

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNE DE VAYRES



PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUETE PUBLIQUE du 15 JUILLET au 12 SEPTