunes est à l'étude.

Elle bénéficie également d'une offre d'équipements de loisirs et culturels mise à disposition du tissu associatif local dynamique : une salle des fêtes, une bibliothèque, une maison des associations et un théâtre (centre culturel).



Localisation des équipements

- **Des équipements présents à conforter et à développer (extension de l'école maternelle)**

 # Enjeux de mise à niveau des équipements et besoins à prendre en compte

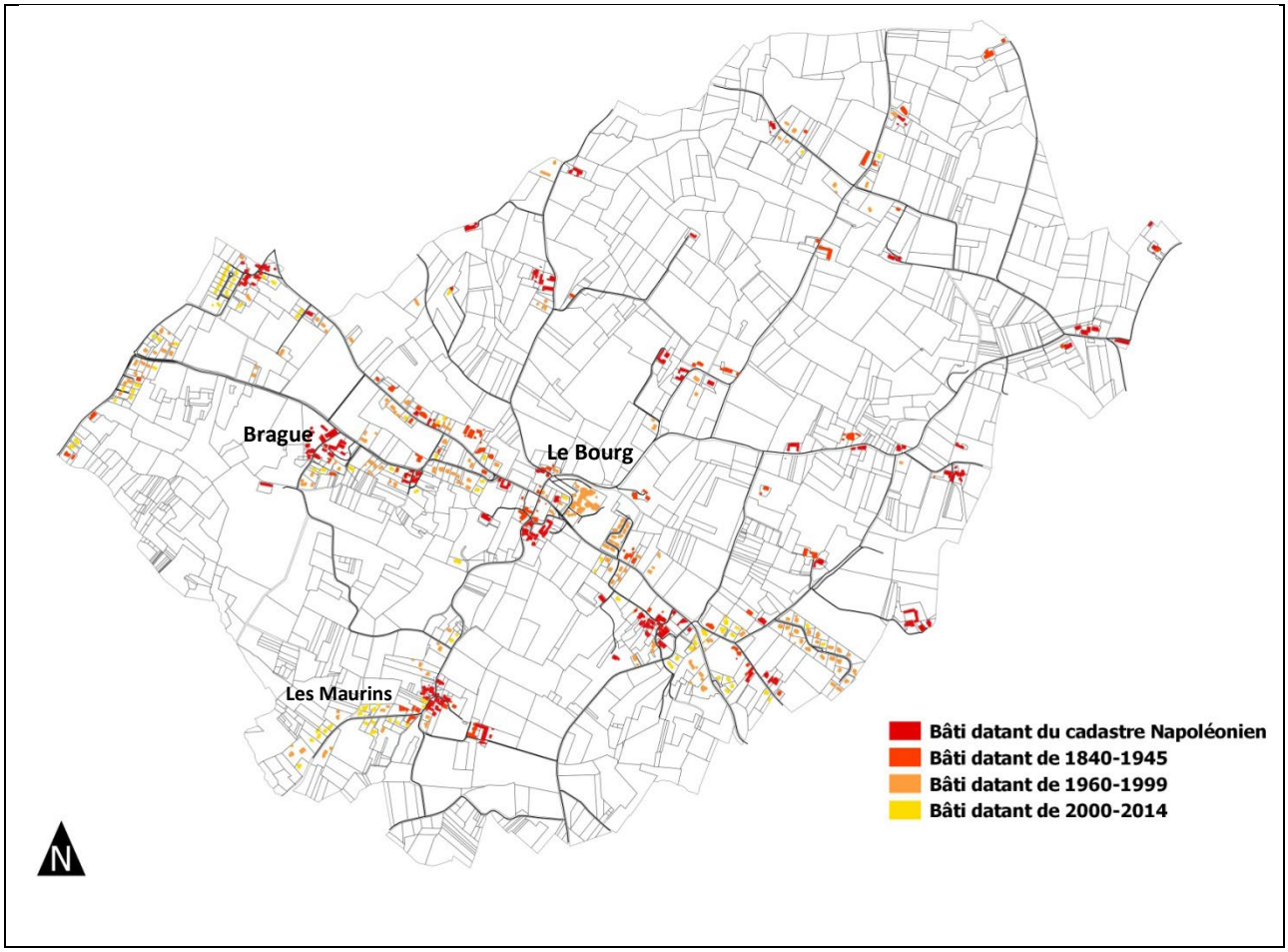
> Pérenniser les équipements scolaires, périscolaires, culturels, sportifs et de loisirs existants

> Agrandir l'école maternelle, réaménager le parking du collège, créer un terrain multi-activités pouvant inclure un skate park

> Prioriser l'implantation des futurs équipements collectifs dans le centre-bourg pour renforcer son animation

CHAPITRE 3 DIAGNOSTIC URBAIN

3.1 Chronologie du développement urbain



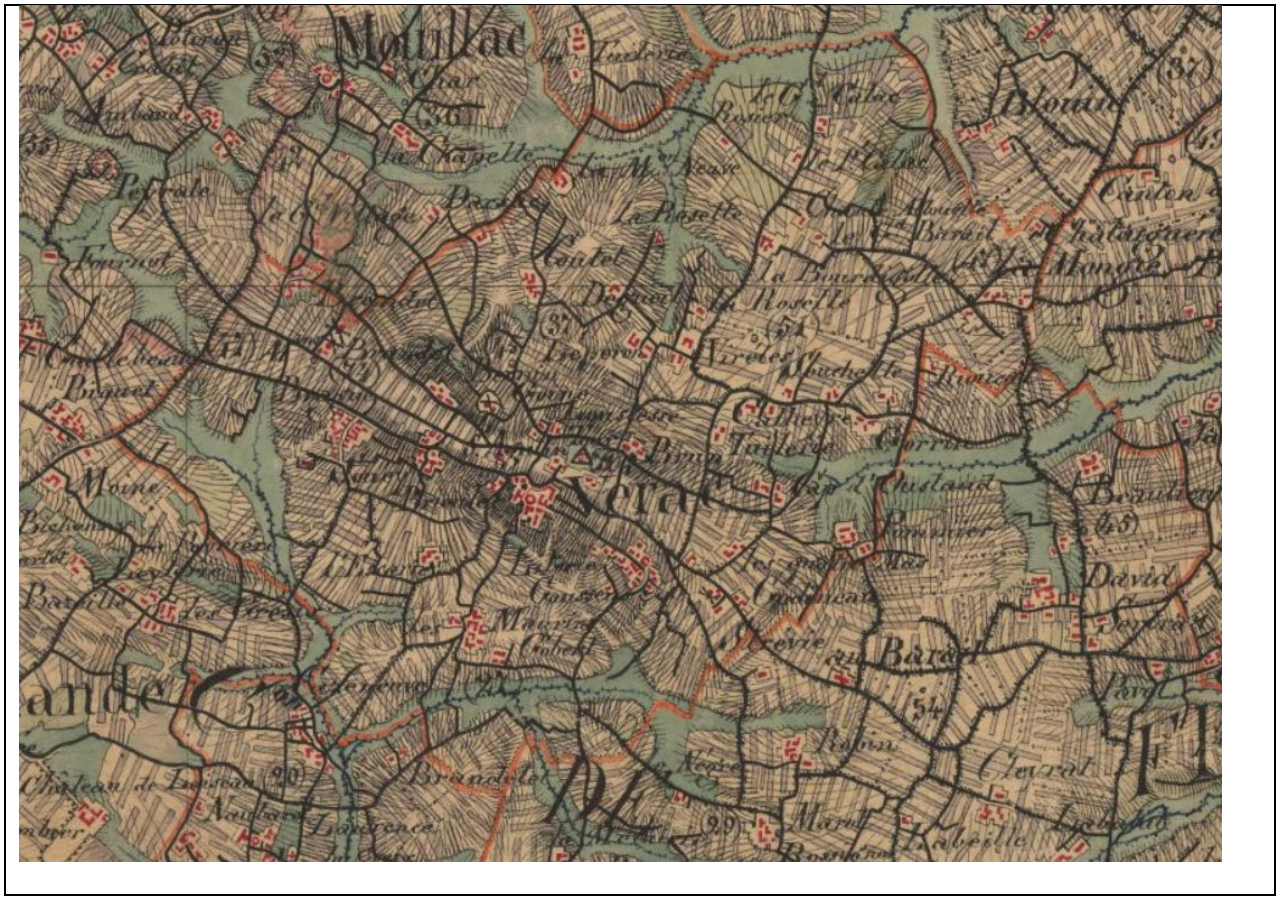
Evolution du bâti (habitat) par époques

La commune de Vérac est polycentrique. Elle est composée d'un bourg et de plusieurs hameaux (Brague, Les Maurins, Les Gaussens, …) de taille équivalente qui étaient déjà constitués au début du XIXème siècle. La commune accueillait aussi de l'habitat isolé lié à l'activité agricole principalement implanté au Nord de la commune.

L'urbanisation de la commune va évoluer lentement jusque dans les années 1960. A partir de cette période, elle va s'accélérer en privilégiant :

- Une logique de densification du centre bourg et des principaux hameaux déjà constitués (Brague, Soney, Brandet, Gaussens, Maurins)
- Une logique d'opportunité foncière le long des principaux axes routiers de la commune comme la RD 246 E2 (Lespagne, Quarte Mas/Godineau), la RD 246 E1 (en limite communale à proximité du hameau du Biquet à La Lande de Fronsac) et la RD 737 entre le hameau du Maurins et Tarnès (Les Marguerins)

Depuis le début des années 2000, l'urbanisation se développe quasi exclusivement en dehors du centre bourg de la commune et au gré des opportunités foncières le long des axes permettant d'accéder aux pôles d'emplois, de commerces et de services (Bordeaux, Libourne, Saint André de Cubzac, …).



Carte d'État-major (1820-1866) - source : Géoportail

La carte de l'Etat major permet d'identifier le polycentrisme initial de la commune qui a été effacé par l'urbanisation récente.

UN PAYSAGE HÉRITÉ :
- UNE URBANISATION EN VILLAGES SUSPENDUS AU COTEAU
- UNE CAMPAGNE JARDINÉE & TRAMÉE PAR LES CHEMINS D'EXPLOITATION ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX

^ Carte d'Etat-Major (source: IGN)

Cadastre Napoléonien (source: archives dptales) >

3.2 L'analyse de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers

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. Cet étalement urbain ou périurbanisation aboutit, notamment, à un allongement des déplacements au quotidien, à une hausse des émissions de gaz à effet de serre, à une diminution et un mitage des espaces naturels et agricoles. Ce dernier aspect entraîne la fragmentation de la biodiversité et des corridors écologiques et mène bien souvent à l'irréversibilité quasi systématique de l'imperméabilisation des sols. L'urbanisation nouvelle doit, dorénavant, s'inscrire en priorité en densifiant les espaces déjà urbanisés.

Méthodologie

La méthode d'analyse de la consommation des espaces choisie est basée sur la fiche méthodologique développée par la DDTM des Landes en 2017.

Elle se décline en cinq temps :

- La définition de l'enveloppe urbaine ;
- Le bilan de la consommation des espaces sur au minimum les dix années précédant l'approbation du PLU ;
- L'identification du potentiel mobilisable ;
- La définition d'un projet de territoire ;
- La mise en œuvre du projet en répondant à un objectif de réduction de la consommation des espaces.

L'analyse de l'occupation du sol et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (N.A.F.) sera :

- Quantitative : le nombre de surfaces consommées ;
- Spatiale : la localisation de ces espaces ;
- Qualitative : la typologie d'espaces consommés et pour quelle destination.

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

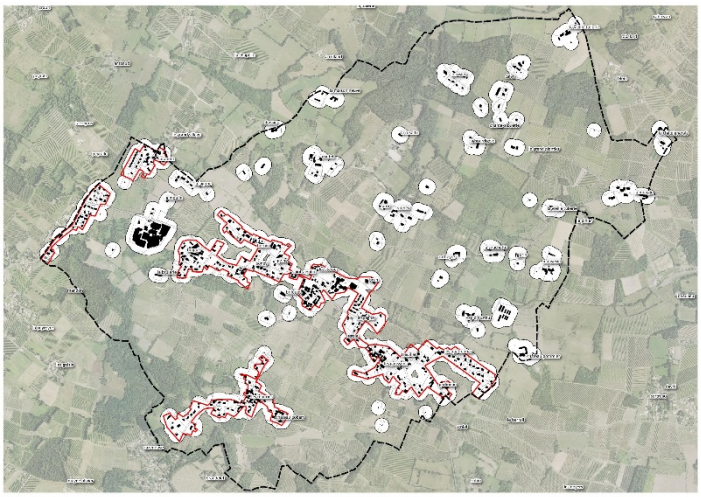
- Les autorisations d'urbanisme (permis de construire) de 2010 à 2019 ;
- Les photos aériennes de 1953, 2012, 2016 et de 2020 (IGN et Google).

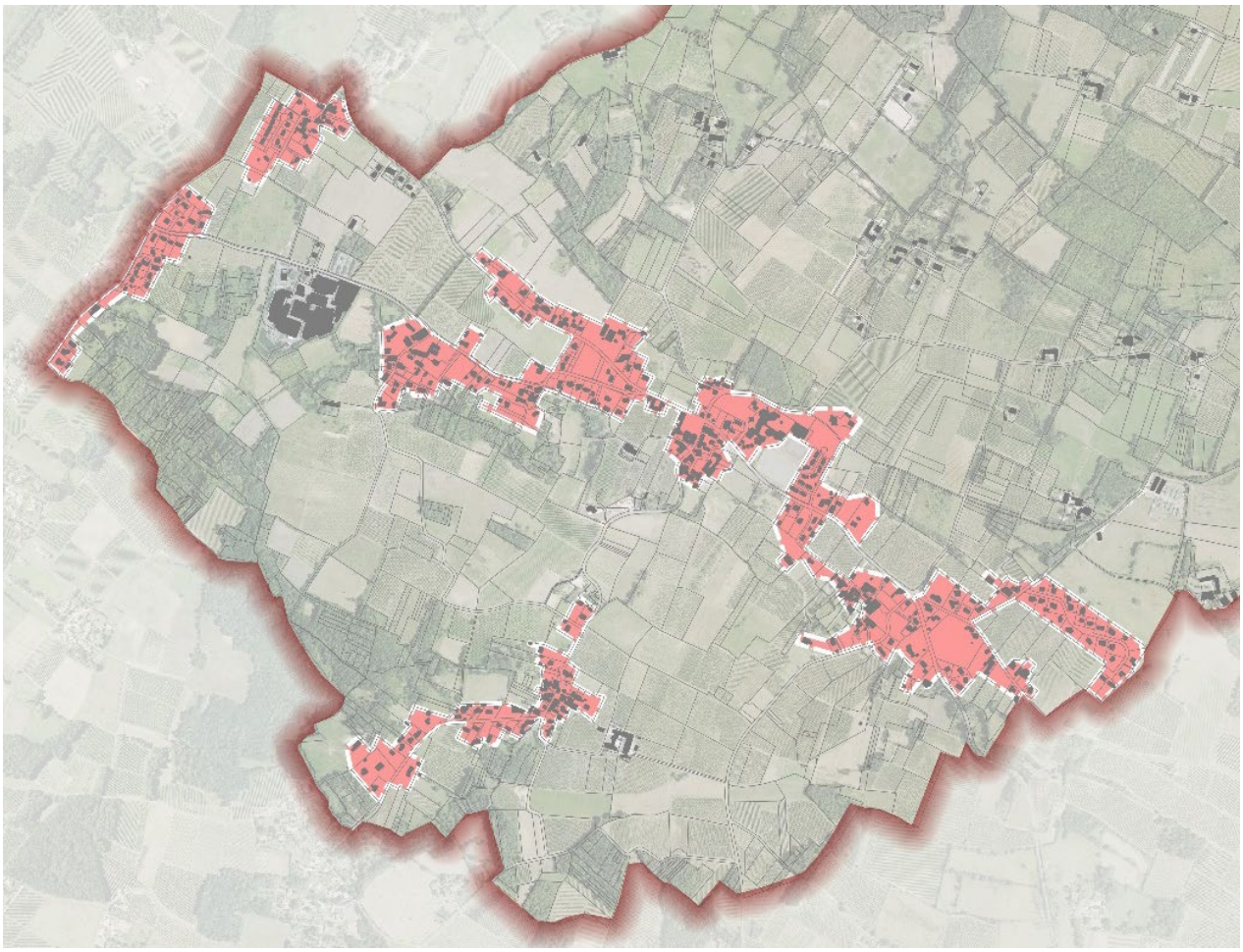
L'exploitation de ces données permet ainsi d'identifier les espaces consommés durablement ou non ainsi que la forme de cette consommation.

3.2.1 La définition de l'enveloppe urbaine

Les espaces urbanisés sont délimités suivant les critères cumulatifs suivants :

- espaces bâtis continus (moins de 100 mètres entre deux constructions) de plus de 10 constructions principales (hors annexes, garages, etc.)
- secteurs présentant une densité d'au-moins 8 logements/ha (hors espaces publics), voire une densité inférieure s'il comporte plus de 100 logements.





Délimitation de l'enveloppe urbaine des espaces urbanisés de Vérac

3.2.2 Le bilan de la consommation des espaces

Un territoire principalement composé de terres agricoles

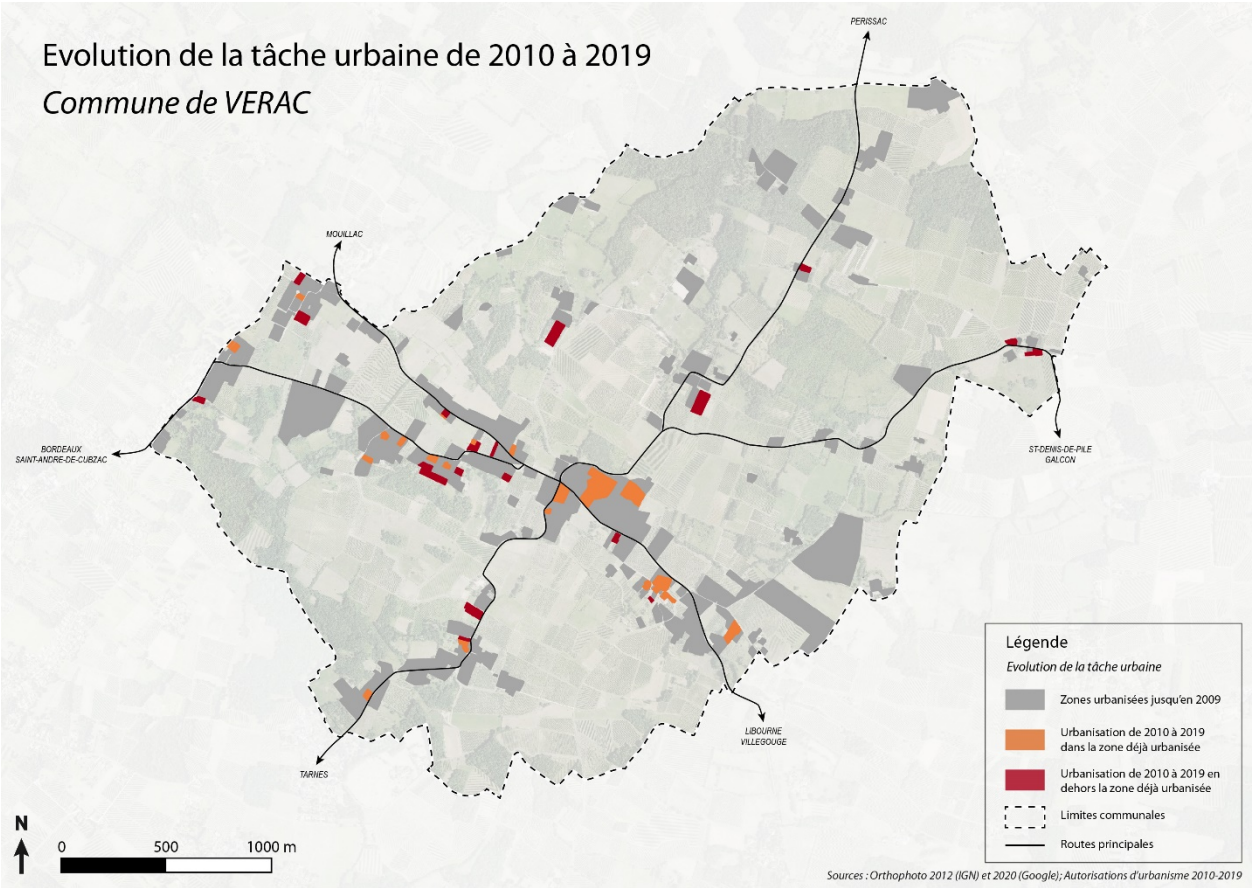
En 2009, les espaces non urbanisés représentaient 89% du territoire, soit environ 760 ha. Ce sont les terres agricoles qui composent en grande majorité le territoire (68%). Les espaces artificialisés (11% du territoire) sont principalement implantés le long des voies.

Etat de l'occupation du sol en 2009[5]	Superficie en 2009	Part sur la totalité du territoire
Espace artificialisé (Total)	**99 ha**	**11%**
Espace vert	3 ha	0,3%
Espace urbanisé	69 ha	8,0%
Zone industrielle ou commerciale	10 ha	1,2%
Mines, décharges, carrières	3 ha	0,3%
Réseaux de communication (axes routiers...)	13 ha	1,5%
Espace non artificialisé (Total)	**760 ha**	**89%**
Forestier	173 ha	20.1%
Agricole	582 ha	67.8%
Végétations	5 ha	0,6%

[5] Occupation du sol 2009, PETR du Grand Libournais

Depuis 2010, date de prise en compte pour le démarrage de l'évaluation de la consommation d'espaces naturels et agricoles sur la commune de Vérac, 8,4 hectares ont été consommés sur le territoire communal dont plus de 50% en extension urbaine entraînant une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. C'est donc un peu plus de 3% du territoire communal qui a été artificialisé de façon irréversible, soit 4,4 hectares.

Une enveloppe urbaine a été définie afin de différencier le tissu urbain des espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire communal. Les terrains mobilisés au sein de l'enveloppe urbaine ne sont pas assimilés à des espaces naturels, agricoles et forestiers car souvent déjà artificialisés. Toutefois, les ensembles fonciers non bâties de plus de 1 hectare situé au sein de l'enveloppe urbaine entrent dans le calcul des espaces consommés. L'ensemble des terrains urbanisés en dehors ou en limite immédiate de l'enveloppe urbaine constituent de l'extension urbaine et sont consommateurs d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.



Origine et destinations des espaces consommés

De 2010 à 2019 [6], 4,4 ha d'espaces N.A.F. ont été artificialisés. Parmi ces espaces consommés, 1,1 ha étaient forestiers et 1,3 ha étaient composés de prairies agricoles. L'urbanisation s'est développée principalement au profit de l'habitat (3,3 ha) et, dans une moindre mesure, à destination d'activités économiques (1,1 ha). Concernant les espaces déjà artificialisés, 4 ha ont fait l'objet de nouvelles constructions ou de modifications.

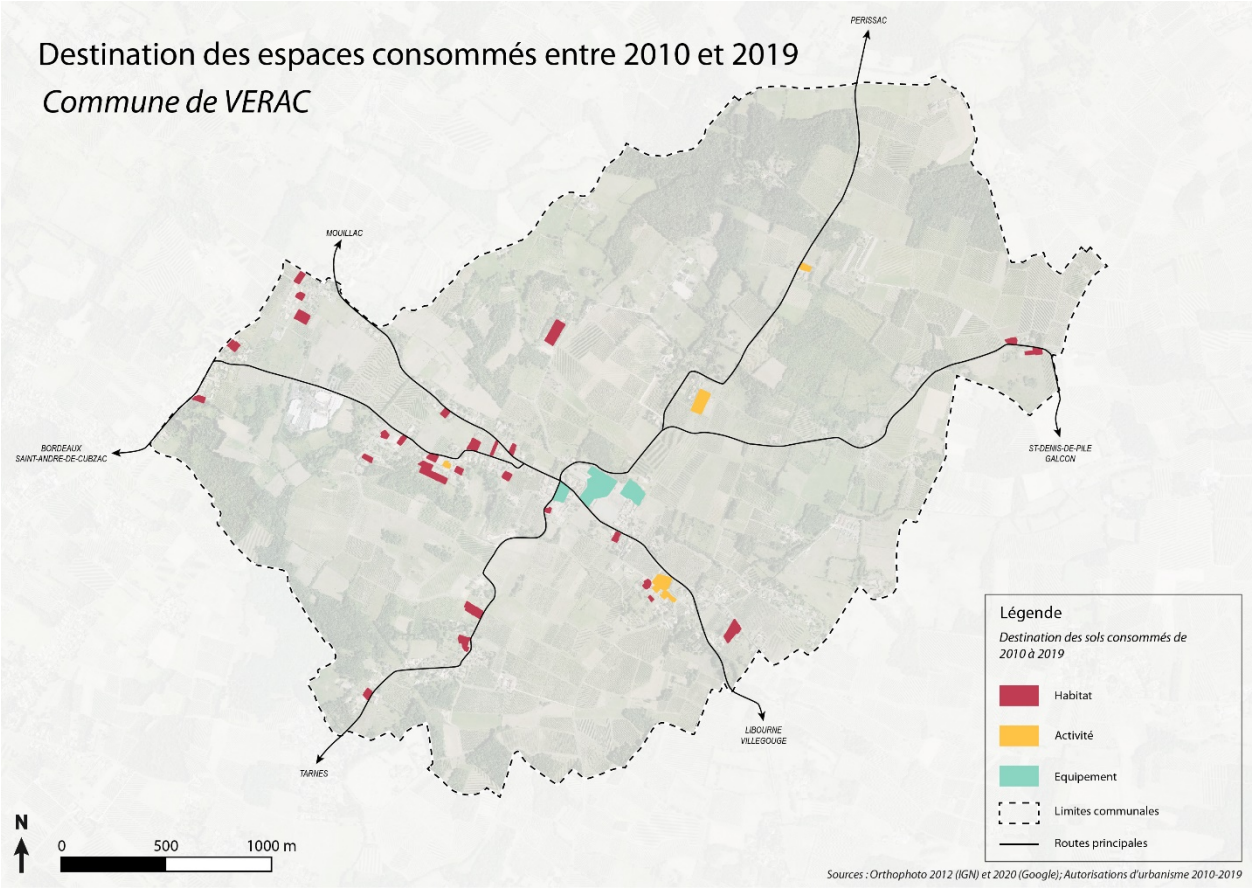
Consommation de 2010 à 2019	Economie	Equipement	Habitat	Total général
Boisement			1,1 ha	1,1 ha
Espace vert	0,1 ha		0,9 ha	1 ha
Prairie, agriculture	0,1 ha		1,3 ha	1,4 ha
Vigne	0,9 ha			0,9 ha
Total	**1,1 ha**		**3,3 ha**	**4,4 ha**
Terrains déjà artificiels	*0,1 ha*	*2,7 ha*	*1,2 ha*	*4 ha*

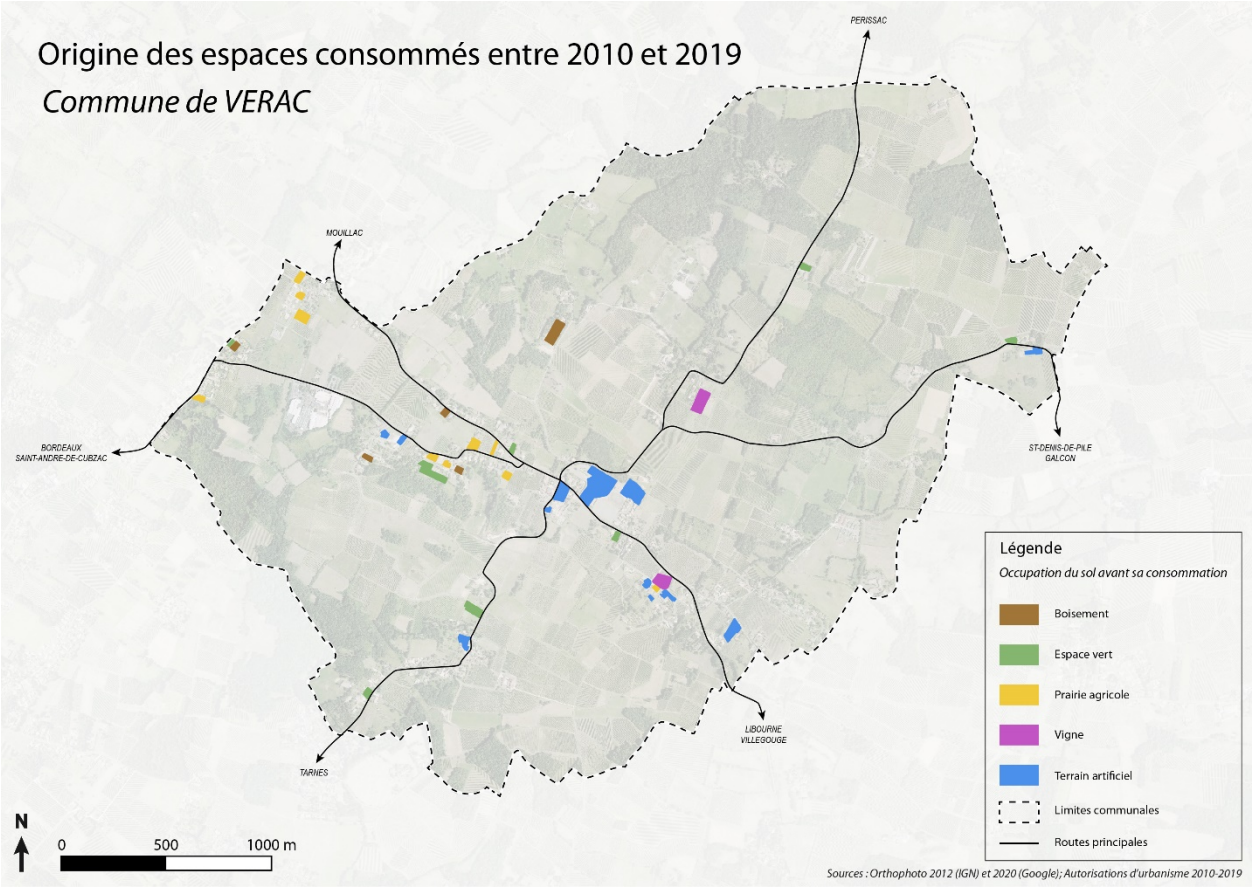
Cette analyse permet d'identifier 3,4 ha d'espaces consommés durablement (c'est à dire des espaces où l'aménagement effectué ne permet pas d'envisager un retour à l'état d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. sans d'importants coûts de remise en état) et 1 ha d'espaces verts artificialisés.

L'urbanisation des espaces N.A.F. est principalement destinée à de l'habitat individuel (82%). En moyenne, la surface consommée par construction est de 1235 m² avec une densité brute moyenne de 8 logements par hectare.

Consommation Habitat 2010-2019	Maisons individuelles
Superficie	7 ha
Nombre de logements	57
Densité moyenne logements par ha	8 log/ha
Superficie moyenne par log	1235 m²
Moyenne % VRD	20

[6] Analyse des permis de construire de 2010 à 2019 et des photos aériennes de 2012 (IGN) et 2020 (Google)


Destination des espaces consommés entre 2010 et 2019
Commune de VERAC
PERISSAC
MOUILLAC
BORDEAUX
SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC
ST-DENIS-DE-PILE
GALCON
LIBOURNE
VILLEGOUGE
TARNES
Légende
Destination des sols consommés de 2010 à 2019
Habitat
Activité
Equipement
Limites communales
Routes principales
N
0
500
1000 m
Sources : Orthophoto 2012 (IGN) et 2020 (Google); Autorisations d'urbanisme 2010-2019


Origine des espaces consommés entre 2010 et 2019
Commune de VERAC
PERISSAC
MOUILLAC
BORDEAUX
SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC
ST-DENIS-DE-PILE
GALCON
LIBOURNE
VILLEGOUGE
TARNES
Légende
Occupation du sol avant sa consommation
Boisement
Espace vert
Prairie agricole
Vigne
Terrain artificiel
Limites communales
Routes principales
N
0
500
1000 m
Sources : Orthophoto 2012 (IGN) et 2020 (Google); Autorisations d'urbanisme 2010-2019

3.2.3 Les objectifs de modération de la consommation au regard du SCoT à l'horizon 2030 et le bilan des zones d'extension urbaines inscrites au PLU de 2013

Le SCOT du Libournais, approuvé en octobre 2016, a l'objectif de réduire de 20 % la consommation d'espaces N.A.F. à l'horizon 2030 par rapport à la précédente décennie (p.76 du DOO).

De 2010 à 2019, 4,4 hectares d'espaces N.A.F ont été consommés sur la commune de Vérac. Afin de poursuivre les objectifs du SCoT, la consommation d'espaces N.A.F. ne devra pas dépasser 3,7 ha d'ici 2030.

D'importantes réserves foncières sont identifiées dans le PLU de 2013 en limite des espaces déjà urbanisés de la commune, qu'il convient d'interroger au regard des objectifs de modération de la consommation d'espace :

- le terrain situé au Nord-Ouest du centre-bourg (Loustesse) : 0.93 ha de zone 1AU à vocation d'habitat.
- le terrain situé au Sud-Ouest du centre-bourg (Saint Aigulin) : 1.49 ha de zone 1AU à vocation d'habitat.
- le terrain situé à l'Ouest du centre-bourg (Bernin/Soney) : 1.1 ha de zone 2AU à vocation d'habitat.

3.2.4 La mise en œuvre du projet répondant à un objectif de réduction de la consommation des espaces

L'enjeu sera donc de préserver au maximum le caractère agricole et plus généralement rural de la commune. Pour répondre concrètement à l'objectif de réduire la consommation annuelle moyenne d'espaces agricoles fixé par le SCoT, il s'agit de réduire de 20% la consommation observée sur la décennie précédente (4.4 ha) en extension urbaine.

Sur la dernière décennie, la commune a produit 50% de ses logements en intensification urbaine. Principal moteur de la croissance démographique, l'urbanisation linéaire en extension le long des routes principales ont conduit à l'artificialisation de 4.4 ha d'espaces naturels et agricoles dans la décennie précédente.

La commune souhaite mieux maîtriser sa consommation foncière grâce à la mobilisation d'une partie du potentiel d'intensification en division parcellaire et l'urbanisation des quelques dents creuses (une vingtaine de logement envisageable). Le potentiel de densification pavillonnaire à Vérac est assez faible (140 logements), il sera donc nécessaire de mobiliser chaque année au minimum 1% de celui-ci pour produire entre 10 et 15 logements en division parcellaire à l'horizon 2030.

 # Enjeux de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

> **Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** (**4.4 hectares consommés entre 2010 et 2019**) en privilégiant le renouvellement urbain et la densification dans l'enveloppe urbaine existante (50% minimum des constructions en intensification urbaine).

> **Favoriser des formes urbaines plus denses** (objectif de densité autour de 15 logements par hectare en moyenne à l'échelle de la commune)

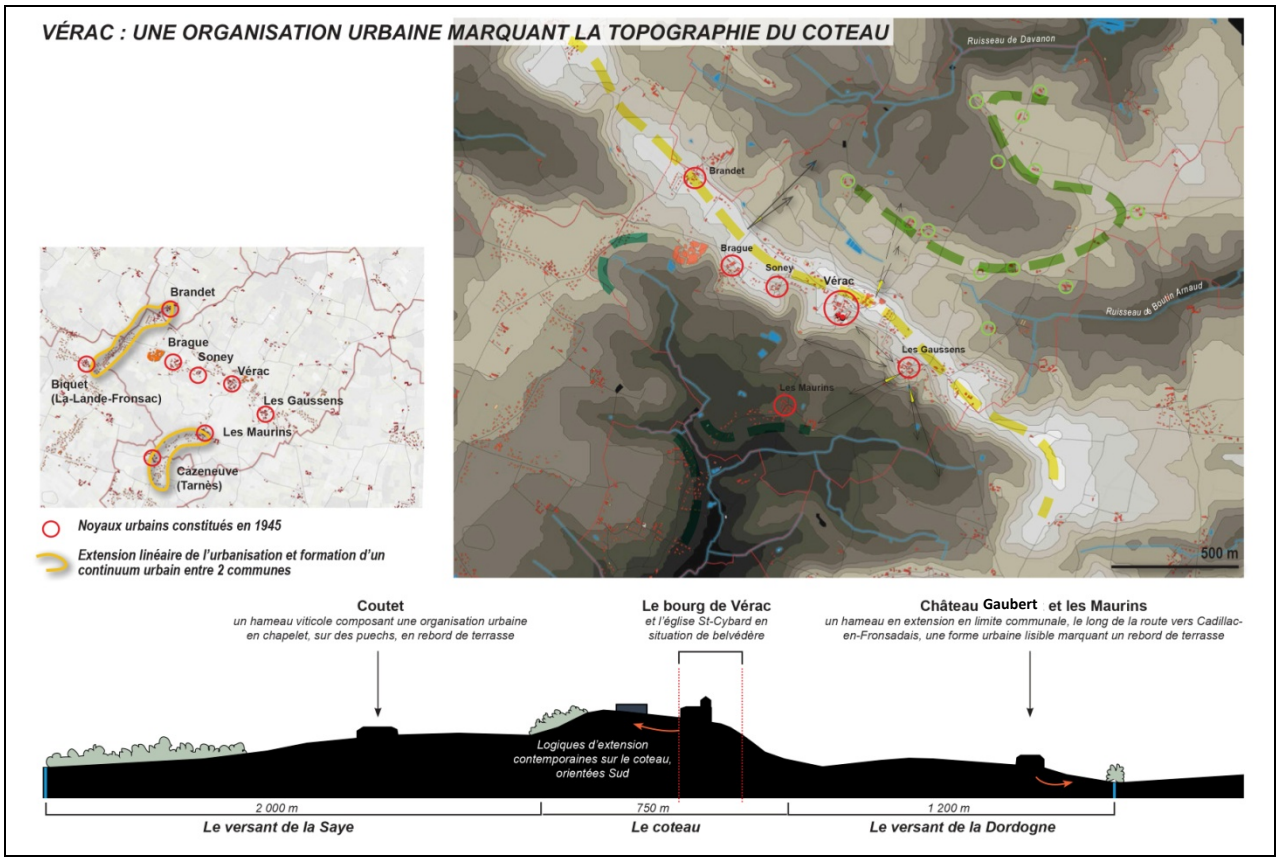
3.3 Les formes urbaines et le patrimoine bâti

3.3.1 Une urbanisation au caractère polycentrique marquant la topographie

Vérac, un patrimoine bâti et paysager fondé sur une nature mise en scène et exploitée

L'organisation urbaine recouvre une dimension patrimoniale, héritée de l'histoire susceptible d'être reconnue en tant que structure pour le développement futur. Cette structure héritée se caractérise par les rapports d'organisation spatiale étroits qu'entretiennent les établissements humains et le socle naturel :

- par des implantations en situation de coteau, en belvédère sur les vallées de la Saye et de la Dordogne ;
- par la lisibilité de la structure urbaine polycentrique, marquée par les figures urbaines spatialement différenciées du bourg et des hameaux ;
- par la présence confidentielle d'un petit patrimoine bâti révélant la présence de l'eau et constituant les traces mémorielles d'une vie rurale aujourd'hui en cours d'effacement.



Traversé d'Est en Ouest, par un coteau calcaire, le territoire de Vérac s'inscrit de part et d'autre de la ligne de partage des eaux entre les ruisseaux affluents à la Saye, versants vers l'Isle, au Nord et affluents à la Dordogne au Sud. Les fonds de vallées de La Renardière au Sud-ouest, du Ruisseau de Davanon au Nord-ouest et de la Vieille Saye à l'Est viennent délimiter le territoire communal, dessinant des horizons

lisibles depuis le coteau de part leur épaisseur boisée, constituée récemment par enfrichement de terres agricoles et contribuant au renforcement de la biodiversité.

Emplacement choisi pour l'implantation du bourg, le coteau constitue une terrasse culminant à une soixantaine de mètres d'altitude, en belvédère sur les deux versants qui se démarquent par leur orientation autant que par leur topographie différenciée et leur mise en valeur agro-forestière. **Cette terrasse ne constitue pas pour autant un plan continu mais se caractérise par une micro topographie où alternent points hauts et petites cuvettes, créant des effets d'horizons et des mises à distance entre entités urbaines.**

Le bourg occupe une position centrale au regard du territoire communal et dominante par son inscription en situation de point haut. Centralité d'équipements et lieu du seul commerce, le bourg constitue une entité fonctionnelle de service, peu dotée en logements. Ses fonctions lui confèrent un rôle polarisant au niveau intercommunal auquel répond l'organisation du système de voies radiant vers Tarnès, La-Lande-de-Fronsac, Périssac, Galgon et Villegouge, de sorte que l'espace public semble se réduire aux infrastructures de voiries et de stationnement. **En cherchant à assurer la desserte et la fluidité du trafic routier, cet aménagement est discriminant pour les mobilités cycles et piétonnes locales que pourraient pourtant favoriser la proximité entre le bourg et les hameaux qui assument essentiellement une fonction résidentielle.**

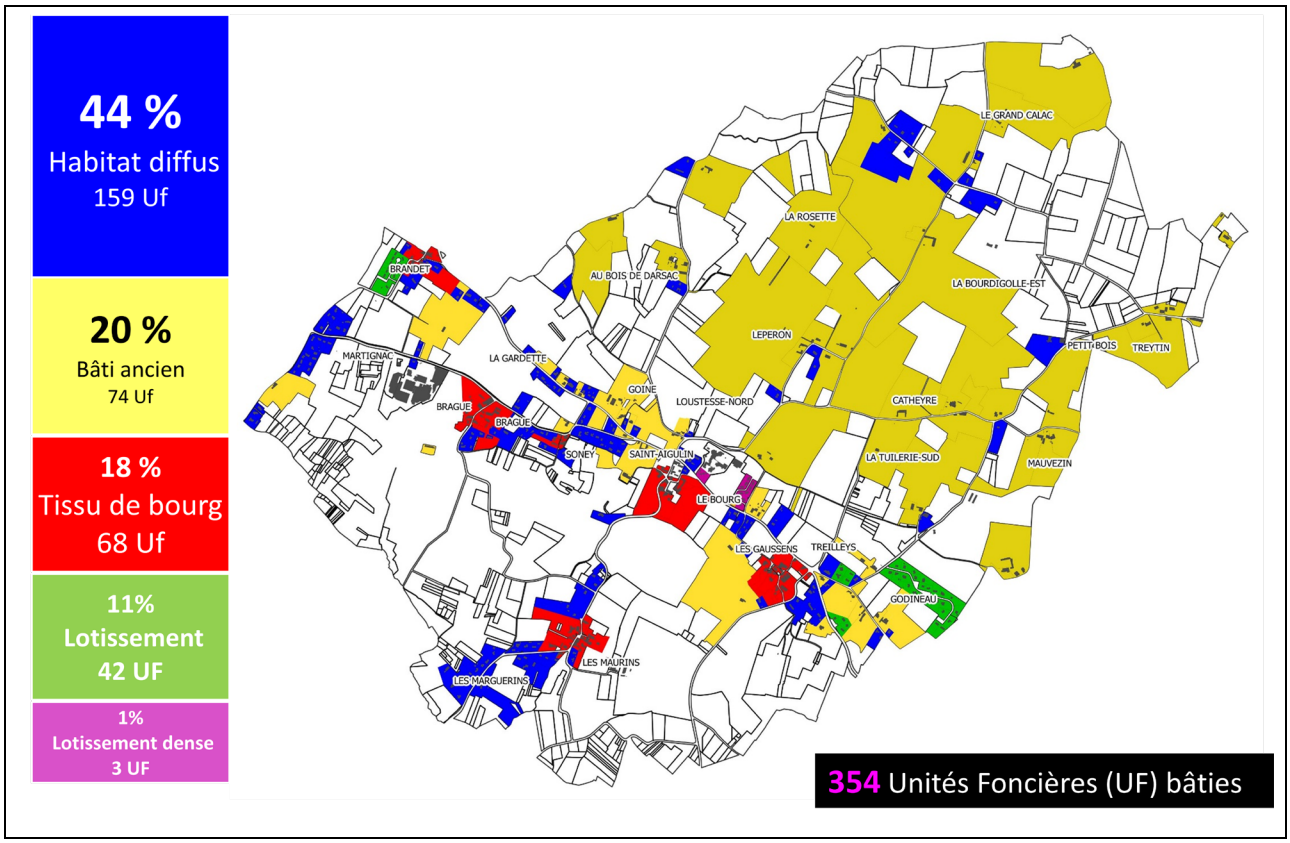
L'urbanisation s'est développée en appui sur la topographie du coteau (en relation aux points de vue et aux systèmes de voie pré existants), selon une logique d'opportunité foncière et individuelle à la parcelle favorisant les processus de développement linéaire, le long des voies de circulation existante. **Cette tendance en cours, relativement limitée à Vérac, a contribué à créer des entités urbaines nouvelles, par agrégation d'anciens hameaux au Sud du territoire (Brague, Soney, Bernin par exemple), tandis qu'aux Nord, l'urbanisation éparse se limite à des exploitations agricoles et quelques habitations attenantes.**

3.3.2 Les familles de parcelles

Le développement urbain de la commune de Vérac a jusqu'ici été réalisé principalement par de l'habitat diffus et par des projets de lotissement.

La diversité des tissus d'habitat sur le territoire a été appréciée par la définition de « cadres de vie ». Cette méthode propose de réaliser une photographie du territoire tel qu'il peut être ressenti par ses habitants : A quel mode de vie correspond ce quartier ? Quelle est son ambiance ? Le second objectif est de définir les grandes caractéristiques typo-morphologiques des unités foncières.

La commune recense plusieurs cadres de vie organisés en cinq grandes familles de parcelles bâties :



Répartition des cadres de vie sur la commune de Vérac

Le tissu de bourg :

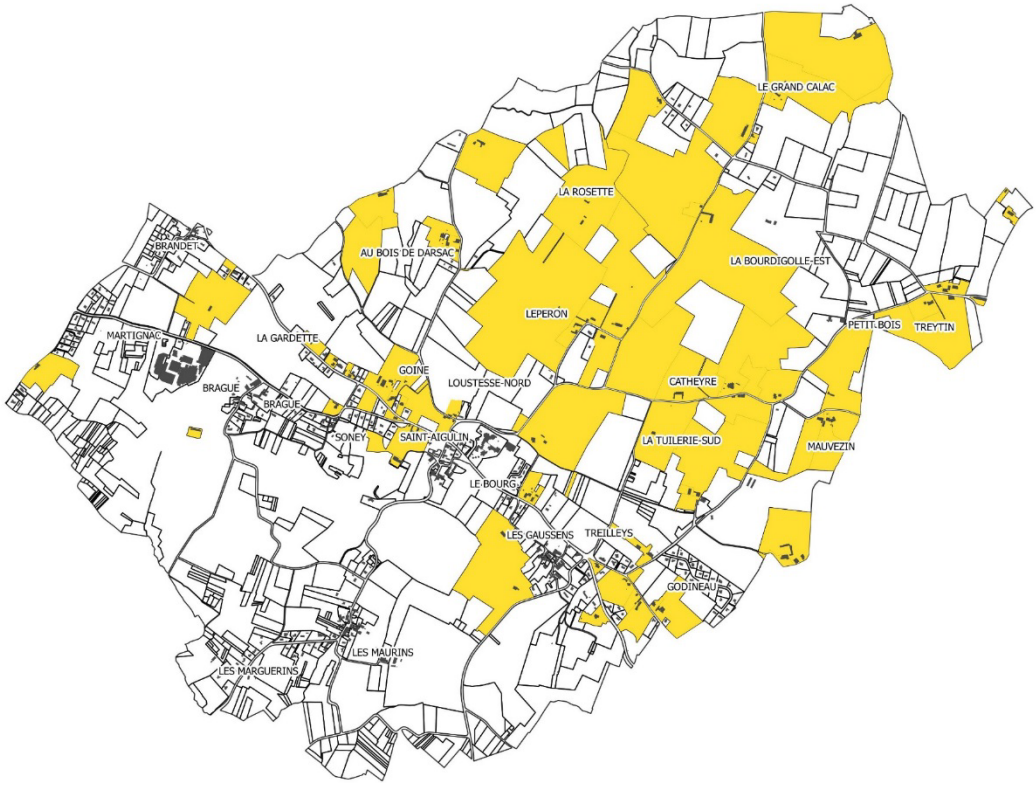
Il constitue le bâti le plus ancien, localisé dans les hameaux déjà constitués, notamment le Bourg, Brague, Brandet, Les Gaussens et les Maurins.

La densité y est relativement importante. Le bâti est constitué sur des parcelles médianes de 1000m² et est majoritairement implantés le long des rues de manière continue. Ce tissu se caractérise par une ambiance plus minérale. Ces caractéristiques limitent les possibilités de divisions parcellaires rendant la densification plus difficile à mettre en œuvre. Cependant, il existe un enjeu important de rénovation et d'entretien du bâti.

Le bâti ancien isolé :

A l'origine, il s'agissait d'anciens corps de ferme ou de bâtiments agricoles implantés au plus près des terres cultivées. Localisés principalement dans la moitié Nord de la commune, cette famille se caractérise par une taille importante de parcelles (médiane des terrains autour de 4 000m²). L'implantation des bâtiments peut-être soit le long des voies, soit observer un retrait d'une dizaine de mètres.

Le potentiel de densification y est très important du fait de la capacité résiduelle de ces grandes parcelles. Cependant, la sensibilité environnementale ou paysagère et leur éloignement par rapport aux réseaux et aux équipements limitent leur développement urbain.



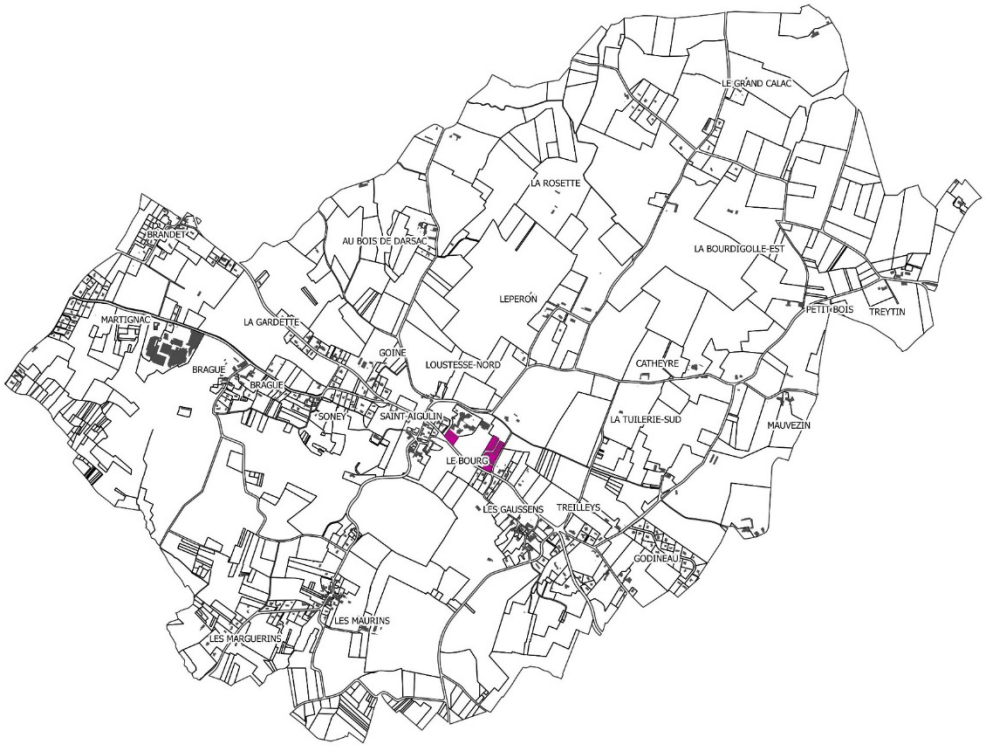
Les Lotissements :

La commune comptabilise seulement deux lotissements. Ils représentent 11% du nombre total des unités foncières de la commune. Cette famille de parcelle se caractérise par une relative uniformité des tailles de parcelles et du bâti. Les constructions sont implantées en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives. Du fait de l'implantation centrale de la construction et malgré la relative importance de la taille médiane des terrains (1700m²), la densification est surtout possible par des extensions ou la création d'annexes.

Les Lotissements denses :

Cette famille se caractérise par une implantation sur des parcelles plus petites (médiane des terrains de 400m²) augmentant l'emprise au sol moyenne (35% contre 10 à 15% en moyenne sur la commune) et une implantation semi-continue avec des constructions en bande. Elle ne concerne qu'une seule résidence. Sauf cas exceptionnels, seules les extensions et les annexes peuvent être envisagées pour faire évoluer ces tissus.

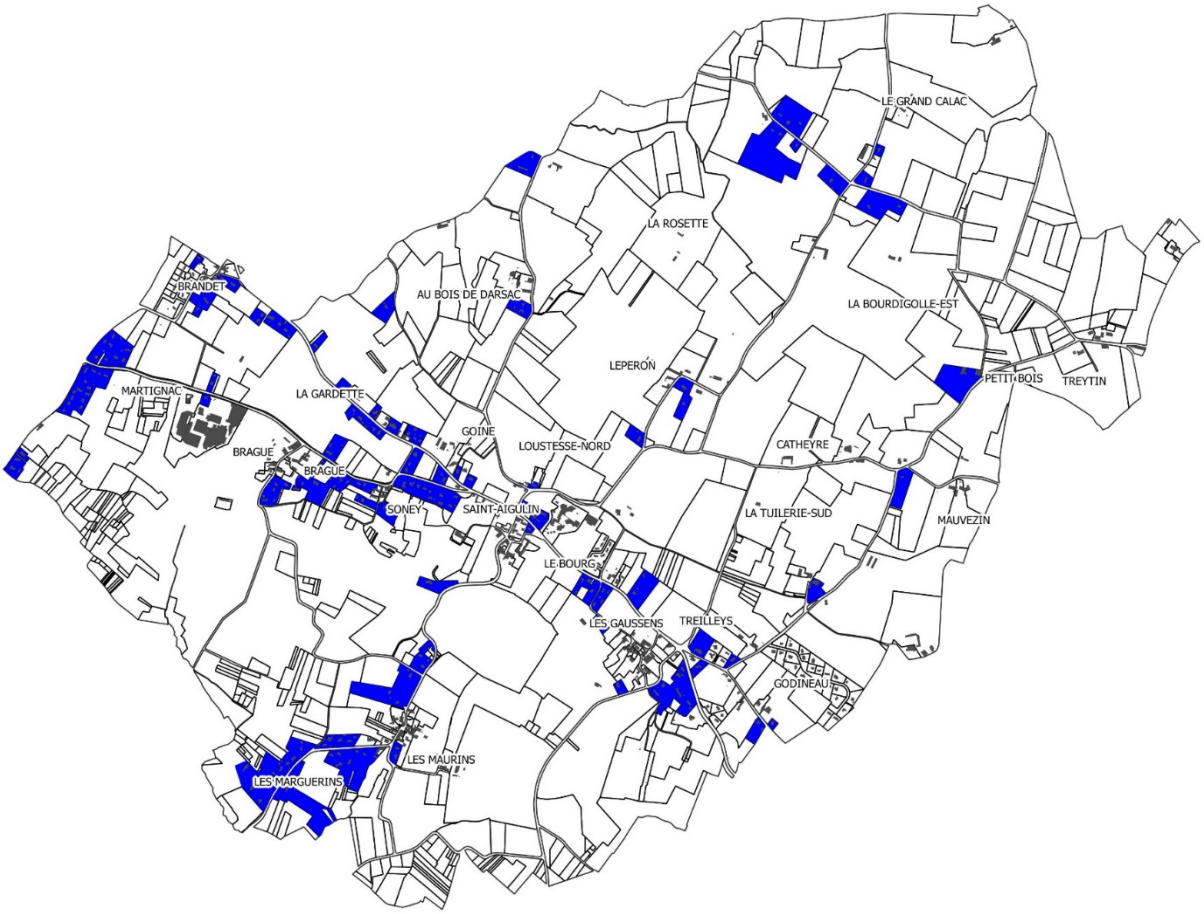
A noter, la présence d'un immeuble collectif en R+1 au sein du lotissement dense qui a été réalisé par un bailleur social.



L'habitat diffus :

Cette famille de parcelle est la principale sur la commune représentant presque la moitié des unités foncière bâties. Elle s'est développée principalement le long des grands axes de circulation de la commune (RD 246 E1, E2 et RD 737).

Le tissu bâti diffus se caractérise par des parcelles de tailles importantes (1 600m² de taille médiane), dont le bâti est implanté en retrait des voies et des limites séparatives. Cette implantation du bâti laisse généralement de multiples possibilités de densification que ce soit à l'arrière ou sur le côté de la parcelle et plus rarement à l'avant. Le tissu bâti diffus est la famille de parcelle dont le potentiel de densification horizontale est le plus important et le plus simple à aménager. Une sélection de ce potentiel à partir de critères de proximité des équipements et des services, de capacité des réseaux, des enjeux environnementaux et paysagers notamment pourrait permettre de répondre pour partie aux objectifs de production de logements en intensification urbaine.



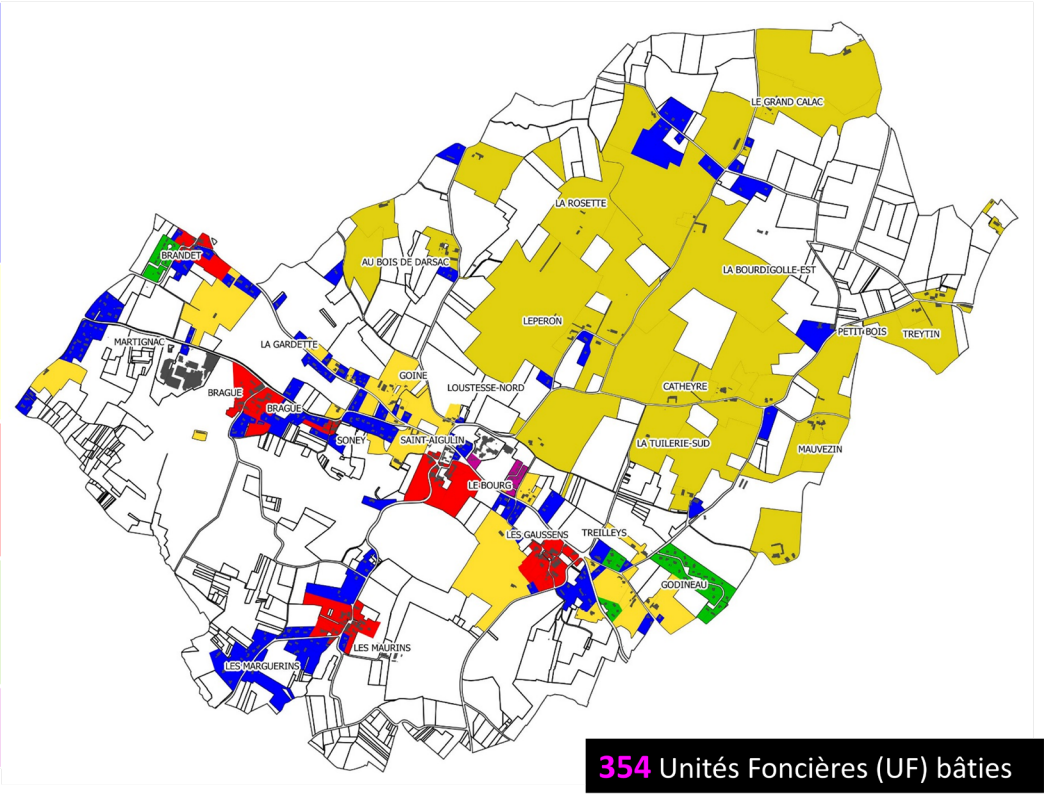
44 %
Habitat diffus
159 Uf

20 %
Bâti ancien
74 Uf

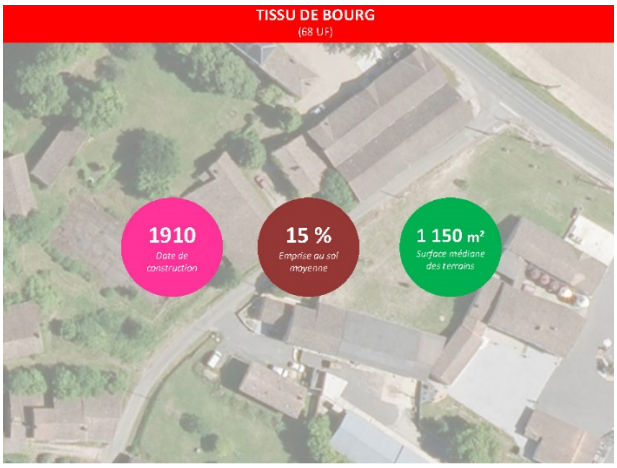
18 %
Tissu de bourg
68 Uf

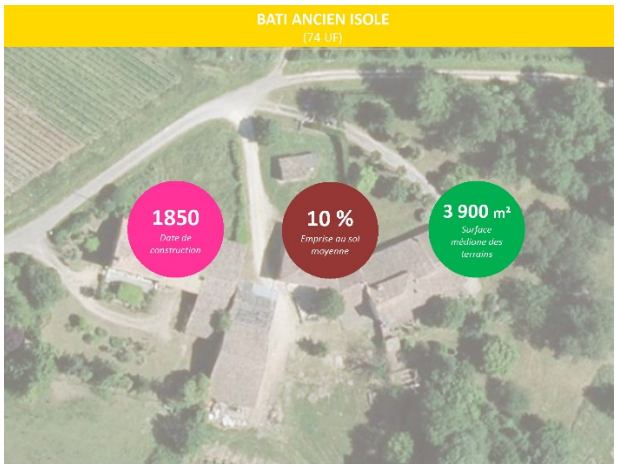
11%
Lotissement
42 UF

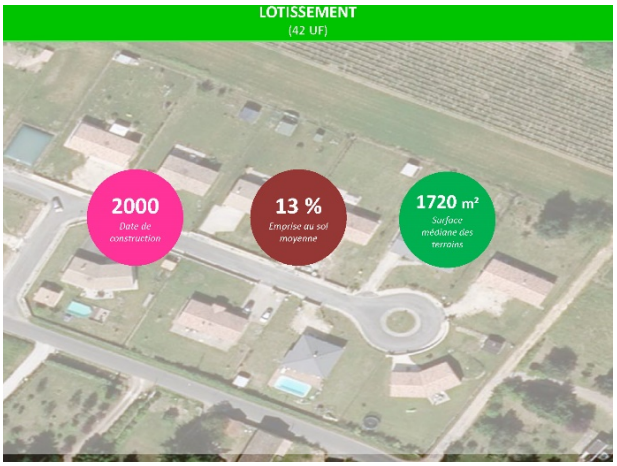
1%
Lotissement dense
3 UF

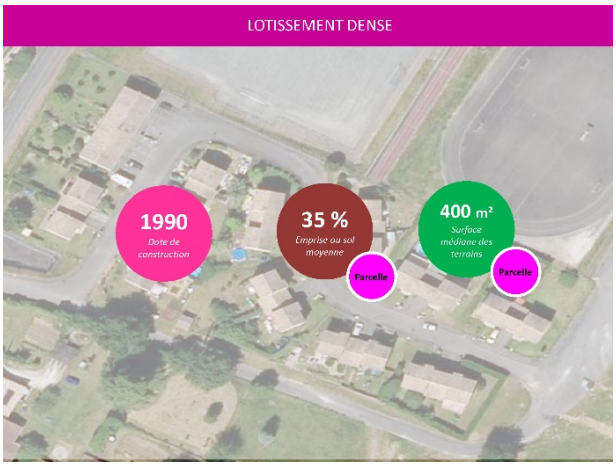


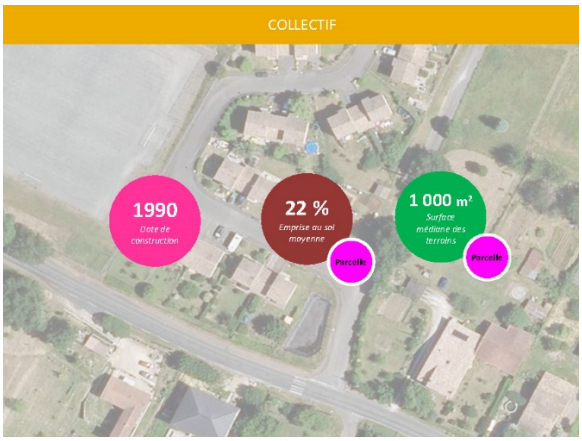
354 Unités Foncières (UF) bâties

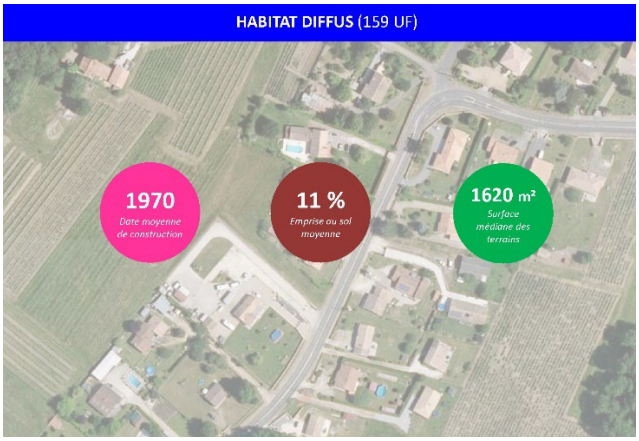












 # Enjeux typo morphologique des tissus bâtis et de protection du patrimoine

> **S'appuyer sur l'analyse des familles de parcelles** pour définir un zonage règlementaire adapté en phase avec la réalité des tissus urbains.

> **Valider la stratégie d'évolution des tissus bâtis** (extension, densification, mutation) en cohérence avec l'objectif de préservation des familles de parcelle (tenir compte du paysage urbain, des ambiances de quartier et des formes urbaines existantes).

> **S'appuyer sur les caractéristiques de l'architecture historique** (volume simple, compacité du bâti, rapport des façades à la rue, …) pour concevoir les nouvelles constructions.

3.3.3 Le patrimoine bâti

Sur la commune, les éléments de patrimoine bâti ancien qui persistent se fondent dans le paysage jusqu'en faire partie intégrante : ils constituent un héritage et témoignage important pour la commune, mais déjà trop rares et peu valorisés.

Un petit patrimoine « invisible » révélant l'eau et le passé viticole

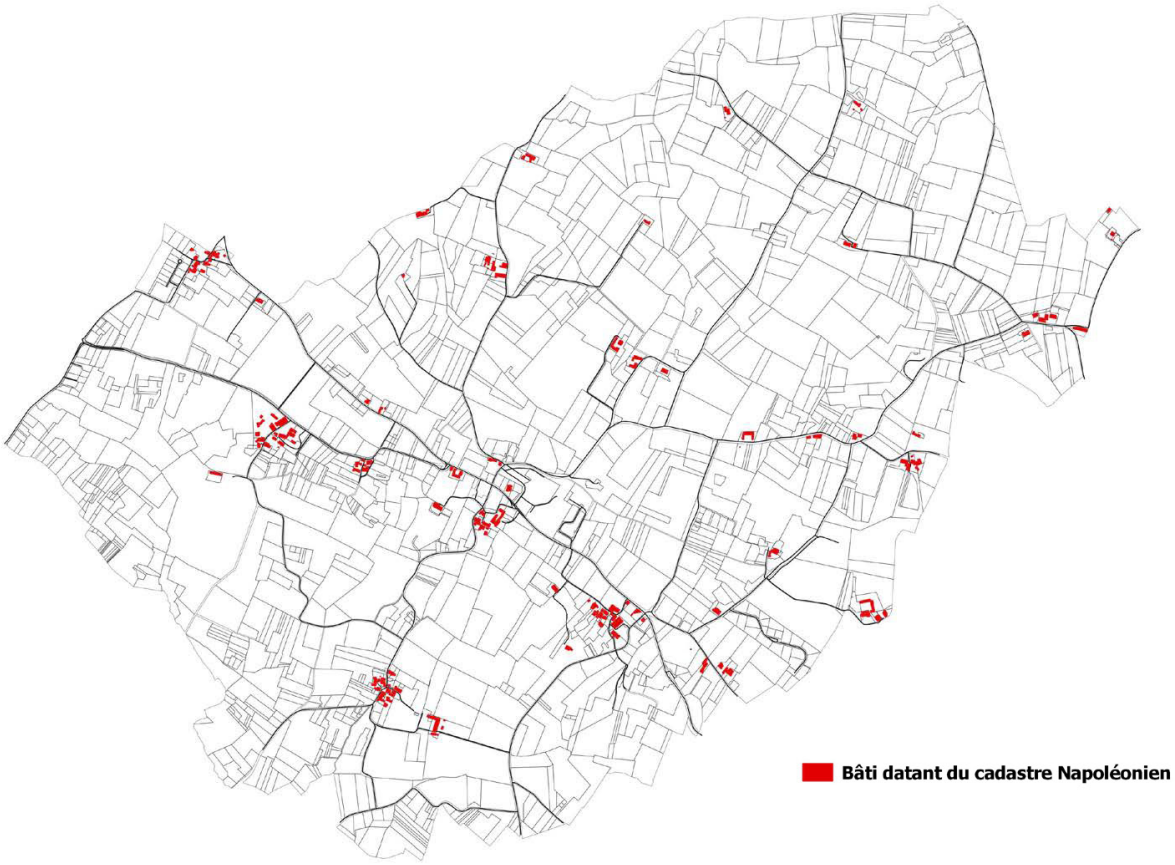
Fontaine, puits, lavoir, une contrainte hydraulique à l'origine de la dispersion de l'habitat

Au niveau local, la commune est dotée d'un petit patrimoine bâti marqué par la densité des ouvrages liés à l'alimentation en eau : fontaines, puits, lavoirs. Le repérage des différents puits ou ouvrages liés à l'eau permet de comprendre le choix d'implantation des habitations plutôt dans les hameaux voisins que sur le bourg en lui-même.

Sauf par une plaque datant de l'occupation allemande et indiquant la présence d'une fontaine publique dans le bourg en français et en allemand, ce patrimoine hydraulique connu est aujourd'hui invisible dans le centre-bourg, présent dans la mémoire des seuls anciens. La commune compte deux édifices religieux : l'église Saint Cybard dans le bourg, dotée d'un patrimoine de sculptures et de vitraux et la chapelle du château Pommiers, propriété privée, sur l'emplacement d'une ancienne villa gallo-romaine au Nord-est du bourg. De la même manière, la tour du château de Vérac, en situation culminante, est enceinte dans l'emprise du collège, relativement cachée et seulement visible depuis le cheminement Nord qui rejoint l'arrière des gymnases peu valorisé dans le réseau des espaces publics.

Les traces d'un passé viticole glorieux

La commune de Vérac est riche de nombreuses ruines, mais aussi de bâtisses prestigieuses telles que le château de Brague et le château Pommiers qui sont autant de traces d'un passé viticole glorieux. Elles sont le témoignage de la multitude de petites exploitations autrefois présentes sur la commune et qui ont laissé leur empreinte par la présence d'un parcellaire encore très morcelé.


Bâti datant du cadastre Napoléonien

2690. - VERAC (Gironde) — Vue générale

3.4 La capacité de réhabilitation, de densification et de mutation des espaces bâtis

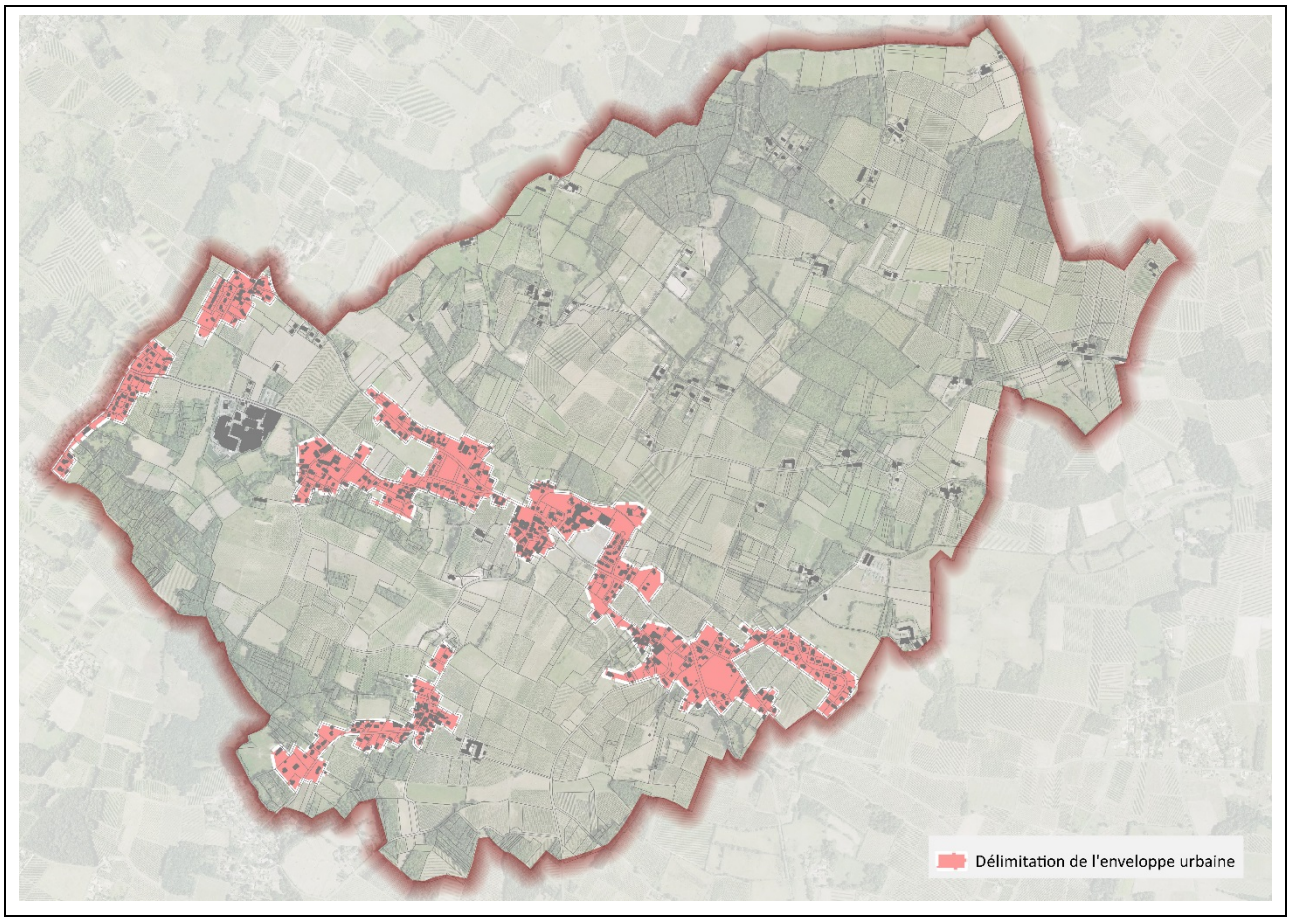
Pour limiter l'étalement urbain et consolider l'armature de la commune, il est essentiel de déterminer quelles sont les opportunités pour celle-ci de bâtir au sein-même des tissus bâtis.

Sur la dernière décennie, 4.4 Ha d'espaces naturels et agricoles ont été consommé en extension urbaine. L'objectif défini par le cadre législatif et celui du SCOT est une réduction de 20% de la consommation d'espace. Dans ce contexte, il est possible d'envisager une consommation d'espace qui serait au maximum de 3.7 ha, et dans le cadre d'une densité à 15 logements à l'hectare, 55 logements pourront donc être réalisés au maximum en extension urbaine, soit entre 5 et 6 par an.

De plus, il est nécessaire de conserver des marges de manœuvre sur le plus long terme, et ne pas suivre simplement le cadre imposé. La commune doit donc chercher à construire au maximum au sein des espaces bâtis.

Les gisements fonciers pouvant permettre la densification sont donc les bâtis vacants, les espaces libres résiduels des zones urbaines, dents creuses et grandes parcelles divisibles, ou encore les espaces mutables. La recherche de ces fonciers se fait à l'intérieur d'une enveloppe urbaine, définie sur la base de trois éléments :

- **La continuité du bâti** (distance de moins de 100m entre les bâtiments) **;**
- **Des poches d'urbanisation denses d'au moins 10 constructions principales ;**
- **Densité de 8 logements à l'hectare minimum.**

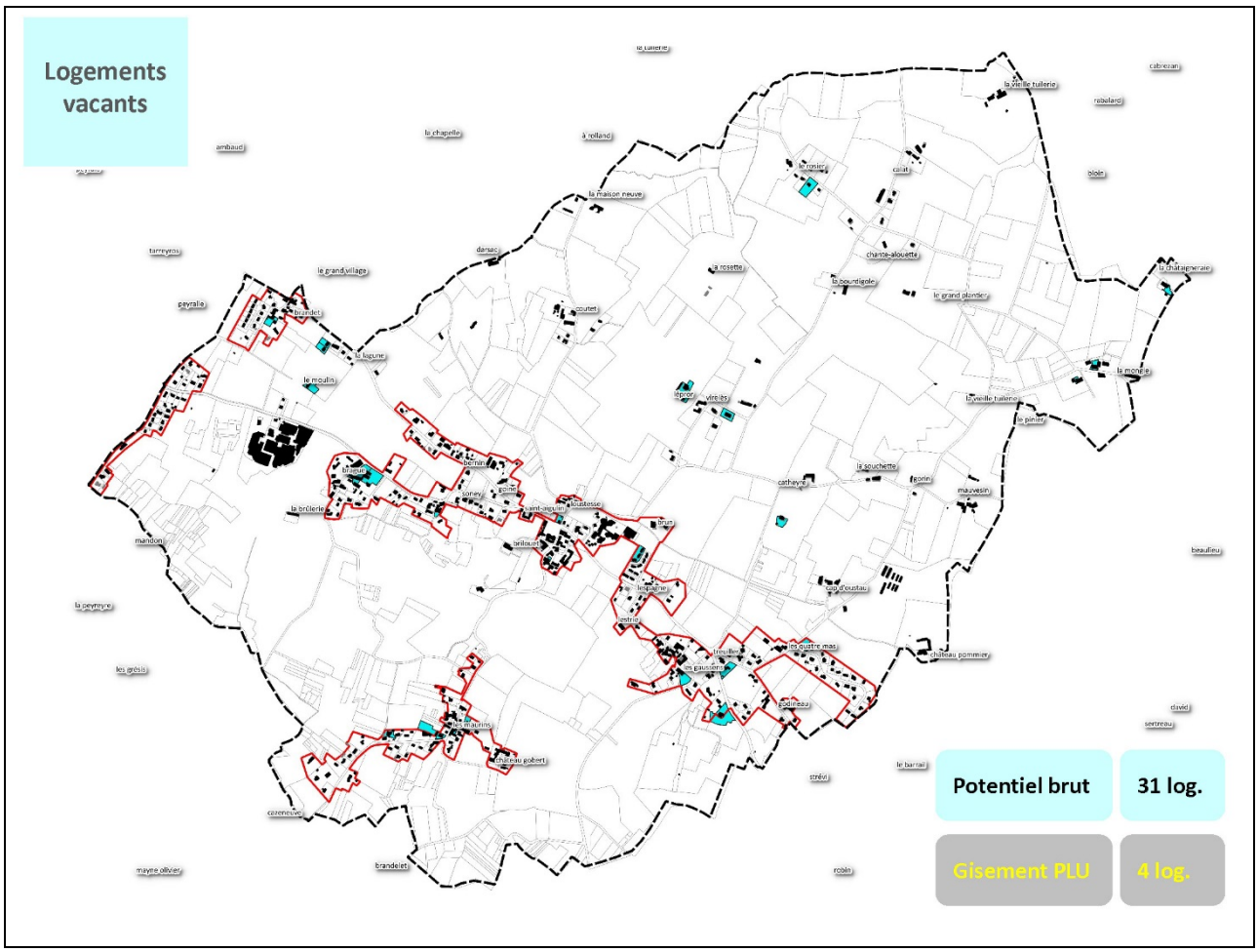


Enveloppe urbaine définie dans le cadre de l'analyse du potentiel de densification

3.4.1 Le potentiel de réhabilitation du bâti vacant

La commune compte 32 logements vacants en 2016. Ce nombre relativement important (8,4% du parc de logement total) représente un gisement potentiellement mobilisable.

Ainsi, sur un potentiel de 32 logements vacants à réhabiliter, il est possible de mobiliser entre 4 et 6 logements pour la période 2020-2030 grâce à des actions publiques volontaristes visant prioritairement à résorber la vacance dans le bourg.



Au sein de son enveloppe urbaine, la commune ne dispose pas de bâti mutable ou d'espace de friches pouvant faire l'objet d'une transformation en logements. Les gisements fonciers pouvant permettre la densification de la commune sont donc les espaces libres résiduels des zones urbaines, dents creuses et grandes parcelles divisibles.

Gisements	Potentiel brut	Potentiel retenu pour le PLU
Bâti vacant à réhabiliter	8,4% du parc de logement	**Entre 4 et 6 logements**

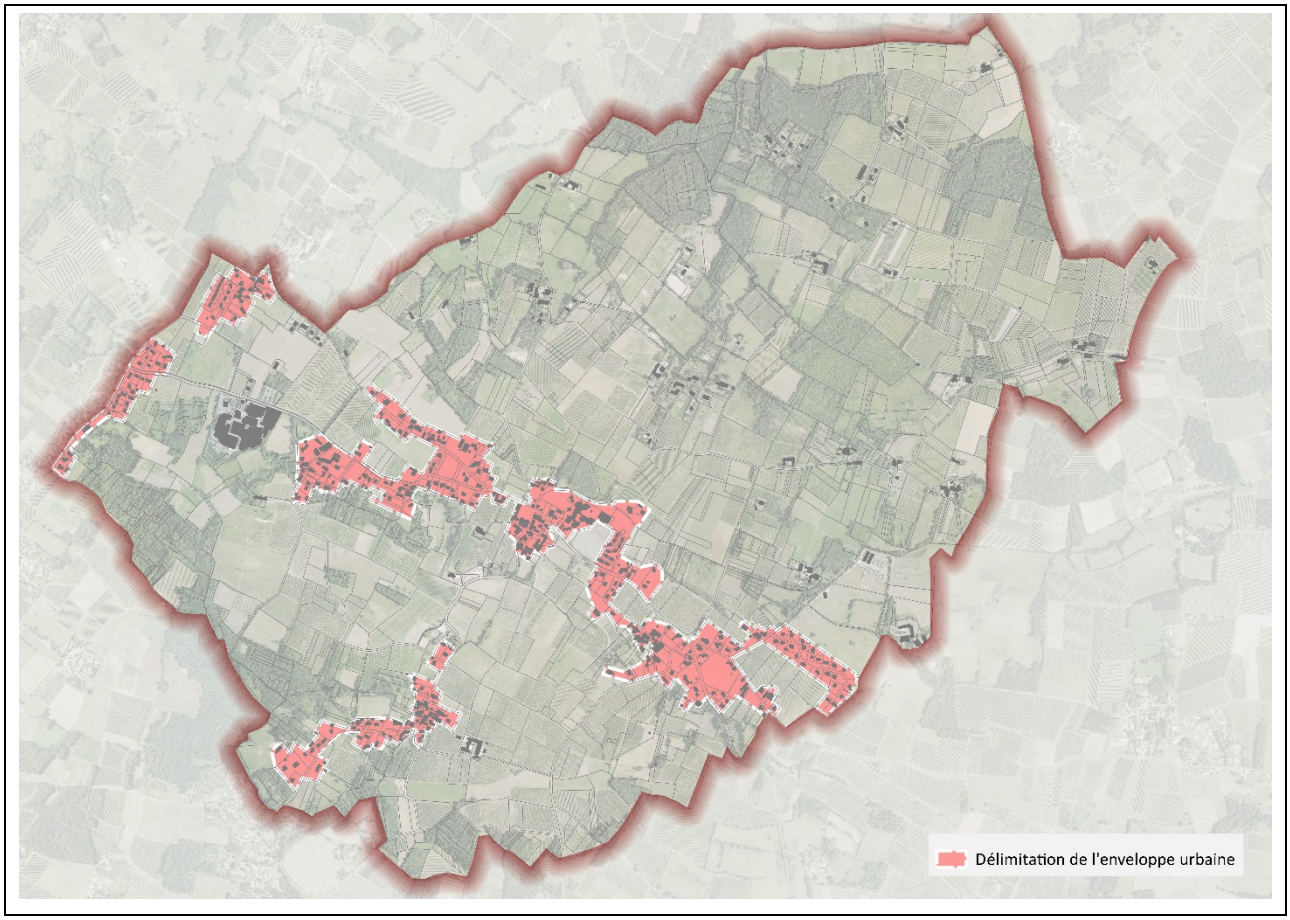
3.4.2 Le potentiel de densification

Pour limiter l'étalement urbain et consolider l'armature urbaine de la commune, un des objectifs est d'évaluer la capacité d'évolution des tissus bâtis.

Sur la dernière décennie, environ 7 ha d'espaces naturels et agricoles ont été consommé pour la production de logements. L'objectif défini par le cadre législatif et celui du SCOT est une réduction de la consommation d'espace de 20%, avec une densité comprise entre 10 et 15 logements à l'hectare. Entre 40 et 60 nouveaux logements sont prévus entre 2020 et 2030 soit entre 4 et 6 logements par an.

La recherche de ces fonciers se fait à l'intérieur d'une enveloppe urbaine, définie sur la base de trois éléments :

- **La continuité du bâti** (distance de moins de 100m entre les bâtiments) **;**
- **Des poches d'urbanisation denses d'au moins 10 constructions principales ;**
- **Densité de 8 logements à l'hectare minimum.**

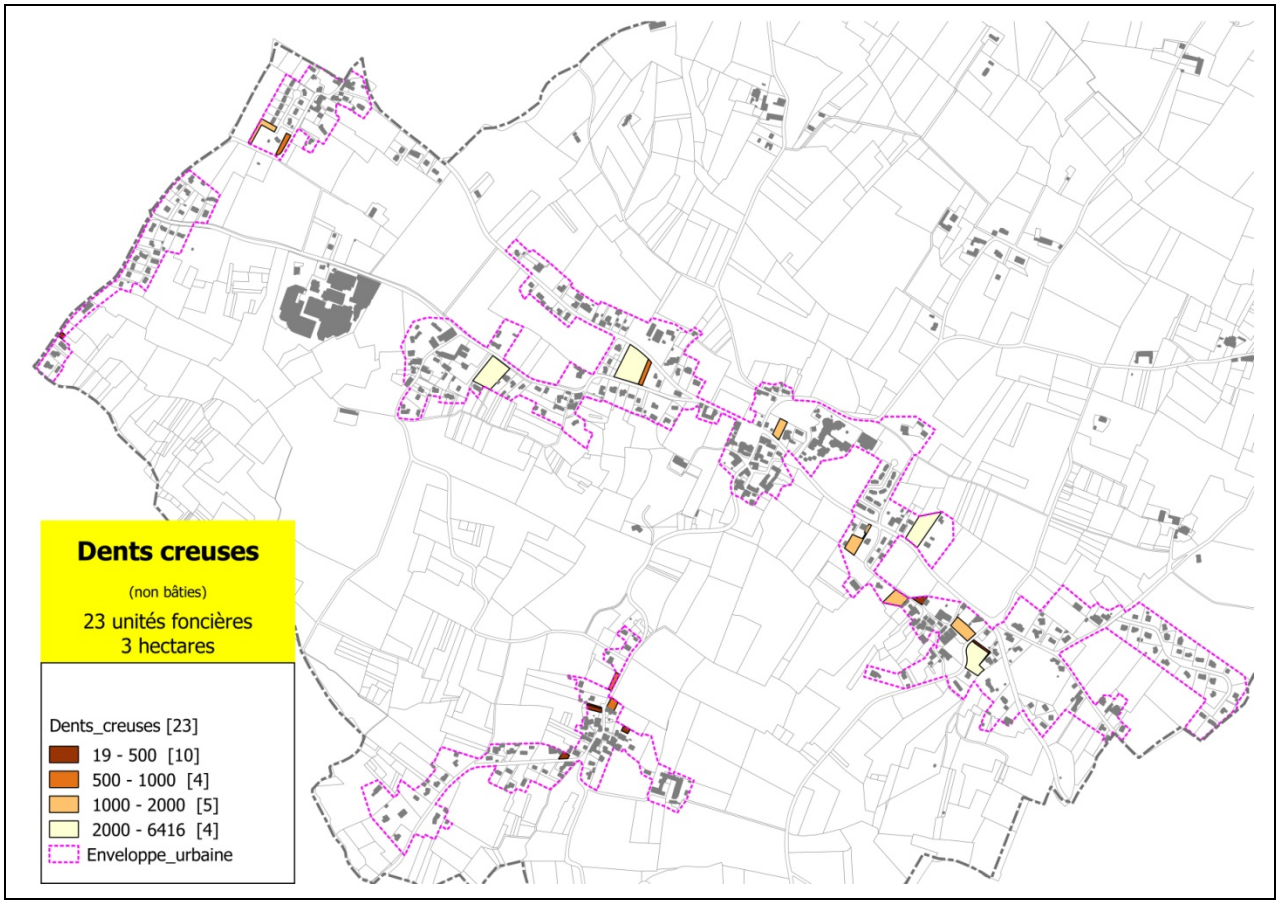


Enveloppe urbaine définie dans le cadre de l'analyse du potentiel de densification

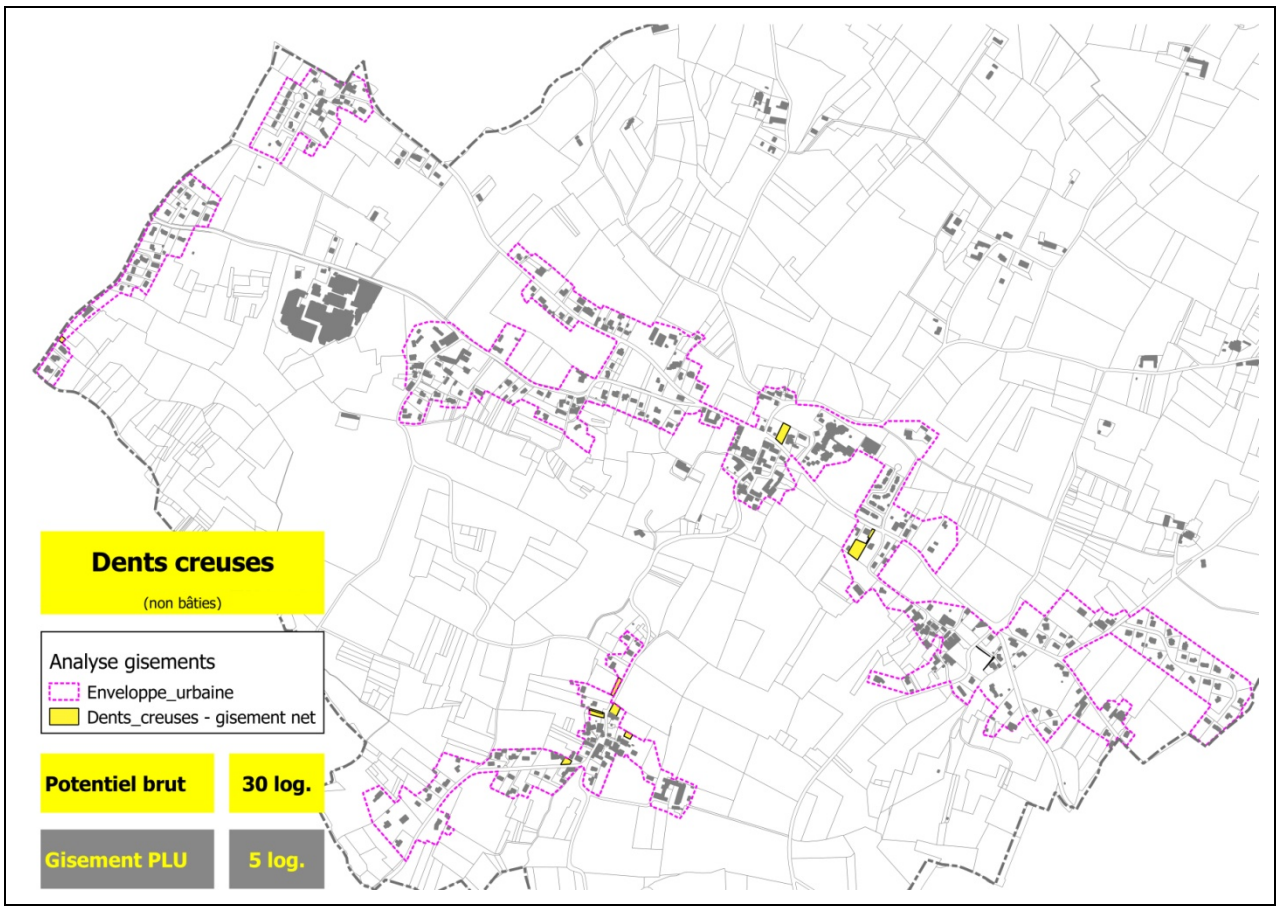
Sur les 354 unités foncières bâties, 264 sont dans l'enveloppe urbaine pour seulement 90 constructions isolées (25%) qui pour la plupart sont liées à la tradition agricole de la commune. Cette concentration du bâti est à relativiser au regard du nombre de poches d'urbanisation (5) et de l'étalement linéaire de l'urbanisation le long des axes en direction des pôles d'emplois et de services (métropole bordelaise et centralités locales : Libourne et Saint André de Cubzac).

Les dents creuses

La commune dispose d'un gisement relativement important en dents creuses, 23 unités foncières non bâties (représentant près de 3 ha) pourraient faire l'objet de la construction d'un logement.



Parmi elles, nombreuses sont des parcelles exploitées (vignes, prairies, jardins potagers) qu'il convient de préserver pour maintenir les activités agricoles de la commune et de conserver son caractère rural. Quelques parcelles celles de petites tailles (mois de 150 m²) ou dont la configuration des lieux n'est pas simple à investir (topographie, accessibilité) seront difficile à mobiliser. Ainsi, seulement cinq parcelles situées dans le bourg ou dans les hameaux historiques sont retenues comme potentiellement mobilisables.



Localisation des Dents creuses réellement opportune

Gisements	Potentiel brut	Potentiel retenu pour le PLU
Bâti vacant à réhabiliter	8,4% du parc de logement	**Entre 4 et 6 logements**
Terrains constructibles en dents creuses	23 unités foncières	**Entre 3 et 5 logements**

La division parcellaire

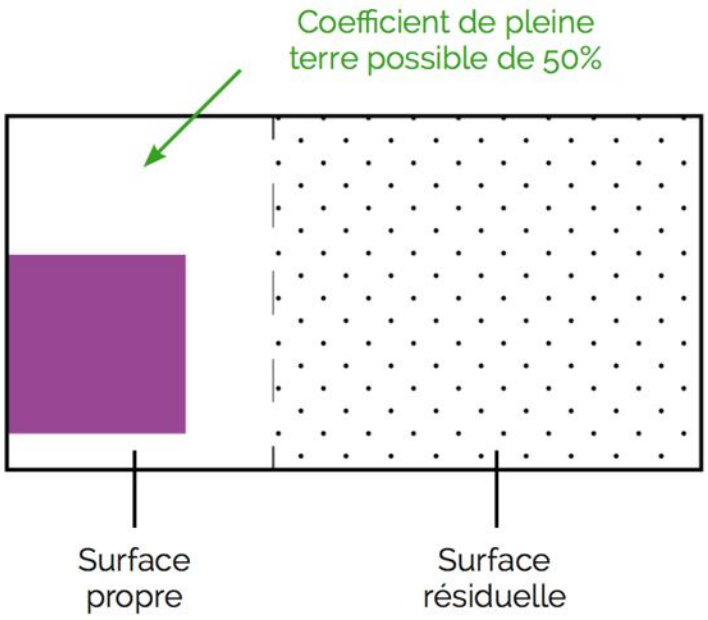
L'autre gisement de densification sur la commune correspond aux unités foncières bâties de maison individuelle pouvant libérer un terrain à bâtir.

Aujourd'hui, l'enveloppe urbaine compte 236 unités foncières, mais toutes ne sont pas mobilisables pour de la densification douce horizontale.

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

- Est-ce qu'il reste de la place ? Il s'agit du calcul de la surface résiduelle.
- Combien de terrains peut-on y faire sur la base d'une surface de terrain de référence ? Cette surface de référence a été définie à 500m² correspondant à l'offre foncière moyenne observée sur le marché immobilier local.

Définition de la surface résiduelle d'une unité foncière bâtie



Surface résiduelle = S – 2 x Emprise bâtie

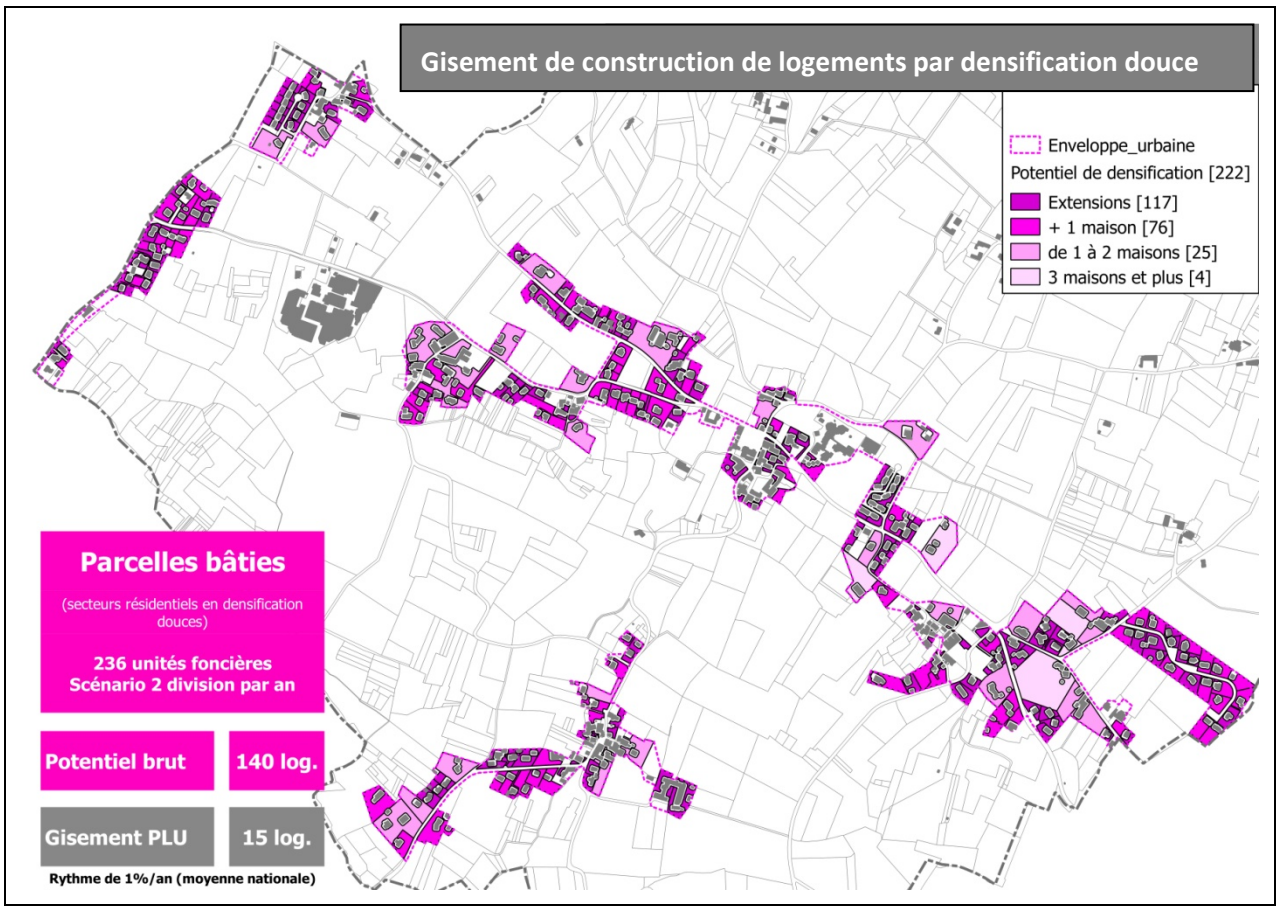
Méthode de calcul du potentiel de densification des unités foncières bâties

Le résultat de ce calcul donne un potentiel brut de 140 logements supplémentaires sur 105 unités foncières. Plus de la moitié des unités foncières analysées disposent d'une surface résiduelle permettant uniquement la valorisation du bâti existant (extension ou annexes), 101 unités foncières pourraient accueillir une ou deux habitations supplémentaires et 4 pourrait potentiellement se transformer en petit lotissement.

L'incertitude qui pèse sur la définition du potentiel mobilisable pour ce gisement foncier réside principalement dans la capacité du marché et dans la volonté des propriétaires.

Actuellement, ce gisement est mobilisé à une vitesse de 1%/ an (2 logts/an), un rythme correspondant à la moyenne nationale.

En mobilisant ce gisement de division parcellaire par des règles facilitant la densification, il est possible d'envisager jusqu'à 15 logements d'ici 2030.

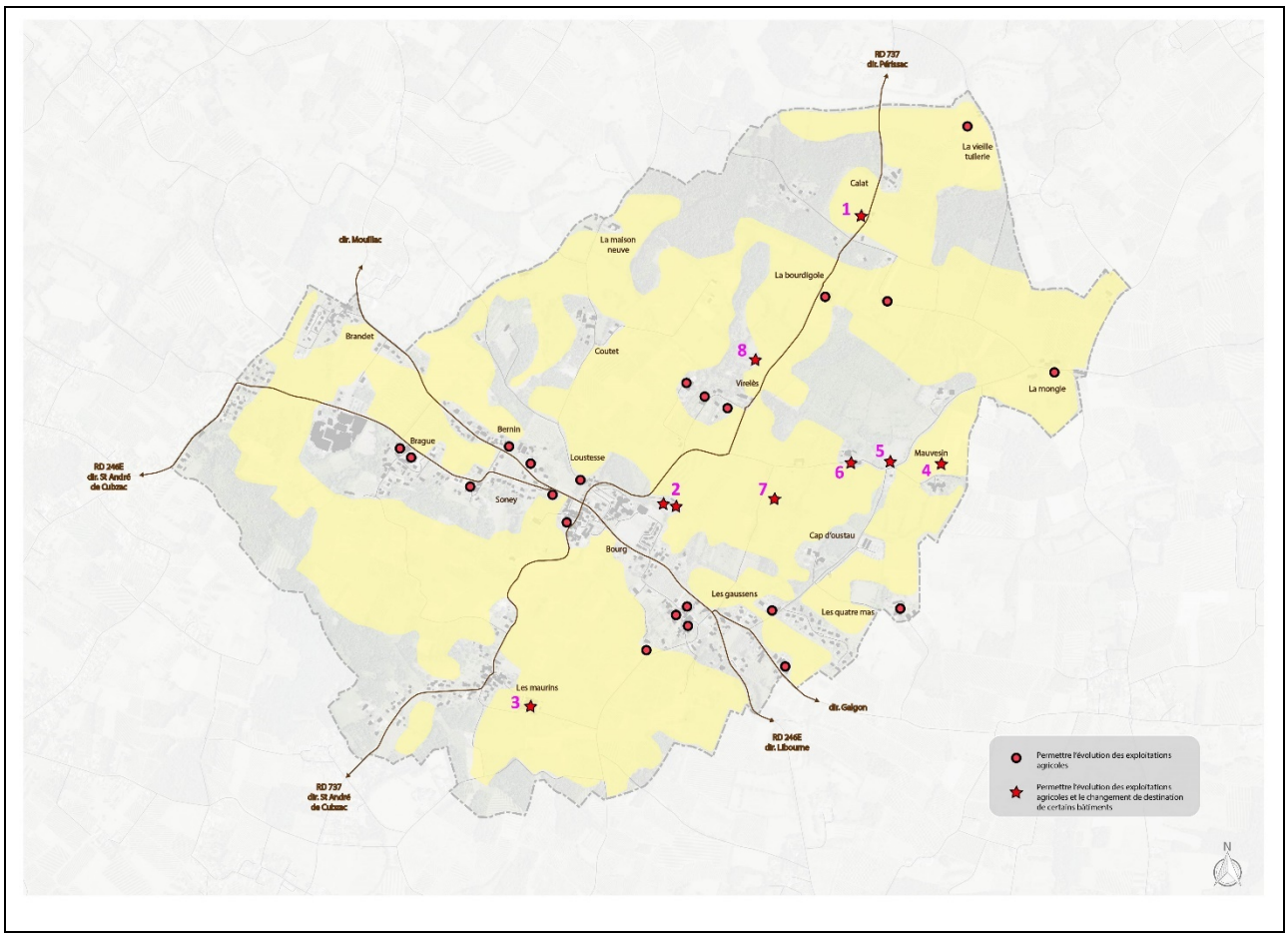


Localisation des Dents creuses réellement opportune

Gisements	Potentiel brut	Potentiel retenu pour le PLU
Bâti vacant à réhabiliter	8,4% du parc de logement	**Entre 4 et 6 logements**
Terrains constructibles en dents creuses	23 unités foncières	**Entre 3 et 5 logements**
Densification des terrains déjà bâtis par division parcellaire	105 unités foncières	**Entre 10 et 15 logements**

3.4.3 Les changements de destination des constructions agricoles possibles

Plusieurs constructions sont identifiées dans les espaces agricoles et naturels de la commune comme pouvant changer de destination. Les constructions identifiées sont localisées sur la carte ci-dessous.



Nombre de logements potentiels par changement de destination

Sur les 30 constructions agricoles identifiées, 8 constructions ont été retenues par les élus selon une analyse sur la capacité des réseaux et la sensibilité paysagère et environnementale de chaque site, ainsi que la qualité du bâti. Le potentiel retenu est une production comprise entre 5 et 10 logements nouveaux.

Ces bâtiments constituent des opportunités pour offrir de nouveaux logements sur la commune sans impacter l'environnement et le paysage et tout en préservant leur qualité architecturale. Elle n'entraine pas de conflit d'usages avec des activités agricoles et n'altère pas la qualité paysagère du site. Le changement de destination ne pourra s'effectuer que dans l'enveloppe de la construction existante et sans nécessiter d'intervention importante sur le gros œuvre (structure porteuse ...). Il ne peut s'agir d'une démolition/reconstruction. Seules quelques adaptations mineures sont autorisées. Aucun nouvel accès ne sera autorisé, seule la mutualisation des accès existants peut être proposée.

1. Bâtiment situé au 9 Le Calac-Est

Situation

Ce bâtiment d'environ 700 m² d'emprise au sol est situé sur la parcelle A 154 dont la superficie est estimée à 2 400 m². Cette construction, implantée à une vingtaine de mètres de la RD 737, est rythmée par un bâtiment en R+1 parallèles à la voie sur lesquels s'accolent deux constructions : une en rez de chaussée et une en rez de chaussée plus comble. L'accès à cette parcelle au milieu des vignes s'effectue directement sur la RD 737. Cet ensemble bâti est composé d'une habitation et de constructions agricoles.

Enjeux Environnementaux et insertion paysagère

La parcelle est composée d'une pelouse arborée et elle est ouverte sur les champs de vignes. Ces éléments végétaux, outre leurs intérêts écologiques, permettent de dissimuler la construction derrière son écrin végétale.

Réseaux

La parcelle est desservie par l'ensemble des réseaux (électricité, AEP, défense incendie) et elle bénéficie d'un traitement individuel des eaux usées.

2. Bâtiments situés à Brun

Situation

Ces bâtiments d'environ 170 et 360 m² d'emprise au sol est situé sur la parcelle A 241 dont la superficie est estimée à 1 750 m². Ces constructions en rez de chaussée sont les dépendances d'une maison traditionnelle. L'accès à cette parcelle arborée s'effectue au droit de la RD 737. Le site est entouré de parcelles de vignes plantées.

Enjeux Environnementaux et insertion paysagère

La parcelle est composée d'une pelouse jonchée de quelques arbres et elle est ceinturée par des vignes. Ces éléments végétaux participent à la préservation de la biodiversité sur la commune.

Réseaux

La parcelle est desservie par l'ensemble des réseaux (électricité, AEP, défense incendie) et elle bénéficie d'un traitement individuel des eaux usées.

3. Bâtiment situé au 2 chemin de Rulets – Saint-Loup-Cammas

Situation

Ce bâtiment d'environ 800 m² d'emprise au sol est situé sur la parcelle AM 16 dont la superficie est estimée à 9 200 m². Cette construction fait partie de l'ensemble bâti du château Gaubert. Il est implanté au milieu des vignes à l'est du lieu-dit les Maurins. L'accès à cette parcelle arborée s'effectue au droit de la RD 737 ou de la RD 138EA.

Enjeux Environnementaux et insertion paysagère

La parcelle est composée d'une pelouse jonchée de quelques arbres. Ces éléments végétaux participent à la préservation de la biodiversité sur la commune.

Réseaux

La parcelle est desservie par l'ensemble des réseaux (électricité, AEP, défense incendie) et elle bénéficie d'un traitement individuel des eaux usées.

4. Bâtiment situé à Mauvezin

Situation

Ce bâtiment d'environ 255 m² d'emprise au sol est situé sur la parcelle B 273 dont la superficie est estimée à 600 m². Cette construction fait partie de l'ensemble bâti de Mauvezin. Il est implanté au milieu des vignes. L'accès à cette parcelle arborée s'effectue par la RD 137^{E}8 via le chemin de Mauvezin.

Enjeux Environnementaux et insertion paysagère

La parcelle est composée d'une pelouse jonchée de quelques arbustes. Ces éléments végétaux participent à la préservation de la biodiversité sur la commune.

Réseaux

La parcelle est desservie par l'ensemble des réseaux (électricité, AEP, défense incendie) et elle bénéficie d'un traitement individuel des eaux usées.

5. Bâtiment situé à Gorin

Situation

Ce bâtiment d'environ 277 m² d'emprise au sol est situé sur la parcelle B 256 dont la superficie est estimée à 1 200 m². Cette construction fait partie d'un ensemble bâti en R+1. Elle est implantée au milieu d'un espace boisé. L'accès à cette parcelle arborée s'effectue au droit de la RD 137^{E}8.

Enjeux Environnementaux et insertion paysagère

La parcelle est composée d'une pelouse jonchée de quelques arbres. Ces éléments végétaux participent à la préservation de la biodiversité sur la commune.

Réseaux

La parcelle est desservie par l'ensemble des réseaux (électricité, AEP, défense incendie) et elle bénéficie d'un traitement individuel des eaux usées.

6. Bâtiment situé à la Souchette

Situation

Ce bâtiment d'environ 115 m² d'emprise au sol est situé sur la parcelle B 232 dont la superficie est estimée à 1 250 m². Cette construction constitue la dépendance de l'habitation principale en R+1. Elle est implantée à l'alignement et bénéficie d'un jardin arboré à l'arrière. L'accès à cette parcelle arborée s'effectue au droit de la RD 137^{E}8.

Enjeux Environnementaux et insertion paysagère

La parcelle est composée d'une pelouse jonchée de quelques arbres. Ces éléments végétaux participent à la préservation de la biodiversité sur la commune.

Réseaux

La parcelle est desservie par l'ensemble des réseaux (électricité, AEP, défense incendie) et elle bénéficie d'un traitement individuel des eaux usées.

7. Bâtiment situé à la Tuilerie sud

Situation

Ce bâtiment d'environ 224 m² d'emprise au sol est situé sur la parcelle B 331 dont la superficie est estimée à 1 500 m². Cette construction fait partie d'un ensemble bâti en R+1. Elle est implantée au milieu d'un espace boisé. L'accès à cette parcelle arborée s'effectue au droit de la RD 137^{E}8.

Enjeux Environnementaux et insertion paysagère

La parcelle est composée d'une pelouse jonchée de quelques arbres. Ces éléments végétaux participent à la préservation de la biodiversité sur la commune.

Réseaux

La parcelle est desservie par l'ensemble des réseaux (électricité, AEP, défense incendie) et elle bénéficie d'un traitement individuel des eaux usées.

8. Bâtiment situé à la Boissette

Situation

Ce bâtiment d'environ 40 m² d'emprise au sol est situé sur la parcelle B 12 dont la superficie est estimée à 19 740 m². Cette construction en R+1 est implantée au milieu d'un espace ouvert boisé. L'accès à cette parcelle arborée s'effectue au droit de la RD 737.

Enjeux Environnementaux et insertion paysagère

La parcelle est composée d'une pelouse jonchée de quelques arbres. Ces éléments végétaux participent à la préservation de la biodiversité sur la commune.

Réseaux

La parcelle est desservie par l'ensemble des réseaux (électricité, AEP, défense incendie) et elle bénéficie d'un traitement individuel des eaux usées.

Récapitulatif des gisements retenus pour répondre aux objectifs de production de logements

Gisements	Potentiel brut	Potentiel retenu pour le PLU
Bâti vacant à réhabiliter	8,4% du parc de logement	**Entre 4 et 6 logements**
Terrains constructibles en dents creuses	23 unités foncières	**Entre 3 et 5 logements**
Densification des terrains déjà bâtis par division parcellaire	105 unités foncières	**Entre 10 et 15 logements**
Extension urbaine	Entre 1 et 1,5 ha avec une densité moyenne de 15 log/ha	**Entre 15 et 20 logements**
Changement de destination de constructions agricoles	30 constructions	**Entre 5 et 8 logements**
	Total estimé	**Entre 40 et 55 logements**

Au total, environ 20 à 35 logements pourraient être réalisés par la réhabilitation de bâti (vacance et changement de destination) et par densification horizontale (dents creuses et densification douce) d'ici 2030.

3.5 Organisation des déplacements et espaces publics

3.5.1 Un paysage urbain structuré par la route

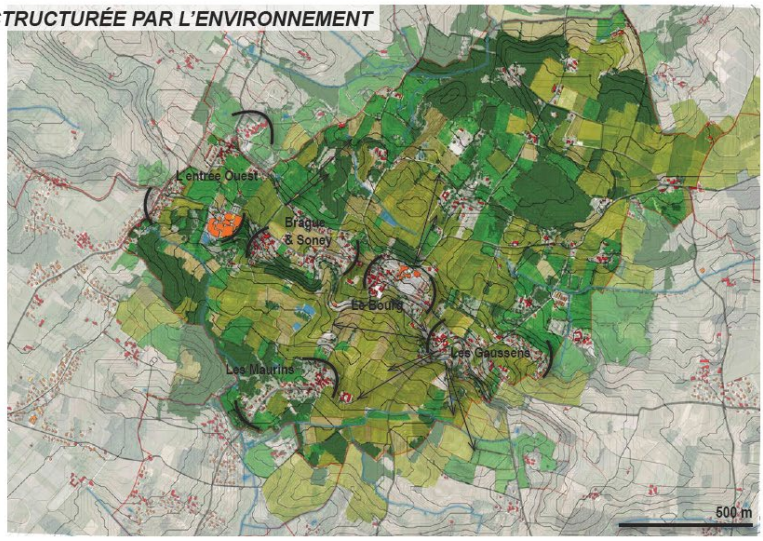
Un système urbain polycentrique en reconfiguration

Le coteau constitue historiquement la structure porteuse de l'urbanisation de Vérac et agrège le développement urbain contemporain. Les entités urbaines se reconfigurent aujourd'hui en quatre ensembles lisibles du point de vue de l'appréhension de l'espace par la route (proximité du bâti dans un rayon de 500m et structuration par des coupures d'urbanisation et des ruptures topographiques) :

L'entrée Ouest, dans le prolongement de l'urbanisation linéaire marquant la sortie de Lalande-Fronsac et autour de la déchetterie et de la Fonderie ;

- Brague, Soney et Bernin ;
- Le bourg ;
- Les Gaussens, le Vallon et Godineau.

UNE ORGANISATION POLYCENTRIQUE STRUCTURÉE PAR L'ENVIRONNEMENT



Dans le cadre du diagnostic, la mise en évidence de ces ensembles, constitués d'agrégats urbains, qui tendent aujourd'hui à se rejoindre du fait de la multiplication des projets de construction le long des axes, prend sens dans une perspective de maîtrise de l'urbanisation et d'organisation d'un espace public de proximité avec une double finalité de maillage piéton et de promenade récréative en situation de lisière agricole.

Au Sud, le hameau des Maurins a connu un développement urbain similaire au coteau lié à sa situation et à sa proximité de la RD 670 reliant Libourne à Saint André de Cubzac. Il soulève du fait de son

organisation linéaire les mêmes questions de structuration de l'urbanisation, d'aménagement des espaces publics ou de sécurisation des voies (carrefour resserré et accidentogène).

Des centralités de niveau intercommunal génératrices de vie locale et de passage

Si la commune se caractérise par des phénomènes de périurbanisation liés à la métropole bordelaise, la Fonderie et le collège, générateurs de flux et d'emplois au niveau intercommunal, constituent autant une ressource de développement local (développement de l'offre de services, de commerces) qu'elle pose des exigences accrues en matière de mise en valeur des espaces publics et de cadre de vie. Ce dernier aspect apparaît comme un élément de projet fédérateur cristallisant des attentes d'aménagement de cheminements cycles et piétons et d'évolution d'un réseau routier aujourd'hui quasi-exclusivement dédié à l'automobile.

- La Fonderie : un employeur local « pérenne », un besoin de cadre de vie

Implantée à Vérac dans les années 1960, le site de la fonderie abrite deux entités : la fonderie les Ateliers du Bélier (150 personnes et ponctuellement, 15 à 50 intérimaires) et le siège du groupe/holding Bélier (100 personnes) exploitant plusieurs sites au niveau international. La pérennité du site industriel et de ses emplois est aujourd'hui assurée par l'évolution progressive de l'activité liée à l'automobile vers le marché de l'aéronautique.

La structure apparaît comme un moteur de la vie locale, en tant qu'employeur drainant largement une population active résidant autour de Bordeaux, dans le cubzaguais, le libournais et pour partie (10/15 personnes) à Vérac. De part ce nombre d'employés, des attentes pour une offre de services (pressing, crèche, loisirs...) susceptible de valoriser le bien-être au travail qui est pour partie inexistante localement mais qui pourraient émerger.

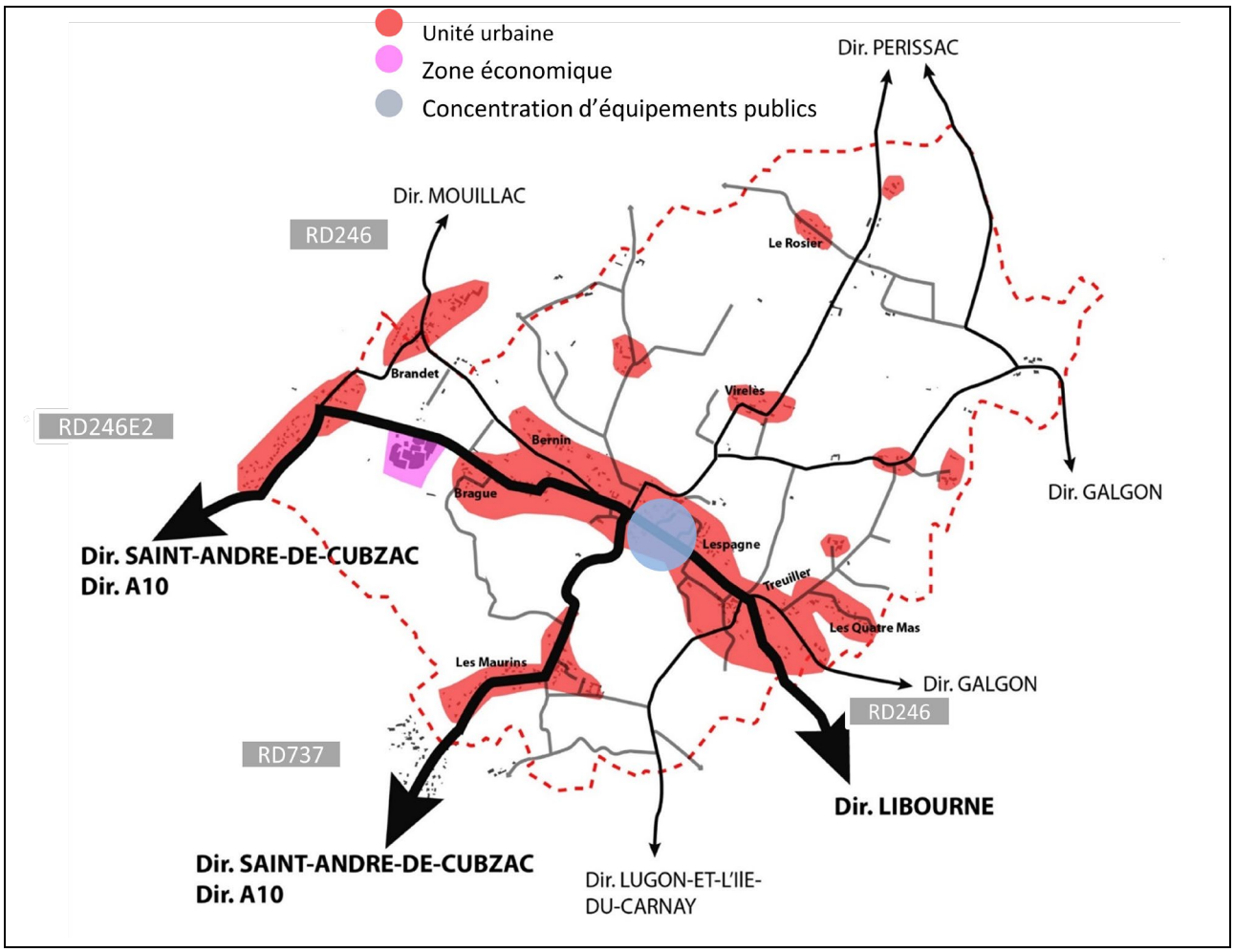
Dans cet esprit, le territoire communal et ses proches environs constituent un terrain de loisirs (VTT, randonnée, équitation, …) de proximité pratiqué par les employés du site.

- Le collège, un générateur de flux entre nécessité d'espaces publics et potentiel de vie locale

Autre équipement structurant, le collège implanté à Vérac en 1985 compte actuellement plus de 700 élèves. Les collégiens très largement originaires des communes voisines (une vingtaine habitant à Vérac) sont pour la majorité (93%) usagers des transports en commun. Dix cars sont affrétés par le Conseil Régional. En fonction de leurs horaires de travail, les parents assurent aussi des trajets en voiture. Peu sécurisés (absence de trottoirs et de cheminements continus vers les hameaux), les déplacements cycles et piétons sont rares (moins d'une dizaine de vélos et scooters devant le collège) y compris pour les collégiens de Vérac. Cette situation génère un dysfonctionnement aux heures de pointes (horaires fixes d'entrée et de sortie) pour accéder au collège, pour se stationner et repartir. Ces dysfonctionnements récurrents suscitent une réflexion sur l'aménagement du parking portée par la Communauté de Communes et centrée sur la fluidification du trafic.

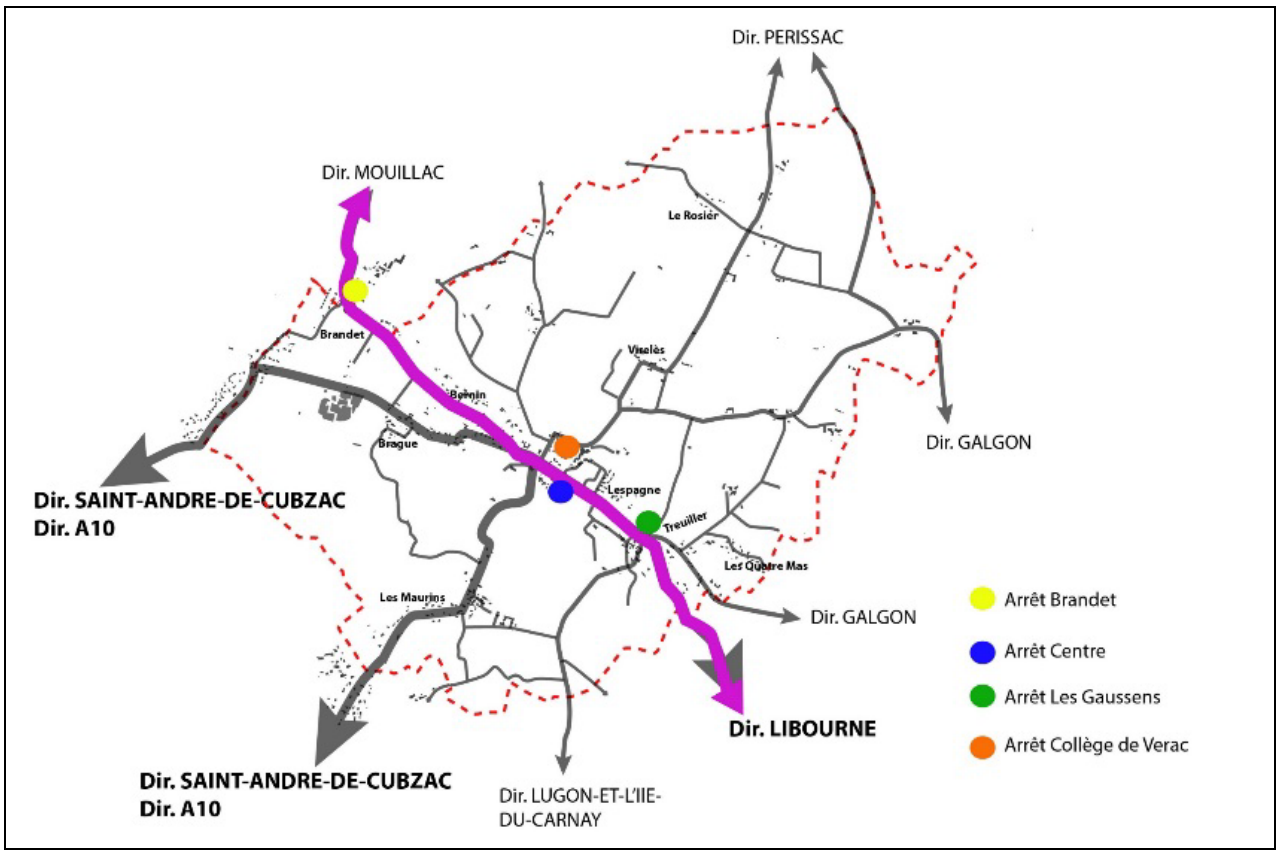
Si les collégiens demeurent dans l'enceinte du collège pour l'essentiel de leurs activités, des porosités existent avec le bourg et le territoire, en lien avec des initiatives ponctuelles et des activités encadrées : course d'orientation dans le cadre des cours d'éducation physique, utilisation du théâtre. Il y a quelques années, les collégiens pouvaient sortir librement de l'établissement, leur afflux –non géré- mettant en évidence l'absence d'espace public aménagé. La question de l'accueil des adolescents dans le bourg bien

qu'éclipsée depuis que les collégiens n'ont plus d'autorisation de sortie, ne peut être complètement oubliée.



3.5.2 Réseau de transport en commun limité

Le réseau de Transport en Commun est limité, une seule ligne de Bus dessert la commune. Il s'agit de la ligne 320 du Trans Gironde, reliant Libourne à Périssac. Une autre ligne de bus, consacré au ramassage scolaire (ligne TransGrionde383) dessert le Collège. Une ligne de bus dessert les lycées de Saint André de Cubzac et Libourne.



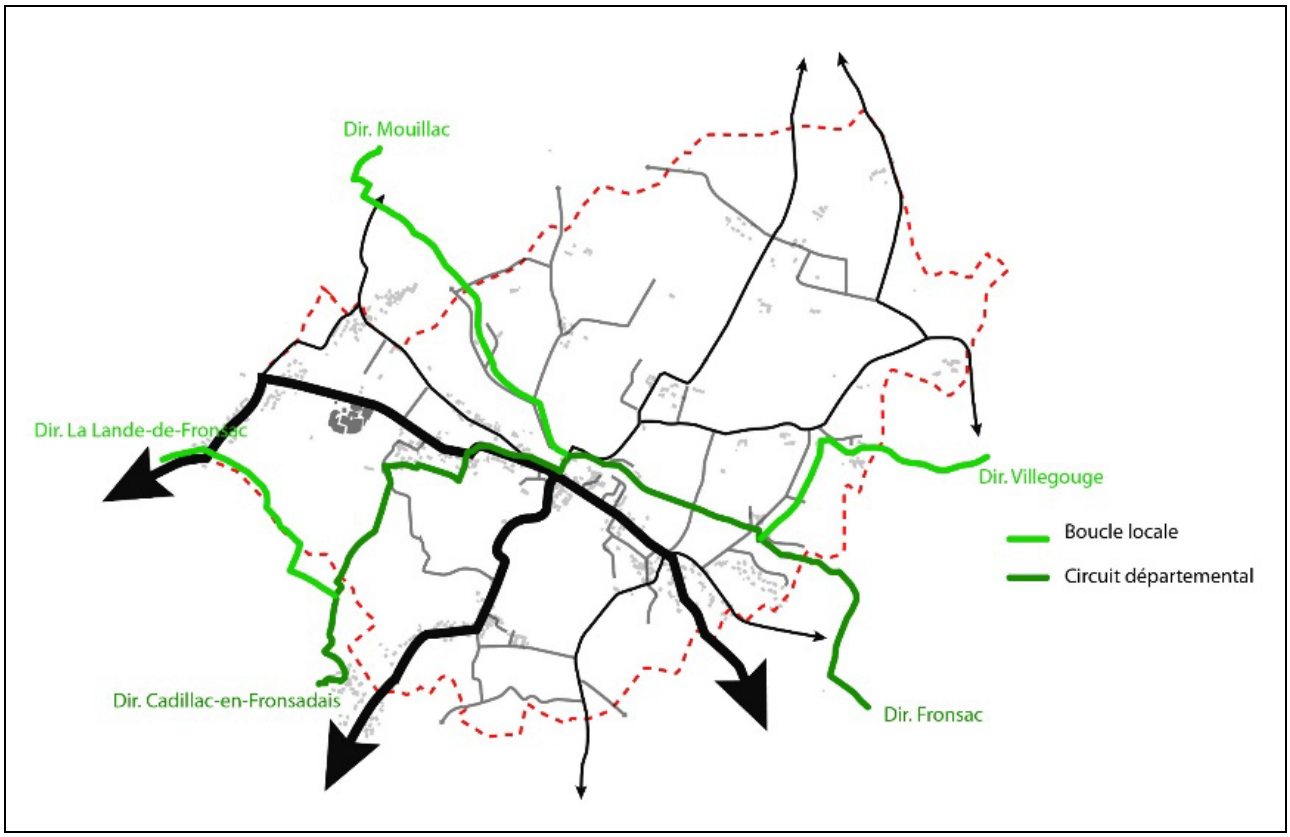
Ligne et arrêt de Bus sur la commune de Vérac

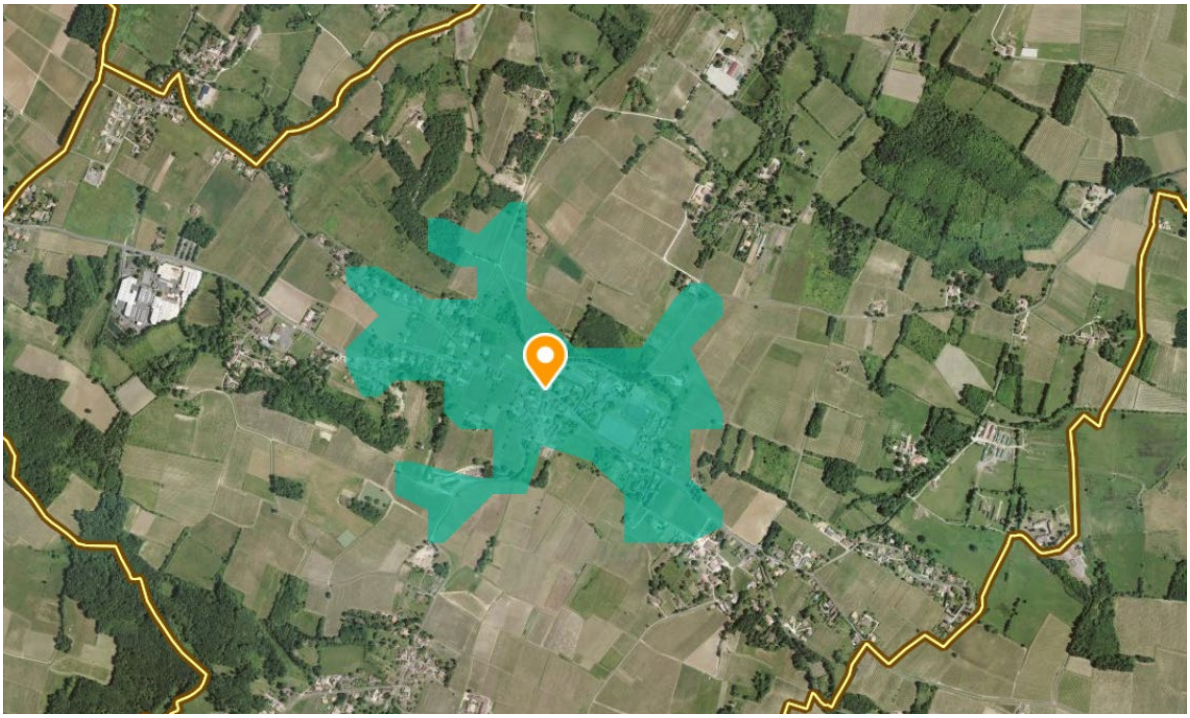
La voiture individuelle représente plus de 86% des trajets domicile/travail.

3.5.3 Réseau de cheminement doux peu visible

La commune compte plusieurs chemins de randonnées avec sur son territoire le passage de boucle local et un circuit départemental.

Néanmoins, mis à part dans le centre bourg, les cheminements piétons et cycles sont peu lisibles.



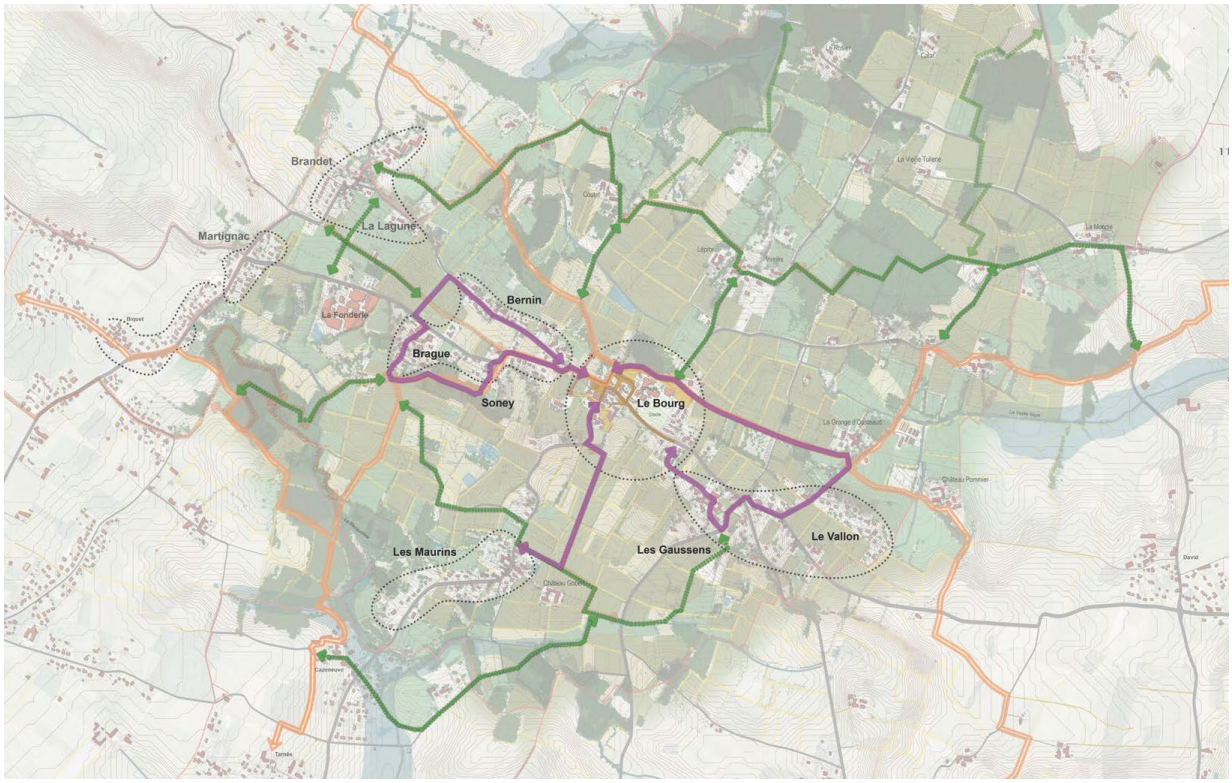


Isochrome 10 minutes à pied depuis la mairie

Aux vues de la topographie et des aménagements actuels, l'aire de proximité du centre bourg est restreinte et nécessite une mise en œuvre de liaisons inter-quartiers.

L'objectif pour la commune pourrait être de créer un maillage doux entre le centre bourg et les hameaux, constituant une alternative à la route :

- Un réseau doux pour les déplacements du quotidien
- Des itinéraires informels à conforter pour des usages récréatifs



Réseau déplacement du quaotidien

Itinéraires informels

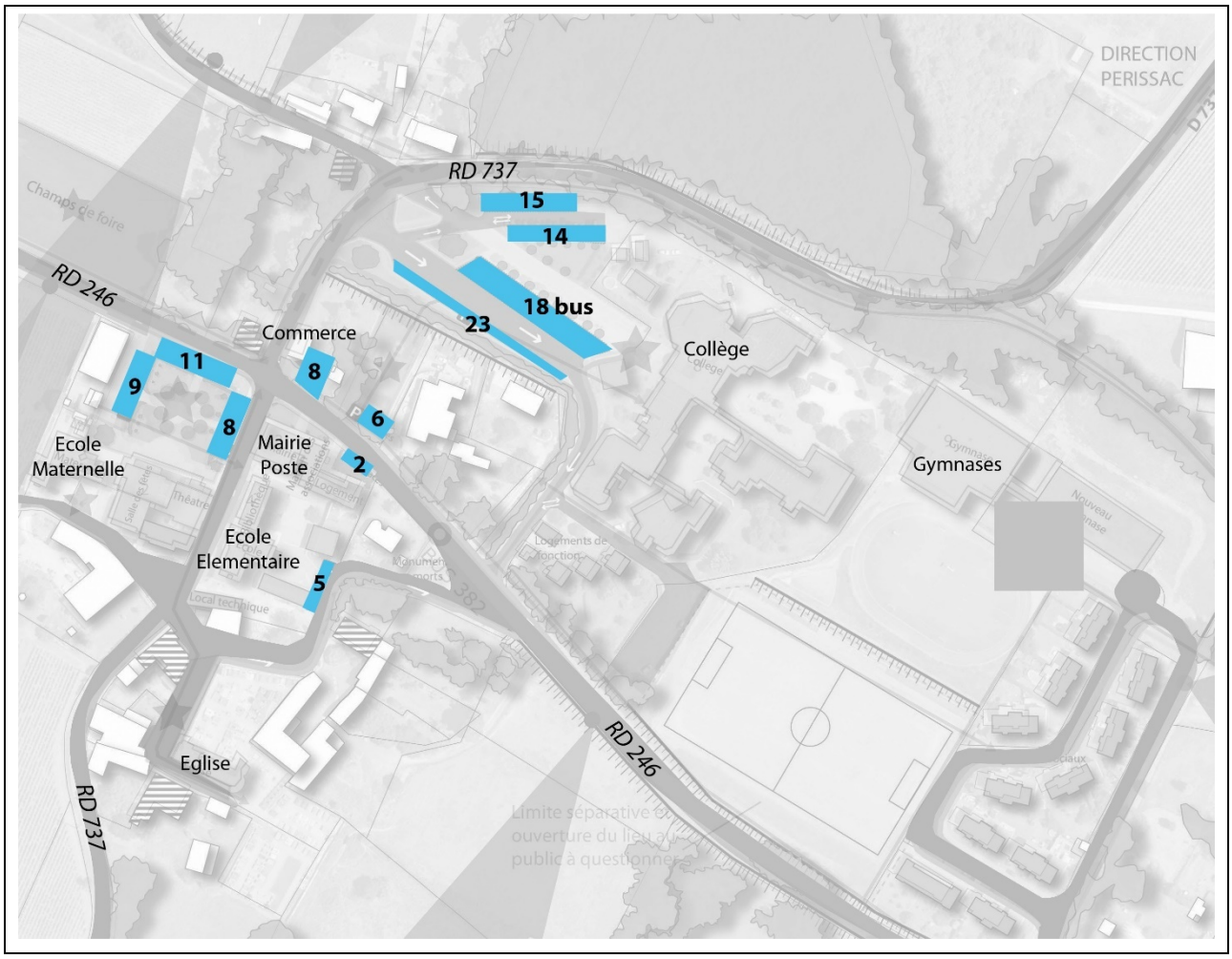
3.5.3 Une offre de stationnement centrée sur les écoles et le collège

L'offre de stationnement public dans le bourg est estimée à environ 139 places dont 18 pour les cars scolaires.

Trois secteurs de stationnement sont identifiés :

1. Au croisement entre la RD 246 et la RD 737, en plein centre bourg :
   - ✓ Devant la mairie, 2 places en stationnement longitudinal
   - ✓ Devant le terrain de pétanque, 6 places (revêtement en gravier)
   - ✓ Devants l'unique commerce de la commune, environ 8 places privées (revêtement en gravier, stationnement peu lisible)
   - ✓ Derrière l'école élémentaire, 5 places
   - ✓ A proximité des écoles, un stationnement organisé autour de la place (28 places)

2. Devant le collège avec environ 50 places pour voitures et 18 pour les cars scolaires.



Cette offre, bien que suffisante quantitativement, ne répond pas à tous les besoins (dysfonctionnements lors des déposes au collège et dans les écoles) et surtout nécessite d'être organisé afin d'améliorer sa lisibilité selon les usages (arrêt minute pour le commerce et les équipements, poches de stationnement longue durée, stationnement résidentiel, stationnement des employés, …).

3.5.4 Des espaces publics d'« usages »

A Vérac, l'espace public correspond à un espace d'usage tel que le champ de foire, une simple prairie qui, si elle dénote des typologies urbaines classiques de places publiques, n'en est pas moins appropriée et vécue comme le support d'une vie locale animée activement par les associations. Le champ de foire apparait comme un élément pour le développement urbain du bourg et au cœur d'un maillage d'espaces publics dont l'aménagement soulève doublement un enjeu de liaison entre les équipements du bourg et les villages/hameaux. En effet une fois liés, les espaces publics de Vérac forment une diagonale d'usages et d'échanges qu'il pourrait être intéressant de révéler.

- Une vie locale portée par les associations

Les associations *Loisirs et détente, Vérac en fêtes et des parents d'élèves* investissent largement par leurs activités les espaces et équipements publics du bourg. Les infrastructures sportives du collège (deux gymnases) accueillent par ailleurs les associations et clubs sportifs des environs (handball, multisport, gymnastique, UNSS). *Loisirs et détente* propose des activités de loisirs créatifs et de pleine nature : pompons, tricot, marche et VTT en semaine, ateliers culinaires une fois par mois, fabrication et course de caisses à savon, dans un esprit familial et de détente. *Vérac en fêtes,* comité des fêtes local reconstitué en 2015, organise des événements culturels (spectacles, théâtre) et des festivités de plein air (10/12 par an : fête des plantes, fête foraine...)

L'ensemble de ces associations bénéficient des locaux mis à disposition par la commune : salle des associations installée dans le prolongement de la mairie, atelier municipal, salle des fêtes et théâtre de 140 places permettant une programmation de bon niveau (accueil du théâtre des Salinières).

- Un pré comme espace public fédérateur : le champ de foire

Débordant sur l'espace public, l'organisation d'événements festifs occupe la place et le parvis de la salle des fêtes, le parking du collège (pour le stationnement les soirs de spectacle et pour l'organisation ponctuelle d'événements : course de caisses à savon) et le champ de foire tandis que le feu d'artifice, autrefois lancé depuis l'emplacement du nouveau gymnase, se déroule désormais en contrebas sur un champ prêté par un particulier.

Le champ de foire, prairie de 4000m^2 à l'entrée du bourg fonctionne en relation avec la place, assumant conjointement une vocation d'usage, structurant la vie locale. L'aménagement du champ de foire met en jeu l'évolution des terrains attenants dans le cadre d'un projet d'ensemble, servant l'intérêt collectif : point de vue lointain au Sud à préserver en maintenant la vocation agricole des terrains, devenir à interroger de la parcelle et de l'habitation abandonnée au carrefour de la départementale.

- Un croisement entre deux Routes départementales au centre du bourg

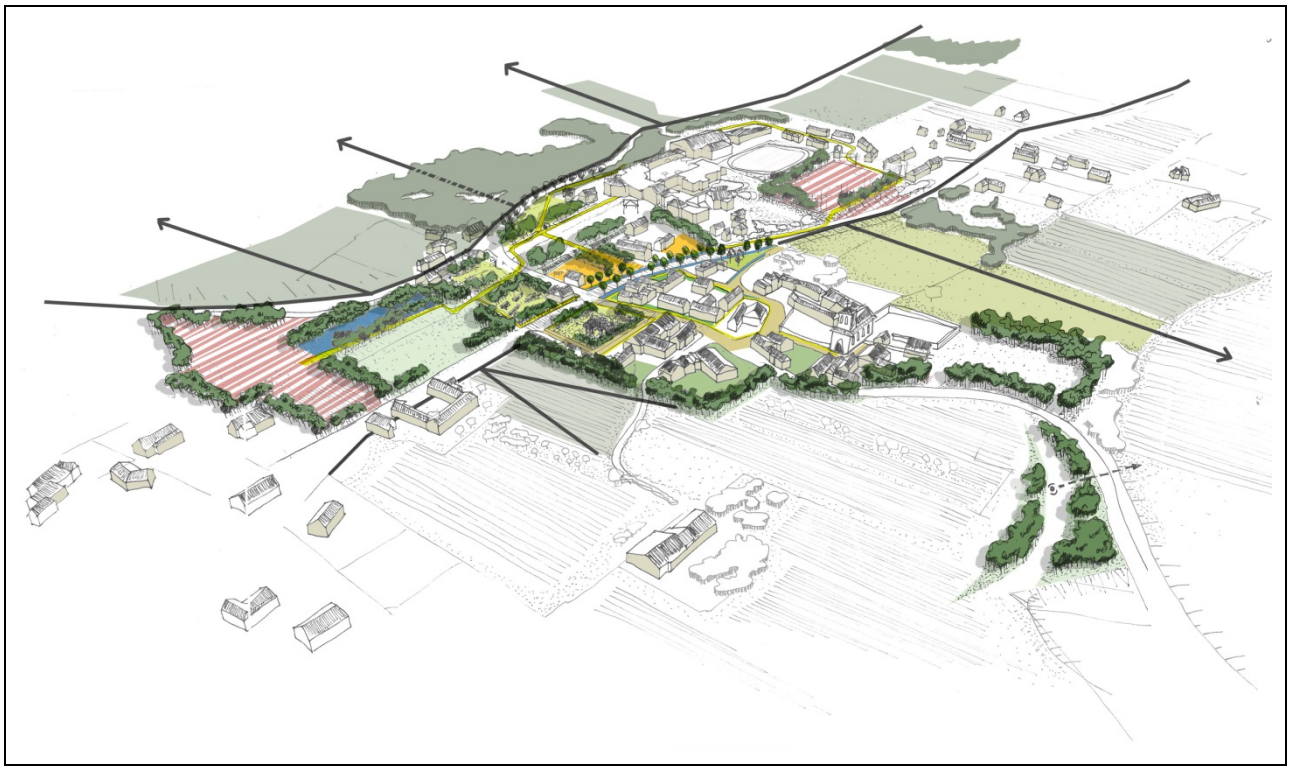
Le croisement de ces deux départementales, équipés de feux tricolores est une situation conflictuelle qu'il est important de considérer. Source d'insécurité et véritable obstacle aux flux piétons, les deux départementales ont pris trop d'importance dans le paysage urbain de Vérac. La vitesse, les girations de bus scolaire, le stationnement (et cela en lien avec le collège) sont des aspects à requalifier afin d'apaiser et de sécuriser les différentes traversées piétonnes. Les espaces publics (la place et le parvis de la Mairie) doivent prendre le dessus visuellement et ainsi favoriser l'usage.

- L'école éclatée de part et d'autre de la route départementale

C'est une problématique d'usage qui a été soulevé lors des ateliers participatifs. En effet la cantine étant détachée de la partie maternelle de l'école cela engendre des traversées, des flux piétons d'enfants qu'il est important de sécuriser. En lien avec la place déjà existante, lieu d'usage et d'échange, le lien entre les deux écoles doit être facilité.

- Le secteur de l'église

Secteur à forte valeur patrimoniale, les abords de l'église sont à révéler et à mettre en lien avec le reste du bourg. Perçu dans un premier temps comme un arrière, la présence de la pierre notamment grâce au mur du cimetière prend toute son importance mettant ainsi l'église en valeur. Le cimetière, accolé à l'église et fonctionnant en deux terrasses successives offre des situations de belvédère sur le paysage viticole qu'il est important de préserver, voire de valoriser.



3.5.5 Entre bourg et hameaux : un enjeu d'aménagement des espaces publics

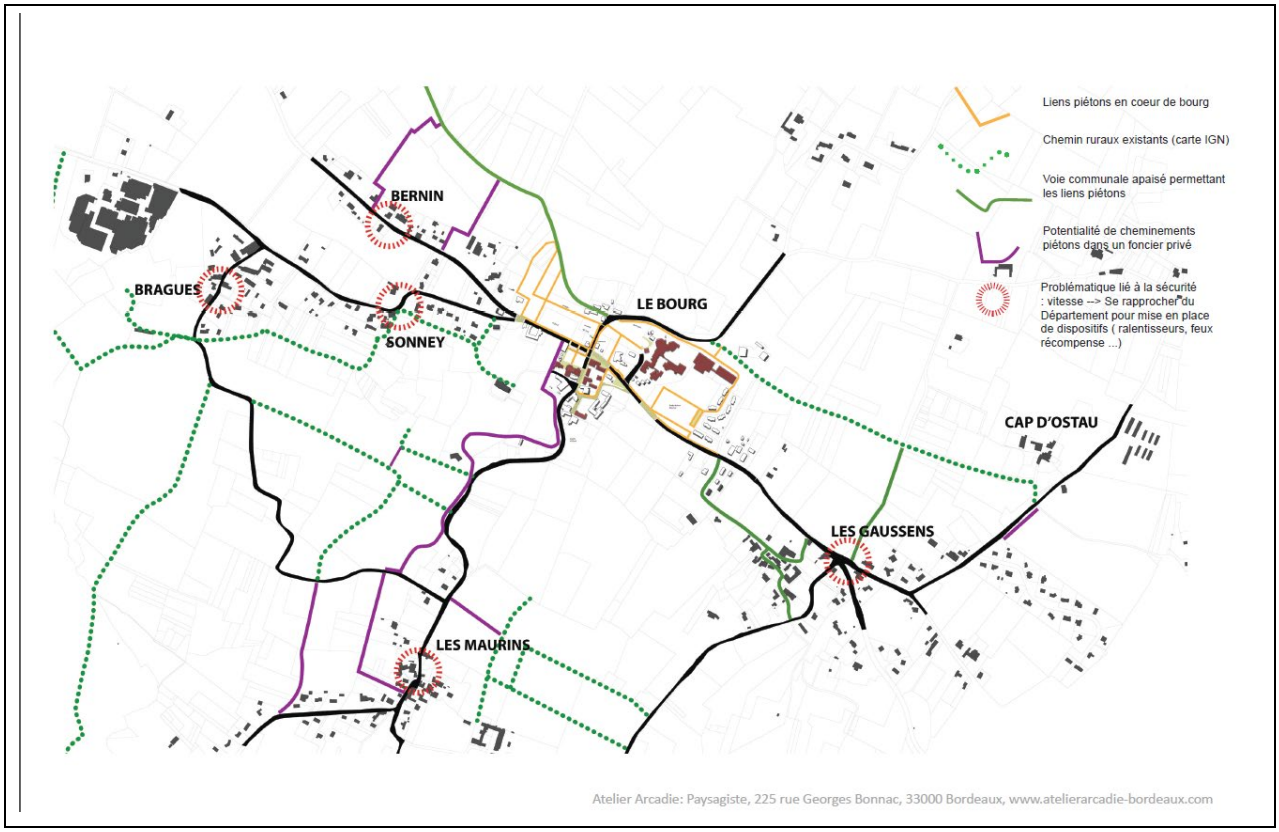
Du tout véhicule aux modes alternatifs, des enjeux de maillage cycle et piéton

Un quart de la population active de Vérac (27,4% en 2013 contre 17,4% sur l'ensemble de la Communauté de Communes du Fronsadais) travaille dans sa commune de résidence, soulevant un enjeu de progression des modes de déplacement alternatifs (cycle, marche) et d'aménagement des liaisons entre le bourg, les hameaux et le site de la Fonderie. Desservi uniquement par la route, l'accessibilité du collège (env. 700 élèves mais moins d'une dizaine de cycles en stationnement) interroge, au niveau intercommunal, la mise en place d'itinéraires sécurisés sur un périmètre de 4 à 5 kilomètres (20 minutes à vélo), pouvant favoriser l'autonomie des jeunes ainsi que le maillage entre les équipements publics (collège, écoles, centre de loisirs sans hébergement de La-Lande-Fronsac) et les commerces de proximité.

Cet enjeu de maillage met en évidence du point de vue de l'organisation de l'espace :

- d'une part au niveau communal, les priorités à définir en matière de développement de l'urbanisation, la recherche d'une accessibilité cycle et piétonne du bourg favorisant une urbanisation en densification de ce point central et des entités urbaines les plus proches (500/1000m) : Brague/Soney/Bernin, Gaussens/Vallon et Les Maurins ;

- d'autre part au niveau intercommunal en particulier entre Vérac, Tarnès, Villegouge et La-Lande-de-Fronsac, un enjeu d'organisation des mobilités cycles et piétonnes, quotidiennes et de loisirs, à travers un territoire agricole préservé des grandes circulations de traverse (D 246 E1 et D 732) et constituant de manière informel un espace de parc pour les habitants des trois communes.



Des liens à créer à travers le territoire pour un usage cycle et piéton

Le maillage du territoire par un réseau de cheminements alternatifs à la route et complémentaires aux itinéraires balisés par le Conseil Départemental, recouvre un double usage :

- Usage du quotidien des principaux hameaux/villages vers le bourg pour les collégiens notamment et impliquant un aménagement pour rendre les parcours praticables y compris en hiver, sur le coteau, en direction des Gaussens et de Brague, et au Sud jusqu'aux Maurins ;
- Usage de loisirs, se superposant sur le coteau et au Sud aux itinéraires du quotidien et soulevant au nord l'entretien, voire le débroussaillage, de cheminements ayant perdus leur usage d'exploitation.

Ce réseau existe pour partie de manière informelle à travers les pratiques des associations et des particuliers. L'association *Loisirs et détente* utilise uniquement les chemins balisés par le Conseil Départemental. Les structures de loisirs équestres, les employés de la fonderie, amateurs de VTT, utilisent plus largement les chemins d'exploitation. Ces usages informels de voies privées sont dans l'ensemble bien tolérés par les exploitants et si ponctuellement certains accès ont été condamnés, les conflits restent aujourd'hui limités : déchets jetés par les promeneurs sur les bas-côtés, clôtures coupées et cartouches non ramassées par des chasseurs.

L'office du tourisme du territoire étudie la possibilité de mettre en œuvre un nouveau schéma de randonnée en mettant en place des conventionnements avec les propriétaires et exploitants qui peut servir de point d'appui à une démarche visant à anticiper les conflits d'usage et à participer à la structuration de lisières entre espaces agricole et urbain.

- **Surreprésentation des déplacements en véhicule motorisé**
- **Offre de transport en commun très limitée**
- **Des cheminements doux (piétons et cycles) peu visibles et non sécurisés**

 # Enjeux de mobilités et besoins à prendre en compte

> **Donner la priorité à la vie locale** dans la traversée du centre bourg.

> **Conforter les aménagements en faveur des piétons et des cyclistes** en favorisant notamment la mixité des usages sur les voiries étroites.

> **Poursuivre la valorisation d'une liaison piéton/vélo** entre le centre bourg et les hameaux historiques

> Sécuriser la traversée **des hameaux historiques**

> **Optimiser la gestion du stationnement public dans le centre bourg** en organisant notamment le stationnement temporaire à l'entrée du collège

3.6 La revitalisation du centre-bourg : concilier mise en valeur du patrimoine et développement économique local

3.6.1 Un patrimoine immatériel aujourd'hui disparu, une vie de village à réactiver

L'animation qui existait autrefois s'est éteinte, comment la réactiver ?

Les vendanges par exemple, lorsque celle-ci se faisait encore à la main ça grouillait dans les rues », « les fêtes de Vérac c'était quelque chose, les gens venaient de loin ». Conscient d'avoir petit à petit perdu cette ambiance dans le cœur du village, les habitants souhaitent retrouver des événements, des lieux, pouvant redonner une vie au village, des échanges et des rencontres.

Aujourd'hui disparu, cet art de vivre à la campagne perdure dans l'esprit, des plus anciens, particulièrement soucieux de transmettre ces traditions villageoises qui participent à la vie du bourg. Ce patrimoine culturel immatériel très présent pour les habitants de la commune de Vérac véhicule en effet une valeur sociale forte que chacun d'entre eux aimeraient réactiver.

Accompagner la mise en valeur du patrimoine pour soutenir la diversification de l'économie

Au Nord, orienté vers la Saye, le territoire conserve un caractère très rural sur un relief organisé en terrasse. Ce paysage est le socle privilégié d'activités agro-touristiques, d'accueil à la ferme : de vente directe pour la viticulture ou de chambres d'hôte ainsi que de loisirs équestres. Ces activités s'inscrivent dans le maillage de chemins de randonnée balisé par le conseil départemental et qui relie les éléments de petit patrimoine local : l'église Saint-Cybard du Bourg, la chapelle de la Mongie attenante au château Pommier, en lien avec le tertre de Thouil à Villegouge, l'église Saint-Martin à Tarnès et l'église Saint-Fort de Mouillac. Le développement de ces activités privées qui constituent des pistes de diversification pour l'agriculture et sont essentielles à la mise en valeur des paysages et à la préservation d'un cadre de vie rural, met ici en jeu un effort de valorisation publique du patrimoine culturel mais aussi naturel aujourd'hui relativement confidentiel. Ainsi, bien que non répertoriés par les périmètres d'inventaires nationaux, les fonds de vallée abritant des cheminements, constituent des éléments structurants en matière de cadre de vie, relevés par les photographies des élus et des habitants réalisées dans le cadre de la préparation du PLU.

Des commerces pour faire vivre le village et valoriser l'économie agricole locale

En dépit du flux généré par le collège, l'offre commerciale du bourg de Vérac reste limitée à un seul commerce : tabac/alimentation ; ce dernier réalisant l'essentiel de son chiffre d'affaire (90%) sur la vente de tabac, avec les aléas que comporte cette activité (cambriolages récurrents : de fait, les projets récents et à venir du commerce concernent la mise en sécurité du bâtiment). La clientèle est liée à la proximité du collège, l'épicerie offre un service d'appoint en particulier pour les personnes âgées.

L'offre abondante (boucher, boulanger, bar, forgeron) a complètement décliné depuis plusieurs décennies mais des potentialités et des souhaits de développement commercial (services/commerces de première nécessité et lieu de convivialité : bar, restaurant pouvant valoriser les productions locales) émanent de la part des habitants.

3.6.2 Un plan de référence pour revitaliser le centre-bourg

Le centre bourg de Vérac s'est développé au croisement de la RD246 et de la RD77, il concentre la totalité des équipements et des espaces publics de la commune, ce qui lui confère un rôle de pôle de vie principal du territoire communal.

Néanmoins, la qualité de ses espaces publics, où la place de l'automobile est forte, la faible présence de commerce (1 épicerie), le tout accentué par le fait que lors de la dernière décennie, le développement urbain s'est principalement concentré le long des axes principaux, donne pour résultat un manque de vitalité et d'animation du centre bourg.

Ce constat de manque d'attractivité du centre bourg a amené la collectivité à engager un plan de référence avec des fiches d'actions dans le but de « redéfinir l'écrin du bourg et son système de lisière ».

Le plan de référence définis plusieurs actions à mettre en œuvre dans le temps en vue de revitaliser le centre bourg (voir document en annexe) :

- La mise en place d'un système de lisières
- La création d'un éco quartier
- Le réaménagement potentiel du stade (terrain de football) le long de la RD 246
- Le renforcement commercial du bourg
- La requalification de la RD 246 au sein du centre bourg
- La requalification de la RD 737 au sein du centre bourg
- La création de liens piétons vers les hameaux

Atelier Arcadie: Paysagiste, 225 rue Georges Bonnac, 33000 Bordeaux, www.atelie

 # Enjeux de revitalisation du centre-bourg

> **Préserver le caractère rural du villag**e tout en renforçant son attractivité

> Intégrer le développement urbain **dans une logique paysagère** existante et à conforter

> **Rendre lisible les espaces public**s du centre bourg, les lier et les sécuriser

> **Développer et cibler une offre de logements** (vacants, densification et renouvellement urbain, …) au sein du centre bourg.

> **Optimiser le stationnement** afin de dégager des emprises pour favoriser l'accueil des piétons et promouvoir de nouveaux usages.

3.7 Les réseaux divers

3.7.1. Gestion et adduction en eau potable

La commune fait partie du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement du Cubzadais- Fronsadais, crée en 1948. Il compte 33 communes, une population totale de 50 350 habitants en 2013, et son siège se situe à Saint-André-de-Cubzac.

La gestion de l'eau potable

Le gestionnaire du réseau d'eau est SOGEDO. La production d'eau potable sur le territoire du SIAEPA est assurée par six forages profonds (300m) répartis sur trois secteurs géographiques.

L'approvisionnement en eau potable de Vérac se fait via des forages extérieurs à la commune. Vérac ne possède pas de lieu de production d'eau potable et est alimentée par quatre forages situés sur les communes des Billaux, Peujard, Saint André de Cubzac et Salignac. Aucun périmètre de protection de captage n'est donc localisé sur le territoire communal. Le territoire syndical est alimenté par des forages profonds dans l'Eocène (environ 50 % dans l'Eocène Centre et environ 50 % dans l'Eocène Nord). La nappe, comme vu au chapitre 4.1.2, possède un état quantitatif jugé mauvais, subissant des pressions significatives dues aux prélèvements en eau.

Nom du captage	Débits maxima		Volume maxi annuel
	Horaire	Journalier	
Forage les Nauves (Salignac)	150 m^3/h	3 000 m^3/j	1 095 000 m^3/an
La Brauge (Peujard)	150 m^3/h	1 375 m^3/j	Donnée non disponible
Le Doret 3 (Saint André de Cubzac)	160 m^3/h	3 200 m^3/j	950 000 m^3/an
Pont de Girard 2 (Les Billaux)	58,6 m^3/h	130 m^3/j	1 598 700 m^3/an
Palu de Rabi 3 (Les Billaux)	90,5 m^3/h	138 m^3/j	
Palu de Rabi Girard (Les Billaux)	250 m^3/h	2 603 m^3/j	

Source : AP – ARS

Les volumes prélevés par les forages en 2017 sont présentés ci-dessous :

Prélèvement global	2016	2017	Evolution
Forage les Billaux	976 653	**1 107 042**	**+13%**
Forage de Salignac	1 049 471	**1 043 922**	**-1%**
Forage de Doret	677 863	**762 370**	**+12%**
Forage de la Brauge	540 481	**573 245**	**+6%**
TOTAL	**3 244 468**	**3 486 579**	**+7%**

Source : Rapport SIAEPA EP 2017

La mise en service de la station de Salignac ainsi que du réservoir de Marcenais ont permis de rééquilibrer les prélèvements de chaque nappe.

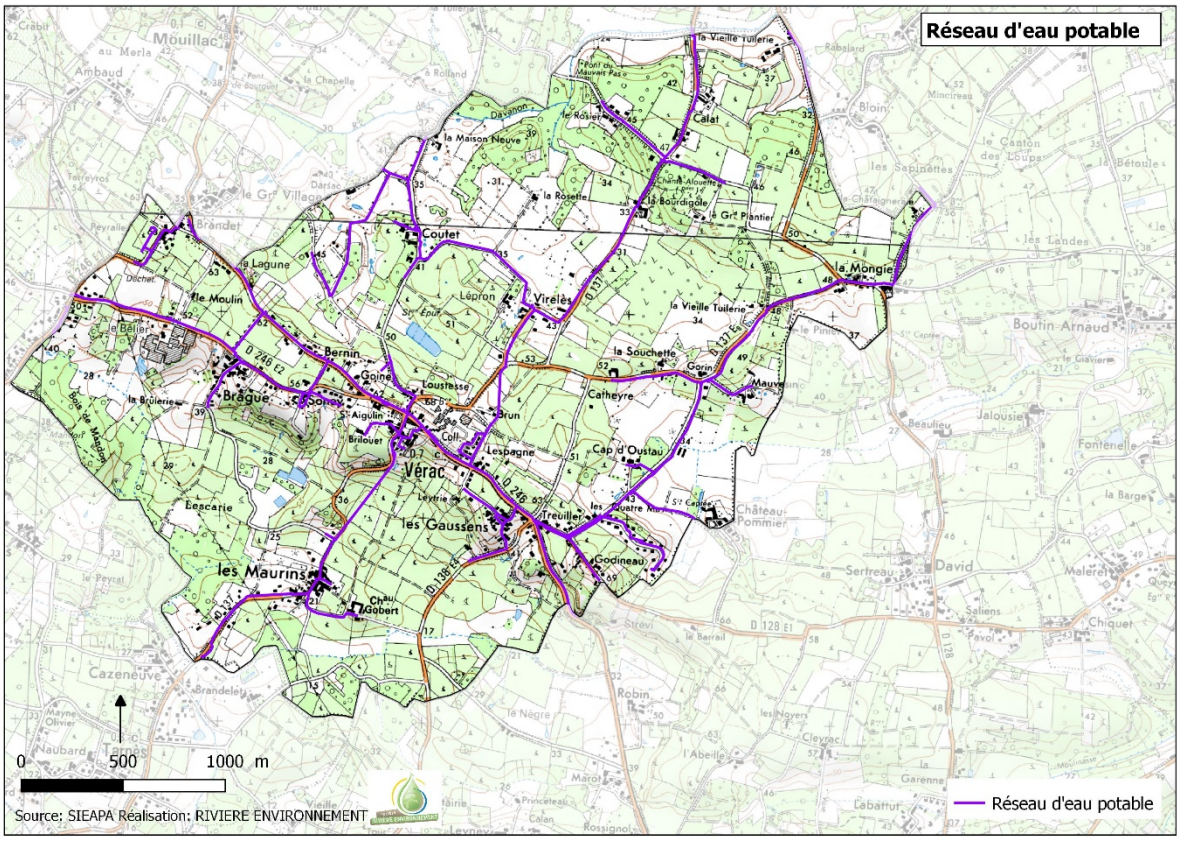
Le SIAEPA ne fait pas partie des collectivités qui dépassent les autorisations de prélèvements.

Le SAGE « Nappes profondes de Gironde », en application sur le territoire communal, découpe son secteur géographique d'action en 5 zones : Littoral, Médoc estuaire, Centre, Nord et Sud. Vérac appartient à l'unité de gestion « Nord ». Dans ce secteur, les nappes d'eau profondes ne sont pas déficitaires.

	Centre	Médoc-estuaire	Littoral		Nord		Sud
Miocène	Non déficitaire	Non déficitaire	Non déficitaire		pas de réservoir miocène		Non déficitaire
Oligocène	A l'équilibre	Non déficitaire	Non déficitaire		pas de réservoir oligocène		Non déficitaire
Eocène sup	Déficitaire	A l'équilibre	Non déficitaire	Non déficitaire	Non déficitaire	Non déficitaire	non testé pas de valeur de VMPO
Eocène inf à moy							
Campano-Maastrichtien	Déficitaire	A l'équilibre	Non déficitaire		Non déficitaire		Non déficitaire
Cénomano-Turonien	Non déficitaire	Non déficitaire	non testé pas de valeur de VMPO		non testé pas de valeur de VMPO		Non déficitaire

Comme précisé dans le SCoT, sur l'ensemble du territoire, près de 12 % du volume autorisé soit 1 670 000 m^3/an n'est pas prélevé. En considérant un rendement global des réseaux de 80 % et une consommation moyenne de 75 m^3 par habitant et par an (scenario SAGE Nappes profondes avec économies d'eau renforcées), on obtient en termes d'alimentation en eau potable une capacité d'accueil théorique du territoire de 28 000 habitants supplémentaires environ, dont 3 412 habitants supplémentaires sont prévus sur le seul périmètre de la CdC du Fronsadais (à laquelle appartient Vérac).

Le réseau d'eau de distribution d'eau potable dessert actuellement la quasi-totalité des constructions existantes sur la commune.



Réseau d'eau potable

RENDEMENT	2016	2017	Evolution
Rendement du réseau d'eau potable (ONEMA)	**83.27**	**80.2**	**-2.9%**
Rendement primaire du réseau d'eau potable	81.9	78.9	-2.82%
Volume des pertes d'eau	523 000	672 373	28.58%
Indice linéaire de consommation (m3/j/km)	8.73	9.27	6.19%
Indice linéaire de pertes (m3/j/km)	1.78	2.28	28.09%

Rendement primaire du réseau de distribution d'eau potable du SIAEPA – Rapport eau potable 2017

Le décret n°2012-97 du 27 janvier 2012 vient préciser les dispositions du 12 juillet 2010 portant sur l'engagement national pour l'environnement. Les dispositions de ce décret définissent les obligations des collectivités concernant l'atteinte de seuils minimaux de rendement de réseau. Il définit un seuil minimal de rendement de 85 %. Il convient ainsi d'établir ce nouveau seuil sur la base d'un calcul en additionnant les éléments suivants :

- Un terme fixe égal à 65% ;
- Une part variable correspondant à 1/5 de la valeur de l'indice linéaire de consommation.

NB : l'indice linéaire de consommation = volumes facturés aux usagers + volume de service + volume vendu en gros / au linéaire de réseau, hors branchements. Cependant, le syndicat remplissant deux facteurs complémentaires réunis, le terme fixe est porté à 70 %.

Ces deux facteurs sont :

- La ressource fait l'objet de règles de répartition des eaux (SAGE Nappes Profondes).
- Les volumes prélevés sont supérieurs à deux millions de m3 par an.

De ce fait, le rendement décret = 70% + (0,2 x 9,27) = 71,85 %

Ainsi le rendement du service est supérieur au seuil calculé. Le SIAEPA du Cubzadais-Fronsadais est en conformité avec le décret n°212-97 du 27 janvier 2012.

Pour l'année 2017, toutes les analyses ont respecté les références de qualité bactériologiques et physicochimiques.

- 99 % des analyses réalisées sont conformes vis à vis des limites de qualité bactériologique,
- 100 % des analyses réalisées sont conformes vis à vis des limites de qualité physico-chimique,

Aucun problème qualitatif majeur n'a été décelé sur l'eau distribuée au cours de l'année 2017.

3.7.2. L'assainissement

L'assainissement collectif

Le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement du Cubzadais Fronsadais assure la collecte et le traitement des eaux usées domestiques sur 28 communes du territoire syndical.

L'assainissement collectif est relié à la STEP communale, située au nord-ouest du bourg, est d'une capacité de 520 EH pour une charge entrante de 296 EH en 2017. On recense en 2017 64 branchements, soit une population raccordée estimée à 159 habitants. Le réseau est de type séparatif. Au regard des bilans de fonctionnement réalisés en 2017, il est sensible à la pluviométrie. Le rejet est de type souterrain. Les boues (issues du traitement biologique) sont stockées dans la lagune en fond de bassin.

Capacité nominale :	Organique kg/jour de DBO5	Hydraulique m^3/jour	Q pointe m^3/heure	Equivalent habitants
Temps sec	31.2	78	-	520
Débit de référence :	78 m3/j			
Charge entrante : (année ***2016***)	En kg/j DBO5 :	23	En EH :	383
File EAU :	Type de traitement :	*Biologique*		
	Filières de traitement :	*Lagunage*		

Informations générales STEP – bilan annuel sur le système d'assainissement (2016),

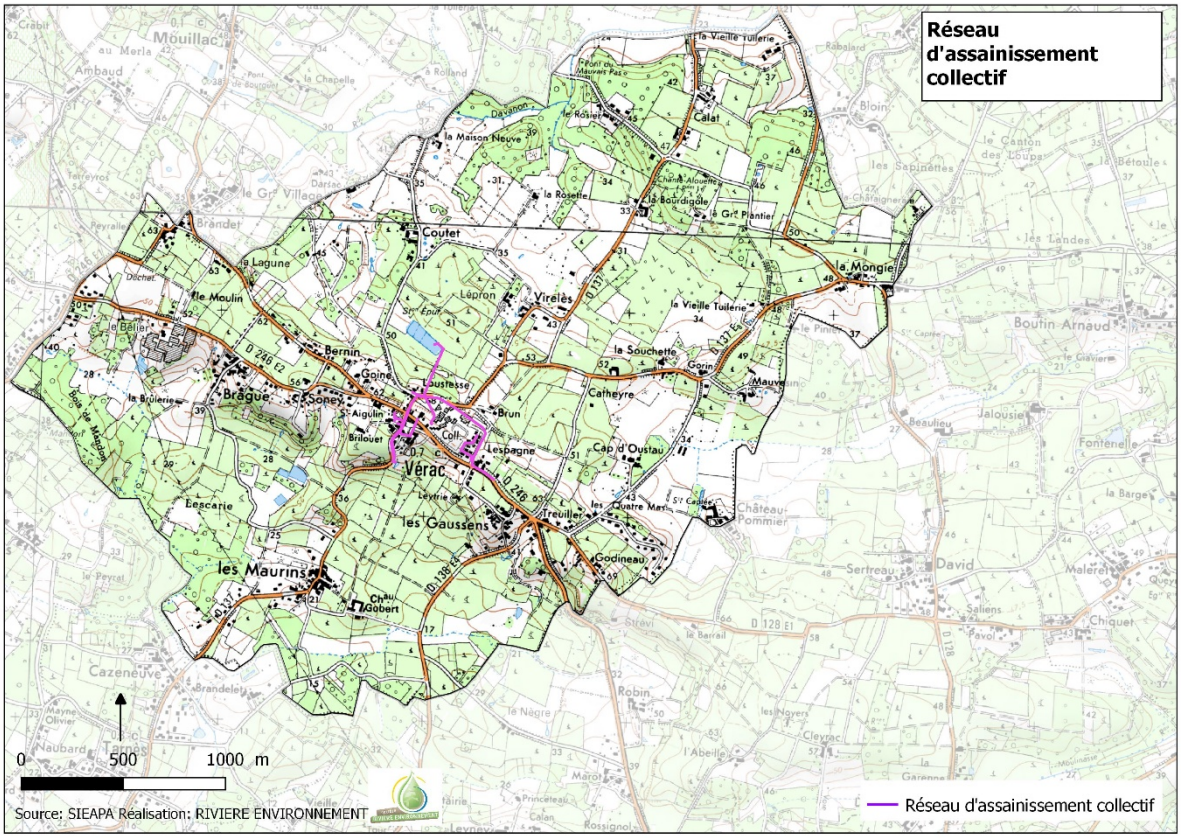
Charges moyennes (kg/j)	DBO5	DCO	DCO/DBO5	MEST	NGL	Pt
Entrée Station	18.00	33.00	1.83	23.00	3.31	0.44
Sortie Station	0.18	0.33		0.23	0.03	0.01
Rendement épuratoire	99%	99%		99%	99%	98%
Rendement minimum exigé	60%	60%		50%	-	-

Récapitulatif des charges entrantes – SIAEPA 2017

La qualité des rejets est très satisfaisante.

Au regard des différents paramètres évalués, le fonctionnement de la station de lagunage est considéré comme « bon », avec 51 % de charge organique reçue. Elle possède des capacités de traitement résiduelles suffisantes pour supporter l'accueil d'une population supplémentaire.

Il est à noter que la commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement communal établi par le biais du SIAEPA.



Réseau d'assainissement collectif

Assainissement non collectif

Le syndicat d'Eau Potable et d'Assainissement du Cubzadais-Fronsadais a récupéré la compétence assainissement non collectif. Les compétences obligatoires imposées par la réglementation et mises en œuvre par le syndicat sont les suivantes :

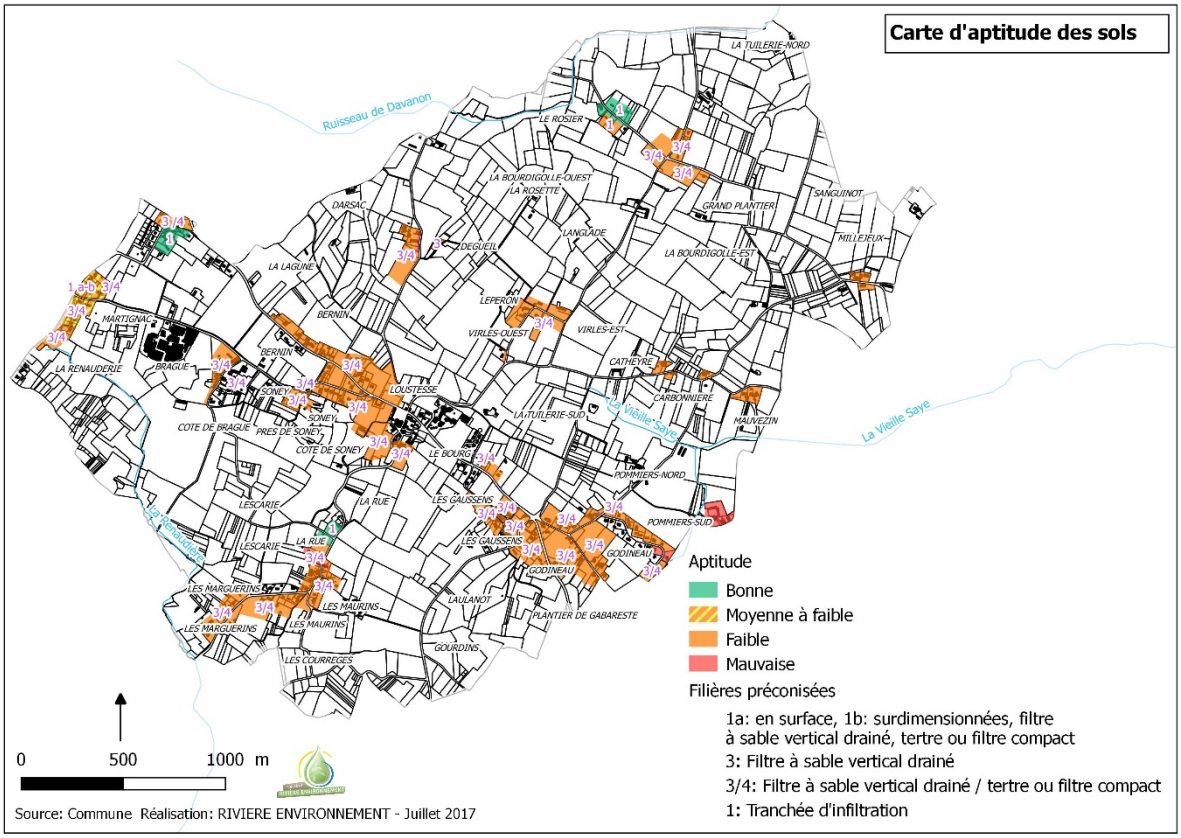
- Contrôle périodique de fonctionnement et de l'entretien,
- Pour les dispositifs neufs, contrôle de conception et de bonne exécution,

312 installations sont recensées sur la commune en 2017 (311 en 2016). 7 contrôles de performance ont été réalisés en 2017, et 7 filières sont considérées comme conformes. L'aptitude des sols à l'infiltration revêt une grande importance pour la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement individuel. Le type de sol (cf. caractéristiques géomorphologiques) conditionne la technique de traitement des eaux usées pour les installations individuelles.

La commune est définie par des contraintes de sols en matière de pédologie et de géologie :

- les secteurs de Virelès, Bragues, Gaussens, Soney, Godineau et Brandet (pour partie) sont constitués de sols de calcaire proche
- les secteurs de Rosier-sud, Maurins, Coutet et Souchette se définissent par une perméabilité réduite
- les secteurs de Martignac (pour partie), Bourdigolle, Calac et Lescarie se définissent par une hydromorphie très marquée
- le secteur de Martignac (pour partie) est caractérisé par une perméabilité réduite et une hydromorphie variable,
- l'étude géologique et pédologique menée par les bureaux d'ingénierie successifs n'a pas été menée à l'Ouest du bourg, précisément entre les tissus urbains qui se sont constitués entre la RD 246^{E}1 et la RD 246^{E}2, et qui font face aux équipements collectifs situés au Nord de l'infrastructure départementale.

Ainsi, l'aptitude des sols à l'assainissement autonome apparait globalement comme moyenne sur le territoire de Vérac. L'essentiel des secteurs est régi par des filières d'assainissement autonome de type drainées, où les eaux usées sont acheminées vers les cours d'eau situés en limite Nord et au Sud de la commune, respectivement le ruisseau de Davanon et le ruisseau de la Renaudière, par le biais de buses et de fossés bordant le réseau routier irriguant le territoire de Vérac.



Carte d'aptitude des sols à l'infiltration

3.7.4. Les eaux pluviales

La commune possède un dispositif de collecte des eaux de ruissellement relativement conséquent, composé de fossés, de buses, de bassins de stockage, dont les capacités hydrauliques permettent en général de bien évacuer les eaux pluviales issues des bassins versants des différents cours d'eau du territoire.

Des évènements pluvieux de Juillet 2013 ont mis en évidence des dysfonctionnements importants dans les écoulements pluviaux du bassin versant sud de la commune dont l'exutoire est le ruisseau de la Renaudière. Une étude hydraulique d'écoulement des eaux pluviales et préconisations de solutions aux problèmes d'inondation sur les secteurs Bourg, Soney et Maurins a été réalisée en 2013. Une étude hydraulique sur l'ensemble de la commune, réalisée en 2011, avait démontré que la capacité hydraulique pleine section des ouvrages de collecte pour le sous-bassin versant des Maurins pouvait selon les hypothèses admises ne pas satisfaire à l'évacuation d'une pluie de période de retour 2 ans et dans tous les cas être nettement inférieure pour le transit d'une pluie de 5 ans.

Cette étude conclut sur la nécessité de réaliser un bassin d'orage et un ouvrage de régulation, le recalibrage et la création de fossé, le redimensionnement et la traversée de la RD 246.

Néanmoins, des travaux ont été réalisés dans le centre-bourg en 2015 et les problèmes ont fortement diminué depuis.

3.7.5. La gestion des déchets

La collecte, gestion, traitement et valorisation des déchets sont de la compétence du Syndicat Intercommunal de Collecte et de Valorisation du Libournais Haute-Gironde (SMICVAL) qui regroupe près de 141 communes du Nord de la Gironde.

Une fois collectées, Les ordures ménagères sont transférées à l'usine de compostage et de recyclage de Saint Denis de Pile puis enfouies, pour les déchets ultimes, au CET de Lapouyade.

Les habitants de la Communauté de Communes ont accès gratuitement aux déchèteries gérées par Le SMICVAL. Un pôle de recyclage (déchèterie) est situé à l'ouest de la commune (5, les Teychères).

Y sont **acceptés les déchets suivants :** déchets verts, métaux, bois, ameublement, cartons, papiers, encombrants, déblais/gravas, Verres, Lampes, Déchets électroniques et équipements ménagers, huiles de vidanges et de fritures, bidons de pétroles, piles et accumulateurs, batteries, cartouches d'encres, pneumatiques, déchets diffus spécifiques, filtres à huile et gasoil, comburants, radiographies et emballages souillés

Pour les professionnels, plusieurs déchèteries ont été mise en place par le SMICVAL, les plus proches de la commune de Vérac sont situés à St Denis de Pile et St Gervais.

En outre, le SMICVAL met à gratuitement à la disposition des habitants des composteurs.

Synthèse :

> Les quantités d'eau, que ce soit en matière de production ou de distribution sont suffisantes pour assurer une croissance démographique. Au regard des souhaits de développement démographiques avancés à ce stade de la révision du document d'urbanisme (+80 habitants d'ici 2030), la ressource en eau potable apparait suffisamment disponible. Le rendement du réseau, bien que conforme au décret n°2012-97 du 27 janvier 2012, nécessite d'être encore amélioré. SOGEDO poursuit actuellement ses efforts pour atteindre le seuil contractuel de 85 %. Pour être compatible avec le SCoT, le PLU devra prévoir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi qu'un règlement qui promeuvent les techniques permettant de réaliser des économies d'eau. L'accueil d'une population nouvelle doit être impérativement accompagné de mise en place d'actions d'économies d'eau.

> Les capacités du réseau d'assainissement et de la station d'épuration sont pour l'instant suffisantes et peuvent permettre de nouveaux raccordements.

> La gestion du pluvial à instaurer dans le cadre de l'élaboration du PLU doit ainsi intégrer un volet de protection des zones tampons permettant la régulation des ruissellements ou débordements, ainsi qu'un volet curatif (compensateur) en cas de projet nouveau favorisant préférentiellement l'infiltration. Cela n'empêche pas la commune de mener des aménagements de gestion pour résoudre d'éventuels problèmes de ruissellement existants.

 # Enjeux de renforcement de réseaux et besoins à prendre en compte

> **Promouvoir des techniques permettant de réaliser des économies d'eau** pour tout type de construction.

> Maintenir la qualité du service public d'assainissement sur le territoire afin de préserver la ressource en eau.

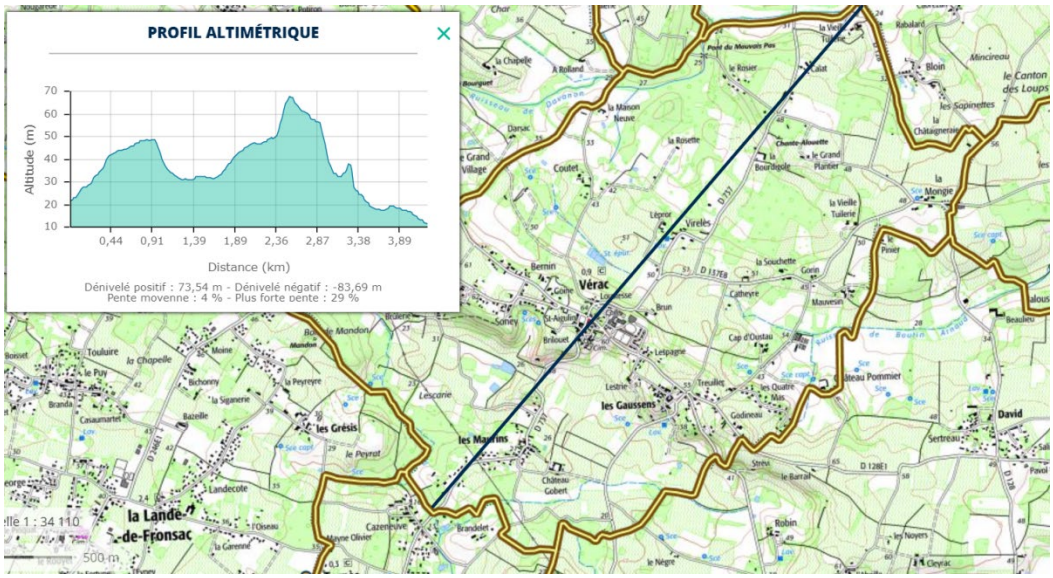
> **Gérer les eaux pluviales dans le cadre de chaque opération** afin de limiter les risques de ruissellement sur la commune.

CHAPITRE 4 ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

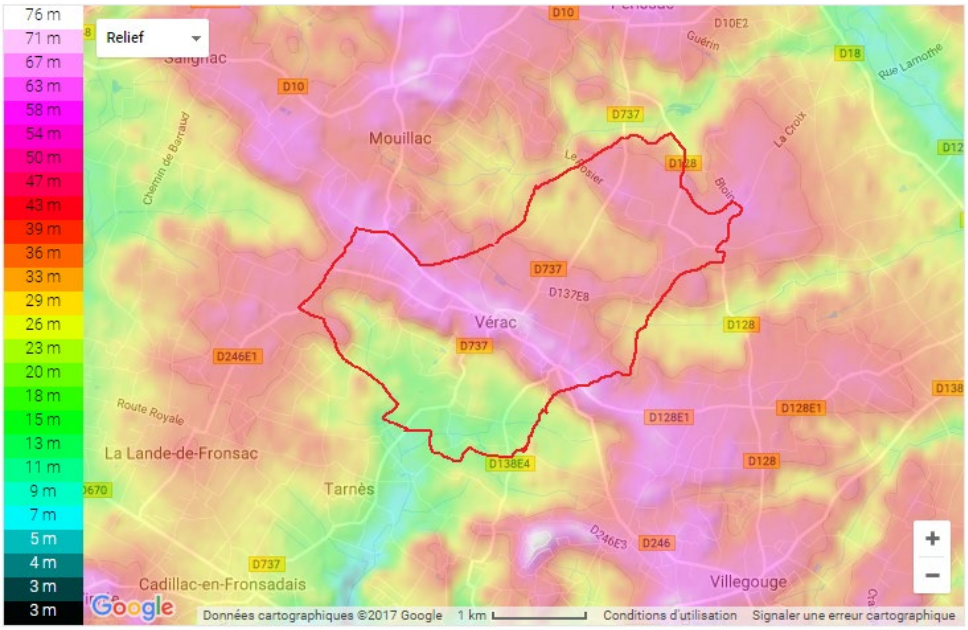
4.1 Le cadre physique

4.1.1. Les caractéristiques géomorphologiques

La commune de Vérac est située sur un coteau, où l'altitude varie entre 11 m et 69 m. Le bourg est localisé sur le point haut du territoire. Le versant Sud de la commune donnant vers la Dordogne présente une micro-topographie ciselée par la confluence de deux vallées, tandis que le versant Nord donnant vers la Saye présente un relief en terrasses délimitées par la vallée escarpée du ruisseau de Davanon.



Profil altimétrique (sens Nord Est-Sud-Ouest) – Géoportail



Carte topographique

La géologie du territoire est variable, où différents types de sols sont recensés. Le coteau va être de type calcaire à astéries, les terrasses seront à tendance argileuse, et les vallées seront de type sablo-argileuse.

4.1.2. Les caractéristiques hydrogéologiques et hydrologiques

Cinq masses d'eau souterraines sont recensées sur le territoire. Ce sont principalement des masses d'eau dites captives (profondes et n'ayant pas ou peu de relation avec les eaux de surface, donc plutôt préservées des pollutions), d'échelle régionale, sur lesquelles le PLU ne peut en principe avoir d'effet significatif. Nous les citerons simplement pour information en précisant leurs objectifs règlementaires.

Masses d'eau	Etat actuel			Objectif quantitatif	Objectif chimique
	Etat quantitatif	Etat chimique	Pressions fortes recensées / Eléments déclassant		
FRFG071 Sables, graviers, galets et calcaires de l'éocène nord AG	Mauvais	Bon	Prélèvements d'eau : pression significative	Bon état 2021	Bon état 2015
FRFG072 : Calcaires du sommet du crétacé supérieur captif nord-aquitain	Mauvais	Bon	Prélèvements d'eau : pression non significative	Bon état en 2021	Bon état en 2015
FRFG073 : Calcaires et sables du turonien coniacien captif nord-aquitain	Bon	Bon	Prélèvements d'eau : pression non significative	Bon état en 2015	Bon état en 2015
FRFG075 Calcaires, grés et sables de l'infra-cénomanien/cénomanien captif nord-aquitain	Bon	Bon	Prélèvements d'eau : pression non significative	Bon état 2015	Bon état 2015
FRFG080 Calcaires du jurassique moyen et supérieur captif	Bon	Bon	Prélèvements d'eau : pression non significative	Bon état 2015	Bon état 2015

Tableau 1 : Objectifs attribués aux masses d'eau souterraine présentes sur le territoire de Vérac (source : AEAG)

La masse d'eau Sables, graviers, galets et calcaires de l'éocène nord AG (FRFG071) est exploitée pour l'approvisionnement en eau potable.

Cette exploitation pour l'eau potable, à l'échelle du département de la Gironde, met en péril la quantité de ressource disponible pour le territoire. Ainsi, elle est notamment identifiée par un zonage spécifique de type « Zone à Protéger pour le Futur », et notamment comme une « Zone à Objectifs plus Stricts » (ZOS/ZPF). L'objectif de ce classement est de protéger les ressources en eau destinées à l'alimentation en eau potable des populations, et implique un respect drastique des objectifs fixés par la Directive Cadre sur l'Eau.

Aussi, la gestion de la nappe est régie par le SAGE Nappes profondes de la Gironde, qui prévoit entre autres la diminution des prélèvements dans cette nappe captive par différents axes stratégiques.

- **la réduction des pertes dans les réseaux publics** de distribution d'eau potable ;
- **l'exemplarité des collectivités locales**, préalable indispensable à une sollicitation du grand public ;
- **l'optimisation des usages domestiques** par tous les Girondins ;
- **la mise en service de nouvelles ressources**, dites de substitution.

En bref

La préservation et la gestion équilibrée des nappes profondes passent par deux types d'actions : l'optimisation des usages et la substitution des ressources.

Figure 1 : les axes stratégiques du SAGE Nappes Profondes de Gironde

Si sa gestion ne relève pas de l'échelle communale, il est nécessaire de garder à l'esprit que les consommations nouvelles, prélevées dans cette nappe, liées à l'ouverture à l'urbanisation autorisée par un PLU doivent globalement être compensées par ailleurs par des économies pour ne pas accroître les pressions et respecter les objectifs du SAGE Nappes profondes de Gironde.

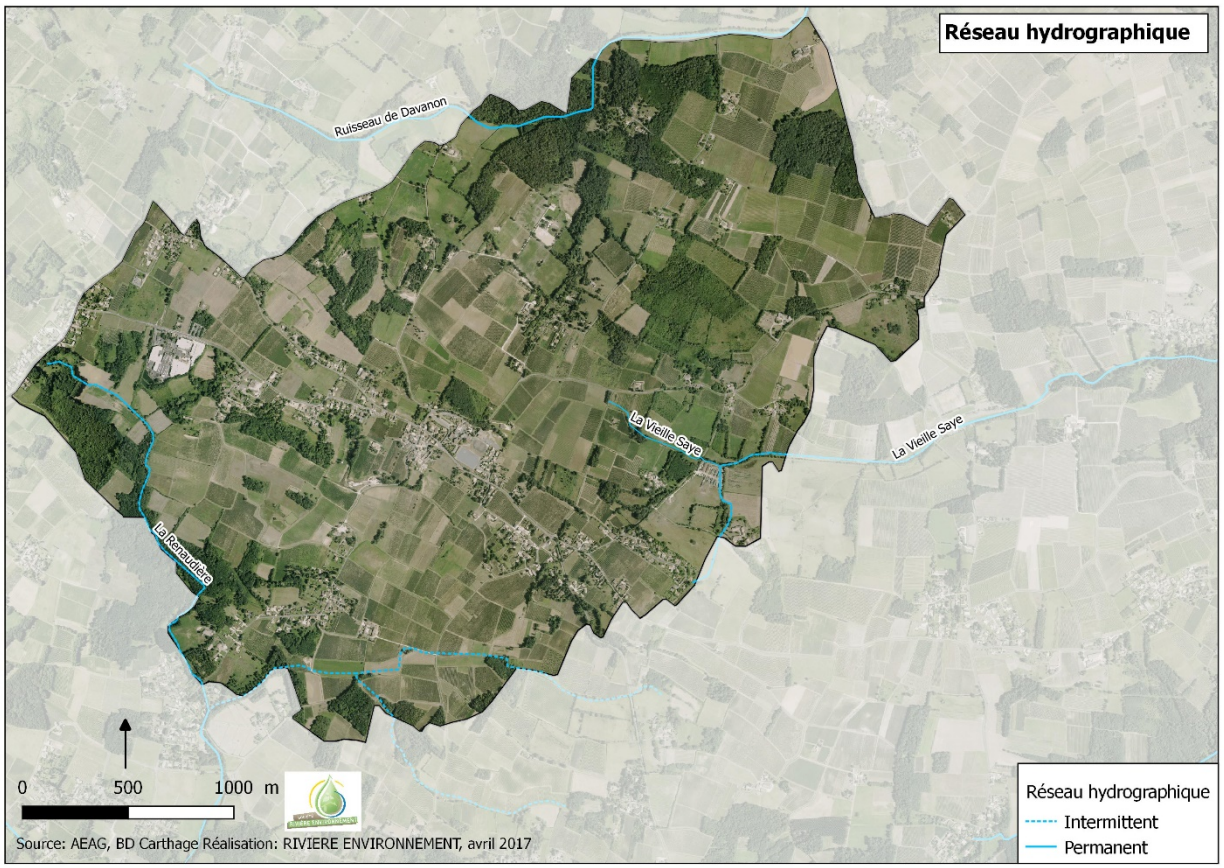
Le réseau hydrographique est peu dense, la commune comprend environ 2 ,5 km de cours d'eau, qui se compose de 3 ruisseaux :

- Le ruisseau de Davanon au Nord de la commune qui s'écoule vers la Saye (P8270560),
- La Vielle Saye (Ruisseau de Bouton Arnaud) à l'Est de la commune s'écoule lui aussi vers la Saye (P8270570),
- La Renaudière à l'Ouest de la commune s'écoule quant à lui vers la Dordogne (P9030640),

Les masses d'eau associées à ces cours d'eau, possèdent un état écologique « moyen », et les rejets issus des stations d'épurations, des débordements des déversoirs d'orages et par les pesticides engendrent des pressions considérées comme significatives.

Trois bassins versants sont associés à ce réseau hydrographique :

- La Virvée,
- La Dordgone du confluent du Frayche au confluent de la Renaudière,
- La Saye du confluent du Graviange au confluent de la Détresse,



Le réseau hydrographique

Synthèse :

> La topographique marquée du territoire implique une gestion fine du ruissellement des eaux pluviales, et impose une intégration paysagère soignée des projets urbains. Les variations pédologiques sont déterminantes pour la culture de la vigne et pour les capacités d'infiltration des sols.

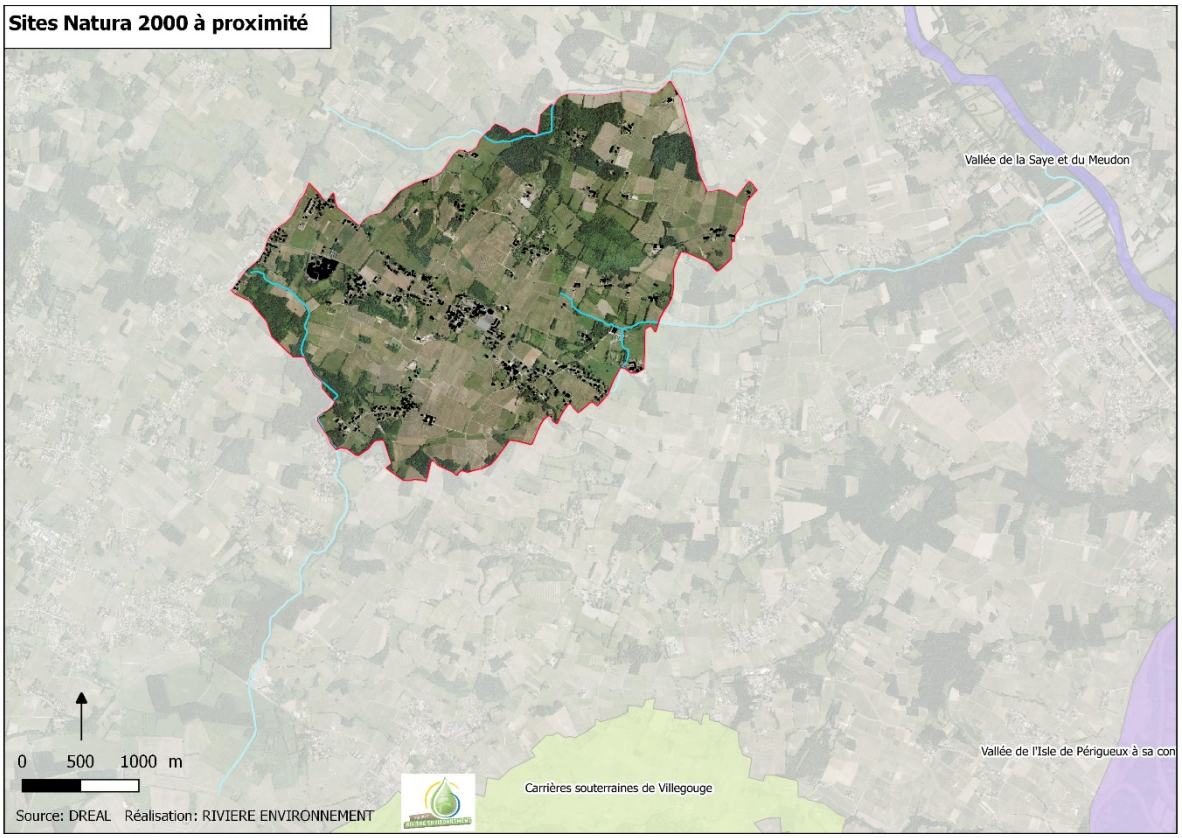
> Les masses d'eau superficielle affichent déjà un état écologique moyen, du aux pressions des rejets de stations d'épuration domestiques, des débordements des déversoirs d'orage, et des pesticides. Ces pressions ne proviennent pas forcément uniquement de la commune de Vérac, les masses d'eau recouvrant des territoires bien plus vastes. Cependant, le milieu aquatique nécessite une attention particulière en termes de gestion des eaux usées et de ruissellement. Les cours d'eau et leurs milieux associés sont à considérer comme sources d'enjeux forts dans le cadre de la révision du PLU : enjeu écologique, enjeu inondation, enjeu qualitatif et quantitatif (disponibilité de la ressource en eau potable).

4.2 La biodiversité et les milieux naturels

4.2.1. Les zones naturelles remarquables

La commune ne recense pas de site Natura 2000 désignés au titre de la Directive Habitat Faune Flore. Les sites les plus proches sont :

Site – distance vis à vis de Vérac	Communes concernées les plus proches de Vérac
Vallée de la Saye et du Meudon – FR7200689 ; 2 km de distance	Galgon – Périssac
Carrières souterraines de Villegouge – FR7200705 ; 2,3 km de distance	Villegouge

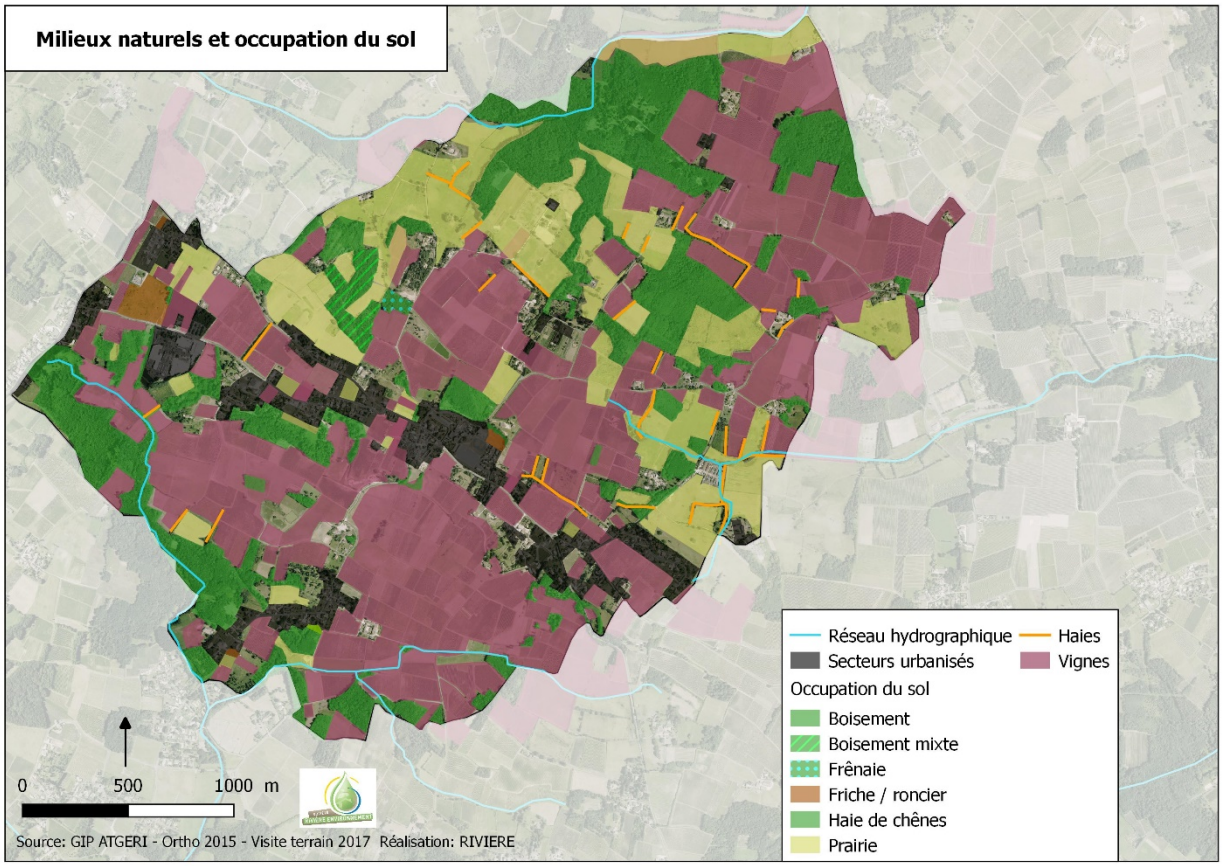


Sites Natura 2000 à proximité

De la même manière, aucune Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) n'est recensé sur le territoire communal.

4.2.2. Approche des enjeux écologiques par milieux

L'approche par les milieux permet d'évaluer les potentialités d'accueil pour la biodiversité, des espèces patrimoniales et des services écologiques (appelés aussi écosystémiques) qui profitent de façon directe ou indirecte au territoire.



Milieux naturels et occupation du sol

Les milieux boisés

Boisement de feuillus

Les boisements sur la commune sont fragmentés, couvrant généralement de petites surfaces. Les vignes et des prairies plus ponctuelles morcellent les parties boisées du territoire. On retrouve une organisation Nord/Sud relativement bien marquée, avec un recouvrement plus important à proximité des cours d'eau.

La commune recense plus de 170 ha de boisements.

Les boisements sont à tendance majoritaire de feuillus, ou de boisements mixtes, composés notamment de chênaie silicole atlantique, chênaie charmaie, chênaie pubescente. Les espèces principales d'arbres rencontrées dans les formations boisées :

- *Quercus robur* (Chêne pédonculé),
- *Carpinus bretelus (*Charme commun),
- *Acer campestris (*Erable champêtre),

Les espèces principales identifiées dans les sous-bois :

- *Corylus avellana* (Noisetier),
- *Ilex aquifolium (*Houx),
- *Frangula alunus* (Bourndaine)*,*
- *Evonymus europeaus* (Fusain)*,*
- *Cornus sanguinea* (Cornouiller sanguin)*,*
- *Ruscus aculeatus (*Fragon),

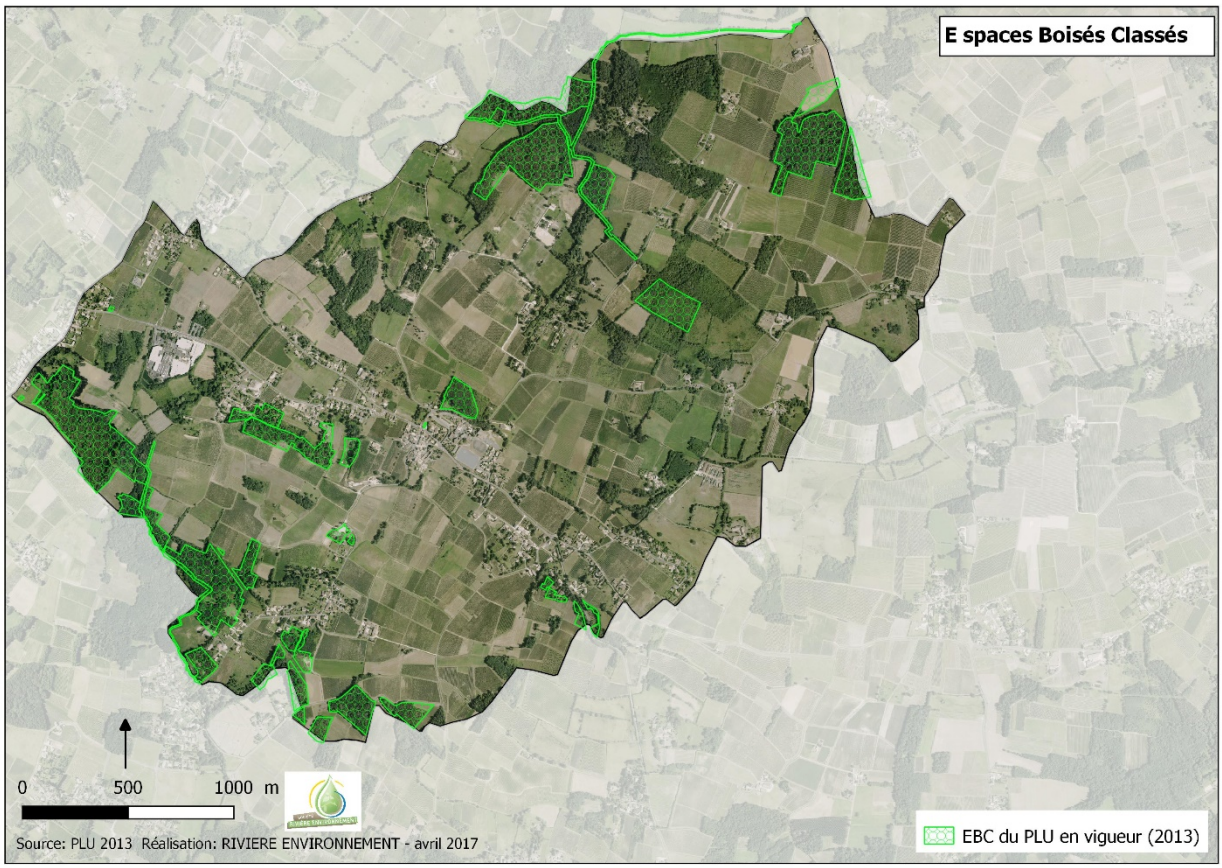
En sus de ces formations boisées, on recense un linéaire arboré relativement fourni. On les retrouve plus nombreuses à l'Est et au Nord-Est du bourg. Ces formations linéaires sont à préserver pour leur intérêt paysager et leur rôle écologique.

Les boisements mixtes et de feuillus présentent un intérêt écologique relativement fort, du fait de sa fonction d'habitat favorable à de nombreuses espèces d'oiseaux (Grive musicienne (*Turdus philomelos*), Chevêche d'Athéna (*Athene noctua*), Chardonneret élégant (*Carduelis carduelis*), etc. (*Faune Aquitaine 2018)*), ainsi qu'à l'Ecureuil. Les boisements anciens accueillent de vieux arbres à cavité présentant un intérêt pour les espèces cavicoles. Enfin, ils assurent les services écologiques typiques des milieux boisés (puits de carbone et renouvellement de l'air), ainsi qu'un rôle de maintien du sol en situation de pente prononcée.

La municipalité de Vérac a fait le choix d'inscrire des dispositions de protection des massifs boisés par un classement en tant qu'Espace Boisé Classé dans son PLU actuellement en vigueur, à savoir :

- Les bois de tailles importantes situés aux lieux-dits suivants : Bois de Lormand, Bois de Grillet, Bois de Belin, Girandreau, Le Mauvais Pas, La Rosette, Bourdigolle, Pérot, Bois de Mandon, Mon Bonnet, Lestage, Bois de La fenêtre, Les Marguerins, Les Maurins, Les Courrèges, Bois Marot, Bois des Bœufs, Gauriat,
- Les bois de tailles moyennes inscrits au sein de paysage agricole : lieux-dits Leyga, La Rue,
- Les bois spécifiques aux ruisseaux (ripisylves),
- Les bois faisant office d'éléments naturels tampons vis-à-vis de l'urbanisation et situés aux lieux-dits suivants : Cote de Brague, Cote de Soney, Pres de Soney, Loustesse-nord, Cote de Gabareste.

La surface des boisements inscrite en tant que Espaces Boisés Classés dans le Plan Local d'Urbanisme projeté représente environ 75 hectares soit un peu moins de 9% de la totalité de la commune.



Espaces Boisés Classés au PLU en vigueur

Les milieux agricoles

Vignes

Le territoire est concerné à plus de deux tiers par l'activité agricole. La vigne correspond au milieu agricole principal, mais des parcelles de prairies sont réparties sur l'ensemble de la commune (RPG 2017).

Les vignes peuvent jouer un rôle dans la circulation de la faune mais présentent globalement un intérêt écologique assez faible étant donné l'absence d'habitats favorables (peu de maillage d'éléments paysagers au sein du vignoble) et la pression d'entretien et de traitement. Plusieurs exploitations sont en

agriculture biologique sur la commune tel le château Rolin Haut Briand au nord-est de la commune (en viticulture biologique depuis 1977). Il est à noter une évolution des pratiques des agriculteurs qui s'orientent souvent vers des utilisations raisonnées de produits phytosanitaires.

L'urbanisation au sein du tissu viticole pose des problèmes de cohabitation, notamment liés aux traitements de la vigne. L'objectif est de préserver ou de créer des bandes tampons assez larges entre les vignes et les habitations, de préférence boisées afin de créer un masque relatif aux transferts de phytosanitaires. Le SCOT préconise la création d'un espace de transition de minimum 10 m d'épaisseur, composé d'espèces locales et variées.

Il est nécessaire de limiter le développement urbain à proximité des vignes. Par ailleurs, pour les habitations existantes, il pourra être créées des bandes tampons.

Les milieux ouverts et semi ouverts

Prairies humides

On retrouve également sur la commune des secteurs de prairies et de friches arbustives. Ces dernières sont des formations plus ou moins denses. Elles résultent de la déprise agricole de prairies. Ces milieux présentent un intérêt modéré car leur colonisation des milieux ouverts induit généralement une perte de biodiversité et ils ne sont pas assez développés pour assurer des fonctions similaires à celle des boisements. Hormis l'alimentation et la quiétude de la faune, ces habitats ne soulèvent pas d'intérêt majeur sauf s'ils jouent le rôle de corridor écologique, ou s'ils sont situés sur les zones de pente de secteurs régulant les ruissellements et maintenant les sols.

Les prairies sont composées d'une unique strate herbacée faisant l'objet d'une ou deux fauches dans l'année. Elles ne présentent pas de caractère patrimonial prononcé vis-à-vis des cortèges floristiques ou faunistiques accueillis. En revanche, ce milieu, avec ses touffes de refus, ses zones tassées, égratignées, plus ou moins localisées, constitue une mosaïque intéressante pour les insectes. Les invertébrés, notamment les orthoptères (sauterelles et criquets), les coléoptères ou les papillons entretiennent tout un cortège de prédateurs et sont au centre de nombreuses chaînes alimentaires intégrant notamment l'avifaune, mais aussi des espèces de mammifères (chauves-souris, hérissons). Certaines de ces prairies peuvent être caractérisées de zones humides (sur le critère de la végétation).

Les pâtures sont à première vue moins diversifiées que les prairies de fauche du point de vue floristique mais elles apportent tout de même une biodiversité plus grande à l'échelle de la commune, notamment grâce à la production de ressources alimentaires. Enfin, elles fournissent également un service écologique de rétention et de régulation des eaux de ruissellement.

4.2.3. Analyse des zones à urbaniser (AU) non consommées du PLU en vigueur

Le PLU en vigueur prévoit l'urbanisation de trois zones AU. Dans le cadre de la révision, elles ont fait l'objet d'inventaires de terrain (réalisés en mars 2017), afin de connaitre de manière précise les enjeux environnementaux présents.

La première est proche du bourg, d'une surface de 0,93 ha. Elle est composée exclusivement de prairies mésophiles, ou de vignes. Elle est caractérisée en enjeu « faible ».

Rivière Environnement (mars 2017) / Google Street View

La seconde présente une surface de 1,49 hectare et est composée de prairies mésophiles et de vignes, identifiées en enjeu « faible ».

Rivière Environnement (mars 2017) / Google Street View

La troisième juste au nord de la parcelle précédente possède une superficie de 1.10 hectares, elle est composée de prairies mésophiles, de vignes et d'une partie en frange arborée. Les prairies et les parcelles de vignes sont identifiées en enjeu « faible », alors que la frange arbustive est considérée comme un enjeu « modéré », du fait de sa capacité d'accueil d'une faune variée (passereaux, petits mammifères du type rongeurs, Hérisson d'Europe, etc.).

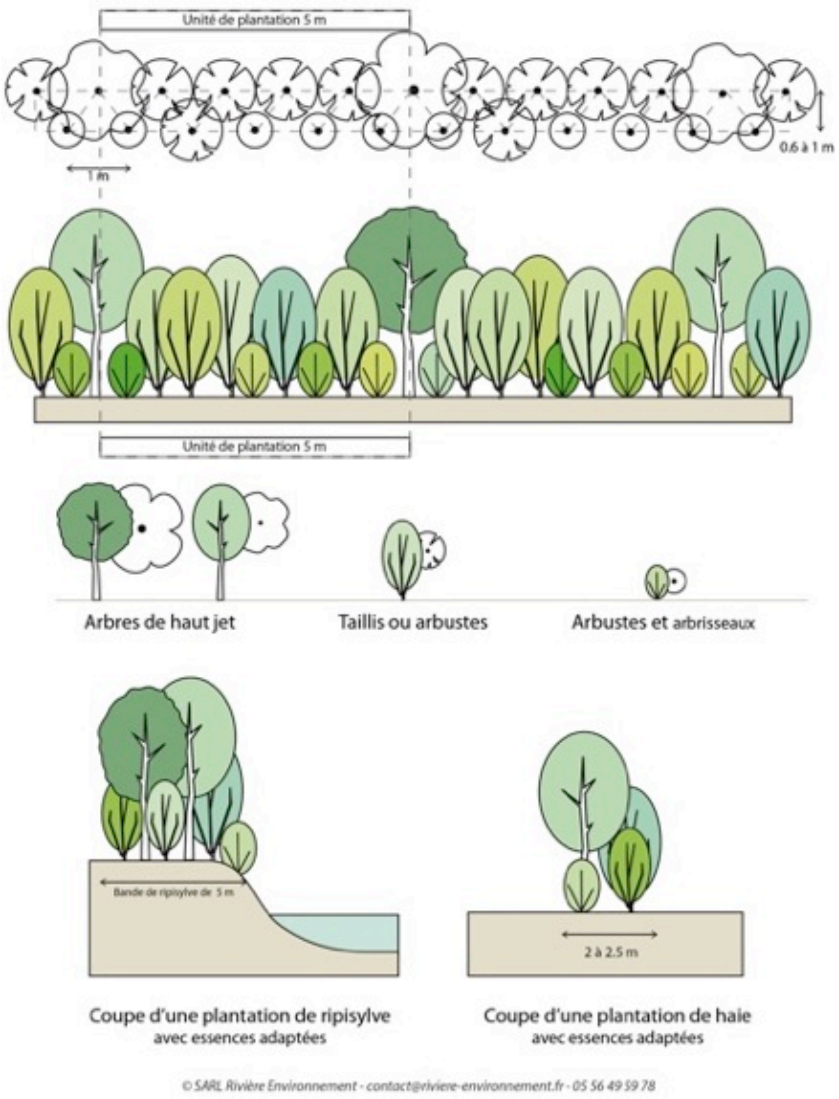
Au total ces 3 parcelles représentent 3,52 hectares.

Individuellement, les enjeux écologiques associés aux milieux naturels en présence sur les parcelles analysées sont caractérisés de « faible ». Cependant, comme développé dans le chapitre suivant, ces parcelles, et notamment les n°2 et n°3 sont localisées au sein d'un corridor écologique discontinu. Leur artificialisation viendrait à affaiblir sa fonctionnalité.

Synthèse :

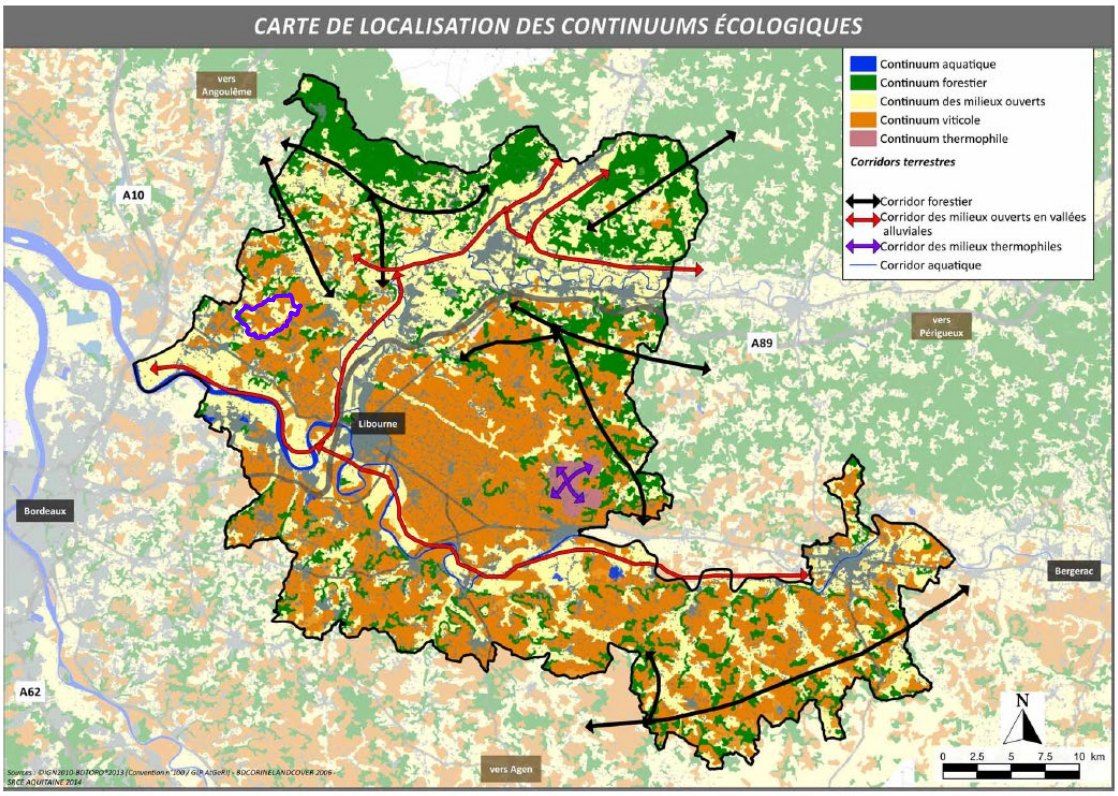
> Les différents types de milieux naturels/semi naturels présents sur le territoire impliquent des enjeux de préservation, de gestion et d'intégration variables. Au regard de leur fonctionnalité et de leur répartition, les boisements doivent être préservés de façon prioritaire. L'urbanisation au sein du tissu viticole peut poser des problèmes de cohabitation, notamment liés aux traitements de la vigne. Il faudrait alors préserver ou créer des bandes tampons assez larges entre les vignes et les habitations, de préférence boisées afin de créer un masque relatif aux transferts de phytosanitaires.

Schéma de principe pour la plantation de haie



4.2.4. La Trame Verte et Bleue (TVB)

La Trame Verte et Bleue est constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors reliant ces réservoirs. L'identification et la protection de cette TVB est outil de protection fort de la biodiversité et de ses fonctionnalités dans l'aménagement du territoire. Le PLU dispose d'outils permettant de protéger la TVB. La détermination de cette trame doit être effectuée à travers une analyse en entonnoir, de l'échelle régionale à l'échelle communale.



Localisation des continuums écologiques sur le territoire du SCoT

Aucun cœur de biodiversité identifié par le SCOT du Grand Libournais n'intersecte le territoire de Vérac.

Les principaux corridors écologiques identifiés dans le SCOT sont constitués par :

- Le réseau dense des cours d'eau et de leur végétation de rive (trame bleue) ;
- Les grands ensembles cohérents d'un point de vue environnemental qui participent à l'inter connexion des cœurs de biodiversité ;
- Les nombreux espaces boisés, agricoles, ou les étendues d'eau « non mités ».

Ainsi, les cours d'eau de la commune sont considérés comme des corridors aquatiques.

Les vignobles représentent un vaste continuum écologique (mais de très faible naturalité). Ils restent un risque d'obstacle pour certaines espèces, notamment celles qui ne fréquentent pas ces biotopes, et lorsqu'il n'y a pas ou très peu de cours d'eau ou boisements sur le territoire.

Ainsi, le SCOT du Grand Libournais identifie plusieurs objectifs ; qui peuvent se décliner sur le territoire de Vérac :

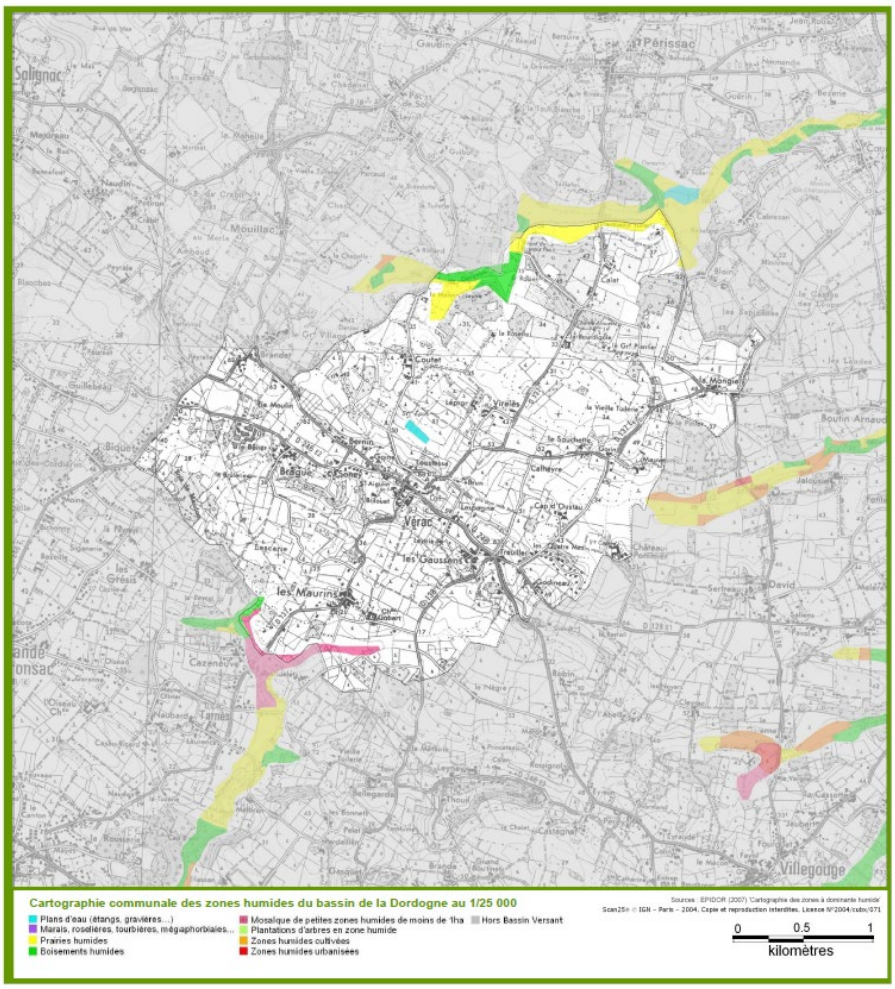
- Maitriser l'urbanisation à proximité des vallées et au niveau des coteaux encore boisés,
- Promouvoir une agriculture plus garante des écosystèmes,
- Préserver les principaux boisements de l'extension de l'urbanisation, des défrichements pour l'agriculture,

Définition de la Trame à l'échelle communale

Sur la base de l'interprétation des éléments d'analyse présentés précédemment, nous avons croisé l'analyse cartographique des milieux en présence de la commune avec une analyse de terrain (réalisée en partie en mars 2017) pour constituer la TVB à l'échelle communale.

Les ruisseaux de Davanon au Nord, de la Renaudière à l'Ouest au Sud-Ouest et du Ruisseau de Bouton Arnaud (Vieille Saye) à l'Est constituent des éléments de la Trame Bleue.

La structure EPIDOR a cartographié les zones à dominante humide du bassin de la Dordogne, présentant un inventaire des zones humides ou potentiellement humides du bassin versant de la Dordogne. Elles regroupent des milieux tels que des boisements alluviaux ou des prairies humides, qui sont des milieux de vie pour des espèces patrimoniales (mammifères semi-aquatiques notamment), et qui constituent des secteurs à forte fonctionnalité environnementale (épuration de l'eau, transfert d'eau nappe/cours d'eau, régulation des ruissellements, piège de gaz à effet de serre notamment).



Zones humides du bassin de la Dordogne sur la commune de Vérac

Ainsi, ces zones humides sont caractérisées comme composantes de la Trame Bleue au titre de sous-trame.

Pour permettre la circulation des espèces au sein des cours d'eau et à leurs abords, il convient de ne pas fragmenter artificiellement le corridor par des aménagements tels qu'urbanisation, création de route, artificialisation des berges, curage ces cours d'eau.

Au regard de la sensibilité des milieux aquatiques, les cours d'eau et leurs abords devront être strictement protégés dans la partie règlementaire du PLU sur une largeur suffisante à la protection intégrale de la trame bleue définie. La conservation d'une bande tampon autour de celle-ci est également vivement recommandée.

Les zones humides de la commune

Nature des zones humides	Nombre de zones humides cartographiées	Superficie (hectares)
Plans d'eau (étangs, gravières…)	1	1.1
Marais, roselières, tourbières, mégaphorbiaies…	0	0
Prairies humides	3	13.5
Boisements humides	4	8.4
Mosaïque de petites zones humides de moins de 1ha	1	4.2
Plantations d'arbres en zone humide	0	0
Zones humides cultivées	1	0
Zones humides urbanisées	0	0

Les zones humides de la commune – Source : EPIDOR

Définition de la Trame Verte à l'échelle communale

L'analyse à l'échelle communale a permis de mettre en avant des éléments du patrimoine naturel qui peuvent intégrer la Trame Verte à l'échelle communale.

Ainsi, elle est constituée de deux types de milieux : les milieux boisés et les milieux ouverts et semi-ouverts constitués essentiellement des prairies et des friches.

- **Sous trame des milieux boisés**

Principale constituante de la trame verte, les milieux boisés (chênaies charmaies en majorité sur la commune) jouent un rôle de développement et de dispersion pour les espèces forestières qu'il s'agisse de la grande faune commune (sanglier, chevreuil), d'insectes forestiers (ex : Lucane Cerf-Volant), de mammifères (hérisson d'Europe, Ecureuil roux, Genette…) ou encore d'oiseaux forestiers et de chiroptères.

Les zones de lisière forestière avec les secteurs agricoles sont utilisées dans les déplacements de nombreuses espèces ou en tant que zone de nourrissage. Elles sont donc à considérer en termes de zone à protéger.

Le boisement au Nord de la commune joue un rôle de réservoir de biodiversité. Les corridors écologiques sont peu nombreux et apparaissent relativement discontinus, du fait du morcellement des parcelles boisées.

On peut distinguer deux corridors discontinus qui illustrent les déplacements des espèces dans une logique Nord/Sud. Les alignements d'arbres permettent de prendre le relais lorsque les boisements sont plus éloignés ou moins denses. Les haies sont relativement nombreuses à l'Est et au Nord-Est du bourg de Vérac.

Il existe des enjeux de préservation de ces corridors écologiques, car ils rencontrent les zones AU du PLU en vigueur situées dans le bourg, qui sont destinées à être urbanisées, ou bien traversent la RD 246, axe identifié comme passant et dangereux.

Un corridor continu circule à travers les boisements, plus denses et compacts, au Sud de la commune (lieu-dit Les Maurins).

- **Sous trame des milieux ouverts et semi-ouverts**

Cette sous trame, secondaire en termes de surface représentée, est constituée de prairies, de haies, de friches (anciennes vignes ou anciennes prairies), de petits bosquets utilisés par la faune des milieux ouverts et agricoles que sont notamment les passereaux, les insectes pollinisateurs non forestiers (papillons par exemple), les mammifères tels que le Lièvre d'Europe, Lapin de Garenne... Les chiroptères utilisent également ces milieux comme zones de chasse.

Cette sous trame prend la forme de « pas japonais », ce qui signifie qu'elle n'est pas linéaire, mais constituée d'un maillage de parcelles disséminées sur le territoire. Elle ne distingue pas les réservoirs de biodiversité des corridors.

La sous trame des milieux ouverts et semi-ouverts regroupe les milieux les plus menacés par l'urbanisation.

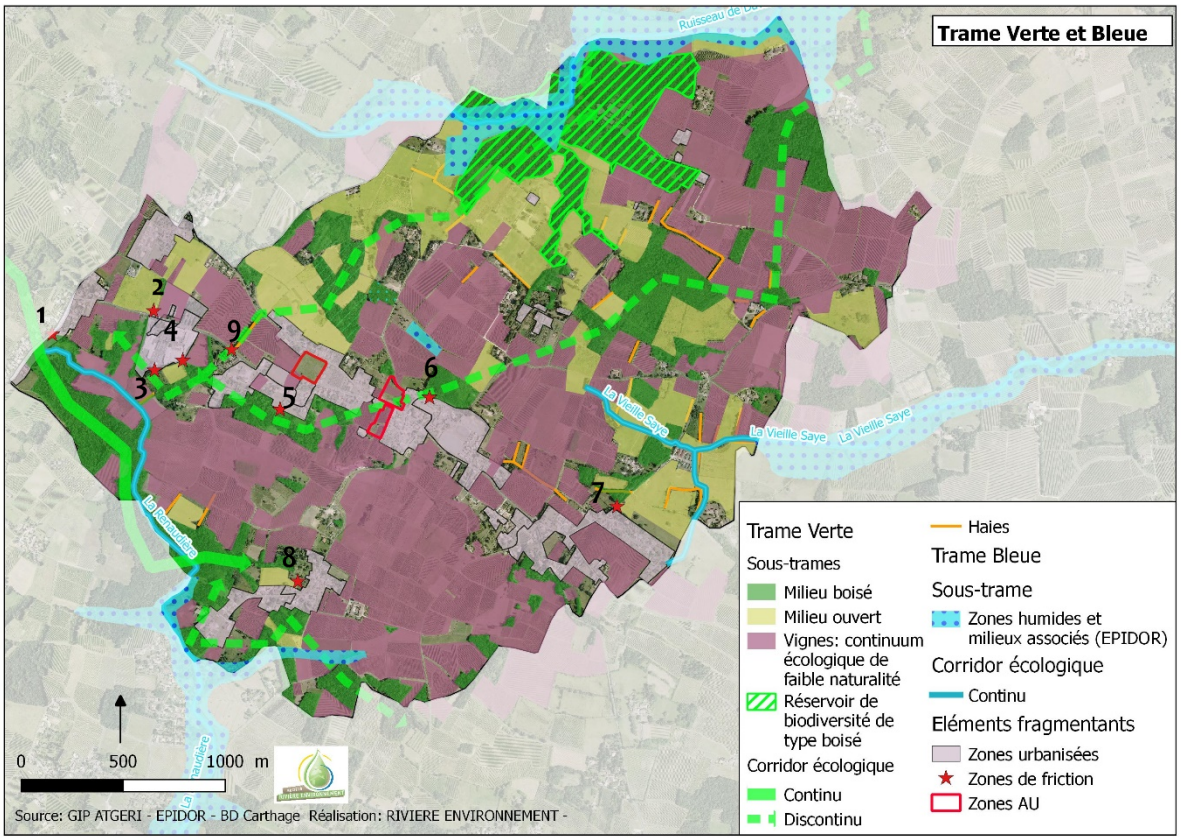
Les milieux naturels apparaissent réduits sur le territoire. Les éléments de la TVB sont isolés à l'échelle intercommunale et il y a peu de connexions visibles.

Zones de friction

Dans le cadre de l'analyse des milieux naturels à l'échelle communale, plusieurs secteurs ont été identifiés comme sensibles par leur contexte environnemental (boisement, coupure d'urbanisation, élément composant la Trame Verte et Bleue, etc.).

	Boisement au sein d'un secteur urbanisé linéaire : coupure d'urbanisation à préserver
	2 : friche dense attractive pour reptiles et petite avifaune. 3 / 4 : proximité immédiate avec un corridor écologique discontinu (boisements), 9 : RD 246 est un élément fractionnant fort du corridor écologique Fonderie du Bélier : ICPE → risque industriel
	Boisement relictuel au sein d'un secteur viticole, élément identifié dans le cadre de la Trame Verte et Bleue (corridor en pas japonais)

	Prairie humide identifiée à préserver
	Prairie (sous-trame milieu ouvert) à préserver



Trame Verte et Bleue

Synthèse :

> L'ensemble de cette armature écologique et fonctionnelle constitue un enjeu majeur de préservation. Les coupures d'urbanisation identifiées pourront être transcrites en espaces non constructibles, et la perméabilité du tissu urbain pourra être améliorée, afin de garantir le maintien voire l'amélioration de la fonctionnalité des corridors. En effet, les zones AU non urbanisées correspondent à des ouvertures dans la forme bâtie linaire existante.

> Les abords de cette TVB sont également à considérer comme secteurs à préserver en tant que zone tampon. Les cours d'eau et leurs abords devront être strictement protégés dans la partie réglementaire du PLU sur une largeur suffisante à la protection intégrale de la Trame Bleue définie.

 # Enjeux de protection de la biodiversité

> **Préserver les principaux réservoirs de biodiversité** au sein de l'espace urbanisé (nature en ville) ainsi que la plaine agricole (ripisylve).

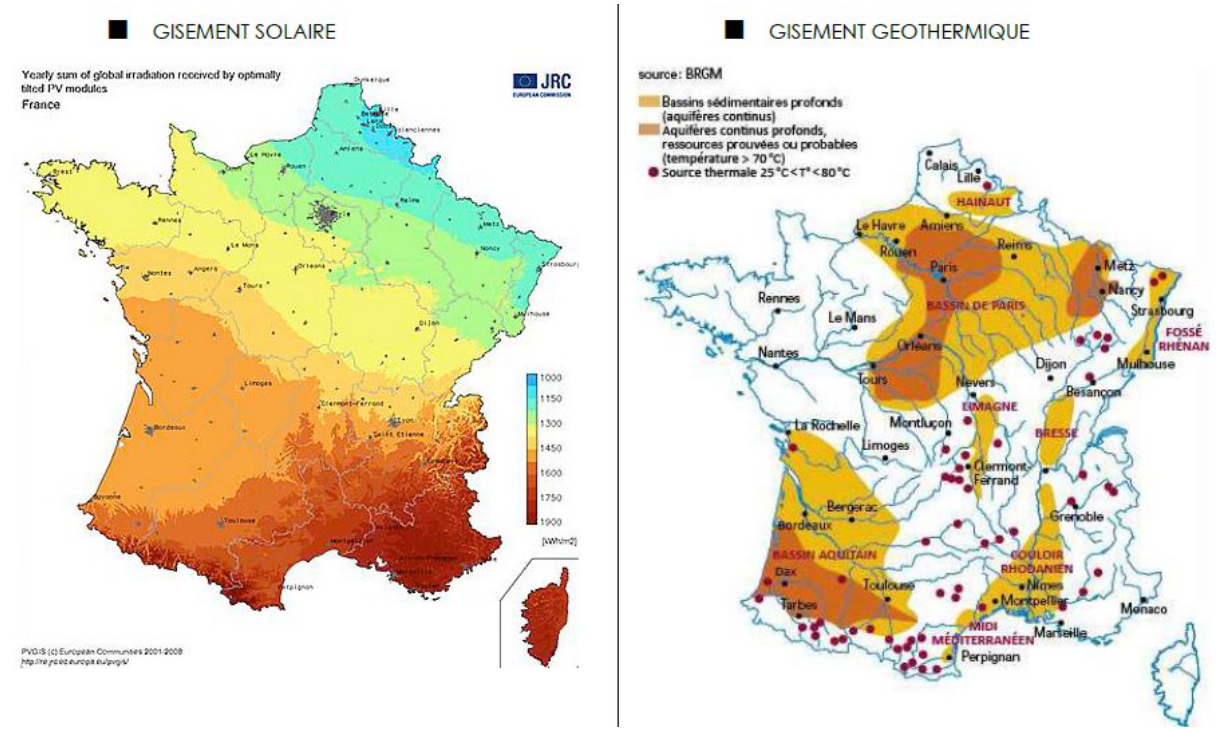
> Maintenir, préserver et restaurer **des corridors écologiques (haies, alignements d'arbres)**

4.3 Les ressources naturelles et leur gestion

4.3.1 Les potentialités en énergies renouvelables

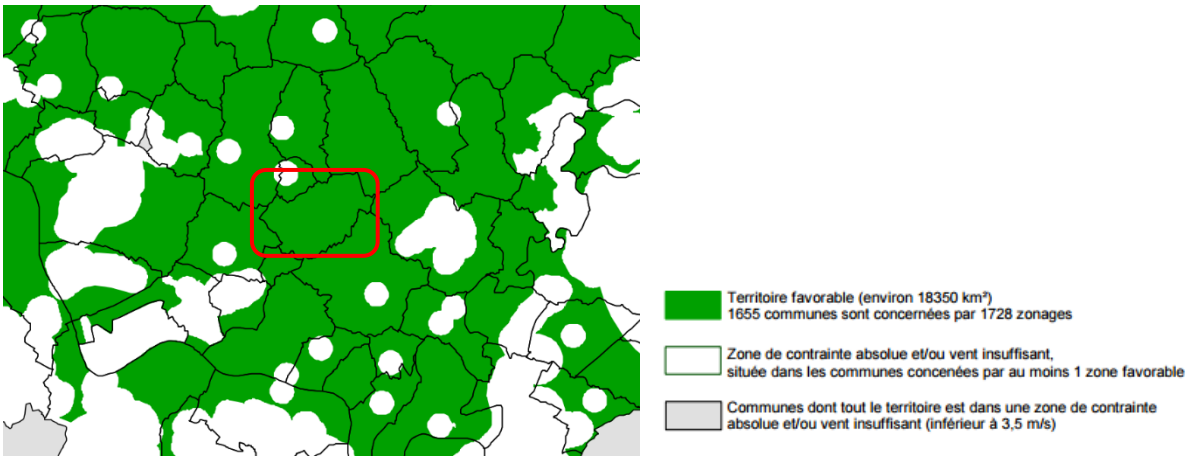
La commune de Vérac n'est pas concernée à ce jour par un projet de production d'énergies renouvelable (ENR). Les potentialités globales de la commune en production d'ENR sont étudiées en suivant.

Vérac dispose d'un potentiel favorable à l'utilisation de l'énergie solaire. La commune se situe dans une zone avec une potentialité entre 1450 et 1525 kWh/m² par an. Elle bénéficie également d'une zone favorable pour l'exploitation de la géothermie.



Les potentiels en gisements solaires et géothermiques

Concernant le potentiel éolien (cf. carte suivante), la commune est classée en territoire favorable sur tout son territoire. Le potentiel est toutefois faible, en effet les vents moyens sont de l'ordre de 8 kts (environ 15 km/h).



4.3.2 Le sol en tant que ressource

Le schéma départemental des carrières ne recense aucune exploitation d'extraction en activité sur la commune. La commune a cependant déjà eu une activité d'extraction du calcaire pour la production de pierres de construction d'où la présence de trois secteurs où des carrières souterraines ont été recensées.

Il existe donc un éventuel potentiel lié à l'exploitation du calcaire pour la commune.

Synthèse :

>L'environnement communal offre certains atouts en termes de production d'ENR de petite échelle. La principale à se développer semble être le solaire (photovoltaïque) en vue d'une autoconsommation par les habitations, les entreprises ou bâtiments publics. Ce constat ne doit toutefois pas aller à l'encontre d'une nécessaire sobriété énergétique dans les aménagements existants et à venir. Le développement à ce titre d'une politique d'extinction des éclairages publics la nuit est l'un des premiers leviers d'action à disposition de la commune.

4.4 Les besoins recensés en matière de protection et de mise en valeur des paysages

4.4.1 L'espace agricole une activité économique à l'origine d'un paysage

Indissociable de l'urbanisation polycentrique structurée autour des exploitations agricoles, l'espace cultivé se caractérise par sa diversité à trois niveaux : la diversité de productions, la diversité de modèles d'exploitation et la diversité paysagère.

Une diversité de productions

Si la viticulture concerne la majorité des exploitations, la commune compte également une exploitation maraîchère, de production de légumes et une activité d'élevage de moutons, la céréaliculture venant compléter ponctuellement l'activité viticole. Cette diversité contraste avec les territoires proches en appellation Fronsac ou Saint-Emilion.

L'élevage très présent dans les années 1950 a périclité. Au château Pommiers, les moutons ont succédé à l'élevage bovin non rentable. A la Tuilerie, l'exploitation s'est recentrée sur la viticulture et a abandonné l'élevage. En dépit de la bonne santé apparente de la viticulture et des volontés d'expansion des exploitations, leur maintien voire leur développement trouvent donc leur pertinence au cœur de ce bassin de vie en expansion.

Une diversité de modèles d'exploitation

Toutes productions confondues, l'agriculture tend à évoluer selon trois modèles différenciés :

- une agriculture d'échelle locale pour ne pas dire « familiale » car la transmission de père en fil-le-s n'est plus le modèle unique des exploitations. Cette « viticulture locale » se caractérise par des exploitations de 15 à 20 hectares, au mode de gestion raisonné, minimisant l'utilisation de produits phytosanitaires et par le soin particulier apporté au vignoble qui contribue à l'image d'un « paysage entretenu » ;

- une filière « bio », dans le maraichage et dans la vigne sur de petites superficies (moins de 5 ha) ; certaines exploitations tendant par ailleurs vers le bio sur une partie de leur vignoble, notamment au plus près des habitations, sur le coteau ;

- un modèle plus « productiviste » qui se traduit par une expansion du vignoble (plus de 50 ha) voire par un recours non raisonné aux produits phytosanitaires ayant un impact visible sur le paysage (rangs de vignes désherbés).

L'aspect du paysage et son esthétique apparaît ainsi comme une grille de lecture partagée pour mettre en débat les pratiques et la manière dont elles servent l'intérêt général : le stockage de matériel agricole en point haut, à la sortie du bourg de Vérac, est largement interrogé au cours des différents ateliers. Mais d'une manière générale, c'est le visage d'une agriculture dynamique et d'un modèle entrepreneurial renouvelé par des personnes arrivant de l'extérieur, convaincues par le terroir et les paysages de Vérac, qui se dégage. Ce dynamisme se caractérise par des logiques de commercialisations et de modes d'exploitation différenciés : commerce à l'international et/ou vente directe à la propriété, cultures rares (lentilles, variétés anciennes de tomates), diversification (viticulture + pension équestre + chambre d'hôtes).

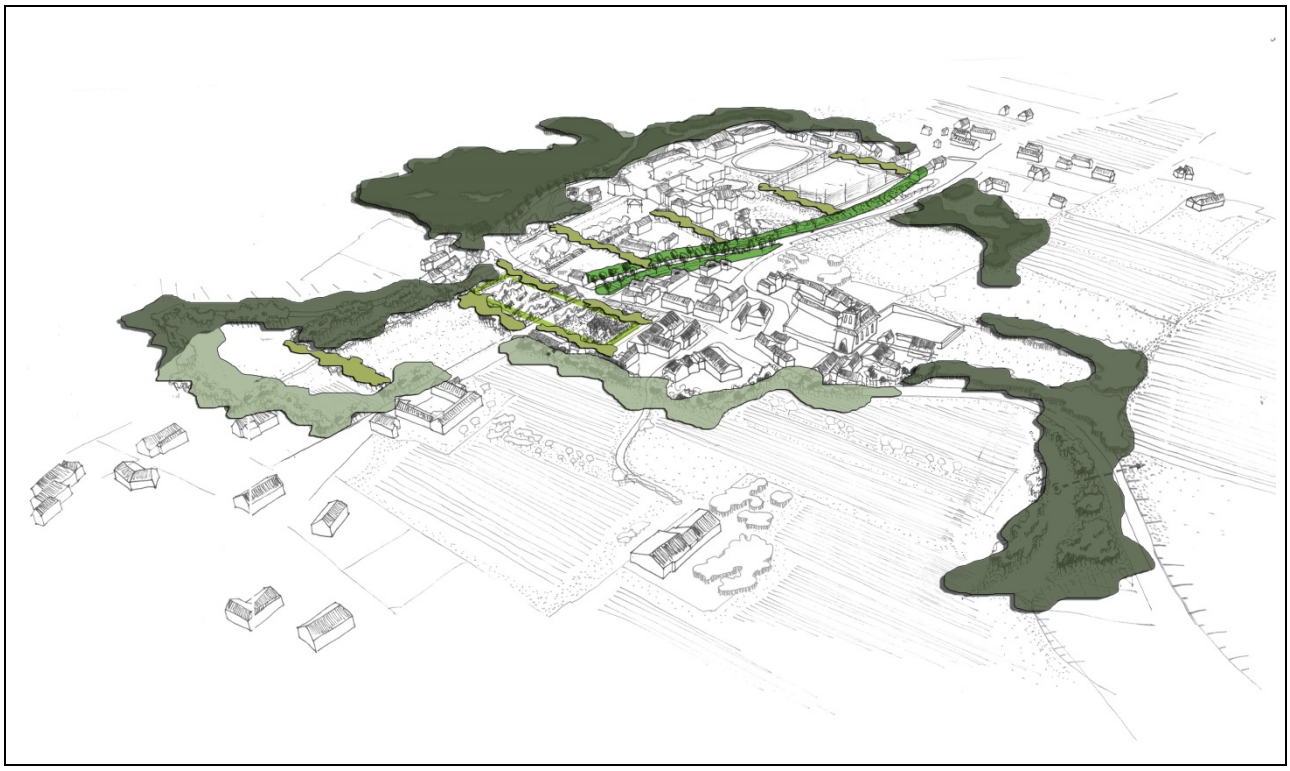
Depuis la RD, en face du stade

Une diversité paysagère

Ce caractère différencié a des effets visibles sur les paysages de la commune, l'agriculture contribuant à l'entretien du cadre de vie et d'un paysage « mosaïque ». Dans les fonds de vallée, notamment au sud, l'abandon des terres agricoles lourdes et/ou gélives a provoqué un enfrichement et la constitution de boisements renforçant la biodiversité et largement pratiqués par les randonneurs, vététistes et les chasseurs. La diversité apparente recouvre néanmoins un aspect artificiel sur le coteau où l'arrachage ponctuel de la vigne et la présence de friches ou de prairies pourraient être plus directement liés à des intentions de valorisation foncière par l'urbanisation. Cette rétention s'exerce au détriment d'un besoin exprimé d'extension des surfaces viticoles qui pourrait être pondérée par d'autres pistes de mise en valeur agricole potentielle dans les situations de contact direct avec les habitations : exemple de l'exploitation de M. Mondon à l'Ouest du bourg, alliant oléagineux, légumes et maraichage. Au XIXème siècle et jusqu'au milieu du XXème siècle, les parcelles corollaires aux hameaux étaient ainsi cultivées en « joualles », c'est à dire complantées de vignes, de céréales et d'arbres fruitiers. Oublié, ce paysage agricole est encore présent sous des formes relictuelles (vergers associés ou non à des vignes) en bordure de quelques maisons anciennes, qualifiant des espaces de transitions avec le vignoble ou entre les espaces urbanisés.

Depuis les derrières du Collège

4.4.1 Le système de lisière, vers un nouvel écrin végétal pour le bourg



L'image globale de l'écrin végétal

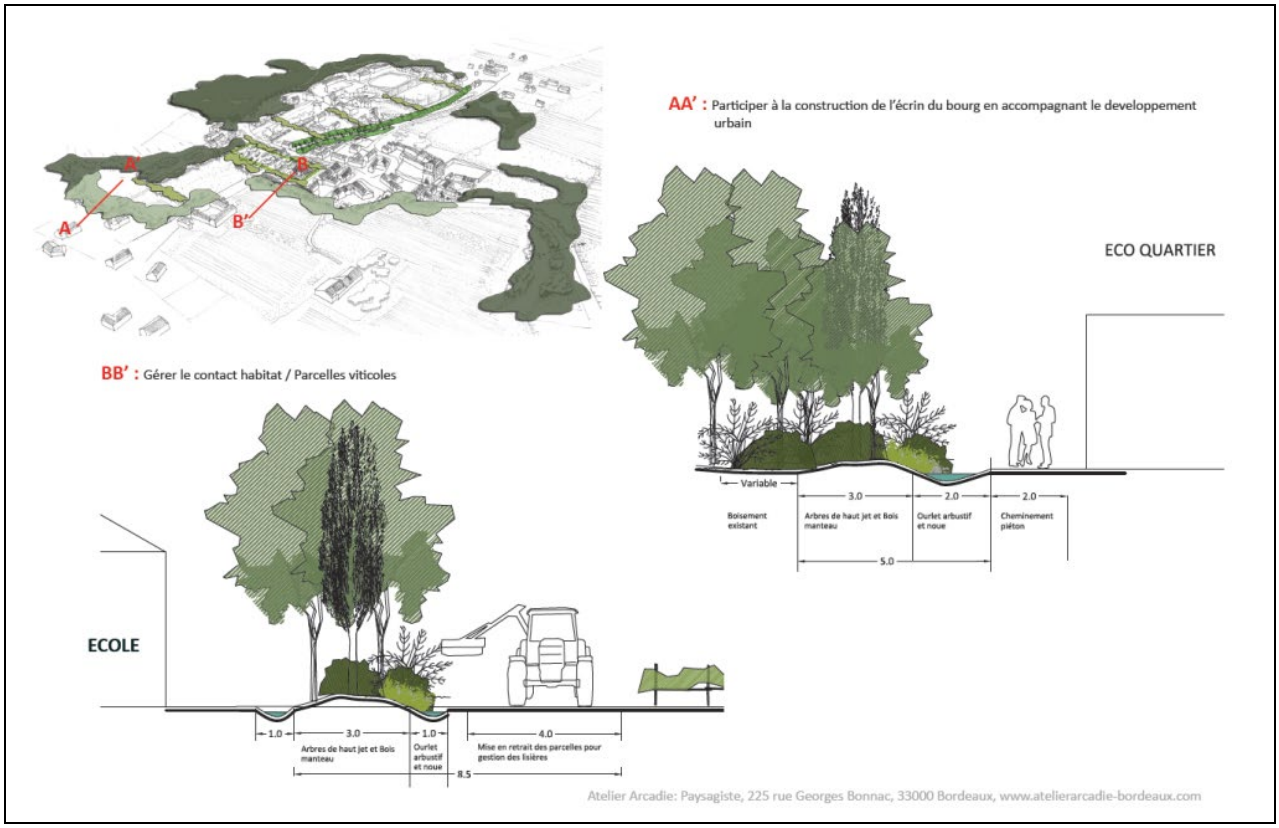
L'implantation en point haut du bourg de Vérac offre de très belles situations de belvédère en cœur de village qui forgent l'identité de la commune. Les coupures d'urbanisation participent à la mise en valeur de ses vues lointaines.

Sans parler d'une protection réglementaire qui pourrait venir figer certaines évolutions possibles, les paysages viticoles et agricoles de Vérac sont à prendre en compte avec une notion d'accompagnement et de gestion.

En effet, dans une vision globale de construction d'un écrin végétal du bourg, c'est la question des limites et des frottements entre agriculture et urbanisation qu'il est important de travailler.

Ce système de lisière, pouvant se décliner de différentes manières participe à l'image globale du bourg soit en accompagnant un nouveau développement urbain soit comme une limite entre parcelle viticole et habitat (les arrières de l'école) permettant de limiter les conflits d'usage.

De plus l'implantation et la gestion de ces lisières participent au maintien de la continuité écologique préexistante.



 # Enjeux de préservation du paysage

> Planifier un développant urbain s'appuyant sur **la structure paysagère que constitue la trame verte et bleue** afin de la préserver.

> **Définir des limites claires** entre l'espace urbain et la plaine agricole.

> **Maintenir l'identité rurale et agricole** en valorisant les haies, les chemins, les exploitations agricoles, les vues sur le grand paysage et en tenant compte du relief et de l'architecture locale (implantation du bâti, ordonnancement, matériaux, clôture…)

4.5 Les risques majeurs et nuisances : de la prévention à la gestion

4.5.1 Les risques naturels et technologiques majeurs

La commune de Vérac est soumise à plusieurs risques naturels mais elle ne possède pas de Plan de Prévention des Risques naturels. Le territoire de Vérac est concerné par plusieurs types de risques qui constituent des enjeux à intégrer dans le projet de développement communal.

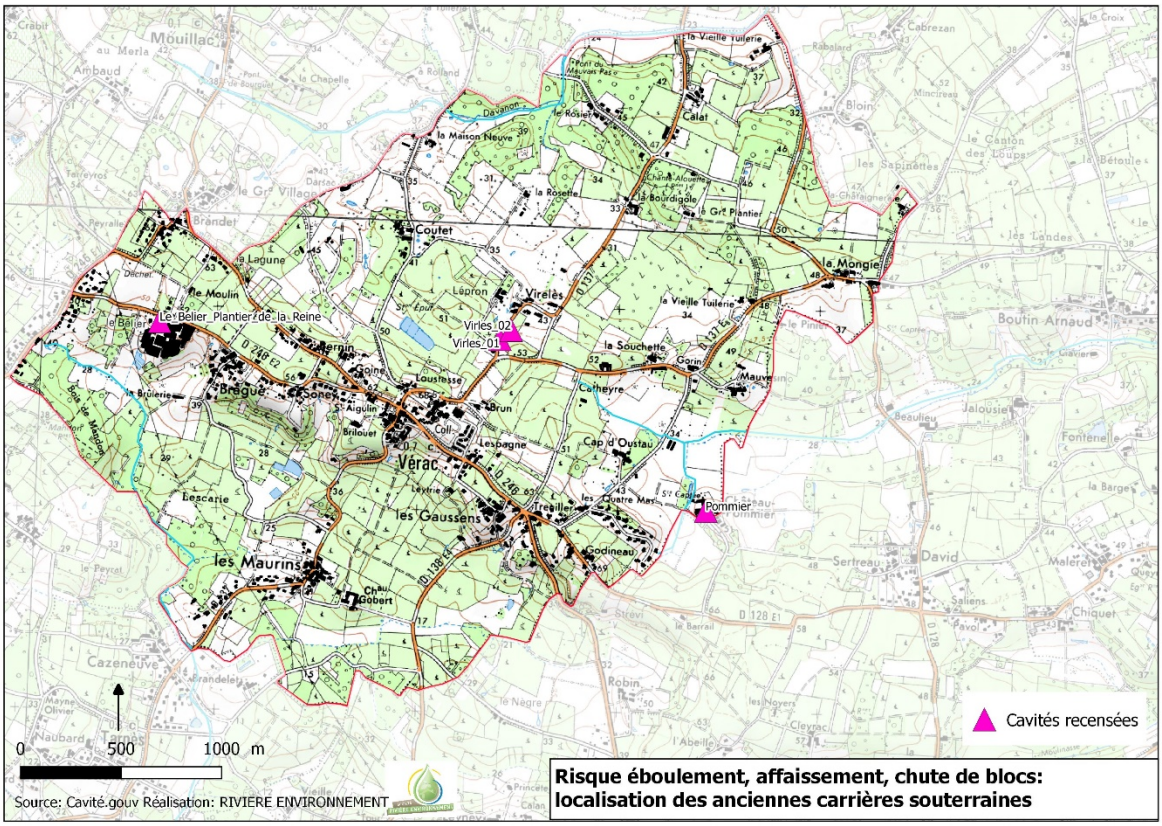
Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009
Inondations et coulées de boue	27/07/2013	27/07/2013	10/09/2013	13/09/2013
Mouvements de terrain	27/07/2013	27/07/2013	27/02/2014	01/03/2014

Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Risque éboulement/affaissement/chute de blocs

Du fait de sa topographie et sa géologie, la commune est soumise au risque affaissement, effondrement, éboulement ou chute de blocs, glissement de terrain ou coulée de boue. Un des risques principaux est l'effondrement de carrière de type calcaire. Il est recensé trois anciennes carrières souterraines abandonnées présentant un risque d'effondrement à leurs aplombs et à leurs abords immédiats. Ces zones instables, localisées, doivent rester inconstructibles et mises en sécurité.

Ce risque reste difficilement appréciable sur l'ensemble du territoire, et nécessite une connaissance locale vécue, afin de limiter l'exposition de la nouvelle population à ce risque.



Localisation des anciennes carrières souterraines

Le risque mouvement de terrain lié au retrait et gonflement des argiles

La commune est exposée au phénomène de retrait- gonflement de certaines formations argileuses pouvant engendrer des mouvements de terrain. Cela est dû à la variation de volume des matériaux de type argileux en fonction de leur teneur en eau. On observe en période sèche un retrait des argiles qui se manifeste par un tassement et des fissurations. Cela a pour effet de provoquer des fissures sur les façades, des distorsions des portes ou fenêtre, des décalages ou bien encore parfois des ruptures de canalisations enterrées.

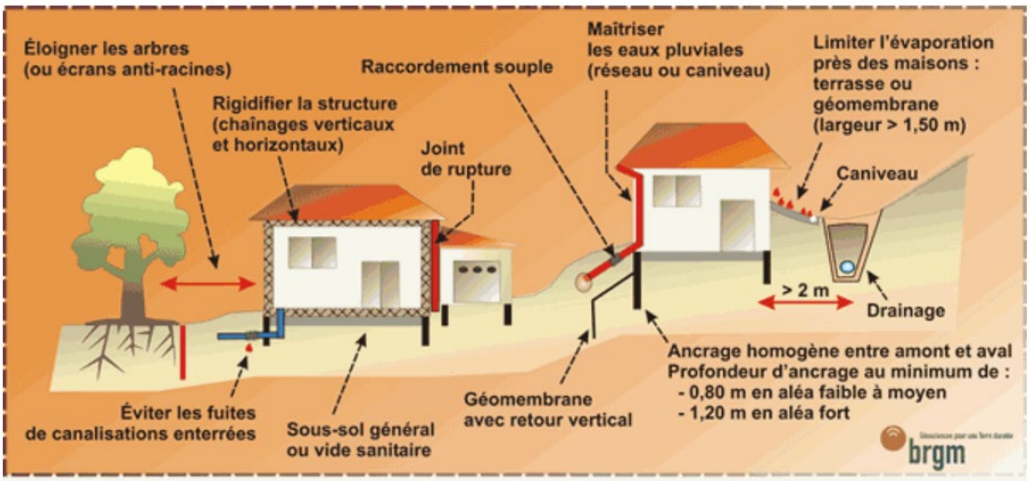
A l'inverse, pendant les périodes humides, on assiste à un gonflement des argiles en fonction de leur teneur en eau.

Mesures de prévention possibles :

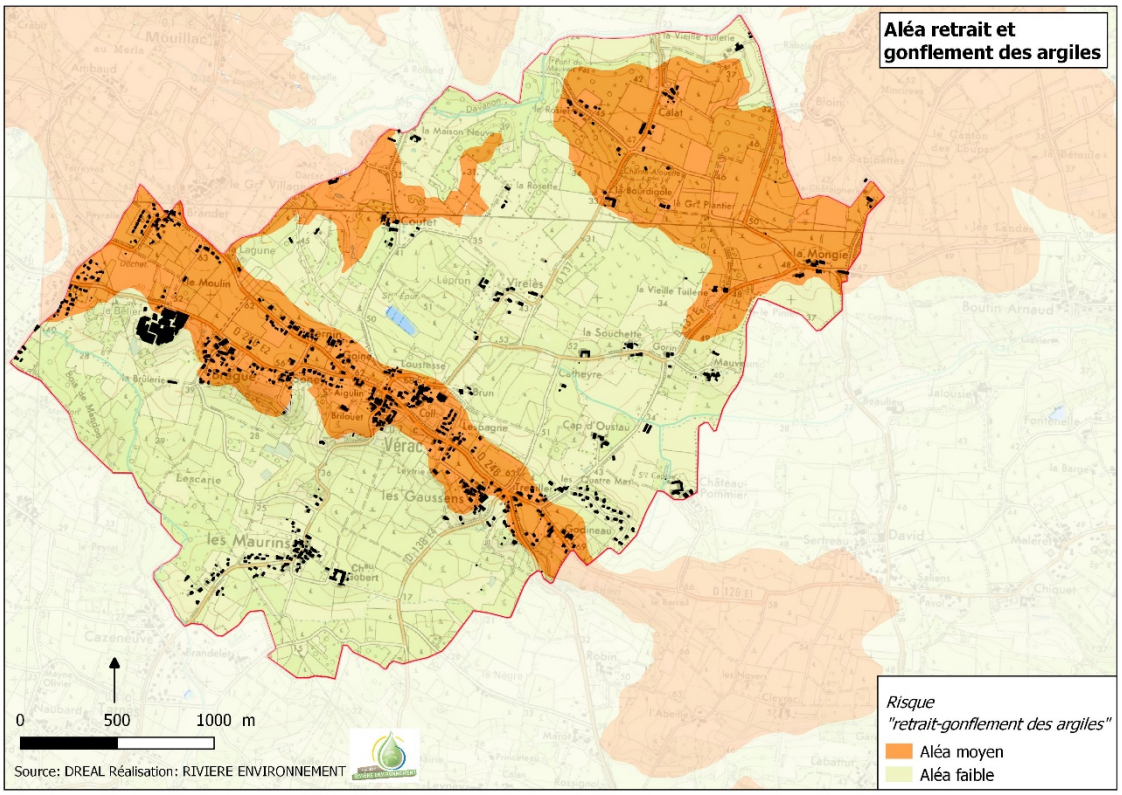
Concernant cet aléa, il est rappelé qu'une étude à la parcelle est recommandée (même dans les zones d'aléa considérées comme faible par le BRGM) afin d'adapter au mieux les constructions. Quelques recommandations émises par le BRGM sont à prendre en compte, il est en effet possible de construire, sans surcoût notable, même dans des zones où l'aléa retrait-gonflement est considéré comme élevé. Il suffit pour cela :

- D'approfondir les fondations pour qu'elles soient ancrées dans un terrain peu sensible aux variations saisonnières d'humidité ;
- D'homogénéiser ces profondeurs d'ancrage pour éviter les dissymétries (en particulier sur les terrains en pente) ;

- De réaliser un trottoir étanche autour de la maison pour limiter l'évaporation à proximité immédiate des façades ;
- De maîtriser les eaux de ruissellement et les eaux pluviales pour éviter leur infiltration au pied des murs ;
- De ne pas planter d'arbres trop près de la maison … »



Source : BRGM



Aléa retrait et gonflement des argiles

Le risque inondation par débordement et coulée de boue

La commune n'est pas comprise dans un territoire à risque important d'inondation, du fait du peu de linéaire de cours d'eau présents. Certaines parcelles encaissées en zones basses peuvent être inondées lors de pluie persistante (secteur des Maurins, etc.).

Cependant la commune a déjà fait l'objet de quatre arrêtés de catastrophe naturelle pour cause d'inondations et coulées de boue.

Le risque inondation par remontée de nappe phréatique

Le maillage de la carte issue de la base de données est assez grossier mais permet d'identifier globalement les principaux secteurs à risque de la commune.

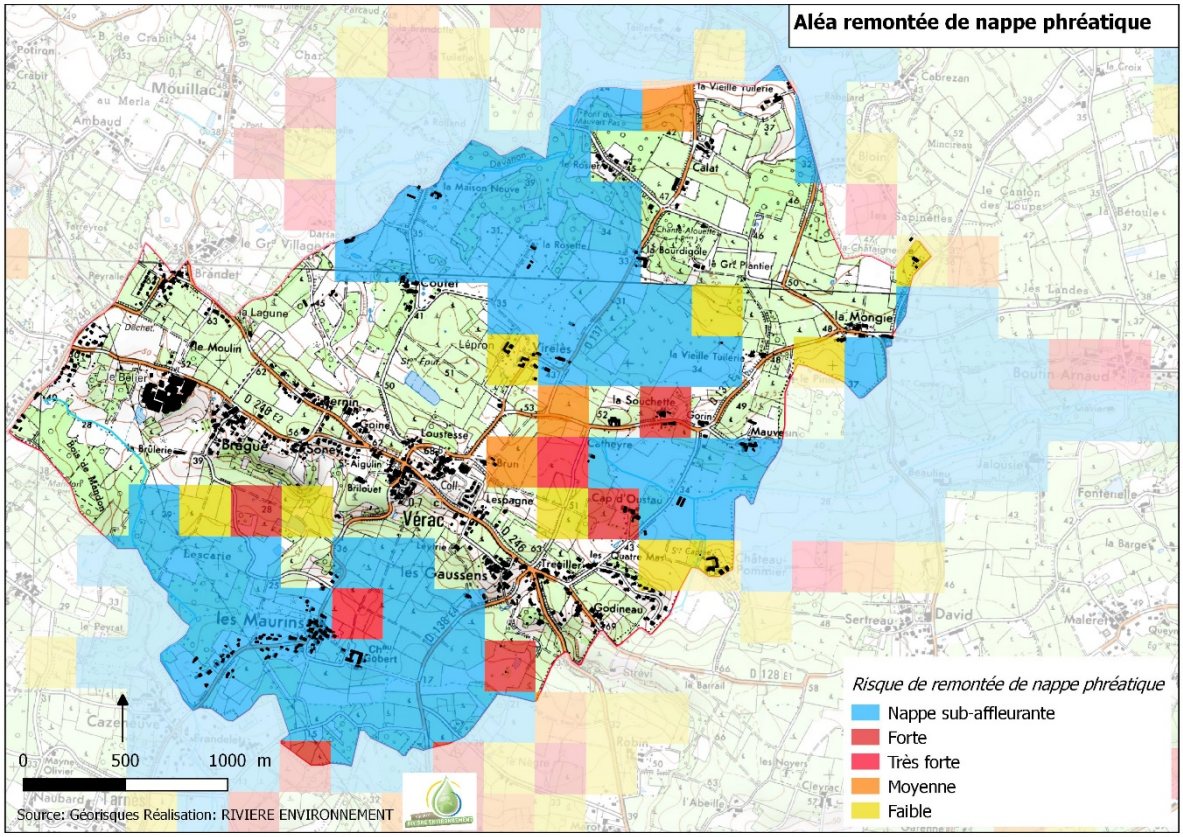
Sur les secteurs de nappes sub-affleurantes, la présence prolongée d'eau à une profondeur de 50 cm du sol est un critère de présence potentielle de zone humide (au sens de l'arrêté du 23 juin 2008 modifié relatif à la définition des zones humides).

La présence d'une nappe phréatique sous l'installation d'assainissement autonome est problématique. La montée des eaux brutales après des précipitations peut endommager l'installation, par remontée des effluents.

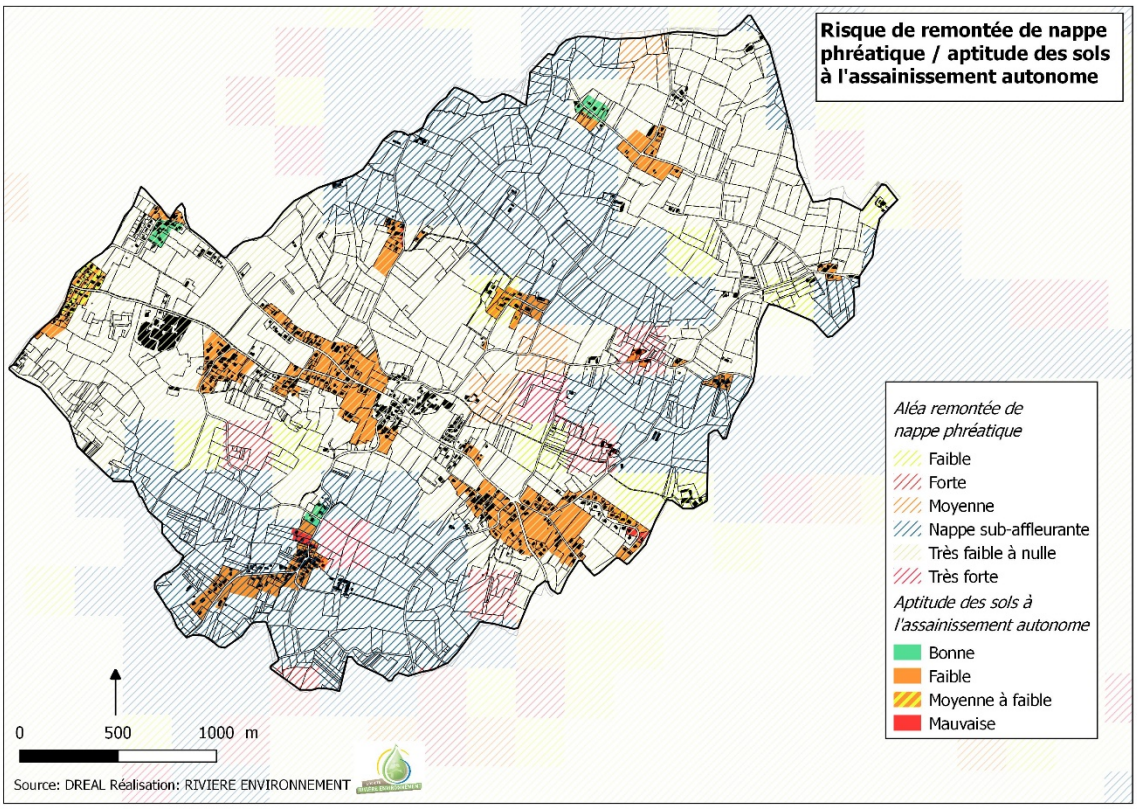
Mesures de prévention possibles :

Il convient d'appliquer le principe de précaution dans les zones révélées comme sensibles. Le BRGM préconise un certain nombre de recommandations. Lorsque les conditions sont réunies pour que le phénomène se produise, celui-ci ne peut être évité. En revanche, certaines précautions doivent être prises pour éviter les dégâts les plus importants, à savoir :

- Eviter la construction d'habitation dans les dépressions ;
- Déconseiller la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles ou réglementer leur conception (préconiser que le sous-sol soit non étanche, que le circuit électrique soit muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, y réglementer l'installation des chaudières et des cuves de combustible, y réglementer le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants) ;
- Ne pas prévoir d'aménagements de type collectifs (routes, voies ferrées, trams, édifices publics, etc.) dans ces secteurs ;
- Mettre en place un système de prévision du phénomène. Dans les zones sensibles à de tels phénomènes, un système de prévision doit être basé sur l'observation méthodique des niveaux de l'eau des nappes superficielles.
- Le règlement du document d'urbanisme doit également intégrer certaines dispositions afin de limiter l'exposition de la population face à ce risque.



Risque de remontée de nappe phréatique



Superposition du risque de remontée de nappe phréatique et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome

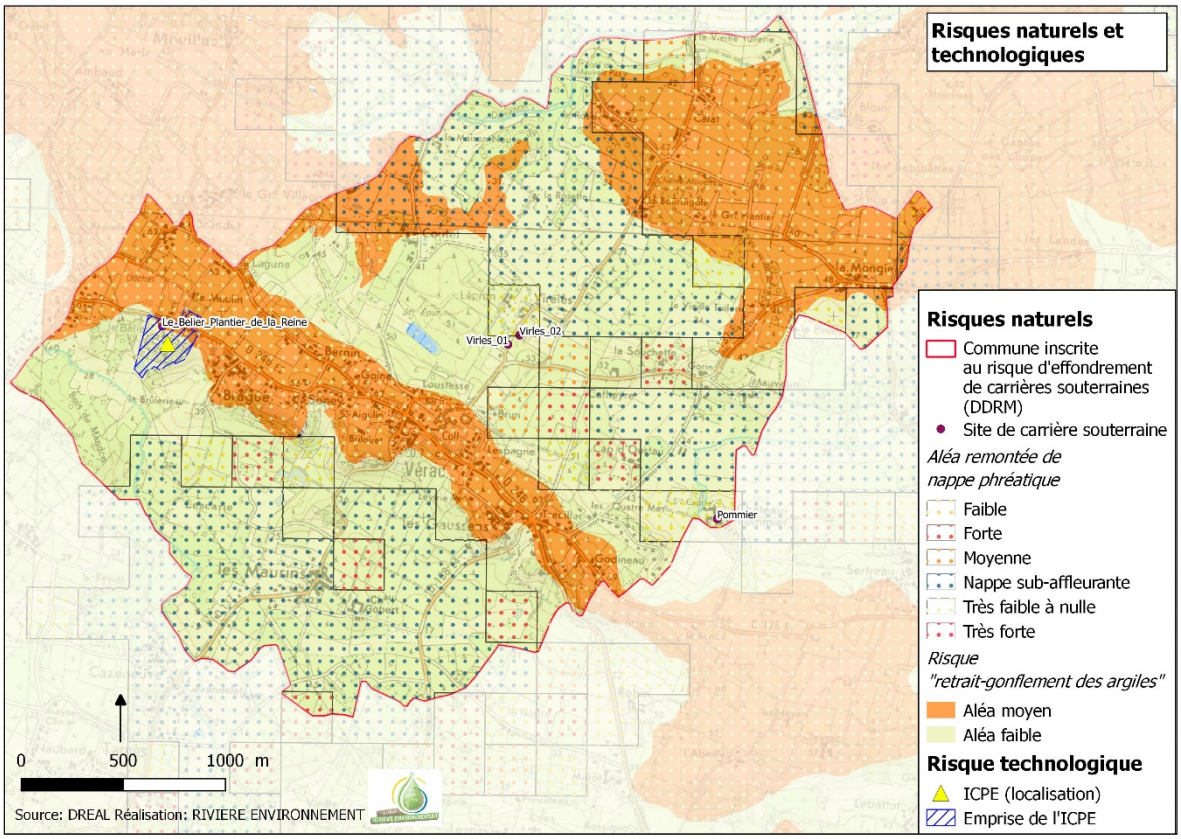
Les secteurs concernés par une mauvaise aptitude et situés en zone où la nappe est sub-affleurante sont particulièrement sensibles aux risques de pollutions.

Le risque sismique

Le risque sismique sur le territoire de Vérac est faible, la commune est située en zone 2 sur une échelle de 1 à 5. Sur cette zone, des règles de construction parasismique sont applicables, que nous ne détaillerons pas. Le niveau d'enjeu est faible.

Synthèse des niveaux de risques et des mesures à prendre

Type de risque	Niveau d'enjeu	Principaux secteurs concernés	Mesures
Eboulement/affaissement/chute de blocs	Faible	Secteurs en pentes,	Eviter de rendre constructible les abords des cavités recensées.
Inondation/coulée de boue	Faible	Secteurs en pentes, zones basses	/
Sismicité (niveau 2)	Faible	Toute la commune	/
Remontée de nappe d'eau	Moyen	Secteur « les Maurins » ; autour du lieu-dit « la Rosette » ; du lieu-dit « la maison neuve » ; à l'ouest du « cap d'Oustau »	Eviter les constructions dans les dépressions et en zone bleue (cf carte). Par le règlement, déconseiller les constructions en sous-sol ou réglementer leur conception.
Retrait/gonflement des argiles	Moyen	Sur le coteau de Vérac ; au nord-est de la commune	Etude à la parcelle. Suivre les mesures émises par le BRGM.



Enjeux liés à prise en compte des risques

> **Réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels** en limitant ou contraignant la constructibilité dans les secteurs concernés.

> **Réduire les dommages causés aux constructions notamment par les phénomènes de retrait-gonflement des argiles** en imposant des prescriptions adaptées.

4.5.2 Les nuisances et pollutions

Les sites ou activités à potentialités de nuisances

Ne seront évoquées ici que les activités pouvant avoir une incidence notable sur l'environnement ou la commodité du voisinage. Ces activités relèvent sur la commune du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) listées dans le code de l'environnement. Ces activités sont susceptibles de présenter des dangers ou nuisances avérées ou potentielles notamment pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité ou encore la protection de la nature et de l'environnement.

Une seule activité de ce type est recensée sur Vérac, il s'agit de la « FONDERIES ET ATELIERS DU BELIER » sous régime d'autorisation – non SEVESO. *Arrêté préfectoral en date du 04/01/2012*.

La commune doit éviter toute nouvelle construction à proximité immédiate du site.

Le dossier départemental sur les risques majeurs de la Gironde également le risque de transport de matières dangereuses sur le territoire, du fait de la présence de la RD 246 qui traverse la commune d'Est en Ouest.

La gestion des déchets

La collecte des ordures ménagères est assurée par le Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Valorisation du Libournais Haute-Gironde.

Il y a une déchèterie sur la commune de Vérac au lieu-dit « les Teychères » mais il n'y a pas d'installation de traitements des ordures ménagères recensée sur la commune.

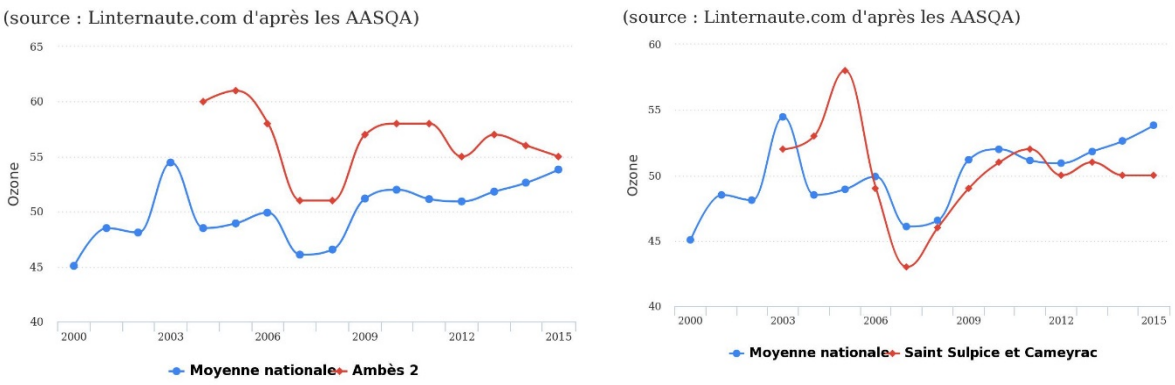
Nuisances sonores

L'arrêté préfectoral du 2 juin 2016 de classement sonore des infrastructures terrestres n'identifie pas de zone de bruit.

Pollution de l'air

Il n'existe pas de dispositif de mesure de la qualité de l'air sur la commune. Les stations les plus proches sont situées à Saint Sulpice et Cameyrac et à Ambès.

Les stations de mesures de Saint Sulpice et Cameyrac et d'Ambès mesurent la teneur en ozone (O3) dans l'air.

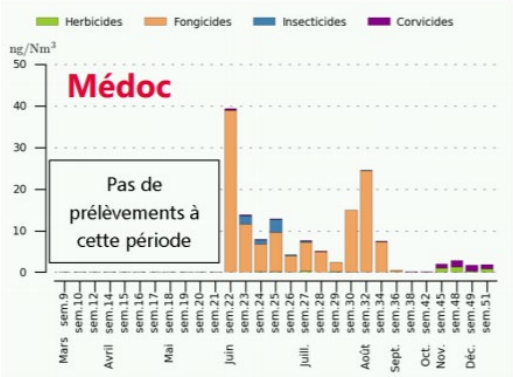


Concentration moyenne en microgramme en ozone (o3) sur les stations de mesures de Saint-Sulpice-et-Cameyrac et Ambes – AIRAQ

En 2015 à la station de mesure de Saint-Sulpice-et-Cameyrac, la concentration moyenne en ozone était de 50*µg/m³***,** la moyenne nationale étant à 54*µg/m³. Pour ce qui est d'Ambès, la concentration moyenne en ozone était de 55 µg/m³ en 2015 soit légèrement supérieure à la moyenne nationale.*

Même si ces stations ne se situent pas sur Vérac, elles donnent une idée de la qualité de l'air environnante. Ainsi, au regard des analyses effectuées sur des paramètres précis, la qualité de l'air est jugée « bonne » sur la commune.

La localisation de la commune au sein d'un vaste secteur viticole l'expose davantage aux fongicides, herbicides et insecticides. ATMO Nouvelle Aquitaine a réalisé une étude de mesure des pesticides dans l'air en 2017 sur plusieurs sites d'études, dont Bordeaux et le Médoc (territoire auquel peut être comparé, dans une certaine mesure, le secteur de Vérac : site rural dans un environnement agricole dominé par les vignes).



Cumul des concentrations hebdomadaires par usage – ATMO, 2017

Des pics de concentration sont atteints durant les traitements fongicides de l'été. Des valeurs plus élevées d'insecticides sont observées fin juin, liées à des traitements spécifiques ponctuels sur les vignes.

Néanmoins, les viticulteurs de Vérac sont engagés dans des processus de certification bio et HVE depuis quelques années, ce qui conduira à diminuer ces pics.

Synthèse :

>La présence de la fonderie du Bélier, classée en ICPE, impose de limiter les nouvelles constructions à proximité du site.

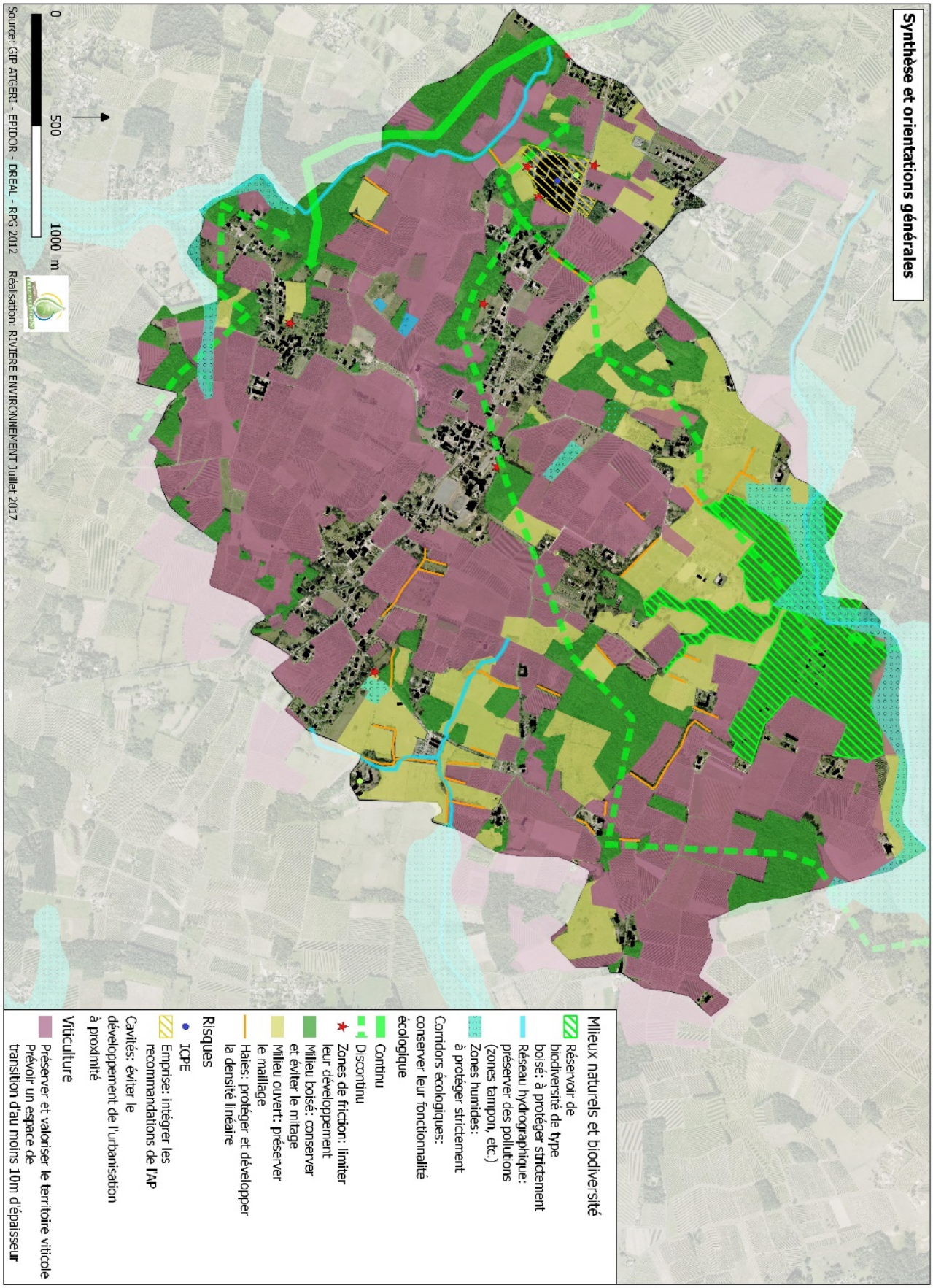
La commune n'est pas gênée par la présence de nuisances sonores importantes. Elle bénéficie d'une qualité de l'air jugée « bonne », marquée cependant par des pics ponctuels de concentration en pesticides, due à l'activité viticole du territoire, dont la tendance est à l'amélioration. Il conviendra toutefois d'éviter les constructions à proximité immédiate des surfaces exploitées.

 # Enjeux liés à prise en compte des nuisances

> **Maintenir une bonne qualité de l'air sur le territoire** en favorisant les déplacements doux

> **Veiller à l'absence de pollution** pour tout nouveau projet de construction /réhabilitation sur un ancien site industriel ou de service

4.6 Carte de Synthèse des enjeux du site et de l'environnement



CHAPITRE 5 LES RAISONS DES CHOIX POUR ETABLIR LE PADD

Rappel des objectifs inscrits dans la délibération de prescription

Pour rappel, les objectifs poursuivis par la municipalité dans le cadre de la révision du PLU sont les suivants :

- Réfléchir un développement urbain en cohérence avec les possibilités d'aménagement pour les cyclistes et les piétons, intégrer une réflexion sur la place de la voiture dans la commune,
- Envisager la mise en œuvre de cheminements doux à une échelle élargie, suivant leurs vocations multiples (accès au collège depuis l'extérieur de la commune, cheminements de loisirs),
- Organiser de façon à pouvoir aménager des lieux de rencontres adaptés à tous, un espace public convivial,
- Réfléchir au devenir des réserves foncières de la commune et à la nécessité d'en constituer de nouvelles,
- Mettre en place les conditions pouvant favoriser le développement des activités économiques (agriculture, industrie, artisanat, commerce),
- Mettre en place un règlement qui favorise les économies d'énergie et les aménagements écologiques,
- Stopper le développement urbain linéaire et le développement pavillonnaire anarchique,
- Préserver les paysages et stopper la privatisation des points de vue intéressants,
- Préserver les espaces boisés, en particulier ceux qui sont susceptibles de constituer des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques,
- Mettre en place les conditions de réussite de la mixité sociale et de la mixité générationnelle,

Le Projet d'aménagement et de développement durables se décline selon 5 orientations :

- SOUTENIR L'AGRICULTURE, GARANTE DU CARACTÈRE RURAL EN MATIÈRE DE CADRE DE VIE ET D'ÉCONOMIE
- PROTÉGER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET PRÉVENIR LES RISQUES NATURELS
- METTRE EN VALEUR LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET L'IDENTITÉ D'UNE COMMUNE RURALE
- UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MODÉRÉ, DIVERSIFIÉ ET ÉQUILIBRÉ
- CONFORTER ET SÉCURISER LES LIEUX DE VIE DE LA COMMUNE

5.1 Le maintien du caractère agricole du territoire

L'activité agricole sur la commune conserve une part importante dans le poids de l'économie locale (25% des revenus générés annuellement – données INSEE 2016) mais elle est reste peu génératrice d'emplois (3% de la part des emplois). Plus de la moitié du territoire communal (superficie totale de 859 ha) est occupé par des terres exploitées par une activité agricole. La production bien que diversifiée est néanmoins dominée par la viticulture (AOC Bordeaux). Une pluralité de modèles d'exploitations co-existe sur le territoire : des exploitations familiales de petite échelle jusqu'à la holding visant le marché de l'exportation. L'agriculture productiviste est toujours le modèle à l'œuvre mais il est interrogé par l'émergence de modèle plus raisonné ou labélisé en agriculture bio.

L'exploitation des terres et la géographie de Vérac façonnent une diversité de paysages qui maintient l'identité rurale et viticole de la commune.

La préservation de ces terres arables est donc primordiale d'un point de vue agricole et paysager. L'urbanisation récente selon un modèle linéaire a fragilisé ces espaces (diminution des terres cultivées, fragmentation des terres exploitées, conflits d'usages avec les néo-ruraux, difficultés rencontrées pour les exploitants pour déplacer les engins agricoles, …).

La transition agricole, en cours à l'échelle nationale et locale, nécessite d'accompagner les nombreux projets de développement recensés lors de la concertation effectuée auprès des agriculteurs : construction et extension de bâtiments d'exploitations, agrandissement d'habitation, plantation de vignes, …

5.2 La préservation des continuités écologiques et le cadre naturel

La part des milieux naturels sur la commune composée de milieux boisés, de milieux ouverts sous forme de prairie et de petits ruisseaux a été réduite ces dernières années par la double dynamique de défrichement pour des exploitations agricoles et des constructions à usage d'habitations, d'équipements ou d'activités économiques. Ce résiduel est identifié comme les réservoirs de biodiversité de la commune. Cette trame verte et bleue nécessite d'être protégée strictement de toutes constructions (les ruisseaux de Davanon, de la Renaudière, de la Vieille Saye, les zones humides inventoriées, les boisements principaux) et reliée selon un principe de pas japonais (espaces discontinus) par le maintien et la création de corridors écologiques (le long de la limite communale sud avec Lalande-de-Fronsac, le chapelet de boisements entre Calat et Brague, le chapelet de boisements entre la Vieille Tuilerie et Brague, le chapelet de boisements entre Lespagne et les quatre Mas).

5.3 La mise en valeur des paysages viticoles et ruraux

La commune de Vérac offre, au regard de sa géographie, un paysage de coteau regardant à l'Est vers le cours d'eau de la Saye et au Sud vers la Dordogne. Son cadre de vie rural est le fruit d'une microtopographie ciselée par la confluence de ces deux vallées et d'un paysage travaillé par une activité agricole diversifiée. L'urbanisation linéaire récente s'est affranchie de la lecture de ce paysage tout en proposant une architecture contemporaine en rupture avec le patrimoine bâti traditionnel. L'évolution économique des activités agricoles prônant la spécialisation et l'agrandissement des surfaces exploitées a simplifié le paysage agricole.

Ces dynamiques nécessitent de concevoir le développement de Vérac comme support de la mise en valeur des paysages différenciés entre coteau et versants. Cet objectif s'appuie à la fois :

- sur la remise en cause du développement urbain linéaire au profit d'un modèle multipolaire à partir des villages historiques existants (délimitation de l'enveloppe urbaine, maintien de coupures d'urbanisation),
- sur la mise en valeur du grand paysage en relation avec l'aménagement des espaces publics (protection des vues remarquables, porosité du bâti dégageant des perspectives sur les versants, traitement des espaces publics permettant d'assurer des transitions entre espace urbain et espace naturel),
- Sur la protection du patrimoine paysager et le respect des formes urbaines et architecturales traditionnelles (protection et création du réseau de haie et d'alignement d'arbres, règles adaptées respectant les principes de l'architecture locale)

5.4 L'organisation d'un développement urbain mesuré du territoire

La croissance démographique de Vérac est portée par un taux de natalité élevé et un solde migratoire positif ces dernières années (taux de croissance annuel moyen de +2.3% par an sur la période 2010 à 2015). Cette dynamique vient renforcer un renouvellement de la population à l'œuvre depuis la dernière décennie (90% de la population à moins de 60 ans et la taille des ménages reste élevée par rapport à la moyenne nationale : moyenne de 2,6 personnes par logement). Cette croissance est corrélée à un rythme de construction régulier de 5 logements en moyenne par an sur la période 2006 et 2016 selon un modèle de développement urbain excentré du bourg et des villages.

Identifié comme un bassin de proximité par le SCoT du Grand Libournais, la commune de Vérac a pour objectif de maîtriser le rythme de son urbanisation en autorisant la construction de 40 à 60 nouveaux logements entre 2020 et 2030. Cette production de logement répond au double phénomène de desserrement des ménages et à la vacance longue durée d'une partie du bâti (point d'équilibre estimé à environ 20 logements sur la période du PLU) tout en continuant le renouvellement de sa population (accueil de nouvelle population estimé à environ 40 logements). Ces objectifs quantitatifs s'inscrivent dans un nouveau modèle de développement urbain priorisant la densification des secteurs bien équipés en tenant compte de leur sensibilité environnementale et paysagère. Ainsi, le projet autorise les nouvelles constructions uniquement dans les enveloppes urbaines existantes (centre-bourg, Les Teycheres, Brandet, Brague, Soney, Bernin, Les Gaussens, les Quatre mas, les Maurins). Le développement urbain des hameaux et constructions isolées (Calat, Coutet, Virelès, ...) situés en dehors de l'enveloppe urbaine est limité au regard de l'insuffisance des équipements de viabilité et de leur contexte agricole et paysager.

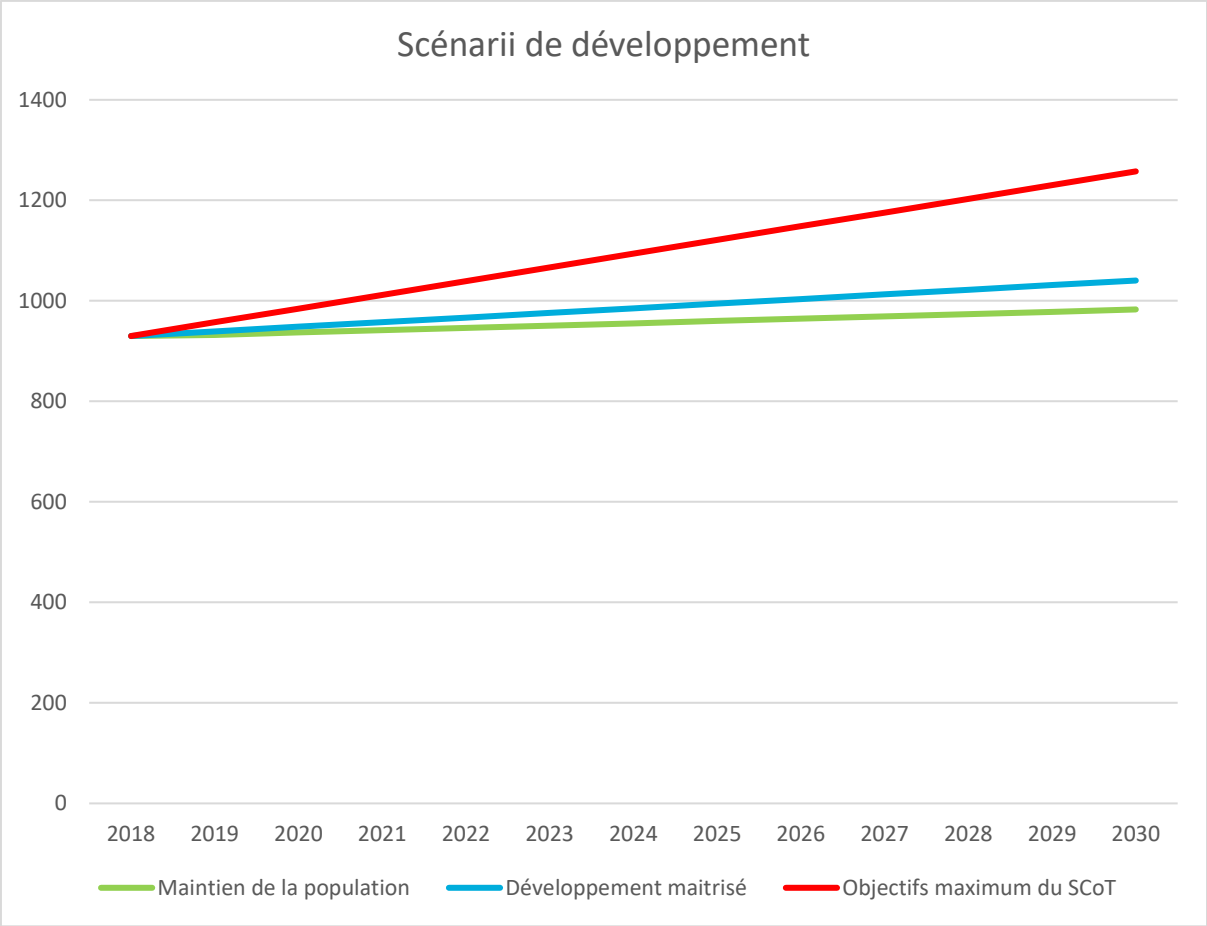
L'objectif est de réaliser la moitié du développement démographique par densification des espaces déjà urbanisés (densité moyenne visée entre 10 et 15 logements par hectares). La production restante sera assurée par la création d'un écoquartier en extension urbaine dans la continuité ouest du bourg.

Au total, environ 20 à 35 logements pourraient être réalisés par la réhabilitation de bâti (vacance et changement de destination) et par densification horizontale (dents creuses et densification douce) d'ici 2030.

Le complément de la production de logements (environ 15 à 20 logements) se fera en extension urbaine par l'aménagement d'un écoquartier au contact du centre-bourg (d'une superficie d'environ 1,1 hectare) sous maitrise d'ouvrage publique.

Le projet de PLU est compatible avec les objectifs du SCoT du Grand Libournais qui vise un équilibre 50%/50% entre l'intensification et l'extension urbaine.

Ce projet de développement urbain limite la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers à environ 2 hectares sur les 10 prochaines années (1,1 ha pour l'éco-quartier et 0,4 ha pour l'extension du site de tri des déchets), en priorisant des terrains au contact immédiat du bourg. Ce projet permet de diminuer de plus de la moitié le prélèvement d'espaces naturels, agricoles ou forestiers pour répondre aux besoins de développement comparé à la consommation observée sur la période 2010-2019 (4,4 ha consommés).



Le scénario retenu a pour objectif un développement maitrisé afin d'atteindre environ 1 000 habitants d'ici 2030.

5.5 Le renforcement de l'animation social du centre-bourg

L'animation sociale du centre-bourg de Vérac est contrainte par une écriture routière de la traversée du bourg source de nombreux dysfonctionnements et d'un manque de sécurité pour les piétons. Pourtant, il bénéficie d'une concentration d'équipements publics importante, dont un collège accueillant environ 700 élèves, d'un commerce de détail et de services. Néanmoins, l'absence de maillage, de qualité et de lisibilité de ces espaces publics limite fortement les usages dans le centre-bourg.

Dans le cadre du plan de référence pour ce centre-bourg élaboré en concomitance avec la révision du PLU, plusieurs objectifs et actions ont été identifiés, hiérarchisés, chiffrés et programmés pour les années à venir. Cela doit se traduire par des investissements publics dont l'objectif est de :

- Mailler le bourg et les villages par des cheminements doux,
- Redynamiser le bourg en valorisant et maillant ses espaces publics,
- Sécuriser les traversées du bourg et des villages,
- Conforter et développer l'offre d'équipements dans le centre-bourg.

CHAPITRE 6 EXPLICATION DES REGLES EDICTEES PAR LE PLU ET LES CHANGEMENTS APPORTES

6.1 Soutenir l'agriculture, garante du caractère rural en matière de cadre de vie et d'économie

Orientation n°1.1 Protéger les terres agricoles et viticoles

Préserver les sols argilo-calcaires des terrasses Sud (entre les Maurins et les coteaux du bourg), et des terrasses Nord de la commune (aux lieux-dits Coutet, Virelès, Mauvesin, La Bourdigole, Calat, La Mongie) pour l'activité agricole et viticole :

- La délimitation de la zone agricole (A) dans la pièce graphique du règlement couvre la majorité des terres arables de la commune. Au sein de cette zone, hormis les équipements publics, seules les nouvelles constructions à vocation agricoles ou dans leur prolongement (hébergement touristique et vente directe à la ferme) sont autorisées. La surface de cette zone est de 566,4 hectares soit 66% de la superficie totale de Vérac. Comparé au PLU approuvé en 2013, cette superficie diminue d'un peu plus de 50 hectares. Cette diminution s'explique par un déclassement en zone naturelle dans des espaces ouverts ou semi-ouverts dont l'occupation des sols reste à dominante naturelle. Ce classement en zone naturel interdit les nouvelles constructions à vocation agricole uniquement dans le secteur naturel protégé (Np).

Evolution des surfaces agricoles entre le PLU adopté en 2013 et la révision n°1 du PLU

- La révision du PLU a engendré la suppression du pastillage des secteurs agricoles habités (Ah) afin de mettre en conformité le document avec la loi ALUR. Les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Parallèlement, les possibilités d'évolution du bâti situé en zones agricoles et naturelles ont été précisées afin de pouvoir continuer à entretenir le bâti existant dans ces zones. Ainsi, les 31 secteurs Ah ont été classés en zone agricole (A) ou naturel (N).

- L'objectif du PLU est de mettre en œuvre un modèle de développement multipolaire s'appuyant sur le bourg et les villages existants. Ainsi, la délimitation de l'enveloppe urbaine comme support de densification justifie le déclassement de terrains aux lieux dits les Maurins, le bourg, les Gaussens et Brandet.

Orientation n°1.2 Prendre en compte les besoins de développement des exploitations

Permettre l'évolution et la transformation des bâtiments agricoles, notamment ceux situés au contact ou au sein des espaces résidentiels :

- Dans les zones urbaines multifonctionnelles (UM1 et UM2), agricole (A) et naturelle (N) en dehors des secteurs naturelles sanctuarisées (Nh), les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que les éventuelles activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone, sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate d'espaces bâtis existants.

Orientation n°1.3 Éviter les conflits d'interfaces avec les espaces habités

Stopper le développement urbain linéaire le long des principaux axes routiers au contact des espaces agricoles :

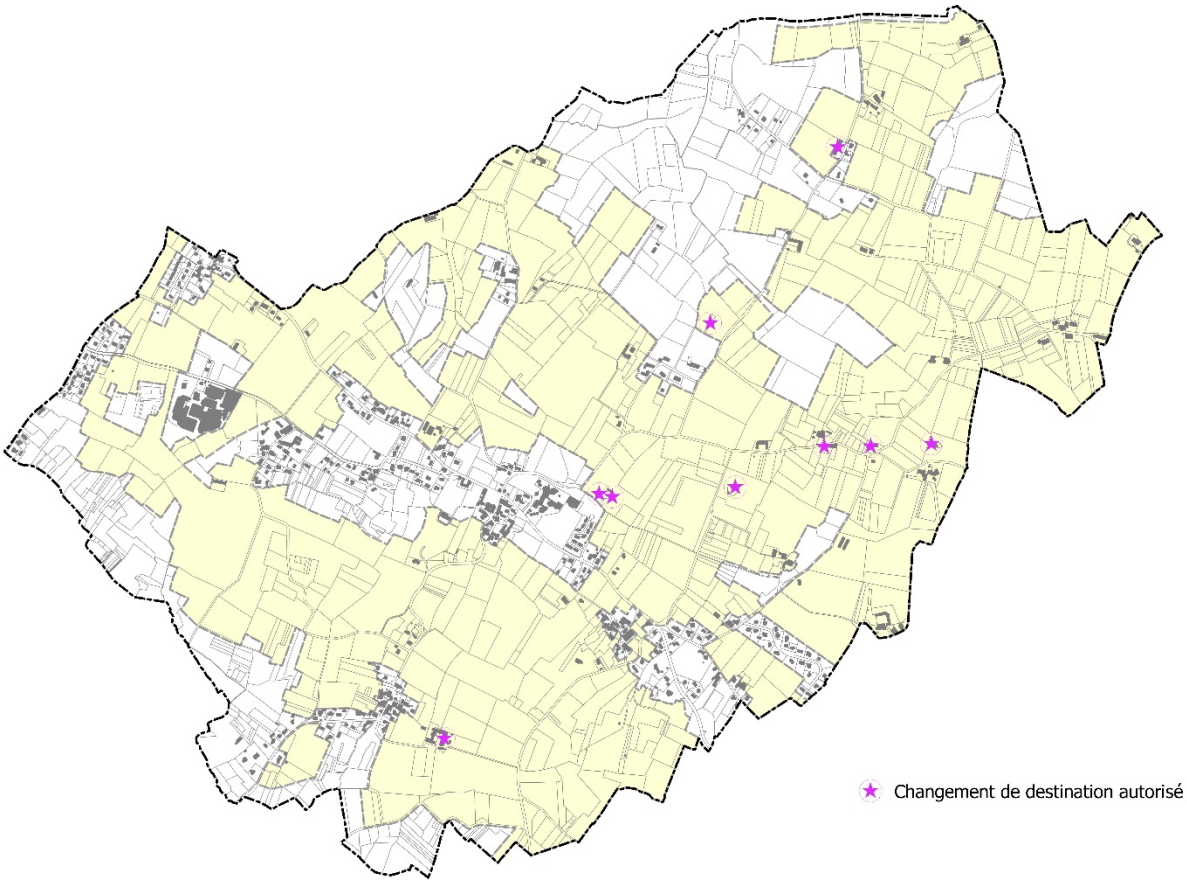
- Déclassement terrains lieux dits les Maurins, le bourg, les Gaussens, Brandet

Permettre l'évolution très maîtrisée des habitations existantes au sein de ces espaces agricoles sous conditions de leur intégration paysagère et l'absence d'impact environnemental :

- La pièce écrite du règlement des zones agricole (A) et naturelle (N) encadre le développement des constructions existantes par une extension limitée à 50 m² d'emprise au sol sans dépasser 200 m² de surface de plancher. Elle autorise également les annexes dans un rayon de 30 m depuis la construction principale existante et 30 m² d'emprise au sol pour un total de 50m².

Permettre le changement de destination de bâtiments à vocation agricole qui ne sont plus utilisés et situés dans ces espaces, et tout particulièrement les constructions d'intérêt patrimonial :

- Le changement de destination à vocation d'habitation, d'hébergement touristique ou de commerce de détails des constructions repérées aux documents graphiques sous la rubrique "Bâtiments susceptibles de changer de destination".



Les zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du PLU devront comporter des lisières aménagées à l'interface avec les espaces agricoles :

- Les linéaires boisés repérés au plan de zonage sous la mention « Haie et alignement d'arbre à protéger » doivent être conservés ou plantés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable. La haie doit être accompagnée d'une bande enherbée d'une largeur d'au moins 1,50 m de part et d'autre. A titre exceptionnel, et sous réserve d'être justifié, l'arrachage d'une haie peut être autorisé à conditions d'être compensé. Les haies sont plantées ou replantées en respectant les dispositions suivantes :

  > Un mètre de haie est planté pour un mètre de haie arraché.

  > L'emprise nécessaire pour la haie à créer représente une largeur moyenne de 3 mètres.

  > Les plantations à réaliser combinent une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée (haie pluri-strates).

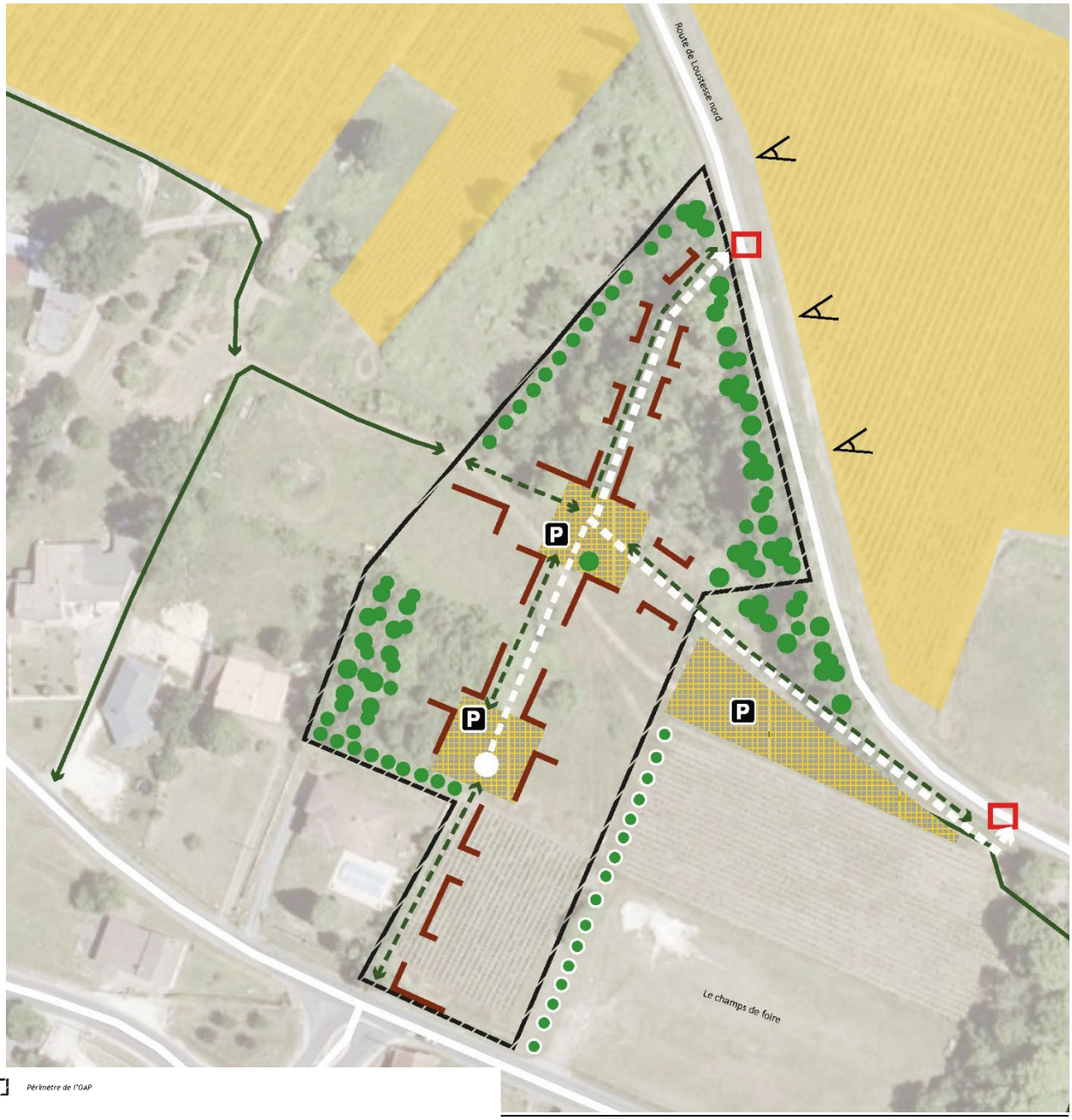
> Les essences locales utilisées pour la réalisation des plantations sont variées et composées parmi trois espèces différentes minimum dans la strate arborée et la strate arbustive.

> Les thuyas, cyprès et laurier cerise sont interdits.

- La zone à urbaniser (1AU) comporte des lisières aménagées à l'interface avec les espaces agricoles. L'objectif est de créer un écoquartier intégré au paysage s'appuyant sur l'écrin boisé existant renforcé par un système de lisières à créer dans le cadre de l'opération.

AXONOMÉTRIE - UN NOUVEL ÉCOQUARTIER DANS SON ÉCRIN BOISÉ AU CONTACT DU CENTRE BOURG

- L'orientation d'aménagement et de programmation encadrant ce projet d'écoquartier localise la création de ces lisières au contact des espaces agricoles.



Périmètre de l'OAP

Eléments du contexte à valoriser

- Alignements d'arbres existants
- Haies, lisières ou épaisseurs arborées existantes
- Bosquets, boisements existants
- Milieux agricoles ou cultivés à préserver
- Bâti remarquable à préserver
- Site naturel remarquable à préserver

Accès et fonctionnement viaire

- Voiries existantes
- Voie existante à apaiser
- Accès directs sur les parcelles à créer
- Carrefour à créer et à sécuriser
- Parking existant
- Parking à créer
- Parking relais / pôle d'échange à créer
- Dessertes transports collectifs et arrêts en projet

Armature urbaine et paysagère

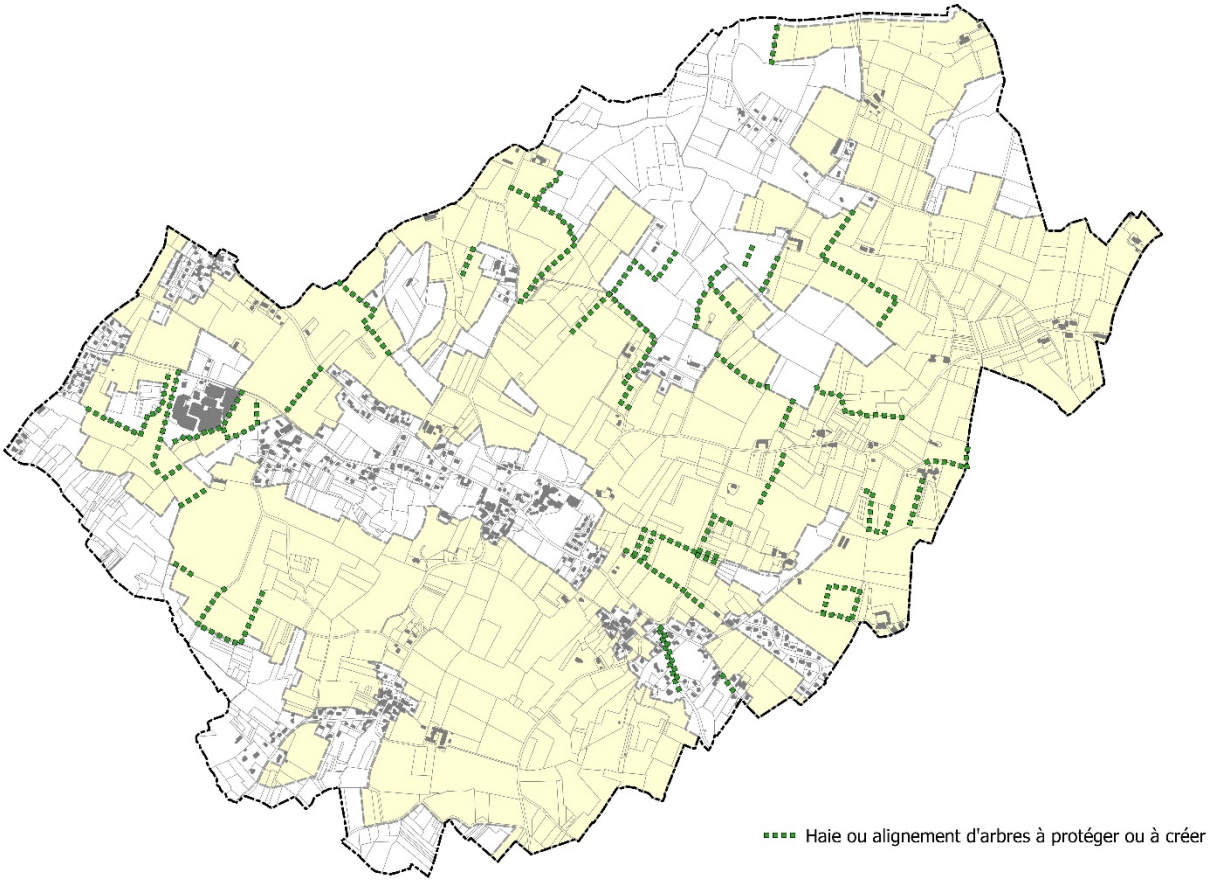
- Espace public minéral à créer / à qualifier
- Espace de nature, de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer
- Front urbain bâti à créer
- Liaisons douces et/ou cheminements piétons existants
- Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer
- Alignements d'arbres à créer
- Haies, lisières et/ou épaisseurs arborées/boisées à créer
- Bosquets, boisements à créer
- Récolte des eaux pluviales faisant l'objet d'un traitement urbain et paysager qualitatif
- Perspectives visuelles à préserver et/ou à créer

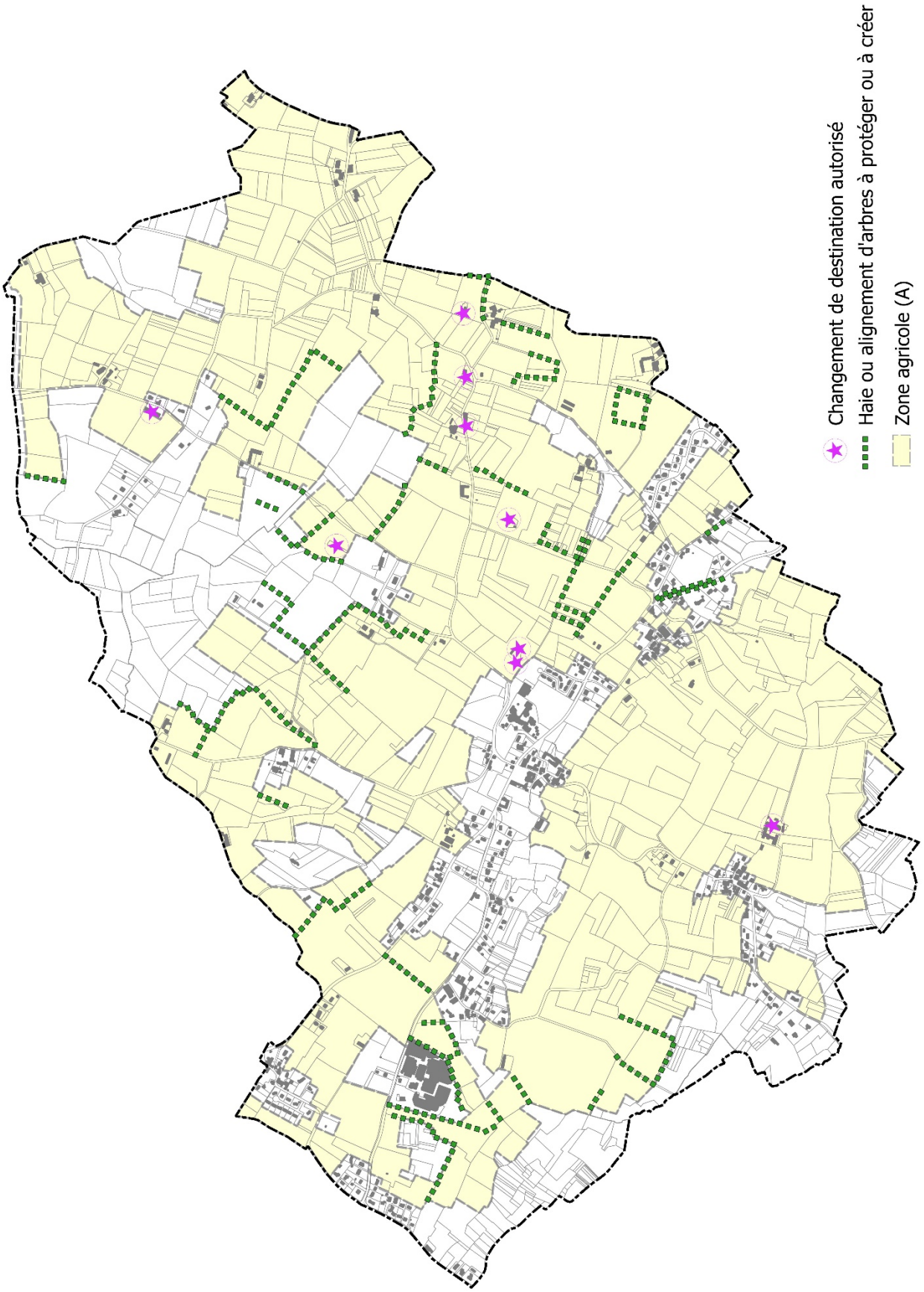
Eléments de programmation

- Espace constructible à dominante d'habitat individuel
- Espace constructible mixte (équipements collectifs, habitat)
- Espace constructible à dominante d'équipements

Aménager une lisière plantée entre les cultures de vignes et l'école maternelle :

- Afin de limite les risques phytosanitaires au contact d'un équipement public accueillant un jeune public, les linéaires repérés au plan de zonage sous la mention « Haie et alignement d'arbre à protéger » doivent être plantés (voir Orientation 1.3 sur les lisières).



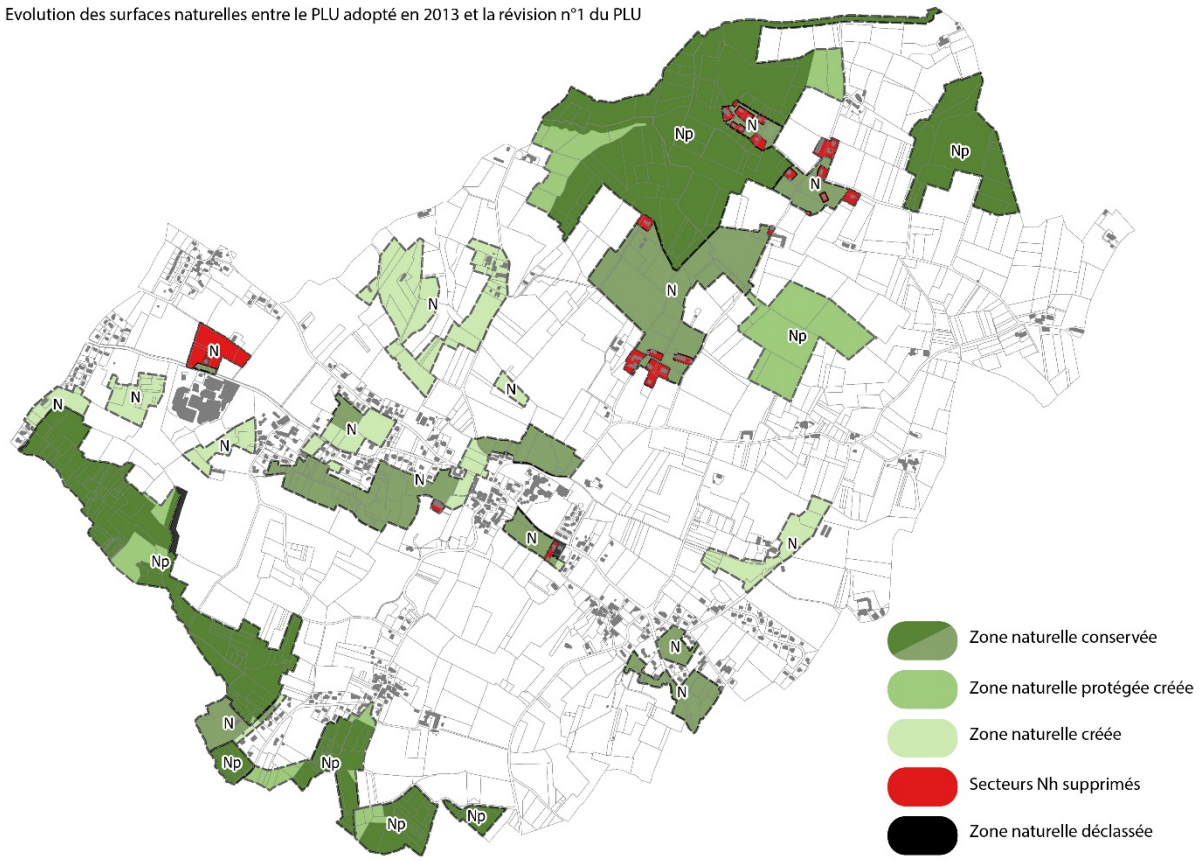

Changement de destination autorisé
Haie ou alignement d'arbres à protéger ou à créer
Zone agricole (A)

6.2 Protéger les continuités écologiques et prévenir les risques naturels

Orientation n°2.1 Protéger les cours d'eau et zones humides (trame bleue)

Protéger strictement de toute urbanisation les ruisseaux de Davanon, de la Renaudière, de la Vieille Saye :

- La délimitation de la zone naturelle (N) dans la pièce graphique du règlement couvre la majorité des milieux boisés, ouverts et semi ouverts, des cours d'eau de la commune. Au sein de cette zone, hormis les équipements publics, seules les nouvelles constructions à vocation agricoles ou dans leur prolongement (hébergement touristique et vente directe à la ferme) sont autorisées. La surface de cette zone est de 229,6 hectares soit 26% de la superficie totale de Vérac. Comparé au PLU approuvé en 2013, cette superficie augmente d'un peu moins de 60 hectares. Cette augmentation s'explique par la création d'un secteur naturel protégé (Np). Il s'agit des espaces les plus sensibles d'un point de vue écologiques qui nécessitent une protection stricte. Ainsi, ce classement interdit toutes nouvelles constructions.

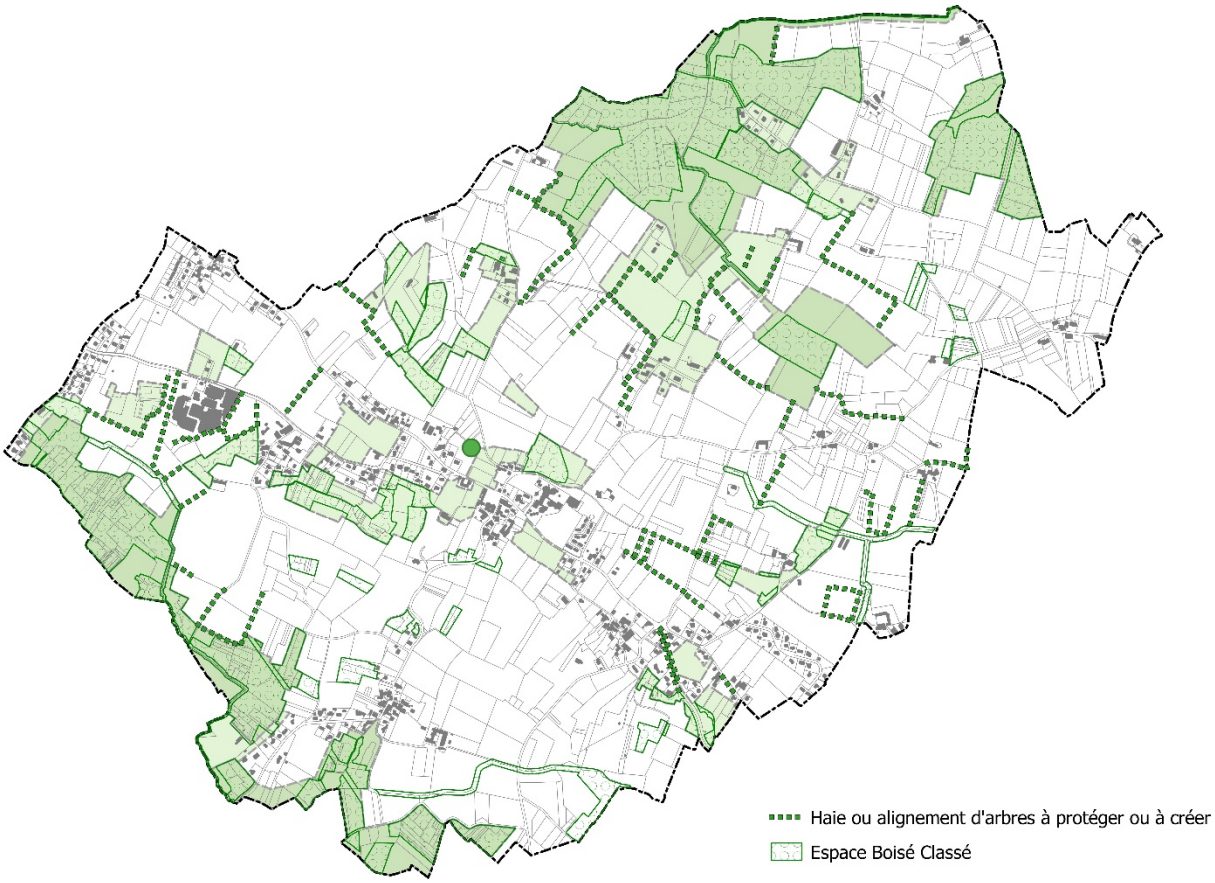


- La révision du PLU a engendré la suppression du pastillage des secteurs naturels habités (Nh) afin de mettre en conformité le document avec la loi ALUR. Les zones agricoles et naturelles des

documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Parallèlement, les possibilités d'évolution du bâti situé en zones agricoles et naturelles ont été précisées afin de pouvoir continuer à entretenir le bâti existant dans ces zones. Ainsi, les 22 secteurs Nh ont été classés en zone agricole (A) ou naturel (N).

- L'objectif du PLU est de mettre en œuvre un modèle de développement multipolaire s'appuyant sur le bourg et les villages existants. Ainsi, la délimitation de l'enveloppe urbaine comme support de densification justifie le déclassement de terrains aux lieux dits les Maurins, les Teychères, Bernin et le déclassement de la zone à urbaniser du bourg (zone 1AU) et la réserve foncière pour une urbanisation future de Bernin (2AU).

- La ripisylve des cours d'eau est protégée par des espaces boisés classés existants ou à créer repérés sur le zonage. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Elle protégée également par la prescription sur les haies ou alignements d'arbres à créer ou à protéger (voir Orientation 1.3 sur les lisières).



- Dans toutes les zones, l'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés doit être au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges. Cette règle ne s'applique pas aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.

- Dans toutes les zones, 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. La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires. Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, la rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.).

Préserver les zones humides en interdisant les aménagements ne respectant pas la fonctionnalité de ces écosystèmes :

- La délimitation du secteur naturel protégé (Np) dans la pièce graphique du règlement couvre la majorité des zones humides inventoriées de la commune. Il s'agit des espaces les plus sensibles d'un point de vue écologiques qui nécessitent une protection stricte. Ainsi, ce classement interdit toutes nouvelles constructions sauf pour des équipements publics.

Orientation n°2.2 Protéger les principaux boisements et les milieux ouverts (trame verte)

Protéger les milieux ouverts et semi ouverts (prairies, réseau de haies relictuelles, friches, petits bosquets) qui forment une trame écologique discontinue (en pas japonais) et participe à la diversité des milieux naturels et au déplacement des espèces. Tout particulièrement : le long de la limite communale sud avec Lalande-de-Fronsac, le chapelet de boisements entre Calat et Brague, le chapelet de boisements entre la Vieille Tuilerie et Brague, et le chapelet de boisements entre Lespagne et les quatre Mas :

- La délimitation de la zone naturelle (N) et du secteur naturel protégé (Np) dans la pièce graphique du règlement couvre la majorité des milieux boisés, ouverts et semi ouverts de la commune (voir Orientation 2.1 sur la délimitation de la zone N et du secteur Np).

- Les boisements ou les bosquets sont protégés par des espaces boisés classés existants ou à créer repérés sur le zonage (voir Orientation 1.3 sur les lisières). Ils sont également protégés par la prescription sur les haies ou alignements d'arbres à créer ou à protéger (voir Orientation 2.1 sur les EBC).

- La pièce écrite du règlement des zones agricole (A) et naturelle (N) impose un coefficient minimum de pleine terre de 60% de la superficie de l'unité foncière objet de la demande d'autorisation d'urbanisme. Cette règle permet à la fois une gestion à la parcelle des eaux pluviales et de conserver des espaces de nature dans les terrains privés.

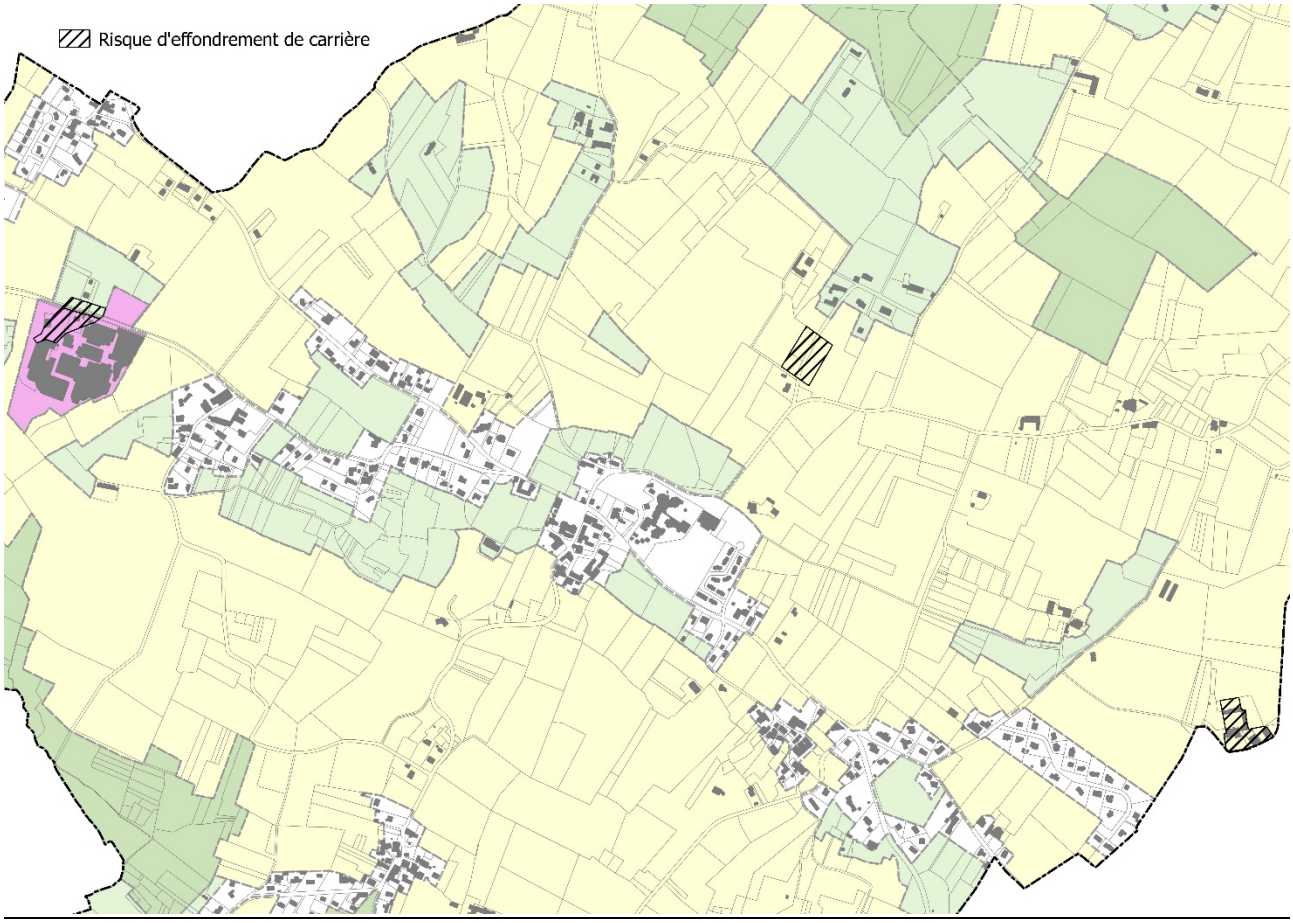
Tableau de superficie des zones

	PLU 2013		Projet de PLU		
Zones et secteurs		*Superficie (ha)*	**Zones et secteurs**	**Surfaces (ha)**	*Évolution surfaces (ha)*
ZONE URBAINE	*UA*	*4,7*	**UM1**	13,1	
	UAa	*15,9*	**UM2**	13,3	
	UB	*8,9*	**UM3**	6,6	
	UBa	*11,7*	**UM4**	26,1	
	UC	*22,9*	**Use**	0,4	
	UX	*5,5*	**Usa**	6,1	
	Uxc	*0,5*			
	Total zones U	*70,1*	**Zones U**	**65,6**	**-4,5**
ZONE A URBANISER	*1AU*	*1,0*	**1AU**	1,1	
	2AU	*1,5*			
	Total zones AU	*2,5*	**Zones AU**	**1,1**	**-1,4**
ZONE AGRICOLE	*A*	*610,5*	**A**	566,4	
	Aco	*1,6*			
	Ah	*6,9*			
	Total zone A	*619,0*	**Zone A**	**566,4**	**-52,6**
ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	*N*	*162,6*	**Np**	136,8	
	Nc	*0,2*	**N**	92,8	
	Nh	*7,0*			
	Total zone N	*169,8*	**Zone N**	**229,6**	***59,8***
TOTAL	861		**861**		
Espaces Boisés classés		*79,6*		*91,3*	***5,9***

Orientation n°2.3 Prévenir les risques naturels

Interdire le développement urbain sur les secteurs concernés par les cavités souterraines :

- Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « Zone de risque d'effondrement de carrières souterraines » :
  - ✓ Toute construction est interdite,
  - ✓ la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.



Stopper le développement urbain sur les secteurs inondés et/ ou concernés par des phénomènes forts et très forts de remontée de nappe :

- Dans le cadre d'une étude hydraulique élaborée en 2013, plusieurs actions ont été retenues pour encadrer l'écoulement des eaux pluviales et préconiser des solutions aux problèmes d'inondation sur les secteurs Bourg, Soney et les Maurins. Des investissements publics sont programmés pour réaliser un bassin d'orage et un ouvrage de régulation, le recalibrage et la création de fossé, le redimensionnement et la traversée de la RD 246.
- 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. La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires. Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public

(fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, la rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.),

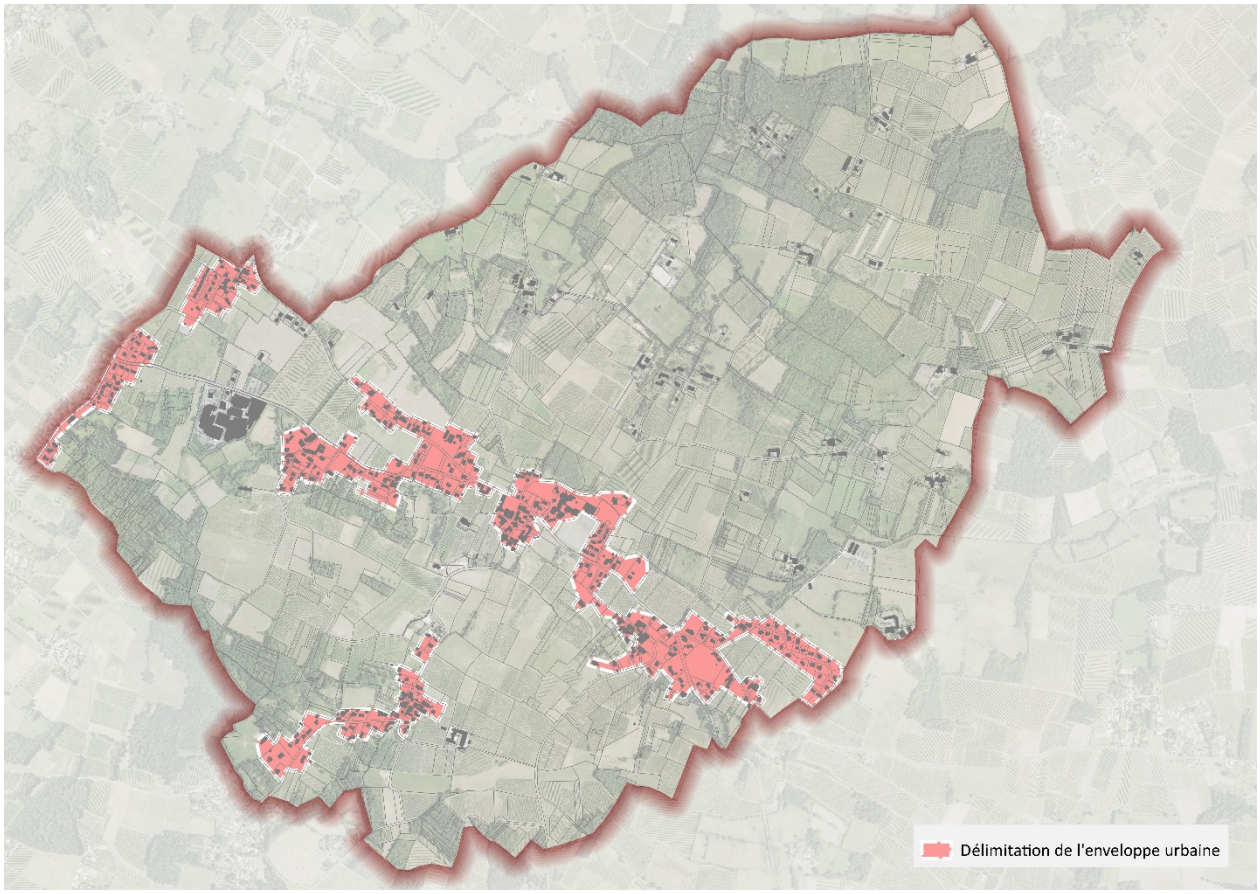
6.3 Mettre en valeur la diversité des paysages et l'identité d'une commune rurale

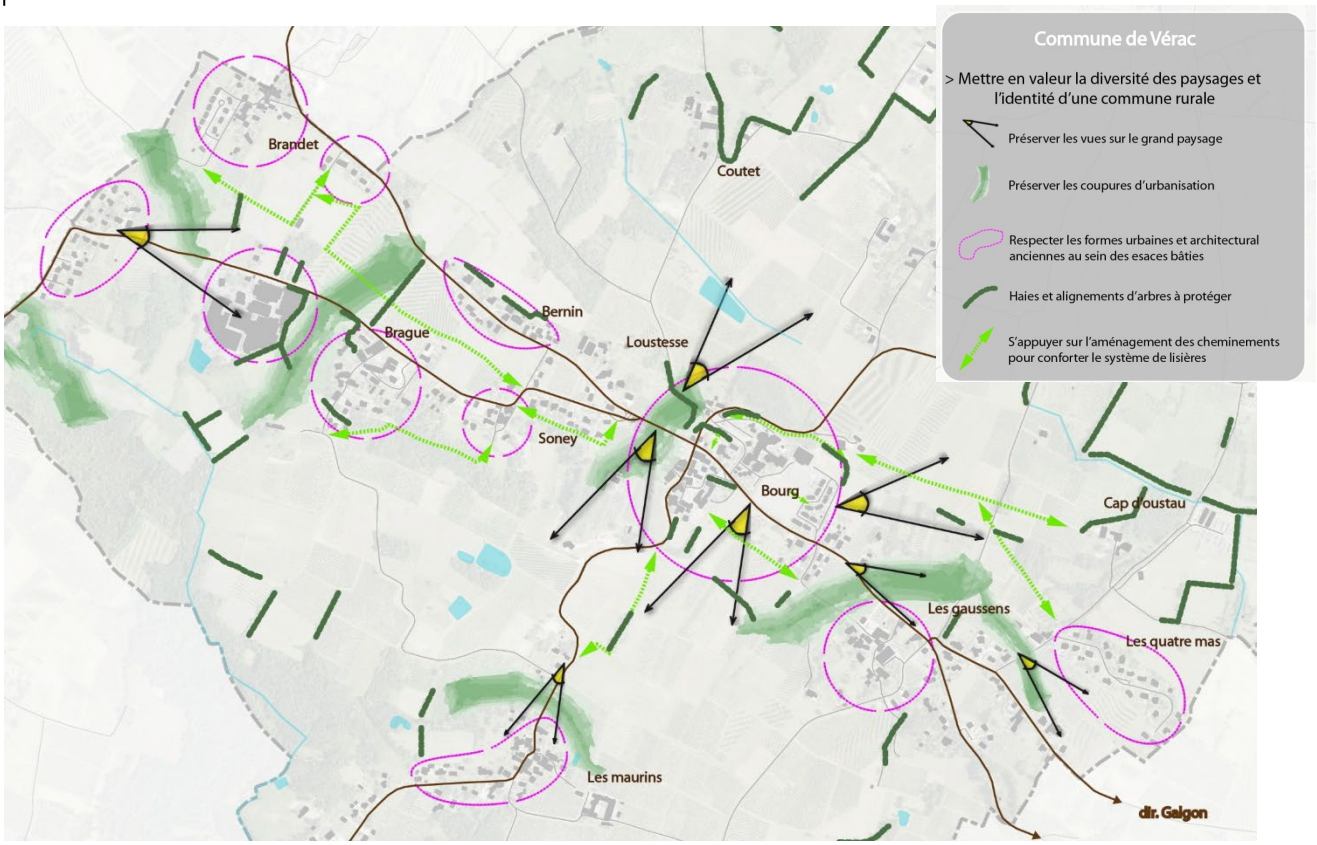
Orientation n°3.1 Conserver les vues sur le grand paysage et des coupures d'urbanisation entre les « villages »

Préserver les limites entre les villages en maintenant des coupures d'urbanisation et plusieurs cônes de vues sur le grand paysage, notamment à Brague, Le Brandet, Loustesse, les Gaussens, les Maurins et au Bourg :

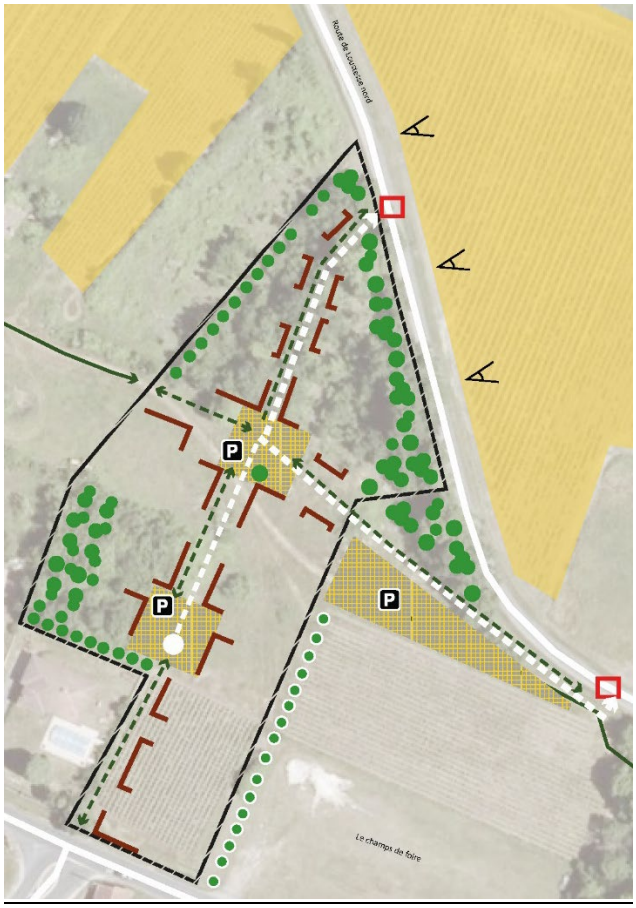
- Les coupures d'urbanisation et la préservation des vues remarquables sur le grand paysage ont été préservées par la délimitation d'une enveloppe urbaine tenant compte de la densité et de la continuité bâtie, définie sur la base de trois éléments :

  - ✓ La continuité du bâti (distance de moins de 100 m entre les bâtiments),
  - ✓ Des poches d'urbanisation d'au moins 10 constructions principales,
  - ✓ Densité de 8 logements par hectare minimum.





- La seule zone d'extension de l'urbanisation programmée (écoquartier) tient compte du cône de vue identifié dans son parti d'aménagement (OAP).



Perspectives visuelles à préserver et/ou à créer

- Dans les terrains repérés aux documents graphiques sous la mention " Terrains cultivés à protéger ", les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de maintenir ou de restaurer le caractère cultivé des terrains.

Orientation n°3.2 Maintenir des lisières boisées et des haies

Protéger les haies et alignements d'arbres qui contribuent à la mise en valeur des paysages :

- Les éléments de paysage repérés au plan de zonage sous la mention « Eléments de patrimoine paysager à protéger » doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et les interventions et travaux ne devront pas nuire à leur conservation. Lors d'un aménagement ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité, si des arbres doivent être arrachés, des plantations équivalentes (essences locales variées) devront être replantées à proximité. L'arrachage est également admis pour la création d'accès, de passage ou de cheminement doux.

- Haie ou alignement d'arbres à protéger ou à créer. (Renvoi Orientation n°1.3 sur la gestion des conflits d'interfaces)

Protéger les haies et alignements d'arbres le long des principaux cheminements :

- Haie ou alignement d'arbres à protéger ou à créer. (Renvoi Orientation n°1.3 sur la gestion des conflits d'interfaces)

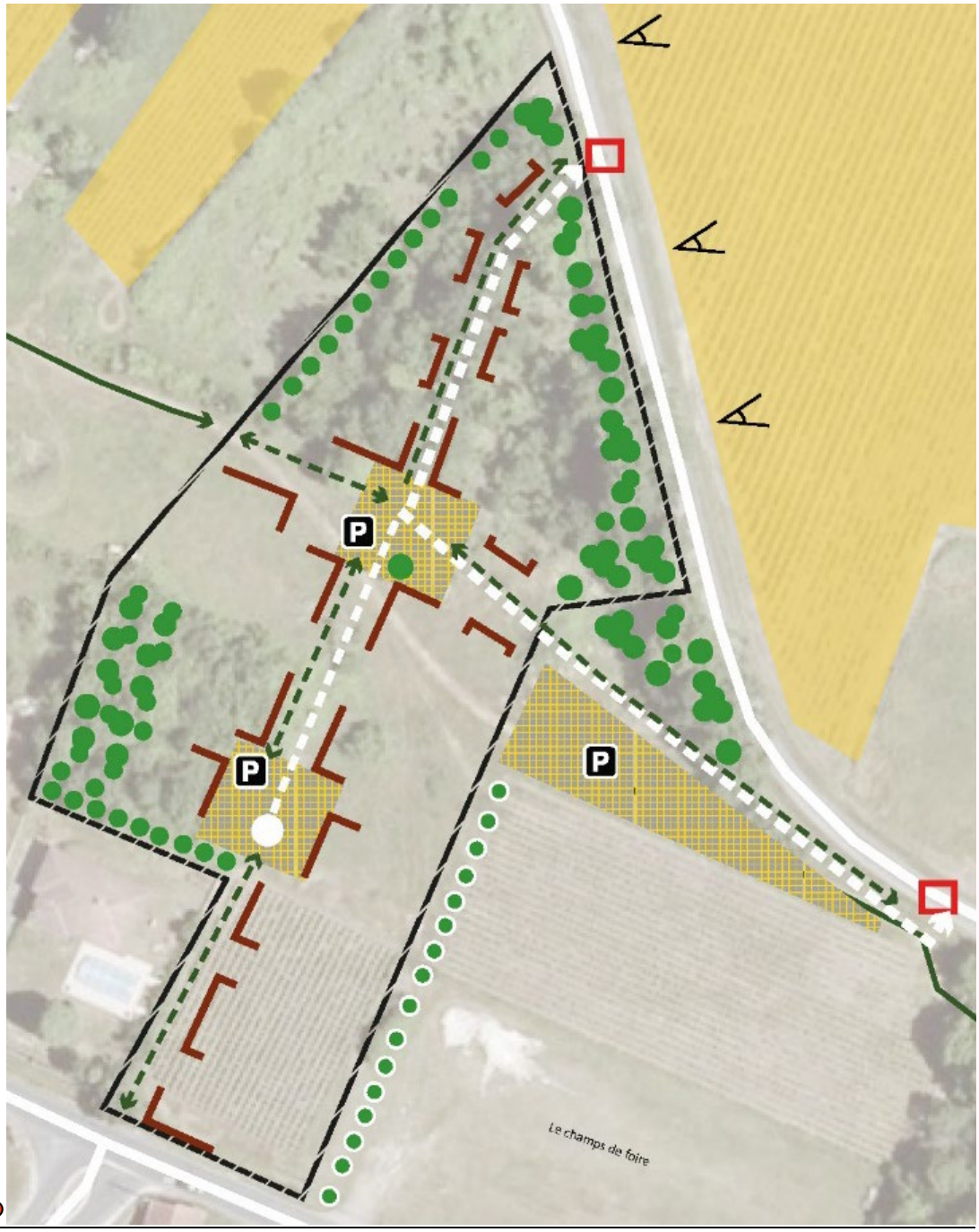
Orientation n°3.3 Respecter les formes urbaines et architecturales anciennes

Promouvoir l'architecture locale en respectant les gabarits et les éléments de composition des constructions et de leurs abords (hauteur limitée à R+1, implantation à l'alignement, mitoyenneté, volume simple, compacité, ...) :

- La pièce écrite du règlement de la zone UM encadre les principes de volumétrie (hauteur, coefficient d'emprise au sol, règles qualitatives), d'implantations (implantation par rapport à la voie et sur les limites séparatives) ainsi que les aspects extérieurs (hauteur et caractéristiques des clôtures, nuanciers de couleurs, qualités architecturales…).

Qualifier les espaces et les bâtiments publics en valorisant notamment l'accueil et les usages des piétons :

- Le parti d'aménagement de l'écoquartier définit des principes pour l'aménagement des espaces communs visant à privilégier les aménités urbaines (mutualisation des parkings, qualités architecturales, maillage doux depuis et vers le centre-bourg) et l'animation sociale (création de placettes villageoises).



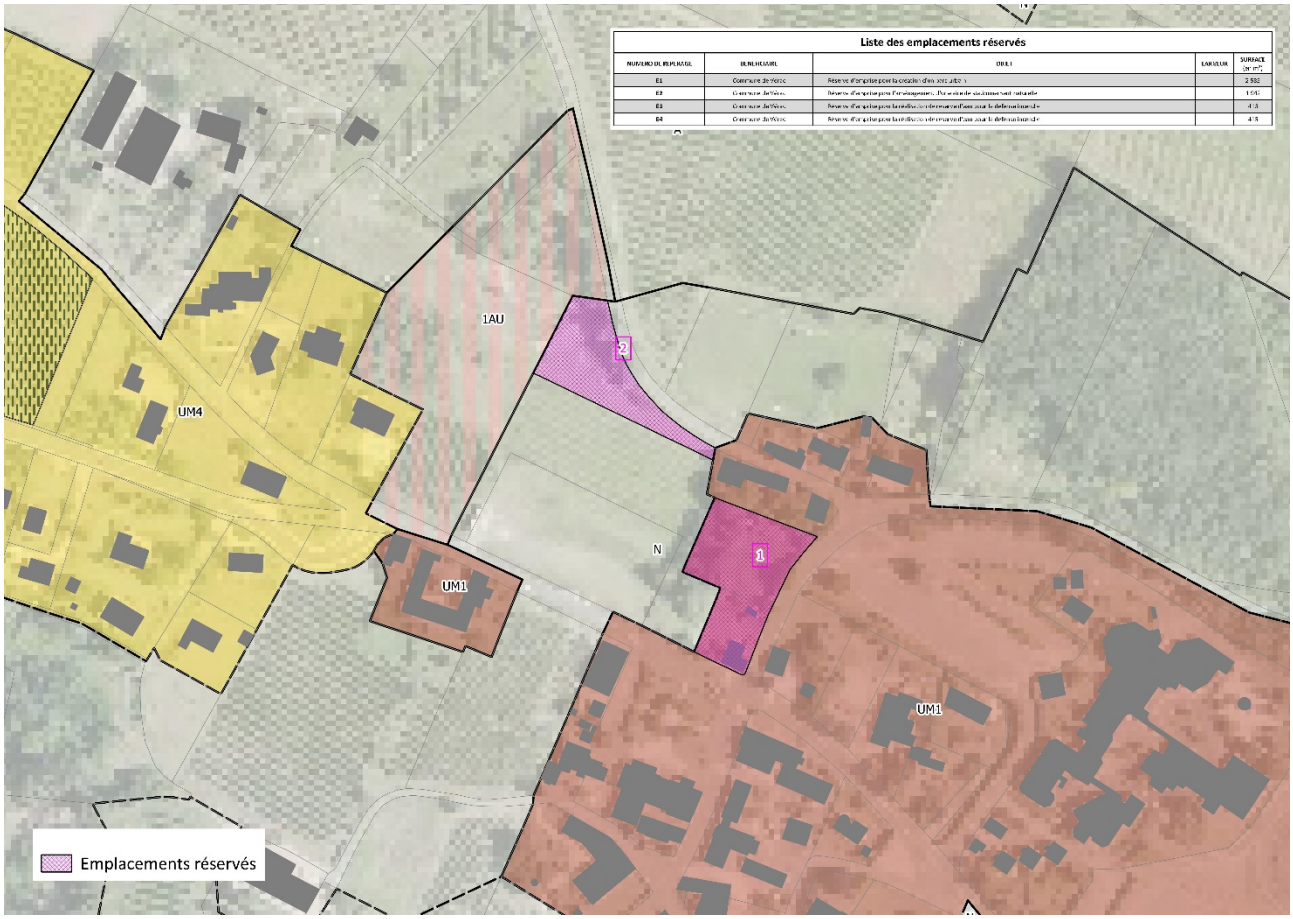
Accès et fonctionnement viaire

- *Voiries existantes*
- *Voie existante à apaiser*
- *Accès directs sur les parcelles à créer*
- *Carrefour à créer et à sécuriser*
- *Parking existant*
- *Parking à créer*
- *Parking relais / pôle d'échange à créer*
- *Dessertes transports collectifs et arrêts en projet*

Armature urbaine et paysagère

- *Espace public minéral à créer / à qualifier*
- *Espace de nature, de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer*
- *Front urbain bâti à créer*
- *Liaisons douces et/ou cheminements piétons existants*
- *Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer*
- *Alignements d'arbres à créer*
- *Haies, lisières et/ou épaisseurs arborées/boisées à créer*
- *Bosquets, boisements à créer*
- *Récolte des eaux pluviales faisant l'objet d'un traitement urbain et paysager qualitatif*
- *Perspectives visuelles à préserver et/ou à créer*

- Création d'emplacements réservés pour la création du champ de foire et du parc urbain



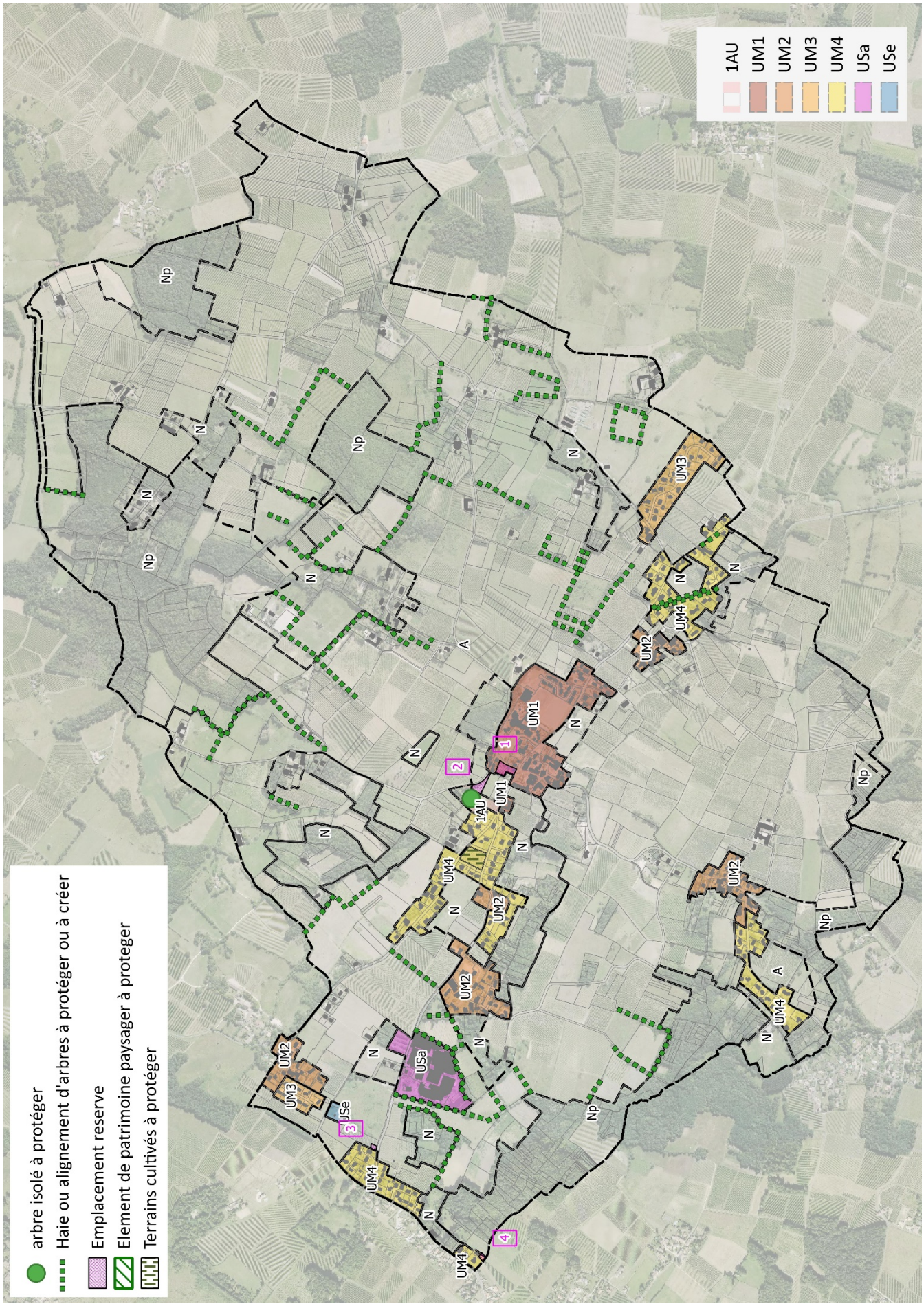
- Concomitant à la révision du PLU, la commune a élaboré un plan de référence pour concevoir des aménagements des espaces publics.

<u>Favoriser la densification des tissus bâtis existants et accentuer leur rapport à la rue en privilégiant l'alignement des constructions par rapport à la voie et les espaces publics :</u>

- La pièce écrite du règlement écrit de la zone UM propose un coefficient d'emprise au sol adapté pour chaque secteur et des possibilités d'implantation d'alignement. Elles ont été définies au regard des formes urbaines et de l'architectures locales.

<u>Conforter ou créer un jeu d'implantation du bâti différencié (alignement de la façade, du pignon, maison sur cour, ...) par rapport à la voie et les espaces publics afin d'affirmer le paysage urbain local tout en tenant compte des nuisances sonores liées aux infrastructures routières :</u>

- La pièce écrite du règlement écrit de la zone UM propose plusieurs types d'implantations par rapport à la rue afin de créer un rythme et des séquences complexes ainsi que des règles qualitatives sur la conception des accès.


arbre isolé à protéger
Haie ou alignement d'arbres à protéger ou à créer
Emplacement reserve
Element de patrimoine paysager à proteger
Terrains cultivés à protéger
1AU
UM1
UM2
UM3
UM4
USa
USe
Np
N
A
1
2
3
4

6.4 Un développement urbain modéré, diversifié et équilibré

Orientation 4.1 Accueillir 40 à 60 nouveaux logements à l'horizon 2030

Maîtriser le rythme d'urbanisation en autorisant la construction de 40 à 60 nouveaux logements entre 2020 et 2030 :

- Délimitation des zones UM et 1AU selon une géographie prioritaire de recentrage du développement urbain. La hiérarchie des zones UM basée sur des principes règlementaires gradués permet de répondre aux objectifs quantitatifs et de respecter les objectifs du SCoT du Grand Libournais.

- La capacité d'accueil en nouveaux logements pour chaque zone a été calibré au regard du potentiel brut et de la définition des règles permettant de les mobiliser pour partie :

ZONE	*Vocation et droit à bâtir*	*Nombre de logements en sortie de vacance*	*Nombre de logements en dents creuses*	*Nombre de logements sur parcelles bâties*	**Total prévisions à 2030**
UM1	*Intensification forte*	*3 à 4*	*1 à 2*	*3 à 4*	**7 à 10**
UM2	*Intensification mesurée*	*1 à 2*	*2 à 3*	*5 à 7*	**8 à 12**
UM3	*Intensification modérée*	*0*	*0*	*0*	**0**
UM4	*Intensification limitée*	*0*	*0*	*2 à 4*	**2 à 4**
TOTAL		**Entre 2 et 4 log.**	**Entre 3 et 5 log.**	**Entre 10 et 15**	**Entre 17 et 26**
Objectif PADD		2 log.	5 log.	15 log.	22 log.

- L'OAP de l'écoquartier fixe un objectif de 15 à 20 logements dans sa programmation urbaine.

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements
OAP-01	Centre-bourg	1.1 ha	Habitat	20 logements

5. PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Potentiel et densité prévisionnelle
Le potentiel de logements est estimé entre 15 et 20 logements (densité moyenne estimée à 15 log/ha).

- Programmation urbaine
L'objectif de programmation de l'opération constitue à réaliser un quartier mutlifonctionnel à dominante d'habitat. La diversité des lots, des types d'occupations et des typologies de logements permettront une mixité sociale au sein de l'éco-quartier.

- Le règlement autorise le changement de destination en habitation de 8 constructions agricoles située en dehors de l'enveloppe urbaine soit entre 5 et 8 logements supplémentaires.

Orientation 4.2 Diversifier l'offre de logements et construire l'équilibre social de l'habitat

Favoriser la production de logements locatifs et de logements locatifs sociaux pour renforcer le parc de la commune, notamment par la réhabilitation du parc existant et la mobilisation du foncier communal :

- Principes règlementaires des zones UM et 1AU permettent de répondre aux objectifs qualitatifs (réhabilitation de l'ancien, division parcellaire douce, opération d'ensemble, renouvellement urbain, …).

- L'objectif de programmation de l'opération écoquartier (OAP) constitue à réaliser un quartier multifonctionnel à dominante d'habitat. La diversité des lots, des types d'occupations et des typologies de logements permettront une mixité sociale.

Orientation 4.3 Prioriser le développement urbain dans les secteurs bien équipés

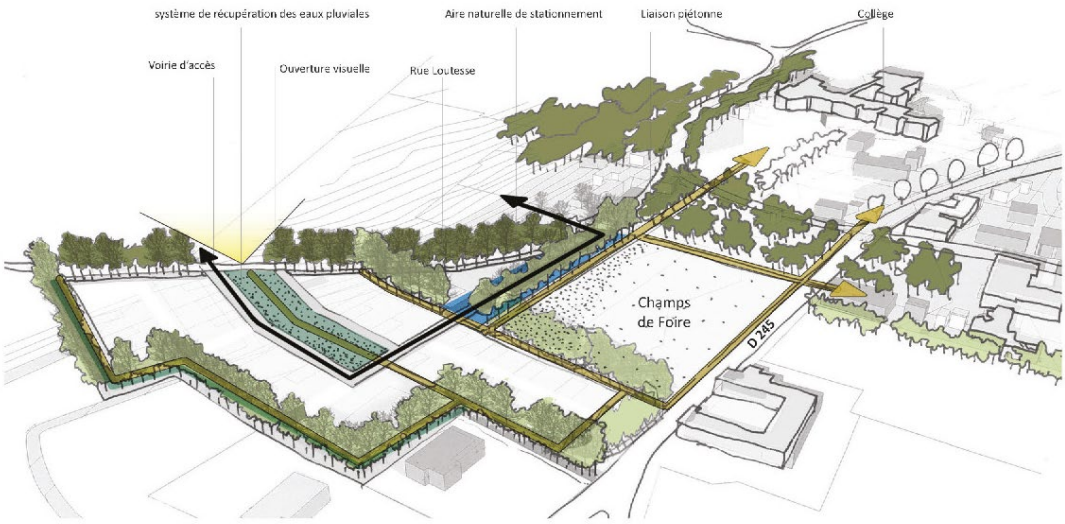
Autoriser les nouvelles constructions uniquement dans les enveloppes urbaines existantes (centre-bourg, Les Teycheres, Brandet, Brague, Soney, Bernin, Les Gaussens, les Quatre mas, les Maurins) :

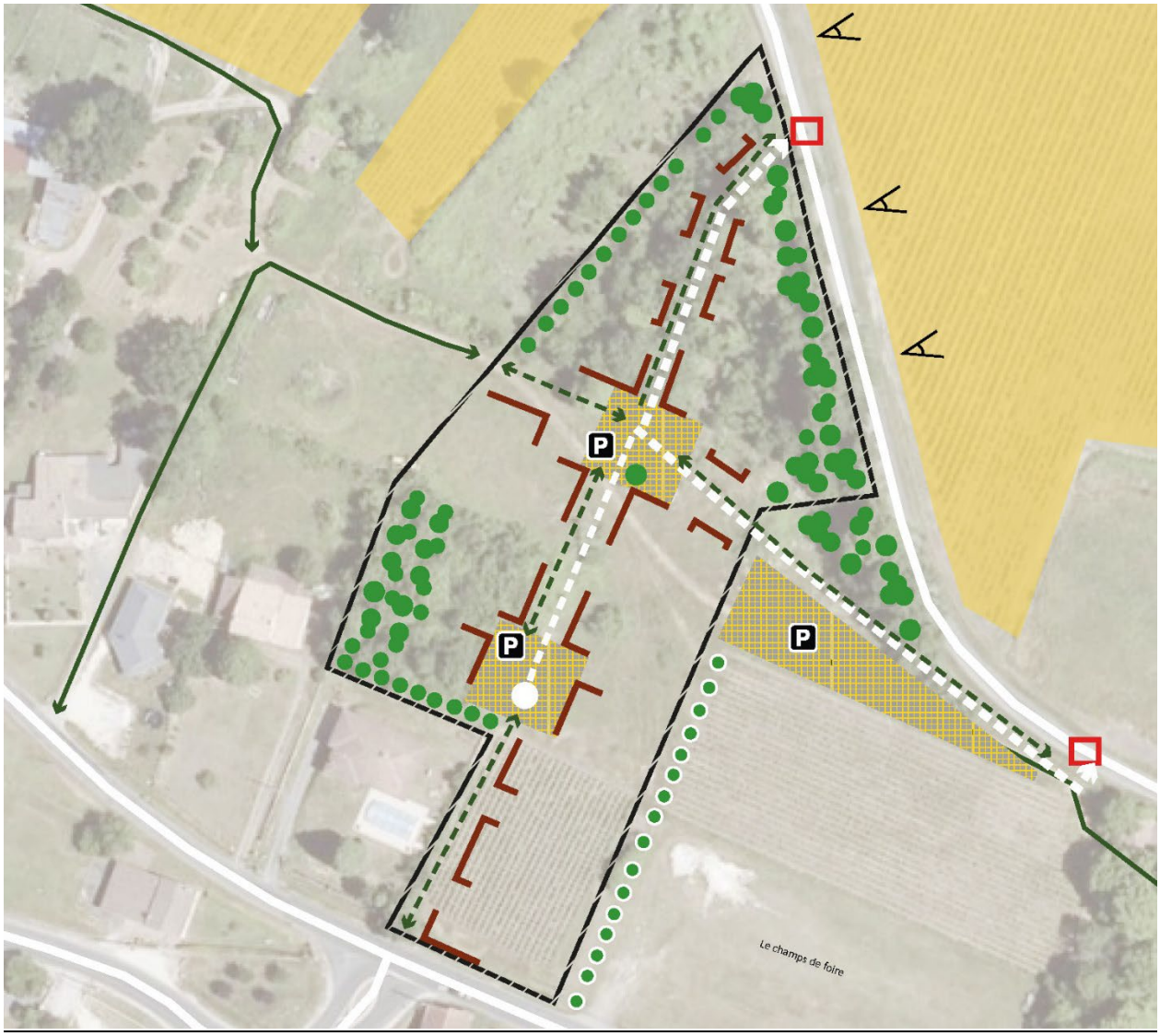
- Délimitation de l'enveloppe urbaine (Renvoi Orientation n°3.1)

Créer un écoquartier en extension urbaine dans la continuité ouest du bourg :

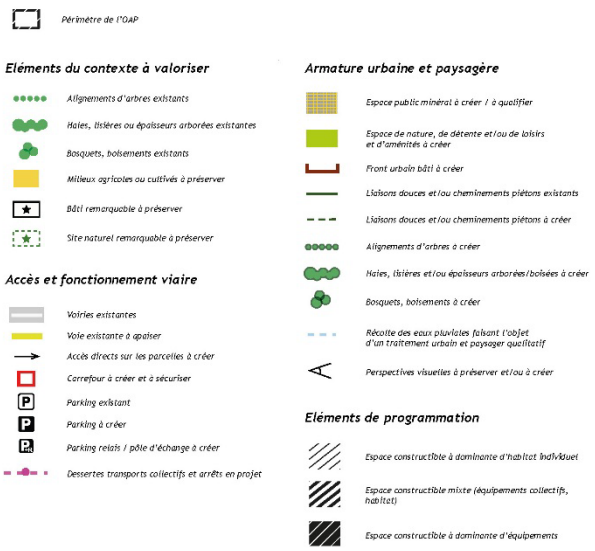
- La création d'un écoquartier au sein de la zone à urbaniser (1AU) encadrée par une OAP s'inscrit dans la logique de renforcement du centre-bourg en reliant la place du village à ce nouveau quartier grâce à la création d'un parc urbain et l'aménagement du champ de foire.

AXONOMÉTRIE - UN NOUVEL ÉCOQUARTIER DANS SON ÉCRIN BOISÉ AU CONTACT DU CENTRE BOURG





- L'objectif est de créer un écoquartie bénéficiant d'une situation en belvédère à proximité immédiate du centre-bourg. Son intégration paysagère s'appuiera sur l'écrin boisé existant renforcé par un système de lisières à créer. Au sein de l'écoquartier se tisse tout un réseau de cheminement piéton permettant de relier le champ de foire puis le centre-bourg. Pour des questions de sécurité et de lisibilité de l'entrée de bourg, les accès à l'écoquartier ne se font pas sur la RD 246 mais via la rue Loustesse Nord. Ainsi, le cœur du quartier dédié aux piétons peut se tourner vers une situation de belvédère qui est à préserver et à rendre lisible.



Imposer une densité minimum d'environ 12 logements par hectare dans l'enveloppe urbaine :

ZONE	*Vocation et droit à bâtir*	*Coefficient d'emprise au sol*	*Pleine terre*
UM1	*Intensification forte*	*80%*	*Entre 10 et 40%*
UM2	*Intensification mesurée*	*60%*	*Entre 15 et 40%*
UM3	*Intensification modérée*	*40%*	*Entre 20 et 50%*
UM4	*Intensification limitée*	*Bande de 0 à 40 m de puis la voie : 50%* *Au-delà de 40 m de puis la voie : 10%*	*Entre 25 et 60%*

Autoriser des densités bâties différenciées en fonction du contexte urbain et paysager des différents tissus bâtis et de leur localisation, des systèmes d'assainissement, de la capacité des réseaux, de la sécurité des accès routiers ou de l'offre en équipements et services :

- Délimitation des zones UM et 1AU selon une géographie prioritaire de recentrage du développement urbain. La hiérarchie des zones UM basée sur des principes règlementaires gradués permet de répondre aux objectifs quantitatifs et de respecter les objectifs du SCoT du Grand Libournais. (renvoi Orientation n°4 .1)

Permettre à la fois d'organiser l'intensification des tissus bâtis 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 (emprise et implantation du bâti, traitement des clôtures, ...) :

- (renvoi Orientation n°3 .3)

Stopper le développement urbain des hameaux et constructions isolées (Calat, Coutet, Virelès, ...) situés en dehors de l'enveloppe urbaine au regard de l'insuffisance des équipements de viabilité et de leur contexte agricole et paysager :

- Définition de l'enveloppe urbaine (renvoi Orientation n°3.1) et des droits à bâtir pour les constructions isolées (renvoi Orientation n°1.3)

Permettre une évolution mesurée (extension et annexes) des constructions situées dans les espaces agricoles et naturels :

- Encadrement de l'urbanisation des constructions isolées par des droits à bâtir permettant une valorisation de l'existant mais pas de nouvelles constructions à vocation d'habitat (renvoi Orientation n°1.3)

Orientation 4.4 Modérer les besoins en extension urbaine pour l'habitat

Réaliser la moitié du développement démographique par densification des espaces déjà urbanisés :

- Le projet de développement est compatible avec l'objectif du SCoT du Grand Libournais avec un équilibre entre intensification au sein de l'enveloppe urbaine (environ + 20 logements) et extension urbaine consommant des espaces naturels (environ + 20 logements).

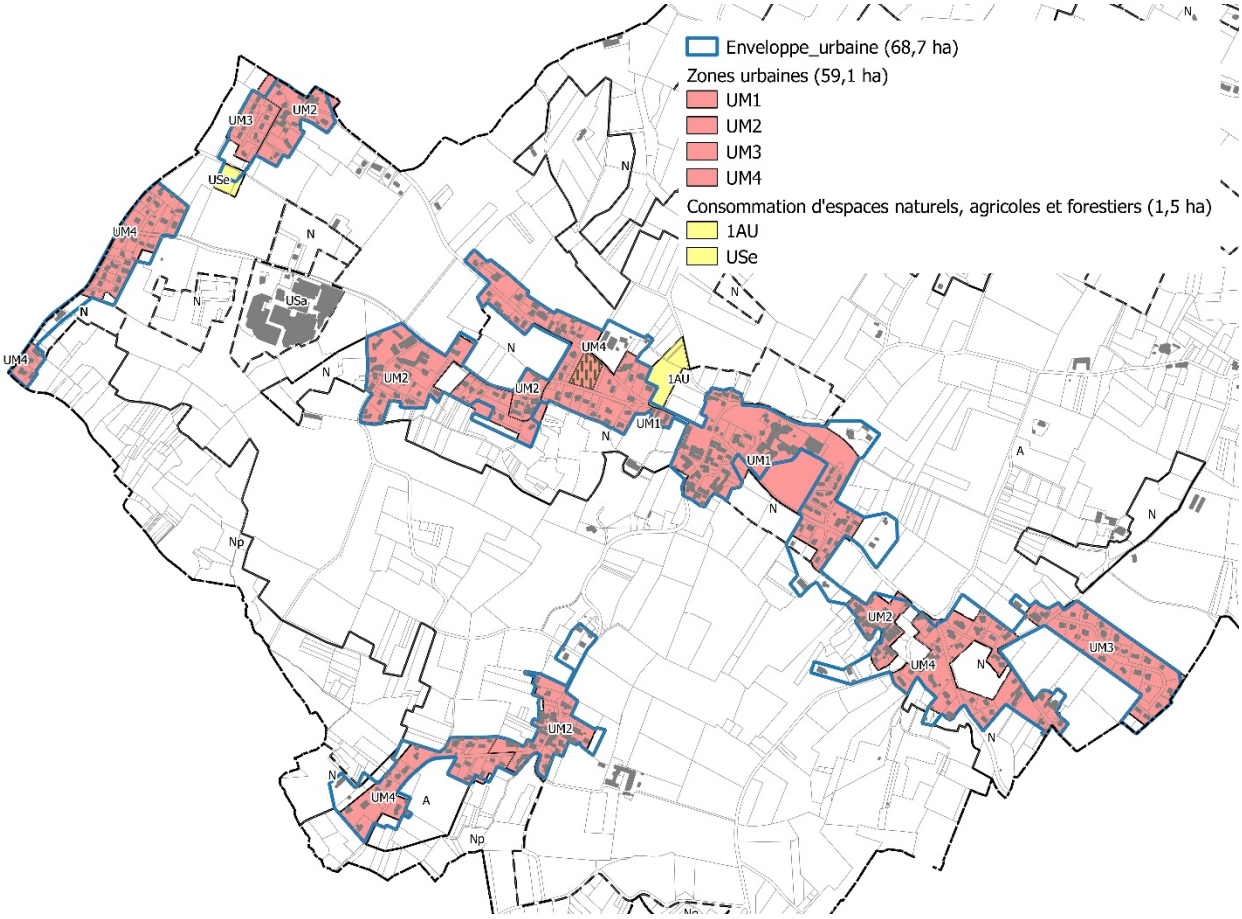
ZONE	*Vocation et droit à bâtir*	**Total prévisions à 2030**	**%**
UM1	*Intensification forte*	**7 à 10**	
UM2	*Intensification mesurée*	**8 à 12**	
UM3	*Intensification limitée*	**0**	
UM4	*Intensification modérée*	**2 à 4**	
A et N	*Changement de destination des constructions agricoles*	**5 à 8**	
TOTAL 1	**INTENSIFICATION URBAINE**	**Entre 22 et 34**	**60%**
1AU	**Création d'un écoquartier**	**15 à 20**	
TOTAL 2	**EXTENSION URBAINE**	**Entre 15 et 20**	**40%**
TOTAL 1 + 2		**Entre 37 et 54 logements supplémentaires**	

Limiter la consommation d'espace à moins de 3 hectares sur les 10 prochaines années, en priorisant des terrains au contact immédiat du bourg :

- Le PLU planifie 1,5 hectares de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et réduit les possibilités d'extension des zones urbaines aux limites de l'enveloppe urbaine.

	Nombre de logements estimés	Proportion	Surface en extension
Capacité d'accueil du PLU approuvé en 2013			
Dans l'enveloppe urbaine	40	53%	64,3 ha
Hors de l'enveloppe urbaine	35	47%	3,5 ha
Capacité d'accueil du PLU 2020			
Dans l'enveloppe urbaine	34	60%	57,7 ha
Hors de l'enveloppe urbaine	20	40%	1,1 ha

Comparaison des projets de développement urbain avec le PLU approuvé en 2013



Programmer une densité minimum entre 10 et 15 logements par hectare pour les zones en extension urbaine :

- (Renvoi Orientation n°4.3) sur les objectifs de densité au sein de l'écoquartier (OAP).

Diminuer d'environ 40% le prélèvement d'espaces naturels, agricoles ou forestiers pour le développement urbain par rapport à la période 2010-2019 :

- Le PLU planifie 1,5 hectares de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers soit une diminution de 65% par rapport à la période 2010 à 2019 (4,4 hectares consommés).

Orientation 4.5 Promouvoir la performance énergétique et environnementale du bâti

Promouvoir la réalisation de bâtiments performants et le recours aux énergies renouvelables :

- Toute nouvelle construction doit respecter au moins l'une des exigences suivantes :
  - ✓ Viser une performance énergétique du bâtiment supérieure à la norme en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation.
  - ✓ Installer un équipement de production d'énergie d'origine renouvelable.

Favoriser la performance énergétique des bâtiments en proposer une organisation des opérations permettant la compacité du bâti et les apports solaires :

- (Renvoi Orientation n°4.3) sur l'implantation du bâti conçu dans le parti d'aménagement au sein de l'écoquartier (OAP).

- La pièce écrite du règlement de la zone UM permet des implantations par rapport à la voie et sur les limites séparatives favorisant une multitude de possibilité pour l'implantation du bâti au regard des enjeux de développement durable (compacité du bâti, orientation par rapport à l'ensoleillement).

Inciter à la mise en œuvre d'aménagements favorisant la gestion raisonnée des eaux de pluie et des eaux usées.

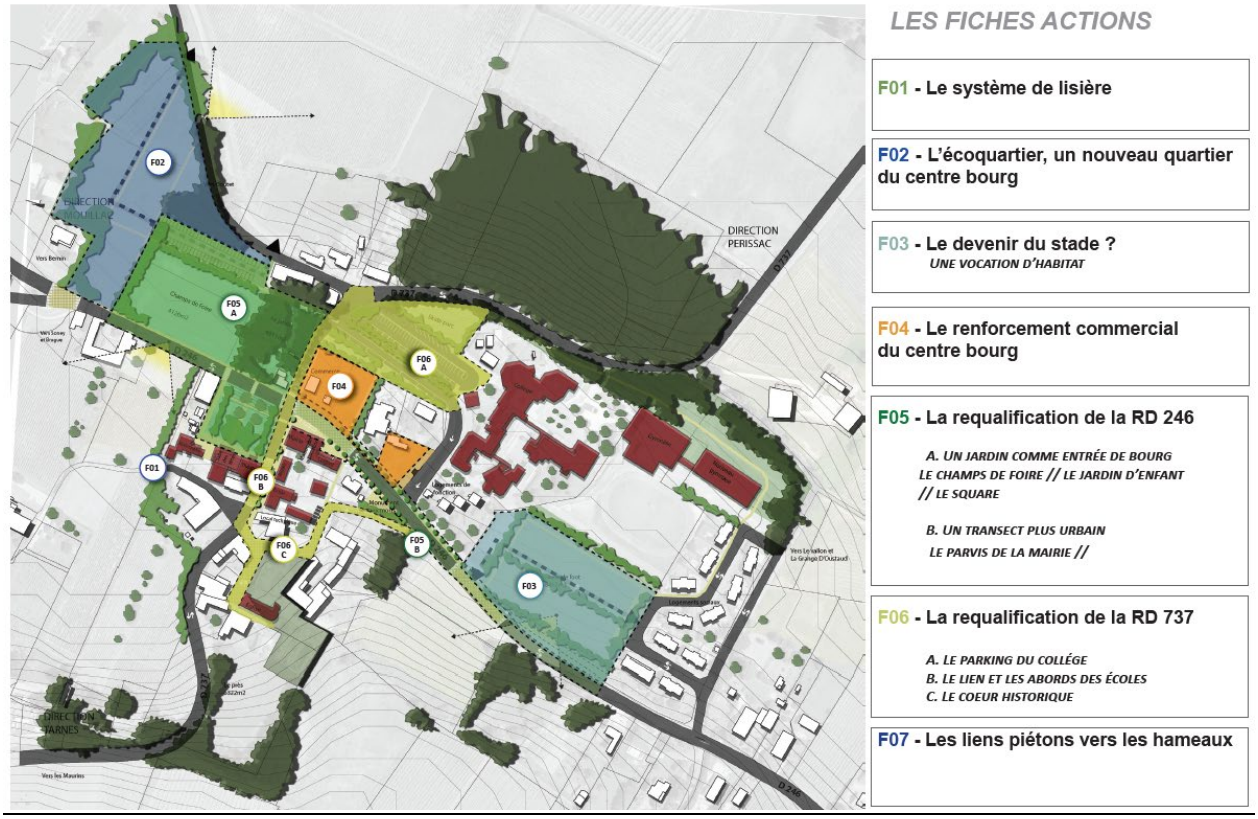
- Toute nouvelle construction doit respecter au moins l'une des exigences suivantes :
  - ✓ Permettre la récupération et la rétention des eaux pluviales hors sol par la toiture pour une utilisation dans le réseau d'eau non potable de l'habitation.
  - ✓ Mettre en œuvre d'une solution d'assainissement par phytoépuration pour les constructions non desservies par le réseau d'assainissement collectif.

6.5 Conforter et sécuriser les lieux de vie de la commune

Orientation 5.1 Renforcer le rôle du bourg comme lieu de rencontres et de vie sociale

Mettre en valeur le paysage urbain et architectural pour rendre plus lisible le bourg (espaces publics, mairie, église, bâti historique du centre-bourg, murets, haies, ouverture sur le grand paysage, ...) :

- Dans le cadre du plan de référence élaboré en concomitance avec la révision du PLU, l'aménagement des espaces publics a été conçu afin de relier les équipements publics et favoriser les usages à pieds tout en confortant la centralité par la réhabilitation et la création d'équipements, de commerces, de services et d'habitations.

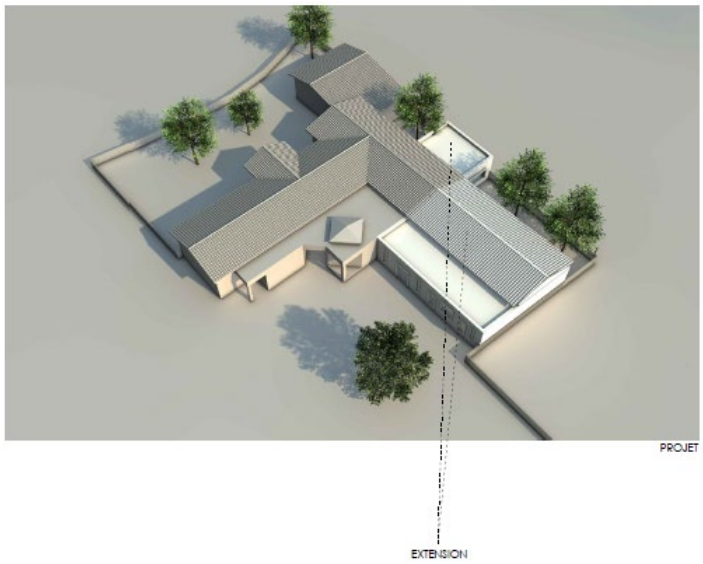


Maintenir les équipements collectifs présents dans le bourg, comme les écoles, le collège, la bibliothèque, la salle culturelle, la salle polyvalente, la maison des associations et permettre leur développement :

- Maintien des équipements au sein de la zone multifonctionnelle UM1 afin de bénéficier des droits à bâtir les plus importants sur la commune et permettre leur intégration urbaine.

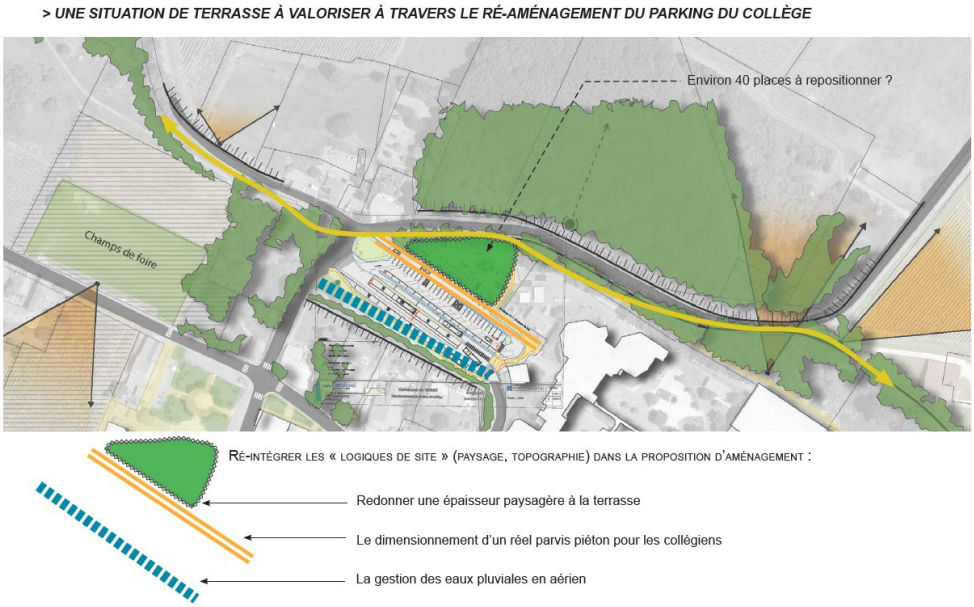
Organiser l'extension des écoles :

- Dans le cadre du plan de référence élaboré en concomitance avec la révision du PLU, l'extension de l'école est planifiée au droit de la place.



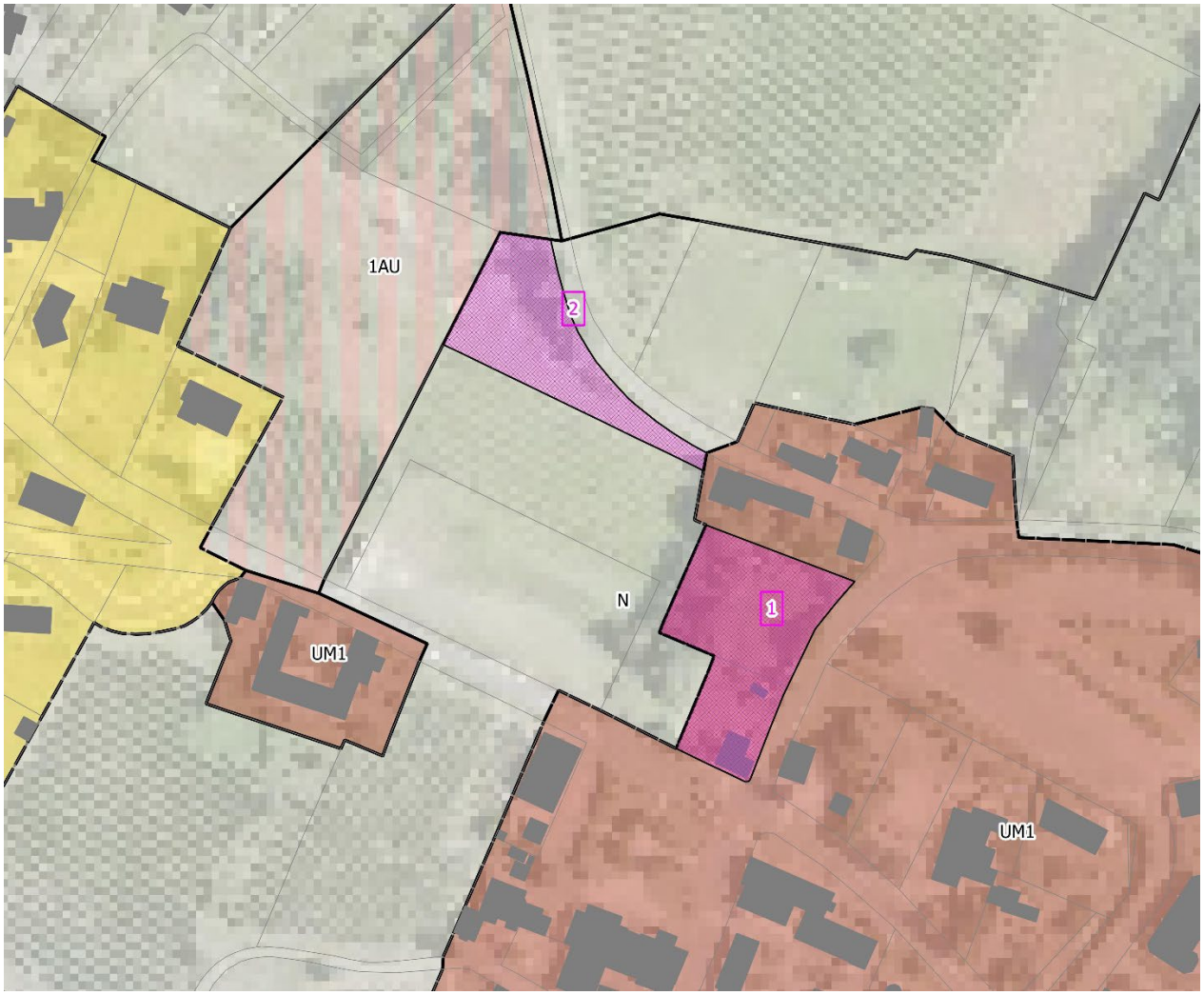
Développer des équipements scolaires (agrandissement de l'école maternelle, aménagement du parking du collège) ou destinés aux activités récréatives (champ de foire, skate parc, ...) :

- Dans le cadre du plan de référence élaboré en concomitance avec la révision du PLU, plusieurs nouveaux équipements sont programmés au sein de la zone UM1 et la zone naturelle.



Aménager un jardin d'enfants et préserver le poumon vert et paysager du bourg formant un cœur d'îlot très large entre les RD246 et 737, au contact des principaux lieux de vie du bourg :

- Dans le cadre du plan de référence élaboré en concomitance avec la révision du PLU, un des objectifs est de créer une transversale paysagère reliant l'écoquartier, le champ de foire, le jardin d'enfant et la place du centre-bourg. Afin de réaliser ce parti d'aménagement paysager, plusieurs emplacements réservés ont été créés.



Renforcer la présence d'habitat et d'équipements de centralité favorisant l'animation du bourg :

- Dans le cadre du plan de référence élaboré en concomitance avec la révision du PLU,
- Règles favorables en UM1 (à décliner)

Permettre l'installation de nouveaux commerces et services :

- Dans le cadre du plan de référence élaboré en concomitance avec la révision du PLU,
- Règles favorables en UM1 (à décliner)

Orientation 5.2 Sécuriser, requalifier et relier les lieux de vie

Sécuriser et promouvoir le confort d'usage de l'espace public par un traitement au profit des piétons et cyclistes :

- (Renvoi Orientation n°5.1) sur les ambitions du plan de référence élaboré en concomitance avec la révision du PLU,

Rationaliser la présence automobile dans le bourg et réorganiser l'offre de stationnement :

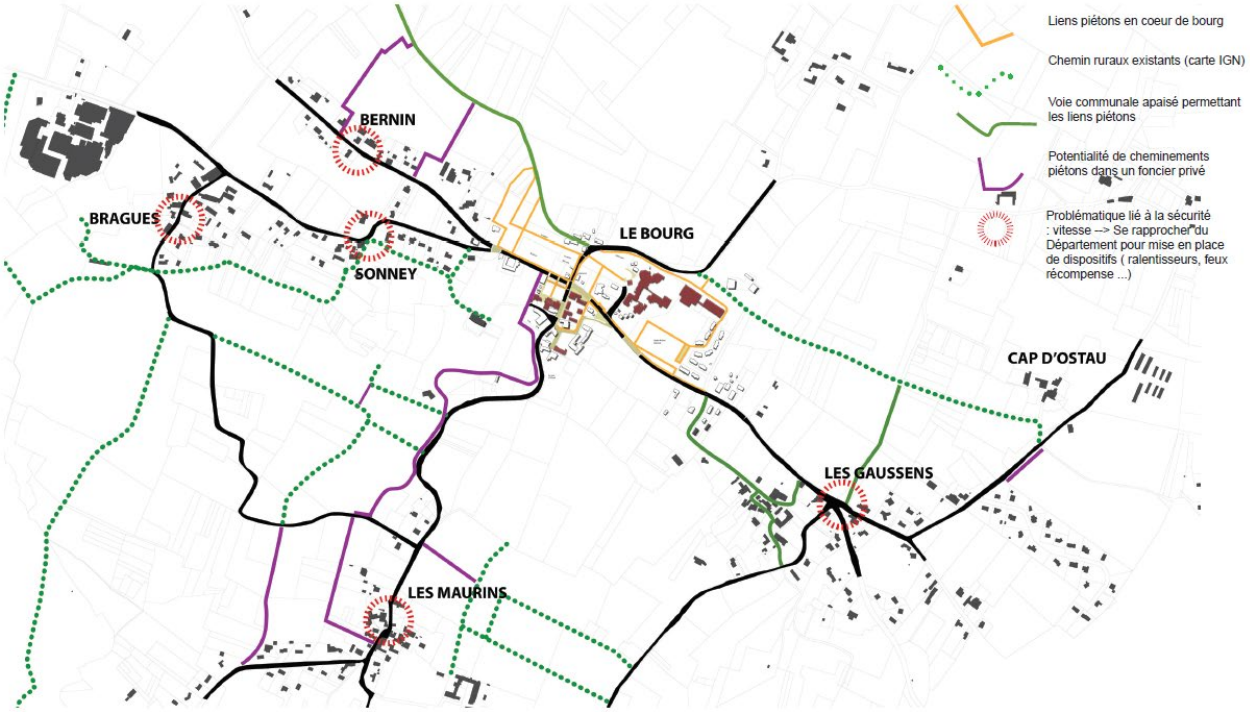
- (Renvoi Orientation n°5.1) sur les ambitions du plan de référence élaboré en concomitance avec la révision du PLU,

Renforcer le lien physique et perceptif entre les espaces collectifs et les équipements du bourg :

- (Renvoi Orientation n°5.1) sur les ambitions du plan de référence élaboré en concomitance avec la révision du PLU,

Relier les villages et le bourg par des itinéraires alternatifs à la route, offrant des raccourcis et des liaisons sécurisées :

- Dans le cadre du plan de référence élaboré en concomitance avec la révision du PLU, une des actions retenues est la création d'un maillage de cheminements doux permettant de rejoindre le centre-bourg depuis les quartiers excentrés. Cet objectif sera mené par une action publique hors champs du PLU visant dans un premier temps la négociation de servitude de passage auprès des propriétaires des terrains traversés, puis la signature de contrat de gestion entre la commune et les propriétaires concernés pour l'aménagement et l'entretien de ces cheminements tout en menant des campagnes de sensibilisation auprès des usagers sur le respect des terrains traversés.



Sécuriser les routes traversant les espaces bâtis dans les quartiers excentrés le long des axes principaux :

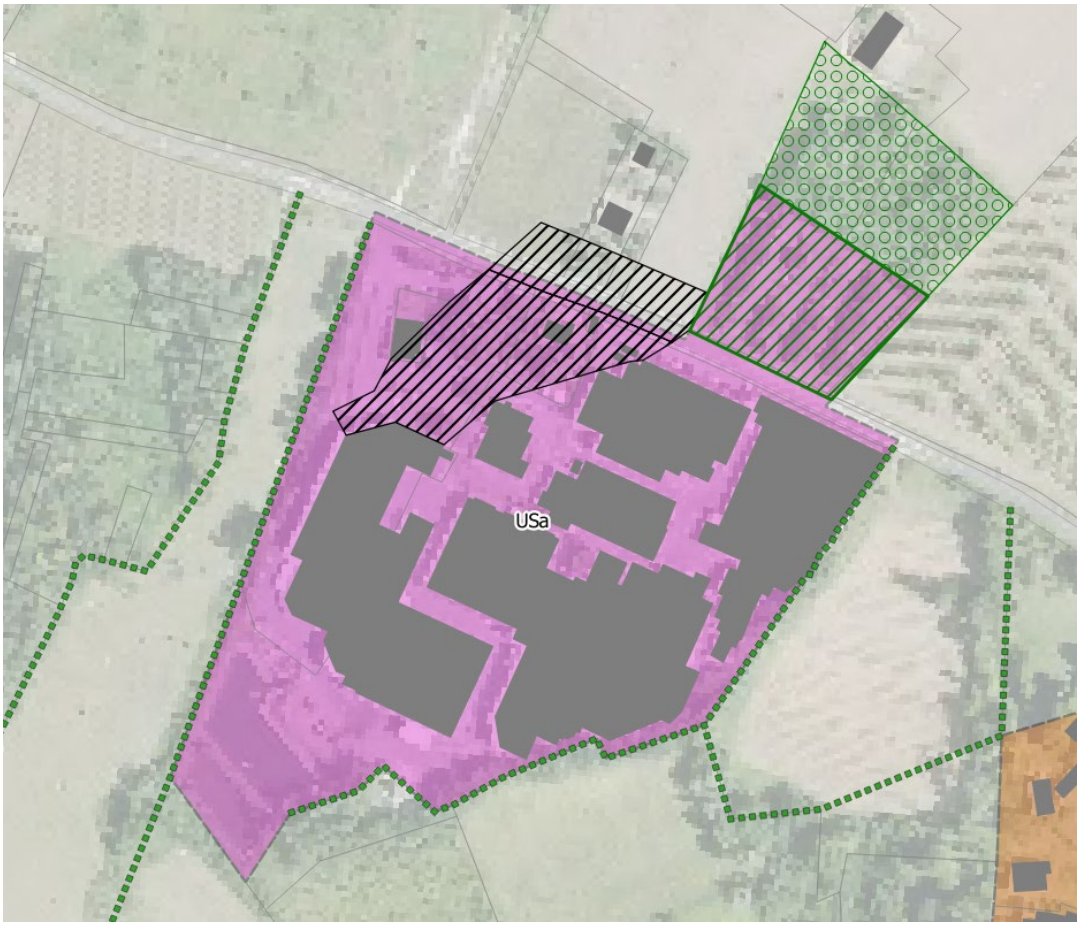
- La pièce écrite du règlement de la zone UM permet une implantation des nouvelles constructions à l'alignement. Ce type d'implantation du bâti limite la perception de la largeur de la voirie et favorise par son effet « d'entonnoir » le ralentissement des véhicules dans ces espaces dont le rapport à la rue n'est pas très lisible.

- Dans le cadre du plan de référence élaboré en concomitance avec la révision du PLU, une des actions retenues est la mise en sécurité de la traversée des quartiers excentrés par des aménagements permettant le ralentissement des véhicules (ralentisseurs de type plateaux surélevés ou ralentisseurs trapézoïdaux ou coussins berlinois).

Accompagner le développement du site de la fonderie et ateliers du Bélier en permettant d'améliorer le fonctionnement (accès, gestion des livraisons) :

- La zone spécialisée pour les activités (Usa) dans la pièce graphique du règlement reprend le même tracé que le PLU approuvé en 2013. La superficie de la zone USa répond aux besoins du site de la fonderie et des ateliers du Bélier tout en encadrant les droits à bâtir des nouvelles constructions (hauteur maximum de 7 mètres, règles qualitatives sur la qualité architecturale du bâti) et en imposant une bonne insertion paysagère et environnementale des aménagements nécessaires (coefficient de pleine terre, haies ou alignement d'arbres à protéger ou à créer sur les limites séparatives sur une largeur minimum de 3 mètres, gestion des eaux pluviales à la parcelle). Le parking arboré est soumis à une prescription paysagère graphique au plan de zonage sous la mention « Eléments de patrimoine paysager à protéger ». Les arbres existants doivent être

conservés. Leur entretien doit être assuré et les interventions et travaux ne devront pas nuire à leur conservation. Lors d'un aménagement ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité, si des arbres doivent être arrachés, des plantations équivalentes (essences locales variées) devront être replantées à proximité. L'arrachage est également admis pour la création d'accès, de passage ou de cheminement doux.



Orientation 5.3 Développer les équipements

<u>Accompagner le déploiement de la fibre optique sur l'ensemble de la commune programmé par Gironde Numérique d'ici 2024 :</u>

- La pièce écrite du règlement impose pour toutes les zones que toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

<u>Permettre l'évolution du centre de tri et valorisation des déchets :</u>

- Création d'une zone spécialisée (Use) dans la pièce graphique du règlement dédiée à cet équipement public. La superficie de la zone USe répond aux besoins du site de valorisation des

déchets tout en encadrant les droits à bâtir des nouvelles constructions (hauteur maximum de 7 mètres, règles qualitatives sur la qualité architecturale du bâti) et en imposant une bonne insertion paysagère et environnementale des aménagements nécessaires (coefficient de pleine terre de 20%, limites de la zone plantées, gestion des eaux pluviales à la parcelle).

6.6 Justifications des règles dans la pièce écrite

Règlement écrit	Orientation de référence dans le PADD	Justifications
CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS		
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone		
Secteurs UM3 et UM4 Les constructions destinées à l'exploitation agricole sont interdites	ORIENTATION N°1 - SOUTENIR L'AGRICULTURE, GARANTE DU CARACTÈRE RURAL EN MATIÈRE DE CADRE DE VIE ET D'ÉCONOMIE : 1.3 > Éviter les conflits d'interfaces avec les espaces habités.	La forme urbaine aérée et les tissus bâtis pavillonnaires ouverts sur toutes ses façades ne sont pas adaptés pour se protéger des conflits potentiels avec l'installation d'exploitations agricoles.
Zones US Les constructions destinées à l'habitation et au commerce sont interdites.	ORIENTATION N°5 >CONFORTER ET SÉCURISER LES LIEUX DE VIE DE LA COMMUNE : 5.1 > Renforcer le rôle du bourg comme lieu de rencontres et de vie sociale 5.2 > Sécuriser, requalifier et relier les lieux de vie : accompagner le développement du site de la fonderie et ateliers du Bélier en permettant d'améliorer le fonctionnement du site(accès, gestion des livraisons). 5.3 > Développer les équipements : permettre l'évolution du centre de tri et valorisation des déchets.	La priorité est donnée au renforcement du centre bourg, ce qui implique que la création de commerces et l'implantation de nouvelles habitations doivent s'y concentrer. Les zones US sont éloignées du bourg et occupées d'une part par la déchetterie et d'autre part par l'activité industrielle de l'entreprise Le Bélier. Ces zones ne disposent pas d'espace résiduel propice à l'implantation de constructions non directement liées aux activités qui y sont présentes.
Zone 1AU Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : - Les constructions nouvelles destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, - Les dépôts et stockages de déchet de toute nature.	ORIENTATION N°4 > UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MODÉRÉ, DIVERSIFIÉ ET ÉQUILIBRÉ : 4.3 > Prioriser le développement urbain dans les secteurs bien équipé : créer un éco-quartier en extension urbaine dans la continuité ouest du bourg. ORIENTATION N°5 >CONFORTER ET SÉCURISER LES LIEUX DE VIE DE LA COMMUNE : 5.1 > Renforcer le rôle du bourg comme lieu de rencontres et de vie sociale : renforcer la présence d'habitat et d'équipements de centralité favorisant l'animation du bourg.	L'objectif poursuivi par la création de cette zone à urbaniser est de consolider l'habitat au sein du centre bourg. Elle n'a pas vocation à accueillir des activités économiques. En outre la zone à urbaniser créée dans la continuité immédiate du bourg est raccordable à l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.
Zones A et N Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : - 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,	ORIENTATION N°1 >SOUTENIR L'AGRICULTURE, GARANTE DU CARACTÈRE RURAL EN MATIÈRE DE CADRE DE VIE ET D'ÉCONOMIE : 1.1 > Protéger les terres agricoles et viticoles. 1.3 > Éviter les conflits d'interfaces avec les espaces habités. ORIENTATION N°2 >PROTÉGER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET PRÉVENIR LES RISQUES NATURELS : 2.2 > Protéger les principaux boisements et les milieux ouverts (trame verte)	Au-delà des possibilités d'accueil réglementairement restrictives des zones agricoles et naturelles, la volonté de maintenir le caractère rural de la commune passe par une limitation stricte des possibilités de constructions dans ces zones.

Règlement écrit	Orientation de référence dans le PADD	Justifications
Secteur Np toute construction, exhaussement et affouillement des sols sont interdits.	ORIENTATION N°2 >PROTÉGER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET PRÉVENIR LES RISQUES NATURELS 2.1 > Protéger les cours d'eau et zones humides (trame bleue) : protéger strictement de toute urbanisation les ruisseaux de Davanon, de la Renaudière, de la Vieille Saye et préserver les zones humides en interdisant les aménagements ne respectant pas la fonctionnalité de ces écosystèmes 2.2 > Protéger les principaux boisements et les milieux ouverts (trame verte)	Le secteur Np délimite les espaces les plus sensibles sur le plan écologique et sont donc strictement protégées.
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières		
Secteurs UM1, UM2, UM3 et UM4 Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat, l'industrie ou à la fonction d'entrepôt sous réserve sous réserve de créer une emprise au sol de moins de 300 m².	ORIENTATION N°5 >CONFORTER ET SÉCURISER LES LIEUX DE VIE DE LA COMMUNE 5.1 > Renforcer le rôle du bourg comme lieu de rencontres et de vie sociale : renforcer la présence d'habitat et d'équipements de centralité favorisant l'animation du bourg et permettre l'installation de nouveaux commerces et services. 5.2 > Sécuriser, requalifier et relier les lieux de vie	Le PLU vise un maintien voire une amélioration du cadre de vie des habitants, ce qui passe notamment par une mixité fonctionnelle équilibrée. La création de locaux d'activités trop importants en surface entrerait en contradiction avec cet objectif.
Zone US Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Zone de risque d'effondrement de carrières souterraines** » : > Toute construction est interdite, > la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants. Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.	ORIENTATION N°2 >PROTÉGER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET PRÉVENIR LES RISQUES NATURELS 2.3 > Prévenir les risques naturels : interdire le développement urbain sur les secteurs concernés par les cavités souterraines	Une partie du site de la fonderie est concerné par ce risque qui par mesure de précaution interdit toute nouvelle construction.

Règlement écrit	Orientation de référence dans le PADD	Justifications
Zone 1AU Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone.	ORIENTATION N°3 > METTRE EN VALEUR LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET L'IDENTITÉ D'UNE COMMUNE RURAL : 3.3 > Respecter les formes urbaines et architecturales ancienne s • Promouvoir l'architecture locale en respectant les gabarits et les éléments de composition des constructions et de leurs abords (hauteur limitée à R+1, implantation à l'alignement, mitoyenneté, volume simple, compacité,...) • Qualifier les espaces et les bâtiments publics en valorisant notamment l'accueil et les usages des piétons ORIENTATION N°4 > UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MODÉRÉ, DIVERSIFIÉ ET ÉQUILIBRÉ 4.3 > Prioriser le développement urbain dans les secteurs bien équipés • Créer un éco-quartier en extension urbaine dans la continuité ouest du bourg 4.4 > Modérer les besoins en extension urbaine pour l'habitat • Programmer une densité minimum entre 10 et 15 logements par hectare pour les zones en extension urbaine	La maîtrise du développement de l'écoquartier, pour ce qui concerne ses accès, les espaces publics, le dialogue entre espaces publics et espaces privés, la cohérence de l'aménagement, l'intégration de ce nouveau quartier dans le bourg, nécessite une approche globale qui ne peut être traitée qu'au moyen d'une conception globale, au vu de la faible surface de cette zone.

Règlement écrit	Orientation de référence dans le PADD	Justifications
Zones A et N **Dans l'ensemble de la zone A et N,** sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole et d'être compatibles avec la protection de l'environnement, sont autorisées : - L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination. - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que les éventuelles activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate d'espaces bâtis existants - Les constructions destinées à l'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole sous réserve, d'une surface de plancher maximale de 150 m² et qu'elles soient implantées à proximité immédiate 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, à une distance maximale de 50m par rapport au siège d'exploitation - L'extension des habitations existantes est autorisée à condition qu'il n'y ait pas création de logement nouveau et que l'agrandissement n'excède pas 30% de la surface de plancher existante avec un maximum de 80 m² d'emprise au sol. - Les constructions accessoires d'une habitation existante (annexes) sont autorisées 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 80 m². > L'emprise au sol des annexes (abris de jardins ou d'animaux, garages) soit inférieure ou égale à 50 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 60 m². - Le changement de destination de bâtiments agricoles vers une destination d'habitation, d'hébergement touristique ou d'artisanat est autorisé pour les constructions repérées aux documents graphiques sous la rubrique "**Bâtiments susceptibles de changer de destination**" sous réserve de ne créer qu'un seul logement supplémentaire.	ORIENTATION N°1 >SOUTENIR L'AGRICULTURE, GARANTE DU CARACTÈRE RURAL EN MATIÈRE DE CADRE DE VIE ET D'ÉCONOMIE 1.1 > Protéger les terres agricoles et viticoles 1.3 > Éviter les conflits d'interfaces avec les espaces habités · Permettre l'évolution très maîtrisée des habitations existantes au sein de ces espaces agricoles sous conditions de leur intégration paysagère et l'absence d'impact environnemental • Permettre le changement de destination de bâtiments à vocation agricole qui ne sont plus utilisés et situés dans ces espaces, et tout particulièrement les constructions d'intérêt patrimonial ORIENTATION N°4 > UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MODÉRÉ, DIVERSIFIÉ ET ÉQUILIBRÉ 4.3 > Prioriser le développement urbain dans les secteurs bien équipés • Permettre une évolution mesurée (extension et annexes) des constructions située dans les espaces agricoles et naturels	Il s'agit de limiter les possibilités d'intervenir dans les secteurs agricoles et naturels, afin de les préserver au mieux. Toutefois, le bâti qui est déjà implanté au sein de ces espaces doit pouvoir être préservé et les personnes qui en ont l'usage doivent pouvoir continuer à l'adapter à leurs besoins, lorsque ces derniers n'aggravent pas les préjudices aux milieux agricoles et naturels.

Règlement écrit	Orientation de référence dans le PADD	Justifications
Volumétrie et implantation des constructions		
Emprise au sol		
Secteur UM1 : ES inférieure ou à égale à **80%** Secteur UM2 : ES inférieure ou à égale à **60%** Secteur UM3 ES inférieure ou à égale à **40%**	ORIENTATION N°4 > UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MODÉRÉ, DIVERSIFIÉ ET ÉQUILIBRÉ 4.3 > Prioriser le développement urbain dans les secteurs bien équipés • Autoriser des densités bâties différenciées en fonction du contexte urbain et paysager des différents tissus bâtis et de leur localisation, des systèmes d'assainissement, de la capacité des réseaux, de la sécurité des accès routiers ou de l'offre en équipements et service s	La hiérarchie des secteurs UM est basée sur des principes règlementaires gradués distribuant des droits à bâtir en cohérence avec le projet urbain retenu.
Secteur UM4 **Dans une bande de 0 à 40 mètres,** comptée à partir de l'alignement par rapport aux voies publiques et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, l'emprise au sol est inférieure ou à égale à **50%.** **Au-delà de la bande de 40 mètres,** l'emprise au sol est inférieure ou à égale à **10%**	ORIENTATION N°1 >SOUTENIR L'AGRICULTURE, GARANTE DU CARACTÈRE RURAL EN MATIÈRE DE CADRE DE VIE ET D'ÉCONOMIE 1.3 > Éviter les conflits d'interfaces avec les espaces habités ORIENTATION N°5 >CONFORTER ET SÉCURISER LES LIEUX DE VIE DE LA COMMUNE 5.2 > Sécuriser, requalifier et relier les lieux de vie • Sécuriser les routes traversant les espaces bâtis dans les quartiers excentrés le long des axes principaux	Cette disposition limite la construction d'habitations nouvelles en fonds de parcelle, en laissant la possibilité de constructions d'annexes aux habitations existantes. L'effet attendu de cette disposition et de ne pas implanter de nouvelles habitations au plus près des espaces exploités, mais plutôt de les inciter entre les habitations existantes et la voie publique. Les constructions susceptibles de se faire entre les habitations existantes et la voie viendront en outre resserrer la bâti le long de la route, ce qui pourra conforter une perception d'environnement urbain pour les automobilistes, qui seront ainsi naturellement incités à ralentir.
Zone 1AU ES inférieure ou à égale à 60 **%**	ORIENTATION N°4 > UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MODÉRÉ, DIVERSIFIÉ ET ÉQUILIBRÉ 4.3 > Prioriser le développement urbain dans les secteurs bien équipés • Autoriser des densités bâties différenciées en fonction du contexte urbain et paysager des différents tissus bâtis et de leur localisation, des systèmes d'assainissement, de la capacité des réseaux, de la sécurité des accès routiers ou de l'offre en équipements et service s	Cette règle apporte une souplesse règlementaire pour définir le rapport des espaces bâtis et libres au sein de l'opération d'ensemble. Toutefois, l'OAP impose une densité moyenne de 15 logements à l'hectare et des principes d'aménagements favorisant le maintien du caractère aéré et boisée du site.

Règlement écrit	Orientation de référence dans le PADD	Justifications
Pour les constructions **existantes** le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas dans le cas des projets de démolition / reconstruction. L'emprise au sol de la nouvelle construction pourra correspondre à l'emprise au sol de la construction démolie à condition de conserver ses dimensions initiales ainsi que son implantation	ORIENTATION N°3 > METTRE EN VALEUR LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET L'IDENTITÉ D'UNE COMMUNE RURALE 3.3 > Respecter les formes urbaines et architecturales anciennes Promouvoir l'architecture locale en respectant les gabarits et les éléments de composition des constructions et de leurs abords (hauteur limitée à R+1, implantation à l'alignement, mitoyenneté, volume simple, compacité,...)	Cette règle apporte une souplesse règlementaire pour certains cas particuliers tout en veillant à respecter les formes urbaines et architecturales locale.
Hauteur maximale des constructions		
Secteur UM1 H inférieure ou égale à 9 m (R+2) mesurés à l'égout de toiture ou à l'acrotère	ORIENTATION N°3 > METTRE EN VALEUR LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET L'IDENTITÉ D'UNE COMMUNE RURALE 3.3 > Respecter les formes urbaines et architecturales anciennes Promouvoir l'architecture locale en respectant les gabarits et les éléments de composition des constructions et de leurs abords (hauteur limitée à R+1, implantation à l'alignement, mitoyenneté, volume simple, compacité,...)	Ces dispositions visent à conserver les volumétries existantes dans tous les espaces bâtis de la commune. Elles s'appuient sur l'analyse typo-morphologique réalisé dans le diagnostic urbain du PLU.
Secteurs UM2, UM3 et UM4 H inférieure ou égale à 7 m (R+1) mesurés à l'égout de toiture ou à l'acrotère.		
Secteurs UM1 UM2, UM3 et UM4 Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. 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 leur hauteur sans que la nouvelle construction ne soit plus basse ou plus haute d'un mètre que la construction existante.		
Secteur Usa La hauteur des constructions mesurée à l'égout de toiture ou de l'acrotère est inférieure ou égale à 10 m		
Secteur Use La hauteur des constructions mesurée à l'égout de toiture ou de l'acrotère est inférieure ou égale à 7 m		
Zone 1AU H inférieure ou égale à 7 m (R+1) mesurés à l'égout de toiture ou à l'acrotère.		
Zones A et N **Pour les constructions agricoles,** H inférieure ou égale à 10 m mesurés à l'égout de toiture ou de l'acrotère. **Pour les constructions destinées à l'habitation,** H inférieure ou égale à 7 m (R+1) mesurés à l'égout de toiture et ou de l'acrotère. **Pour les annexes,** H inférieure ou égale à 3.5 m mesurés à l'égout de toiture ou de l'acrotère.		

Règlement écrit	Orientation de référence dans le PADD	Justifications
Toutes zones Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).		
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		
Secteurs UM1 et UM2 Les constructions peuvent s'implanter soit **à l'alignement** soit dans **un recul compris entre 1 et 5 m** de manière à dégager un espace libre planté d'au moins 60% de la marge de recul. Zone 1AU **R1 égal à 0** (implantation à l'alignement) ou **R1 compris entre 1 et 4 m** de manière à dégager un espace libre planté sur au moins 60% de la marge de recul Dans le cas où le linéaire de l'unité foncière au contact des voies ou emprises publiques est inférieur à 5 m, un recul supérieur à 5 m sera autorisé (par exemple pour les parcelles en drapeau). Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation. Pour les constructions existantes, **les annexes et les extensions** sont implantées de façon libre sur l'unité foncière dès lors qu'elles sont implantées dans le prolongement latéral ou à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie d'accès	ORIENTATION N°3 > METTRE EN VALEUR LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET L'IDENTITÉ D'UNE COMMUNE RURALE 3.3 > Respecter les formes urbaines et architecturales anciennes • Favoriser la densification des tissus bâtis existants et accentuer leur rapport à la rue en privilégiant l'alignement des constructions par rapport à la voie et les espaces publics. • Conforter ou créer un jeu d'implantation du bâti différencié (alignement de la façade, du pignon, maison sur cour,...) par rapport à la voie et les espaces publics afin d'affirmer le paysage urbain local tout en tenant compte des nuisances sonores liées aux infrastructures routières	Ces dispositions visent à conserver les implantations existantes dans tous les espaces bâtis de la commune. Elles s'appuient sur l'analyse typo-morphologique réalisé dans le diagnostic urbain du PLU.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		
Secteurs UM1 et UM2 Les constructions **doivent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives en tout ou partie de la longueur de la construction. En cas de retrait, le recul des constructions est au moins égal à la hauteur divisée par deux (H/2) avec un minimum de 3 m pour les constructions à étage et 2 m pour les constructions en rez-de-chaussée.	ORIENTATION N°4 > UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MODÉRÉ, DIVERSIFIÉ ET ÉQUILIBRÉ 4.3 > Prioriser le développement urbain dans les secteurs bien équipés • Permettre à la fois d'organiser l'intensification des tissus bâtis tout en préservant les qualités des cadres de vie habités, à travers des mesures en matière d'implantation et de traitement	Les secteurs UM1 et UM2, soit le bourg et les hameaux anciens, sont des espaces traditionnellement denses au sein de la commune (cf. diagnostic urbain). Il s'agit là de maintenir cette densité en imposant une implantation sur une limite séparative au moins, la tendance naturelle étant aujourd'hui d'implanter son habitation en milieu de parcelle.

Règlement écrit	Orientation de référence dans le PADD	Justifications
Secteurs UM3 et UM4 Les constructions peuvent s'implanter soit sur une limite séparative soit avec un recul au moins égal à la hauteur divisée par deux (H/2) avec un minimum de 3 m.	des constructions et de leurs abords (emprise et implantation du bâti, traitement des clôtures, ...).	Les secteurs UM3 et UM4 consacrant des espaces de développement pavillonnaire opérés ces dernières décennies, ils comportent principalement des habitations implantées en milieu de parcelle. Le règlement permet de poursuive ce modèle, mais il autorise les implantations en limite, susceptibles d'optimiser une densification ultérieure.
Zone 1AU R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives. Si R2 égal à 0 sur trois limites séparatives, la longueur maximale du bâti implanté en limite ne pourra dépasser 50 mètres linéaires. En cas de retrait : - R2 au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m pour les constructions à étage,		L'objectif est de faciliter la densité au sein de l'écoquartier en autorisant imposant une implantation sur une limite séparative.
Zones A et N **Les constructions agricoles** doivent être implantées à une distance **au moins égale à 10m mesurés par rapport aux limites séparatives jouxtant les zones UM3 et UM4.** Cette marge de recul ne s'applique pas lorsque la limite concerne ou jouxte l'emprise de voies publiques existantes ou à créer.	ORIENTATION N°1 >SOUTENIR L'AGRICULTURE, GARANTE DU CARACTÈRE RURAL EN MATIÈRE DE CADRE DE VIE ET D'ÉCONOMIE 1.3 > Éviter les conflits d'interfaces avec les espaces habité	Le PLU permet de stopper le développement urbain linéaire qui augmente les interfaces entre espaces habités et espaces cultivés. Néanmoins, cette disposition vient empêcher qu'un bâtiment agricole, susceptible d'apporter des nuisances, viennent s'implanter à proximité immédiate des espaces urbanisés.
Pour les piscines non couvertes, le recul est d'au moins égal à 2 m. Dans le cas d'un projet d'extension d'une construction existante implantée dans un retrait de moins la moitié de la hauteur et/ou de moins de 3 mètres, l'extension peut s'implanter en continuité du bâti existant.		
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés **Les constructions doivent s**'implanter avec un recul au moins égal à 10 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau et plans d'eau et au moins égal à 3 mètres mesurés depuis les berges des fossés.	ORIENTATION N°2 >PROTÉGER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET PRÉVENIR LES RISQUES NATURELS 2.1 > Protéger les cours d'eau et zones humides (trame bleue) • Protéger strictement de toute urbanisation les ruisseaux de Davanon, de la Renaudière, de la Vieille Saye • Préserver les zones humides en interdisant les aménagements ne respectant pas la fonctionnalité de ces écosystèmes	L'objectif de cette règle est de protéger et permettre l'entretien des berges des cours d'eau.

Règlement écrit	Orientation de référence dans le PADD	Justifications
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions		
Exigences de performance environnementale (articles R 151-42 du Code de l'urbanisme)		
Secteurs UM1 UM2, UM3 et UM4 Toute nouvelle construction doit respecter au moins l'une des exigences suivantes : • Permettre la récupération et la rétention des eaux pluviales hors sol par la toiture pour une utilisation dans le réseau d'eau potable de l'habitation. • Viser une performance énergétique du bâtiment supérieure à la norme en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation. • Mettre en oeuvre d'une solution d'assainissement par phytoépuration pour les constructions non desservies par le réseau d'assainissement collectif. • Installer un équipement de production d'énergie d'origine renouvelable. Les panneaux solaires sont admis sous réserve de se trouver dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture.	ORIENTATION N°4 > UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MODÉRÉ, DIVERSIFIÉ ET ÉQUILIBRÉ 4.5 > Promouvoir la performance énergétique du bâti • Promouvoir la réalisation de bâtiments performants et le recours aux énergies renouvelables. • Favoriser la performance énergétique des bâtiments en proposer une organisation des opérations permettant la compacité du bâti et les apports solaires	Ces règles résultent d'un choix volontariste de l'équipe municipale d'imposer des objectifs de développement durable pour toutes les constructions.
Caractéristiques architecturales des constructions principales		
GEOMETRIE DES CONSTRUCTIONS Zones UM, 1AU,N et A hors constructions agricoles Le volume des constructions doit être un assemblage de parallélépipèdes rectangles. Dans le cas où la limite séparative de la parcelle n'est pas perpendiculaire à la voie ou l'emprise publique, le volume de la construction pourra être aligné à la limite séparative.	ORIENTATION N°3 > METTRE EN VALEUR LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET L'IDENTITÉ D'UNE COMMUNE RURALE 3.3 > Respecter les formes urbaines et architecturales anciennes • Promouvoir l'architecture locale en respectant les gabarits et les éléments de composition des constructions et de leurs abords (hauteur limitée à R+1, implantation à l'alignement, mitoyenneté, volume simple, compacité,...)	Ces dispositions visent à s'inspirer des formes architecturales traditionnelles locales pour les nouvelles constructions. Elles s'appuient sur l'analyse typo-morphologique réalisé dans le diagnostic urbain du PLU
FAÇADES DES CONSTRUCTIONS Zones UM, 1AU,N et A hors constructions agricoles L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit, ces murs doivent être soit enduits soit recouverts d'un bardage d'aspect bois extérieur, soit d'aspect pierre. Les façades doivent être traitées dans un nuancier de couleurs traditionnelles de la région décrites ci-dessous.		
Zone US L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit, ces murs doivent être soit enduits soit recouverts d'un bardage, soit d'aspect brique foraine.		

Règlement écrit	Orientation de référence dans le PADD	Justifications
COULEURS / POLYCHROMIE		
Zones UM, 1AU,N et A hors constructions agricoles Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs traditionnelles de la région décrites ci-dessous.		
Zone US L'utilisation de couleurs vives est autorisée dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.		
TOITURES DES CONSTRUCTIONS		
Zones UM, 1AU,N et A hors constructions agricoles La pente des toitures des constructions ne pourra être supérieur à 35%. La couverture des toitures à pente doit être réalisée avec un aspect de tuiles canal, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires autorisés et des vérandas. Les tuiles noires sont interdites. Les toitures terrasses sont autorisées. Les vérandas, les puits de jour et verrières peuvent être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau).		
Zone US Les couvertures seront réalisées soit avec des tuiles soit avec des matériaux dont la couleur et le grain rappellent la terre cuite soit sous forme de toiture végétalisée.		
Caractéristiques architecturales des constructions agricoles en zones A et N L'utilisation de couleurs vives et du blanc est interdite. Les toitures doivent comporter des pentes de toitures et ne pourront être supérieures à 35%. Les couvertures seront réalisées soit avec des tuiles soit avec des matériaux dont la couleur et le grain rappellent la terre cuite soit sous forme de toiture végétalisée. Sont autorisés les panneaux solaires sous réserve que ces derniers soient positionnés dans l'épaisseur de la toiture. Les serres ne sont pas soumises à ces dispositions.		
Caractéristiques architecturales des clôtures		

Règlement écrit	Orientation de référence dans le PADD	Justifications
Zones UM, 1AU,N et A hors constructions agricoles La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètres. Les clôtures sur rue seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grillage à fer soudé de couleur verte ou grise sur poteaux métalliques de même teinte. 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 d'une hauteur maximum de 0,60 mètre. La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est fixée à 2 mètres. Les clôtures sur limites séparatives seront constituées soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans muret bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètre.	ORIENTATION N°3 > METTRE EN VALEUR LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET L'IDENTITÉ D'UNE COMMUNE RURALE 3.3 > Respecter les formes urbaines et architecturales anciennes · Promouvoir l'architecture locale en respectant les gabarits et les éléments de composition des constructions et de leurs abords (hauteur limitée à R+1, implantation à l'alignement, mitoyenneté, volume simple, compacité,...)	Ces dispositions visent à harmoniser le traitement des limites afin de préserver le paysage urbain traditionnelles locales pour les nouvelles constructions. Elles s'appuient sur l'analyse typo-morphologique réalisé dans le diagnostic urbain du PLU

Règlement écrit	Orientation de référence dans le PADD	Justifications
Zone US Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres. Les clôtures sur rue seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grillage à fer soudé de couleur verte ou grise sur poteaux métalliques de même teinte. 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 d'une hauteur maximum de 0,60 mètre. Les clôtures sur limites séparatives seront constituées soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans muret bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètre.		
Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions		

Règlement écrit	Orientation de référence dans le PADD	Justifications
Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques		
Toutes zones ***5.1.1 LES HAIES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES A PROTÉGER OU A CRÉER*** Les linéaires boisés repérés au plan de zonage sous la mention ***« Haie et alignement d'arbres à protéger »*** doivent être conservés ou plantés. Le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable. La haie doit être accompagnée d'une bande enherbée d'une largeur d'au moins 1,50 m de part et d'autre de cette dernière. A titre exceptionnel, et sous réserve d'être justifié, l'arrachage d'une haie peut être autorisé à conditions d'être compensé selon le principe : un mètre de haie est planté pour un mètre de haie arraché. Les haies sont plantées ou replantées en respectant les dispositions suivantes : > L'emprise nécessaire pour la haie à créer représente une largeur moyenne de 3 mètres. > Les plantations à réaliser combinent une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée (haie pluri-strates). > Les essences locales utilisées pour la réalisation des plantations sont variées et composées parmi trois espèces différentes minimum dans la strate arborée et la strate arbustive. > Les thuyas, cyprès et lauriers cerise sont interdits.	ORIENTATION N°2 >PROTÉGER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET PRÉVENIR LES RISQUES NATURELS 2.2 > Protéger les principaux boisements et les milieux ouverts (trame verte)	La dimension de ruralité nécessite la prise en compte des atouts écologiques du territoire . Ainsi, les haies et alignement d'arbres repérés comme ayant un intérêt au sein de la trame verte de la commune bénéficient d'une protection assortie de prescriptions. Il en est de même pour la prise en compte des atouts paysagers de certains éléments présents sur le territoire.
Toutes zones ***LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTÉGER*** Les éléments de paysage repérés au plan de zonage sous la mention « **Eléments de patrimoine paysager à protéger** » doivent être conservés. Lors d'un aménagement ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité, si des arbres doivent être arrachés, des plantations équivalentes (essences locales variées) devront être replantées à proximité. L'arrachage est également admis pour la création d'accès, de passage ou de cheminement doux.		

Règlement écrit	Orientation de référence dans le PADD	Justifications
LES TERRAINS CULTIVES A PROTEGER Secteur UM4 Dans les terrains repérés aux documents graphiques sous la mention " Terrains cultivés à protéger ", les constructions sont interdites.	ORIENTATION N°1 >SOUTENIR L'AGRICULTURE, GARANTE DU CARACTÈRE RURAL EN MATIÈRE DE CADRE DE VIE ET D'ÉCONOMIE 1.1 > Protéger les terres agricoles et viticole ORIENTATION N°3 > METTRE EN VALEUR LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET L'IDENTITÉ D'UNE COMMUNE RURALE 3.1 > Conserver les vues sur le grand paysage et des coupures d'urbanisation entre les « villages » ORIENTATION N°4 > UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MODÉRÉ, DIVERSIFIÉ ET ÉQUILIBRÉ 4.3 > Prioriser le développement urbain dans les secteurs bien équipé · Permettre à la fois d'organiser l'intensification des tissus bâtis 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 (emprise et implantation du bâti, traitement des clôtures, ..)	Cette disposition concerne une parcelle cultivée enserrée par du bâti, entre les secteurs de Goine et Lavidalie. L'objectif de cette protection est multiple. D'une part, cette parcelle non bâtie constitue une coupure d'urbanisation entre plusieurs secteurs de développement linéaire. En outre, elle procure un lien visuel entre les deux routes départementales, qui sont à cet endroit quasiment parallèles (route de Vérac à Mouillac et route de Vérac à Lalande de Fronsac). Enfin, cette parcelle est topographiquement au-dessus des seuils des maisons de Lavidalie, ce qui, si elle était artificialisée pourrait aggraver les problèmes de ruissellement d'eau pluviale déjà constaté depuis que la route départementale qui traverse ce lieu-dit a été refaite.
Part minimale de surfaces non imperméabilisées		
Secteur UM1 Surface du terrain inférieure ou égale à **150 m²** - 10 % minimum de pleine terre Surface du terrain comprise entre **151 m² et 500 m²** - 20 % minimum de pleine terre Surface du terrain comprise entre **501 m² et 1000 m²** - 30 % minimum de pleine terre Surface du terrain supérieure à **1001 m²** - 40 % minimum de pleine terre Secteur UM2 Surface du terrain inférieure ou égale à **150 m²** - 15 % minimum de pleine terre Surface du terrain comprise entre **151 m² et 500 m²** - 25 % minimum de pleine terre Surface du terrain comprise entre **501 m² et 1000 m²** - 30 % minimum de pleine terre Surface du terrain supérieure à **1001 m²** - 40 % minimum de pleine terre	ORIENTATION N°4 > UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MODÉRÉ, DIVERSIFIÉ ET ÉQUILIBRÉ 4.3 > Prioriser le développement urbain dans les secteurs bien équipés • Permettre à la fois d'organiser l'intensification des tissus bâtis 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 (emprise et implantation du bâti, traitement des clôtures, ..) • Autoriser des densités bâties différenciées en fonction du	La densification des tissus bâtis nécessitent de préserver des espaces de pleine terre afin de conserver une capacité d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle, de préserver des ambiances végétale au sein des espaces urbanisés, de conserver la qualité des espaces extérieurs du bâti et l'ambiance végétale du quartier, de maintenir de la biodiversité dans les espaces urbanisés.

Règlement écrit	Orientation de référence dans le PADD	Justifications
Secteur UM3 Surface du terrain inférieure ou égale à **150 m²** - 20 % minimum de pleine terre Surface du terrain comprise entre **151 m² et 500 m²** - 30 % minimum de pleine terre Surface du terrain comprise entre **501 m² et 1000 m²** - 40 % minimum de pleine terre Surface du terrain supérieure à **1001 m²** - 50 % minimum de pleine terre	contexte urbain et paysager des différents tissus bâtis et de leur localisation, des systèmes d'assainissement, de la capacité des réseaux, de la sécurité des accès routiers ou de l'offre en équipements et services.	
Secteur UM4 Surface du terrain inférieure ou égale à **150 m²** - 25 % minimum de pleine terre Surface du terrain comprise entre **151 m² et 500 m²** - 40 % minimum de pleine terre Surface du terrain comprise entre **501 m² et 1000 m²** - 50 % minimum de pleine terre Surface du terrain supérieure à **1001 m²** - 60 % minimum de pleine terre		
Secteur Use **au minimum 20% de la superficie du terrain** d'assiette du projet		La rationalisation du foncier des zones spécialisées nécessite de préserver des surfaces non imperméabilisées pour permettre l'infiltration naturelle des eaux et définir un aménagement paysager permettant une bonne insertion du bâti fonctionnel dans son site.
Secteur Usa **au minimum 10% de la superficie du terrain** d'assiette du projet		
Zone 1AU L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant **au minimum 40% de la superficie du terrain.**		La conception du parti d'aménagement de l'écoquartier s'appuie sur le maintien du caractère naturel et boisé. Les futures constructions bénéficieront d'un espace aéré nécessitant un rapport espace bâti/espace libre équilibré.
Aménagement paysager et plantations		

Règlement écrit	Orientation de référence dans le PADD	Justifications
Secteurs UM1 UM2, UM3 et UM4 Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyen développement par 200 m² d'espace vert. Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes. Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m² de surface de plancher doivent comprendre des espaces communs à tous les logements, représentant au moins dix pour cent (10 %) des surfaces favorables à la nature imposées au projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places ou placettes non imperméabilisées.	ORIENTATION N°4 > UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MODÉRÉ, DIVERSIFIÉ ET ÉQUILIBRÉ 4.3 > Prioriser le développement urbain dans les secteurs bien équipés • Permettre à la fois d'organiser l'intensification des tissus bâtis 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 (emprise et implantation du bâti, traitement des clôtures, ..) • Autoriser des densités bâties différenciées en fonction du contexte urbain et paysager des différents tissus bâtis et de leur localisation, des systèmes d'assainissement, de la capacité des réseaux, de la sécurité des accès routiers ou de l'offre en équipements et services.	La densification des tissus bâtis nécessitent d'aménager des espaces verts afin de conforter des ambiances végétale au sein des espaces urbanisés et de renforcer la présence de la biodiversité dans les espaces urbanisés.
Zone Us Sur les terrains en limite d'une autre zone (non séparées par une voie), **les marges de retrait par rapport à cette limite seront paysagées** de manière à créer des espaces tampons. Les clôtures seront à cet endroit systématiquement doublées d'une haie. Les stockages extérieurs seront masqués par des rideaux d'arbres d'espèces non caduques. Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyen développement par 200 m² d'espace vert. Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes. Les thuyas, cyprès et laurier cerise sont interdits.		
Zone 1AU Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes		
Traitement des espaces affectés au stationnement		

Règlement écrit	Orientation de référence dans le PADD	Justifications
Secteurs UM1 UM2, UM3 et UM4 Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m² de surface de plancher doivent prévoir la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne (l'eau ne doit pas être canalisée au moyen de tuyaux). Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 6 places de stationnement extérieur. Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales (voir liste de recommandations en annexe). Zone US Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur.	ORIENTATION N°4 > UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MODÉRÉ, DIVERSIFIÉ ET ÉQUILIBRÉ 4.3 > Prioriser le développement urbain dans les secteurs bien équipés • Permettre à la fois d'organiser l'intensification des tissus bâtis 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 (emprise et implantation du bâti, traitement des clôtures, ..) • Autoriser des densités bâties différenciées en fonction du contexte urbain et paysager des différents tissus bâtis et de leur localisation, des systèmes d'assainissement, de la capacité des réseaux, de la sécurité des accès routiers ou de l'offre en équipements et services.	La densification des tissus bâtis nécessitent d'aménager des parking paysagers afin de conforter des ambiances végétale au sein des espaces urbanisés et de renforcer la présence de la biodiversité dans les espaces urbanisés.
Collecte des déchets ménagers et assimilés		
Secteurs UM1 UM2, UM3 et UM4 **Dans les opérations d'ensemble de 4 logements et plus**, un local réservé au stockage des déchets ménagers d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective doit être prévu. De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public. Elle doit permettre l'alignement des conteneurs le long de la voie, avec une distance de 1 m entre chaque (ramassage par bras motorisé). Elle devra être accessible en accès direct sans sujétion particulière (portail, badge, code d'accès...) et aucun obstacle (stationnement, plantations, mobiliers urbains, etc....) ne doit empêcher le déplacement des bacs jusqu'à l'emprise de la voie publique.	ORIENTATION N°4 > UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MODÉRÉ, DIVERSIFIÉ ET ÉQUILIBRÉ 4.3 > Prioriser le développement urbain dans les secteurs bien équipés • Permettre à la fois d'organiser l'intensification des tissus bâtis 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 (emprise et implantation du bâti, traitement des clôtures, ..) • Autoriser des densités bâties différenciées en fonction du contexte urbain et paysager des différents tissus bâtis et de leur localisation, des systèmes d'assainissement, de la capacité des réseaux, de la sécurité des accès routiers ou de l'offre en équipements et services.	Cette règle favorise la mise en œuvre opérationnelle du tri sélectif à l'échelle des opérations d'ensemble.
Stationnement des véhicules		

Règlement écrit	Orientation de référence dans le PADD	Justifications
Secteurs UM1 UM2, UM3 et UM4 Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 300 m² de surface de plancher doivent intégrer des emplacements pour le stationnement des vélos à hauteur de 1 place pour 50 m² de surface de plancher.	ORIENTATION N°5 >CONFORTER ET SÉCURISER LES LIEUX DE VIE DE LA COMMUNE 5.2 > Sécuriser, requalifier et relier les lieux de vie	L'objectif d'encourager l'utilisation des modes doux pour cheminer sur la commune nécessite que les cyclistes puissent aussi stationner leurs vélos de façon sereine. Ainsi, les opérations un importantes en surface susceptibles de générer du flux de mobilité active, doivent prévoir ces stationnements.
Zone US Il est exigé 1 place de stationnement pour véhicule motorisé pour 80 m² de surface de plancher créé. Pour les activités dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 100 m², le dimensionnement des aires de stationnement deux-roues doit représenter au moins 1,5% de la surface de plancher des constructions	ORIENTATION N°5 >CONFORTER ET SÉCURISER LES LIEUX DE VIE DE LA COMMUNE 5.2 > Sécuriser, requalifier et relier les lieux de vie	Les zones US sont éloignées du bourg et ont une vocation industrielle. Les flux que génèrent ces activités sont principalement motorisés et toute augmentation de surface de plancher doit entraîner un ajustement du nombre de places de stationnement pour toutes les catégories de véhicules individuels.
Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction		
Secteurs UM1 UM2, UM3 et UM4 Les accès doivent présenter une largeur minimale de 3 m. Les accès sont considérés comme des voies lorsqu'ils desservent 3 logements et plus.	ORIENTATION N°5 >CONFORTER ET SÉCURISER LES LIEUX DE VIE DE LA COMMUNE 5.2 > Sécuriser, requalifier et relier les lieux de vie	Cette règle vise à sécuriser et faciliter l'accès des parcelles permettant de garantir le bon fonctionnement urbain.
Zone US Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 m.		
Zone 1AU Les accès pour véhicules motorisés se feront obligatoirement sur la voie communale et doivent présenter une largeur minimale de 4 m. Aucun accès n'est autorisé sur la voie départementale pour les véhicules motorisés. La zone devra être accessible pour des piétons depuis la voie départementale.		
Zones A et N Les accès doivent présenter une largeur minimale de 3,5 m.		
Conditions de desserte par la voirie		
Toutes zones - **Dispositions réglementaires générales** 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, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.	ORIENTATION N°5 >CONFORTER ET SÉCURISER LES LIEUX DE VIE DE LA COMMUNE 5.2 > Sécuriser, requalifier et relier les lieux de vie	Cette règle vise à sécuriser et faciliter l'accès des parcelles permettant de garantir le bon fonctionnement urbain.

Règlement écrit	Orientation de référence dans le PADD	Justifications
Secteurs UM1 UM2, UM3 et UM4 - **Conception et dimensionnement des voies** Les voies ouvertes à la circulation automobile se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3,5 mètres.	ORIENTATION N°5 >CONFORTER ET SÉCURISER LES LIEUX DE VIE DE LA COMMUNE 5.2 > Sécuriser, requalifier et relier les lieux de vie	Cette règle vise à améliorer la qualité d'usages pour tous les modes de déplacements et le respect de normes à minima pour créer de nouvelles voies permettant de garantir le bon fonctionnement urbain.
Zone US Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5.5 mètres.		
Zones A et N Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres		
Dessertes piétonnes et cyclables		
Zones UM et 1AU La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètres pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles. La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètres.	ORIENTATION N°5 >CONFORTER ET SÉCURISER LES LIEUX DE VIE DE LA COMMUNE 5.2 > Sécuriser, requalifier et relier les lieux de vie	Cette règle vise à améliorer la qualité d'usages pour tous les modes doux et le respect de normes à minima pour créer de nouvelles liaisons permettant de garantir le bon fonctionnement urbain.
Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique		
Secteurs UM1 UM2 U M3 UM4 - **Eau potable** La desserte du terrain par le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, lignes électriques, etc…)	ORIENTATION N°4 > UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MODÉRÉ, DIVERSIFIÉ ET ÉQUILIBRÉ 4.3 > Prioriser le développement urbain dans les secteurs bien équipés • Autoriser des densités bâties différenciées en fonction du contexte urbain et paysager des différents tissus bâtis et de leur localisation, des systèmes d'assainissement, de la capacité des réseaux, de la sécurité des accès routiers ou de l'offre en équipements et services.	Cette règle vise à garantir le bon fonctionnement urbain.
Zone 1AU La desserte du terrain par le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction. Le raccordement doit être effectué depuis le réseau existant le long de la route départementale.		
Zone A Pour les constructions destinées à l'habitation, le terrain doit être desservi par les réseaux d'eau potable, d'énergie et de communications pour être constructible.		
UM1 UM2 U M3 UM4 - **Assainissement des eaux usées** Pour être constructibles, les terrains qui se trouvent dans le zonage d'assainissement collectif doivent être desservis par le réseau d'assainissement collectif.		

Règlement écrit	Orientation de référence dans le PADD	Justifications
Zone 1AU Le terrain doit être desservi par le réseau d'assainissement collectif. La zone devra être équipée de systèmes de relevage ou refoulement, le raccordement devant s'opérer sur la route Départementale.	ORIENTATION N°4 > UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MODÉRÉ, DIVERSIFIÉ ET ÉQUILIBRÉ 4.3 > Prioriser le développement urbain dans les secteurs bien équipés • Autoriser des densités bâties différenciées en fonction du contexte urbain et paysager des différents tissus bâtis et de leur localisation, des systèmes d'assainissement, de la capacité des réseaux, de la sécurité des accès routiers ou de l'offre en équipements et services.	Cette règle vise à garantir le bon fonctionnement urbain.
UM1 UM2 U M3 UM4 **- Alimentation en énergie et réseaux de communications** La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible. Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir.		
Zone 1AU Les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous l'espace public.		
Infrastructures et réseaux de communications électroniques		
D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.		

CHAPITRE 7 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

7.1 Articulation du projet avec ces documents supracomunaux

Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Equipement du Territoire de la Nouvelle Aquitaine – règles générales

En cours d'élaboration – Non approuvé

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des territoires (SRADDET) est le support de la stratégie régionale pour un aménagement durable et équilibré des territoires de la région. Il définit les grandes orientations et les principes d'aménagement durable du territoire, et porte des thématiques qui se déclinent en objectifs : 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, maitrise 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.

Les 80 objectifs qui découlent de la stratégie régionale d'adaptation aux transitions s'articulent autour de trois grandes orientations. Les orientations sont construites de manière transversale et croisent plusieurs thématiques du SRADDET. Chaque orientation est déclinée en objectifs stratégiques, 14 au total, pour une meilleure lisibilité des priorités régionales. Chacun de ces objectifs stratégiques regroupe plusieurs objectifs qui se réfèrent à un domaine de référence du SRADDET.

Orientation 1 : Une Nouvelle Aquitaine dynamique, des territoires attractifs, créateurs d'activités et d'emplois

Objectif stratégique 1.1 : Créer des emplois et de l'activité économique en valorisant le potentiel de chaque territoire dans le respect des ressources et richesses naturelles

Objectif stratégique 1.2 : Développer l'économie circulaire

Objectif stratégique 1.3 : Donner à tous les territoires l'opportunité d'innover et d'expérimenter

Objectif stratégique 1.4 : Accompagner l'attractivité de la région par une offre de transport de voyageurs et de marchandises renforcée

Objectif stratégique 1.5 : Ouvrir la région Nouvelle-Aquitaine sur ses voisines, l'Europe et le monde

Orientation 2 – Une Nouvelle Aquitaine audacieuse, des territoires innovants face aux défis démographiques et environnementaux

Objectif stratégique 2.1 : Allier économie d'espace, mixité sociale et qualité de vie en matière d'urbanisme et d'habitat

Objectif stratégique 2.2 : Préserver et valoriser les milieux naturels, les espaces agricoles, forestiers et garantir la ressource en eau

Objectif stratégique 2.3 : Accélérer la transition énergétique et écologique pour un environnement sain

Objectif stratégique 2.4 : Mettre la prévention des déchets au cœur du modèle de production et de consommation

Objectif stratégique 2.5 : Être inventif pour limiter les impacts du changement climatique

Orientation 3 – Une Nouvelle Aquitaine solidaire, une région et des territoires unis pour le bien-vivre de tous

Objectif stratégique 3.1 : Renforcer les liens entre les villes, la métropole et les territoires ruraux

Objectif stratégique 3.2 : Assurer un accès équitable aux services et équipements, notamment à travers l'affirmation du rôle incontournable des centres villes et centres-bourgs

Objectif stratégique 3.3 : Optimiser les offres de mobilité, la multimodalité et l'intermodalité

Objectif stratégique 3.4 : Garantir la couverture numérique et développer les nouveaux services et usages

Ces objectifs sont traduits en 41 règles, qui s'imposent dans un rapport de compatibilité au SCOT. Elles ont pour vocation de contribuer à l'atteinte de ces objectifs.

Les règles auxquelles le projet se soumet sont listées en suivant, et la compatibilité y est analysée.

Thématique	Règle	Objectifs auxquels la règle se rapporte	Compatibilité – justifications
I – Développement urbain durable et gestion économe de l'espace	RG1- Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes. RG3- Les territoires proposent une armature territoriale intégrant l'appareil commercial, les équipements et les services répondant aux besoins actuels et futurs de leur population en lien avec les territoires voisins. RG4- Les territoires favorisent, au sein des enveloppes urbaines existantes, l'intensification du développement urbain à proximité des points d'arrêts desservis par une offre structurante en transport collectif. RG5- Les territoires font des friches des espaces de réinvestissement privilégiés	Réduire de 50 % la consommation d'espace à l'échelle régionale, par un modèle de développement économe en foncier Protéger et valoriser durablement le foncier agricole et forestier Reconquérir les centres-bourgs et les centres-villes, lieux essentiels au lien social et au dynamisme économique	Les choix faits en matière de mobilisation du foncier se concrétisent par l'ouverture à l'urbanisation d'une seule zone AU, en continuité du bourg, au contact du pôle « mairie-écoles-commerces ». Le potentiel de densification horizontale (dents creuses et densification douce) pourra générer 20 logements. La révision du PLU engage également la suppression de trois zones AU, qui n'ont pas été bâties, et qui sont donc restituées au zonage naturel
II – Cohésion et solidarités sociales et territoriales	RG7- Les documents de planification et d'urbanisme cherchent, par une approche intégrée, à conforter et/ou revitaliser les centres-villes et centres-bourgs. RG8- Les administrations, équipements et services au public structurants sont préférentiellement implantés et/ou maintenus dans les centres-villes et les centres-bourgs.	Pérenniser les activités humaines en milieu rural en favorisant l'installation en agriculture et la transmission des exploitations agricoles	
IV – Climat, air et énergie	RG24- Les documents de planification et d'urbanisme intègrent la ressource en eau en qualité et en quantité en favorisant les économies d'eau, la réduction des ruissellements, la récupération des eaux pluviales, la réutilisation des eaux grises et la préservation des zones tampons. RG28- L'intégration des équipements d'énergie renouvelable solaires dans la construction est facilitée et encouragée.	Garantir la ressource en eau en quantité et qualité, en préservant l'alimentation en eau potable, usage prioritaire, et en économisant l'eau dans tous ses types d'usages Réduire les consommations d'énergie et les émissions de GES Améliorer la qualité de l'air aux horizons 2020 et 2030	Le règlement autorise l'installation de panneaux photovoltaïque sur toiture. La gestion des eaux pluviales est prise en compte par le document, en privilégiant une gestion extensive et aérienne.

Thématique	Règle	Objectifs auxquels la règle se rapporte	Compatibilité – justifications
V – Protection et restauration de la biodiversité	RG33- Les documents de planification et d'urbanisme doivent lors de l'identification des continuités écologiques de leur territoire (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) à leur échelle : 1. intégrer les enjeux régionaux de continuités écologiques à savoir préserver et restaurer les continuités, limiter l'artificialisation des sols et la fragmentation des milieux, intégrer la biodiversité, la fonctionnalité et les services écosystémiques dans le développement territorial (nature en ville, contribution des acteurs socioéconomiques, lutte contre les pollutions), intégrer l'enjeu relatif au changement climatique et améliorer et partager la connaissance RG35- Les documents de planification et d'urbanisme qui identifient des secteurs voués à l'urbanisation doivent y prévoir des principes d'aménagement visant à préserver et à restaurer la fonctionnalité des écosystèmes, la biodiversité et le paysage. RG36- Les documents de planification et d'urbanisme protègent les continuités écologiques et préservent la nature en ville. Pour cela ils peuvent mobiliser des outils adaptés tels que les zonages, les OAP, la définition d'un Coefficient de Biotope par Surface, ou encore la définition d'emplacements réservés.	Protéger et valoriser durablement le foncier agricole et forestier Préserver et restaurer les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) Préserver et restaurer la biodiversité pour enrayer son déclin	Le zonage proposé par la révision du PLU permet de préserver les zones naturelles du territoire, et de prendre en compte les différentes orientations de protection des milieux identifiés, où un classement du type Np (protection stricte du secteur concerné) couvre les milieux écologiques les plus sensibles. Les haies identifiées sont repérées au plan de zonage par une protection du type L.151-19 (code de l'Urbanisme). Les zones à urbaniser ont été déplacées et/ou supprimées, afin de conserver une perméabilité dans la forme linéaire du bâti de part et d'autre de la RD 246. La future zone de projet fait l'objet d'une OAP qui est marquée par la forte présence de la végétation (à créer et à conserver).

Le Schéma de Cohérence du PETR du Grand Libournais

Approuvé le 26 septembre 2016

La commune de Vérac appartient à la Communauté de Communes du Fronsadais, territoire sur lequel le SCoT du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Libournais est appliqué.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT s'organise autour de 4 grands axes :

- Promouvoir une organisation rationnelle et équilibrée du territoire,
- La nature, un capital à transmettre et des ressources à préserver,
- Concevoir un nouveau modèle de développement urbain, garant de la qualité du cadre de vie,
- Conforter l'économie et développer l'emploi

Ces axes se traduisent en différents objectifs, avec lesquels le PLU de Vérac doit être compatible :

- L'armature territoriale du SCOT identifie Vérac comme un bassin de proximité dont le développement urbain doit être maîtrisé et l'accueil de nouvelle population limité.
- Son développement urbain doit viser l'intensification urbaine sur les espaces déjà construits et la continuité bâtie avec les nouveaux secteurs appelés à être développés. L'objectif est de privilégier prioritairement la valorisation, voire la réutilisation, du foncier urbain.
- L'obligation de recourir prioritairement au minimum de 50% d'urbanisation en périmètre aggloméré et 50 % au maximum en extension sur les espaces agricoles, forestiers ou naturels.
- Le maintien de fermeture de 50% des zones 2AU tant que la moitié du potentiel en périmètre aggloméré n'a pas été réalisé.
- Renforcer la mixité des fonctions urbaines pour équilibrer le développement du centre-bourg.
- Fixer des objectifs de densification différenciée par type d'espace urbain s'appuyant sur la réalité foncière du marché actuel et la morphologie du bâti environnant.
- Diversifier l'offre de logements.
- L'obligation d'agir sur la vacance et la vétusté des logements de manière réaliste en favorisant la remise sur le marché.
- Mettre en œuvre des mesures d'accompagnement pour réduire l'usage de la voiture en optimisant la gestion du stationnement et en développant les mobilités de proximité à partir de maillage local de cheminements doux.
- Objectif de réduction de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (en extension de l'urbanisation) proche de 20% par rapport à la précédente décennie.
- Définition d'une stratégie visant à accroître l'emploi parallèlement à l'accueil de nouvelles populations
- Création d'une armature écologique du territoire s'appuyant sur une protection graduelle des espaces y participant :
    - Les cœurs de biodiversité majeurs, avec une interdiction de la majorité des constructions
    - Les cœurs de biodiversité complémentaires où toute ouverture à l'urbanisation y sera évitée,
    - La préservation des coupures d'urbanisation, des corridors écologiques, des milieux aquatiques et humides.
- Limitation de l'objectif d'accueil de population aux capacités d'alimentation en eau potable.

7.2 Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

La majeure partie de la commune est composée d'espaces non urbanisés, agricoles et forestiers. Ils représentaient en 2009 89 % du territoire, soit environ 1 415 ha (principalement des espaces agricoles). Les espaces artificialisés sont eux concentrés majoritairement le long des voies. Depuis 2009, l'urbanisation s'est développée soit à l'intérieur des zones urbanisées ou dans leur continuité, soit de manière plus isolée, mitant les espaces agricoles et forestiers.
Le bilan de l'analyse de la consommation d'espace relève une artificialisation de 4.4 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers entre 2010 et 2019, principalement à destination de l'habitat.

Afin de remplir les objectifs définis par le SCoT du Libournais (réduction de 20 % de la consommation d'espaces N.A.F. à l'horizon 2030 par rapport à la précédente décennie), la consommation d'espaces N.A.F sur la commune de Vérac ne devra pas dépasser 3.5 ha pour 2030.

Cet objectif a pour but de limiter voire stopper l'étalement urbain, qui aboutit notamment à un allongement des déplacements au quotidien, à une hausse des émissions des gaz à effet de serre, à une diminution et un mitage des espaces naturels et agricoles, qui provoque la fragmentation de la biodiversité et des corridors écologiques.
La vocation de la révision du PLU est de privilégier l'intensification urbaine et la réhabilitation du bâti vacant, d'inverser la tendance récente en urbanisant en priorité sur des terrains au contact du centre bourg, et de favoriser des formes urbaines plus denses (densité comprise entre 10 et 15 logements par hectare).

Un effort a été réalisé pour identifier le potentiel de densification horizontale (dents creuses et densification douce) sur la durée du PLU, qui pourrait générer la production de 20 logements en préservant les espaces N.A.F. Le complément de la production de logements se fera en extension urbaine.

Ces choix en matière de mobilisation du foncier se concrétisent par l'ouverture à l'urbanisation d'une seule zone AU, en continuité du bourg, au contact du pôle « mairie-écoles-commerces ».

La révision du PLU engage également la suppression de trois zones AU, qui n'ont pas été bâties, et qui sont donc restituées au zonage naturel.
Le PLU révisé a donc un impact sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui peut être qualifié de négatif faible.

7.3 Analyse globale de synthèse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur les enjeux environnementaux

7.3.1 Effet du PLU sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité

Le territoire de Vérac est particulièrement marqué par l'activité agricole, où les terres exploitées occupent la moitié de la commune. L'activité est majoritairement viticole, même si l'on recense une maraîchère et deux éleveurs.
En effet, le diagnostic agricole réalisé a fait ressortir parmi les enjeux de pérenniser et développer les exploitations agricoles existantes en protégeant les terres à haute valeur agronomique. La majorité des agriculteurs ont des projets d'extension ou de développement.

66 % du territoire est classé en zone A dans le projet de révision. Ce classement souligne le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Au sein de cette zone, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y sont admises. Certaines habitations existantes se retrouvent incluses à ce zonage. Elles bénéficient d'une constructibilité limitée sous certaines conditions (lien nécessaire avec l'exploitation existante, surface de plancher maximale de 150 m², implantation à proximité immédiate du siège d'exploitation, etc.).
Aussi, le zonage repère, au sein d'une zone U, un secteur planté en vignes qui fait l'objet d'une protection spécifique, et qui sera donc de fait préservé.

La zone 1AU prévue intègre 1 700 m² de vignes arrachées (elles apparaissent sur l'orthophoto de 2015). Lors des inventaires de terrain menés en juin 2019, cette parcelle est occupée par une prairie de fauche. Le RPG 2017 ne repère également pas cette parcelle comme occupée par une activité viticole. Ainsi, les terres viticoles sont préservées.

Le PLU intègre également des dispositifs particuliers pour la prise en compte de la cohabitation entre espaces habités et espaces viticoles. Ainsi, les linéaires boisés repérés au plan de zonage sous la mention « haie et alignement d'arbre à protéger » doivent être conservés ou plantés. En sus, la haie doit être accompagnée d'une bande enherbée d'une largeur d'au moins 1,5 m de part et d'autre, et doit combiner les trois strates, à savoir : la strate herbacée, la strate arbustive et la strate arborée.

Les impacts directs et indirects attendus en termes de consommation d'espace agricole, de mitage des zones agricoles, de création d'infrastructures au sein des espaces de fonctionnalité agricole et de structure d'exploitation peuvent être quantifiés de très faibles.

7.3.2 Effet du PLU sur les espaces naturels et forestiers et les continuités écologiques

L'état initial de l'environnement a réalisé une approche par milieux écologiques, qui permet d'évaluer les potentialités d'accueil pour la biodiversité, des espèces patrimoniales et des services écologiques qui profitent de façon directe ou indirecte au territoire. Il en ressort qu'au regard de leur fonctionnalité et de leur répartition, les boisements doivent au maximum être préservés, et que l'urbanisation au sein du tissu viticole peut poser des problèmes de cohabitation, notamment liés aux traitements de la vigne. Le maillage et la répartition des milieux ouverts doivent être préservés également. Les haies, relevées lors

des inventaires de terrain et par analyse de la photo aérienne, doivent être protégées, et dans l'idéal, tendre vers le développement de leur densité linéaire. Aussi, la Trame Verte et Bleue locale a fait apparaitre un corridor écologique discontinu qui traverse le bourg. Les ouvertures dans l'urbanisation de part et d'autre de la RD 246, situées au niveau des zones AU du PLU en vigueur, permettent cette perméabilité dans le bâti existant, et donc la dispersion des espèces terrestres par les milieux ouverts et semi-ouverts.

Le zonage proposé par la révision du PLU permet de préserver les zones naturelles du territoire, et de prendre en compte les différentes orientations de protection des milieux identifiés. En effet, un classement du type Np, qui impose la protection stricte du secteur concerné, couvre les milieux écologiques les plus sensibles, à savoir les boisements intégrés à la Trame Verte (corridors et/ou réservoirs de biodiversité), les zones humides pré-localisées par le SAGE (boisements et prairies humides). Les boisements secondaires sont eux classés en N, mais font également l'objet d'une protection supplémentaire par la mise en place d'Espaces Boisés Classés. Les haies identifiées sont repérées au plan de zonage par une protection du type L.151-19 (code de l'Urbanisme).

Aussi, comme précisé précédemment, les zones à urbaniser ont été déplacées et/ou supprimées, afin de conserver une perméabilité dans la forme linéaire du bâti de part et d'autre de la RD 246.

La seule zone 1AU prévue a fait l'objet d'un inventaire de terrain en juin 2019 (période favorable). Les habitats naturels en présence et leurs enjeux associés ont été relevés, et des préconisations liées à l'aménagement ont été transmises au bureau d'études en urbanisme, afin qu'elles conditionnent l'OAP et le projet sur le site.

Enjeux principaux du site :

- Présence de milieux ouverts, fermés et en transition : complémentarité et diversité de faciès

- La parcelle joue un rôle de corridor en connectant les milieux de part et d'autre de la route

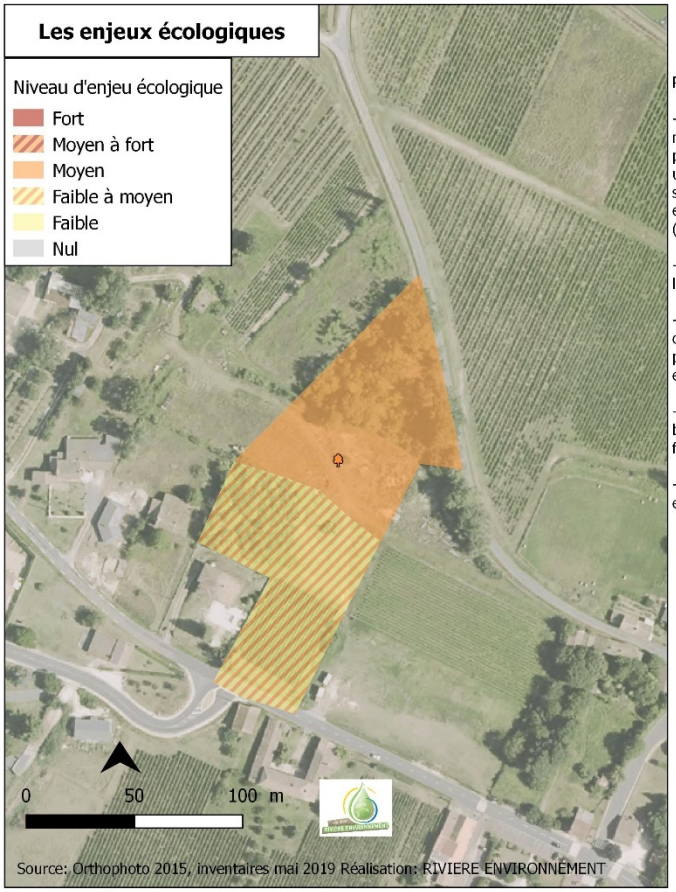
- Chênaie : habitat peu commun à l'échelle de la commune. Quelques individus de grande taille jouant un rôle important pour les oiseaux, insectes saproxyliques et chiroptères. De plus, une partie du boisement est situé sur le talus longeant la route, permettant son maintien.

- Prairie en cours de fermeture et lisières : habitats favorables aux reptiles, petits mamifères, oiseaux, insectes

- Prairies : diversité floristique notamment sur la partie nord. Milieu intéressant pour les insectes et oiseaux

- Milieux en pente (prairie en limite Sud du site et Chênaie) : jouent un rôle dans la lutte contre l'érosion en stabilisant le sol.

- Pas d'espèces protégées observées. Les espèces sont communes mais on retrouve une forte diversité pour la taille du site : une biodiversité ordinaire à maintenir et favoriser



Préconisations liées à l'aménagement :

- Maintien intégral de la Chênaie. Si ce maintien n'est pas possible, maintenir la partie sur le talus en bord de route avec une éclaircie progressive en maintenant les sujets les plus intéressants (critères : essence, taille/âge, intérêt pour la faune (cavités, nids)

- Maintien d'une bande d'au moins 3 m de large dans le bosquet champêtre

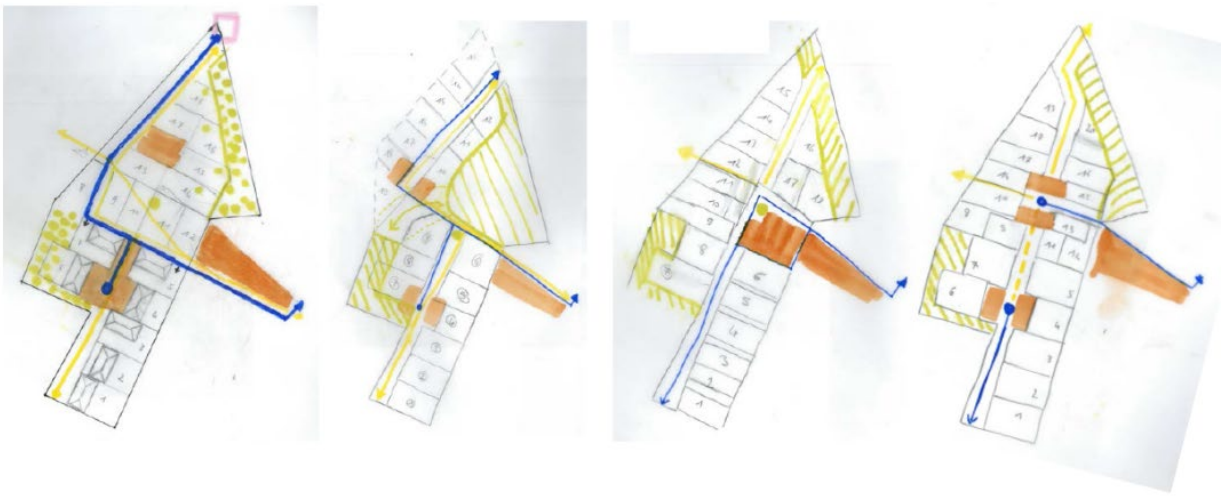
- Maintien d'une zone enherbée entre la chênaie et le bosquet champêtre afin de permettre le déplacement des espèces entre les deux milieux et ceux environnant

- présence d'Ailante sur la prairie et boisement au sud est : attention de ne pas favoriser sa dissémination lors des travaux

-En cas de plantations : favoriser des espèces locales, adaptées, et diversifiées

Ainsi, les premières esquisses évoquées envisagent la création d'un « écoquartier », en intégrant le projet dans un contexte boisé déjà existant, et un système de lisières à créer, avec une densité de 15 logements par hectare. Tout un réseau de cheminements piéton est prévu, permettant de connecter le site avec les équipements alentours (collège, square, écoles, etc.). Pour des questions de sécurité et de lisibilité de l'entrée de bourg, les accès se feront via la rue Loustesse Nord et non par la RD 246, ainsi le cœur du quartier peut se tourner vers une situation de belvédère qui est à préserver et à rendre lisible.

Quatre scenarii d'aménagement ont été proposés, chacun portant une approche singulière :



« approche paysagère » « approche environnementale » « approche d'axe » « approche mobilités douces »

Source : OAP – Id de Ville

La première trame de l'OAP présentée intègre en partie ces principes et préconisations. Il y est prévu d'offrir un cadre de vie marqué par une forte présence de végétation, en conservant notamment la végétation existante, en renforçant certains boisements/espaces verts, en proposant des espaces verts collectifs, et en affinant la conception des clôtures. La place de la voiture y est réduite, par une mutualisation du stationnement et en localisant les points de collecte des déchets en entrée de zone. L'espace y sera libéré au profit d'autres usages (espaces publics, espaces enherbés, etc.). Les formes urbaines et paysagères seront affinées afin de proposer un espace cohérent avec l'existant, en travaillant notamment sur l'alignement et la mitoyenneté des habitations.

Périmètre de l'OAP

Eléments du contexte à valoriser

- Alignements d'arbres existants
- Haies, lisières ou épaisseurs arborées existantes
- Bosquets, boisements existants
- Milieux agricoles ou cultivés à préserver
- Bâti remarquable à préserver
- Site naturel remarquable à préserver

Accès et fonctionnement viaire

- Voiries existantes
- Voie existante à apaiser
- Accès directs sur les parcelles à créer
- Carrefour à créer et à sécuriser
- Parking existant
- Parking à créer
- Parking relais / pôle d'échange à créer
- Dessertes transports collectifs et arrêts en projet

Armature urbaine et paysagère

- Espace public minéral à créer / à qualifier
- Espace de nature, de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer
- Front urbain bâti à créer
- Liaisons douces et/ou cheminements piétons existants
- Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer
- Alignements d'arbres à créer
- Haies, lisières et/ou épaisseurs arborées/boisées à créer
- Bosquets, boisements à créer
- Récolte des eaux pluviales faisant l'objet d'un traitement urbain et paysager qualitatif
- Perspectives visuelles à préserver et/ou à créer

Eléments de programmation

- Espace constructible à dominante d'habitat individuel
- Espace constructible mixte (équipements collectifs, habitat)
- Espace constructible à dominante d'équipements

Source : OAP – Id de Ville

Aussi, les cours d'eau et leurs abords sont également concernés par un règlement protecteur : la ripisylve fait l'objet d'un classement en EBC, le ruisseau du Davanon (dont l'état écologique est moyen) est lui intégré à un secteur classé en Np, et les règlements des zones N et A imposent que toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau (6 m en zone U). L'instauration de cette bande tampon systématique protège le cours d'eau, fossé ou plan d'eau d'éventuels ruissellements ou pollutions.

Ainsi, en excluant les possibilités d'extension urbaine et en cantonnant les nouvelles constructions à un seul secteur au contact immédiat du bourg, en préservant les boisements et les milieux écologiques sensibles, en adaptant le projet aux capacités de dispersion des espèces sur le territoire communal, en conservant la fonctionnalité des espaces, et en préservant les abords des cours d'eau, les espaces naturels et forestiers du territoire de Vérac ne seront pas impactés négativement par le PLU.

7.3.3 Effets du PLU sur les sites Natura 2000 « Vallée de la Saye et du Meudon » et « Carrières souterraines de Villegouge »

- Le site Natura 2000 « Vallée de la Saye et du Meudon » (ZSC) est localisé à environ 2 km en aval de la limite de commune de Vérac. Le site se situe dans la partie Nord Est du département de la Gironde (33) à environ 35 km au nord-est de l'agglomération de Bordeaux et à 10 km au nord de la ville de Libourne. Il appartient à la région naturelle dite du Fronsadais, du Libournais et de la Haute Gironde au nord du département. Il couvre un territoire de 1378,55 ha, répartis sur le bassin versant de la Saye et du Meudon sur 16 communes. Le site correspond aux vallées alluviales de la Saye et du Meudon, ainsi que les principaux affluents.

- Le site Natura 2000 « Carrières souterraines de Villegouge » (ZSC) se situe dans la partie nord-est du département de la Gironde, à 10 kilomètres au nord-ouest de la ville de Libourne. Son périmètre concerne 5 communes : Villegouge, Saint-Aignan, La Rivière, Lugon-et-l-'Ile-du-Carney et Saint-Germain-La-Rivière. Il s'étend sur 960,2 hectares. L'ensemble des carrières forme un réseau exploité par les chiroptères durant les différentes phases de leur cycle (hibernation, reproduction et transit).

- Le site Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » est à cheval sur les départements de la Dordogne et de la Gironde, il s'étend sur 7 948 ha (données FSD / Dreal Aquitaine). Il s'étend sur la vallée inondable de la rivière Isle qui présente une grande richesse de milieux boisés et prairiaux humides.

Conformément à l'article R414-23 du code de l'environnement, et du fait de l'absence d'évaluation environnementale du document, l'étude d'incidence Natura 2000 du PLU prendra donc ici une forme simplifiée.

Présentation des enjeux des sites et des interactions avec les activités humaines

Les tableaux suivants sont extraits du DOCOB et présentent les habitats et les espèces d'intérêt communautaire recensés sur le site qui font l'objet des objectifs de conservation.

Tableaux des habitats et espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « Vallée de la Saye et du Meudon » (DOCOB, Rivière Environnement, 2014)

Intitulé de l'habitat naturel	Description	Enjeux de conservation
Milieux aquatiques		
Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses	Ces habitats, faiblement représentés sur le site, englobent les gazons vivaces des plans d'eau et mares temporairement inondés ou à niveau variables (condition de maintien de l'habitat). Les substrats sont toujours pauvres en nutriments.	Important
Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'hydrocharition		Modéré
Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *Callitricho-Batrachion*	Ces habitats englobent toutes les communautés végétales d'eaux plus ou moins courantes, avec ou sans renoncules. Il s'agit de végétations dominées par des renoncules, des potamots, des callitriches. Ces communautés s'enracinent dans le substrat du cours d'eau. La variabilité de ces habitats est conditionnée notamment par la luminosité, la profondeur, la vitesse d'écoulement, la topographie, la nature des sédiments.	Important
Milieux prairiaux		
Prairies à *Molinia* sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (*Molinion caeruleae*)	Milieu ouvert entretenu par l'agriculture sur lequel de nombreuses espèces végétales peuvent être observées. L'habitat est faiblement représenté sur le site. Ces milieux peuvent offrir de grandes potentialités pour la faune et notamment les insectes. Ces habitats sont variables en fonction du niveau d'humidité des sols et de l'entretien pratiqué.	Important
Pelouses maigres de fauche de basse altitude	Formations prairiales moins humides entretenues par la fauche offrant une bonne diversité floristique et bien représentée sur le site. Habitat d'importance pour un important cortège d'espèces.	Important
Milieux forestiers		
Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior	Les habitats forestiers se différencient sur le site par leur stade d'hydromorphie. Ils représentent des milieux particulièrement favorables à la Loutre et au Vison d'Europe. Le maintien de l'hydraulique des sols et l'absence de défrichement permettront d'assurer la conservation de ces habitats	Majeur
Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à Quercus robur	Ces boisements occupent des dépressions et des cuvettes contenant des eaux de ruissellement ou sont présentes sur des sols acides à forte humidité.	Modéré
Chênaies galicio-portugaises à Quercus robur et Quercus pyrenaica	Il s'agit de boisements de chênes tauzin purs ou mélangés avec des bouleaux verruqueux en lisière d'espaces agricoles ou de plantation de pins maritimes. Ils sont installés sur des sols acides (sables).	Modéré
Milieux palustres et d'ourlets		
Landes humides atlantiques tempérées à Erica ciliaris et Erica tetralix	Les landes abritent des communautés végétales et animales peu diversifiées mais contenant des espèces à haute valeur patrimoniale. Elles sont le refuge d'espèces rares du fait des contraintes de l'habitat et sont souvent menacées en raison des dynamiques spontanées ou provoquées. Dans les landes humides, le degré d'humidité combiné à l'oligotrophie des sols bloque le développement d'espèces végétales imposantes. Les tourbières sont très faiblement représentées sur le site.	Majeur
Landes sèches européennes		Modéré
Tourbières hautes actives		Majeur
Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	Formations dites « d'ourlets » représentant le stade de transition entre les prairies humides et les communautés forestières alluviales à marécageuses. On observe une certaine variabilité dans la dynamique des formations préforestières principalement due au degré d'hydromorphie local. Cet habitat a une faible représentativité sur le site.	Important

Code EUR27	Nom de l'espèce	Enjeux de conservation
1355	Loutre d'Europe	Modéré
1356	Vison d'Europe	Majeur
1126	Toxostome	Important
1096	Lamproie de Planer	Important
1095	Lamproie Marine	Important
1099	Lamproie fluviatile	Important
1163	Chabot	Important
1220	Cistude d'Europe	Important
1083	Lucane Cerf-Volant	Modéré
1088	Grand Capricorne	Modéré
1087*	Rosalie des Alpes	Majeur
1044	Agrion de Mercure	Modéré
1041	Cordulie à corps fin	Modéré
1060	Cuivré des marais	Important
1065	Damier de la Succise	Modéré
1071	Fadet des Laîches	Majeur
1016	Vertigo des moulins	n.c.

Tableaux des habitats et espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « Carrières souterraines de Villegouge » (DOCOB, CEN Aquitaine)

Espèce			Population présente sur le site						Évaluation du site			
Groupe	Code	Nom scientifique	Type	Taille		Unité	Cat.	Qualité des données	A|B|C|D	A|B|C		
				Min	Max		C|R|V|P		Pop.	Cons.	Isol.	Glob.
M	1303	*Rhinolophus hipposideros*	w	20	200	i	P	M	C	B	C	B
M	1304	*Rhinolophus ferrumequinum*	w	5	50	i	P	G	C	B	C	B
M	1307	*Myotis blythii*	w			i	P	DD	C	B	B	C
M	1308	*Barbastella barbastellus*	w			i	P	P	D			
M	1310	*Miniopterus schreibersii*	c			i	P	DD	B	B	C	B
M	1321	*Myotis emarginatus*	w	5	25	i	P	G	C	B	C	B
M	1323	*Myotis bechsteinii*	c			i	P	DD	D			
M	1324	*Myotis myotis*	w	5	25	i	P	G	C	B	C	B

Aucun habitat n'est disponible.

Tableaux des habitats et espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000 «« Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » (DOCOB, EPIDOR, 2016)

	Habitats naturels	Statut	Code Corine	Code Natura
Habitats conditionnés par la dynamique fluviale	**Habitats des secteurs d'eaux calmes**		21.1	
	Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation du *Littorelletea uniflorae* et/ou du *Isoeto Nanojuncetea*	IC[1]	22.12x22.31 et/ou 22.32)	3130
	Lacs eutrophes naturels avec végétation de l'*Hydrocharition*	IC[1]	22.13x22.411	3150
	Habitats des secteurs des eaux courantes		24.1	
	Végétation flottante de renoncules des rivières submontagnardes et planitaires	IC[1]	24.4	3260
	Habitats des milieux alluviaux			
	Végétations annuelles des berges vaseuses *Chenopodion rubri* et du *Bidention* des rivières montagnardes	IC[1]	24.52	3270
	Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitaires et des étages montagnard à alpin	IC[1]	37.7	6430
	Forêts galeries de saules blancs et forêt alluviales	**PR**[2]	44.13 et 44.3	91E0
	Forêts mixtes des grands fleuves	IC	44.4	91F0
Habitats liés à l'activité agricole	**Habitats agro-pastoraux**			
	Prairies fauchées	IC	38.21	6510
	Prairies inondables des marais fluvio-maritime	IC	15.52	1410 ?

(1) IC : Habitat d'intérêt communautaire

(2) PR : Habitat d'intérêt communautaire de statut prioritaire

Espèces de l'annexe II	Statut	Code Natura
9 Poissons		
Saumon atlantique	IC[2]	1106
Lamproie marine	IC[2]	1095
Lamproie fluviatile	IC[2]	1099
Grande alose	IC[2]	1102
Alose feinte	IC[2]	1103
Toxostome	IC[2]	1126
Lamproie de planer	IC[2]	1096
Bouvière	IC[2]	1134
Chabot	IC[2]	1163
1 Reptile		
Cistude d'Europe	IC[2]	1220
2 Mammifères		
Loutre d'Europe	IC[2]	1355
Vison d'Europe	PR[1]	1356
8 insectes		
Cordulie splendide	IC[2]	1036
Cordulie à corps fin	IC[2]	1041
Agrion de mercure	IC[2]	1044
Gomphe de Graslin	IC[2]	1046
Cuivré des marais	IC[2]	1060
Damier de la Succise	IC[2]	1065
Lucane cerf-volant	IC[2]	1083
Grand Capricorne	IC[2]	1088
1 mollusque		
Grande Mulette	IC[2]	1030
1 crustacé		
Ecrevisse à pattes blanches	IC[2]	1092
1 plante		
Angélique des estuaires (ou à fruits variables)	IC[2]	1607

[1] PR : Intérêt communautaire prioritaire

[2] IC : Intérêt communautaire

Les principales menaces recensées pour les différents sites sont :

Site	Menaces
« Vallée de la Saye et du Meudon »	Déprise et changement de spéculations agricoles, Disparition des pratiques traditionnelles liées à l'élevage, Pollutions, sur-entretien et comblement des cours d'eau, Défrichement des milieux forestiers,
Carrières souterraines de Villegouge	Randonnée, équitation, véhicules non-motorisés, Escalade, spéléologie, Autres intrusions et perturbations humaines,
Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne	Progression de l'urbanisation et des aménagements connexes, Présence et fonctionnement des barrages, Pollutions, sur-entretien et comblement des cours d'eau,

Source : DOCOB

Le PLU n'ayant pas d'effet direct sur les sites Natura 2000 localisés en dehors de la commune de Vérac, seule l'urbanisation et la gestion des eaux usées et pluviales peuvent avoir une incidence indirecte sur l'état de conservation des sites.

Les eaux usées sont citées dans le DOCOB du site « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence » (p. 192 du document de synthèse) comme une activité humaine (parmi d'autres) :

- à impact potentiel moyen par eutrophisation sur les habitats naturels d'herbiers aquatiques Herbiers à renoncules et callitriches et Herbiers à potamots ou lentille d'eau et un habitat terrestre alluvial Gazons amphibies.
- à impact potentiel fort sur toutes les espèces de poissons (9), la Grande Mulette (mollusque), l'Ecrevisse à pattes blanches (non représentée sur l'Isle, encore présente sur quelques affluents).

Le maintien / restauration d'une bonne qualité de l'eau est donc une des principales orientations de gestion définie par le DOCOB du site Natura 2000.

L'urbanisation peut avoir des effets indirects sur des habitats naturels voisins tels que le drainage de zones humides, la déconnexion d'habitats du lit majeur, la rupture de corridors écologiques, l'introduction d'espèces invasives, la modification de la qualité et la quantité des eaux de ruissellement, etc.

7.3.4 Effets du PLU sur l'état de conservation des sites Natura 2000

Gestion des ruissellements

Les trames écologiques de la commune, qu'elles soient liées aux milieux aquatiques (cours d'eau) ou aux milieux terrestres (prairies et boisements), sont intégralement préservées par le PLU. Elles participent au maillage de dispersion éventuelle pour les espèces concernées autour des sites Natura 2000. Elles participent également à la régulation des ruissellements et au maintien de la qualité des eaux en évitant

l'érosion des sols, en retenant une partie des pollutions diffuses notamment.
L'effet (indirect) du PLU sur ce point lié à la conservation des sites Natura 2000 est donc neutre.

Le PLU intègre également la gestion des eaux pluviales en imposant dans le règlement de privilégier une gestion extensive et aérienne, limitant ainsi les ruissellements des eaux. La conception des espaces imperméabilisés devra participer au ralentissement des ruissellements (matériaux, pente, etc.). L'article 10.3 est particulièrement précis sur cette gestion, en demandant notamment :

- De traiter par infiltration à la parcelle,
- De mettre en place un système de récupération des eaux de pluie,
- Etc.

Aussi, comme précisé précédemment, des bandes tampon sont exigées de part et d'autre des cours d'eau, fossés et plans d'eau, réduisant le risque de pollution du milieu.

Rappelons également que l'extension urbaine dans le PLU est particulièrement limitée, ce qui évite un impact supplémentaire (à compenser) sur les ruissellements.

Gestion de l'assainissement

Le raccordement à l'assainissement collectif des nouveaux logements sera traité par la station d'épuration communale. Pour rappel, et comme exprimé précédemment, la station de lagunage possède des capacités de traitement résiduelles suffisantes pour supporter l'accueil d'une population supplémentaire.

En conclusion, l'éloignement des sites Natura 2000, les faibles modifications sur l'aménagement urbain engendrées par la révision du PLU de Vérac qui réduit même les zones à bâtir, l'importance surfacique et linéaire des sites Natura 2000 concernés, l'intégration d'une gestion des eaux pluviales par le PLU et la conformité règlementaire de la station d'épuration traitant les eaux usées permettent de conclure à l'absence d'effet négatif du projet de PLU sur les sites Natura 2000 de la Vallée de la Saye et du Meudon, des Carrières souterraines de Villegouge et de la vallée de l'Isle.

7.3.5 Effets du PLU sur la préservation des paysages naturels ou urbains, des sites et du patrimoine bâti

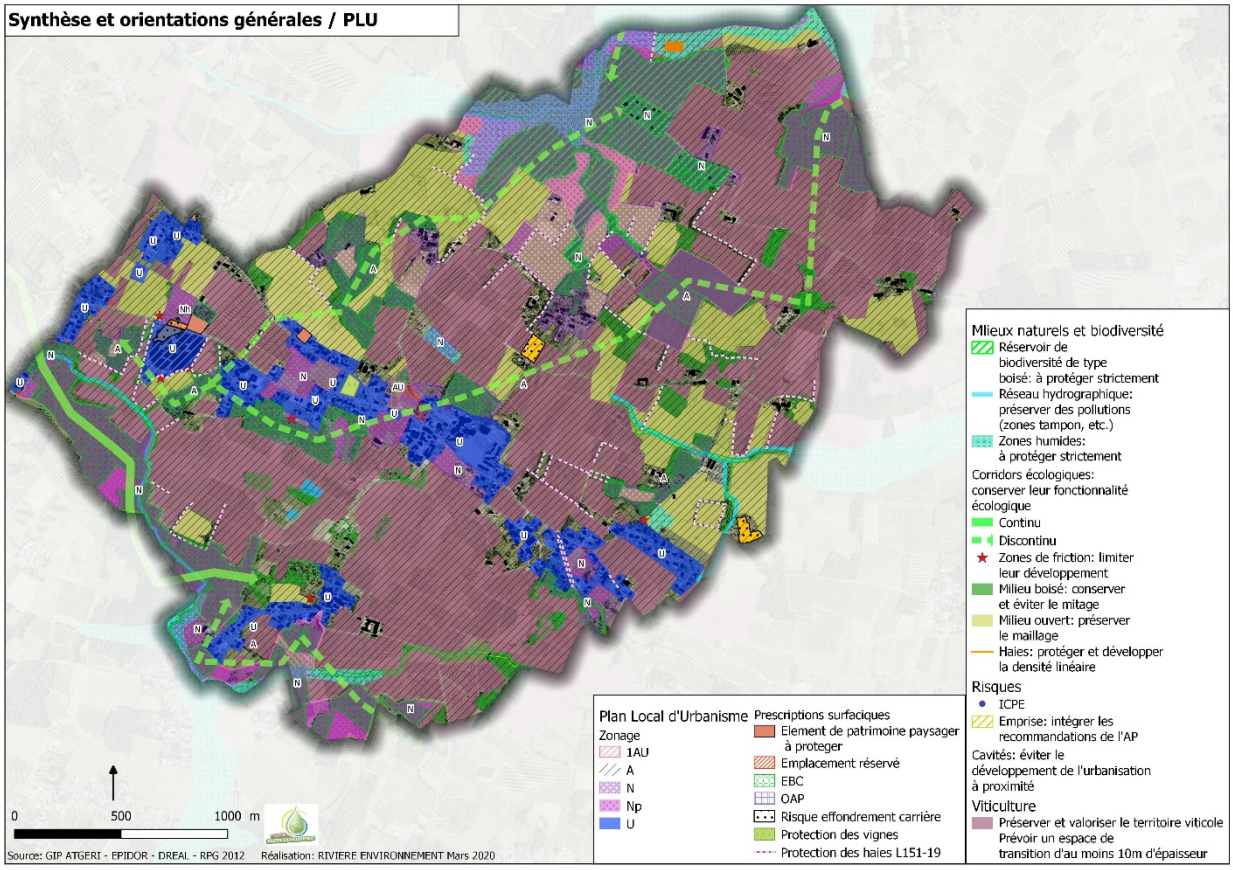
Toute la révision du PLU a été menée avec un bureau d'études en paysage, afin de relever et souligner les sensibilités paysagères de la commune (points de vue, etc.).

En parallèle de la révision, la commune a engagé la réalisation d'un plan de référence intitulé « redéfinir l'écrin du bourg et son système de lisière », où trois objectifs construisent l'étude :

- Préserver le cadre rural du village,
- Intégrer le développement urbain dans une logique paysagère existante et à conforter,
- Rendre lisible les espaces publics du centre bourg, les lier, les sécuriser,

Cette étude a permis d'alimenter de manière qualitative le projet communal, exprimé dans le PADD (Mettre en valeur la diversité des paysages et sécuriser et embellir les lieux de vie de la commune).

7.3.6 Effets du PLU sur la vulnérabilité aux risques et nuisances

L'exposition au risque d'effondrement de carrières (repérées dans l'état initial de l'environnement) est prise en compte par une mention au plan de zonage « risque d'effondrement de carrière », où la destination et l'usage des sols y est limité.
Concernant les nuisances spécifiques au milieu urbain (bruit, pollution), les opérations de renouvellement urbain prévues dans le PLU vont permettre de réduire l'exposition aux nuisances (logements mieux isolés, plus économes sur le plan énergétique, circulations douces développées notamment).
Enfin, comme évoqué précédemment, les éventuels problèmes de cohabitation entre espace habité / espace viticole ont été intégrés par le PLU. Les linéaires boisés repérés au plan de zonage sous la mention « haie et alignement d'arbre à protéger » doivent être conservés ou plantés. En sus, la haie doit être accompagnée d'une bande enherbée d'une largeur d'au moins 1,5 m de part et d'autre, et doit combiner les trois strates, à savoir : la strate herbacée, la strate arbustive et la strate arborée.

7.3.7 L'intégration des enjeux environnementaux et humains (cadre de vie, santé) a ainsi guidé l'élaboration du PLU de Vérac.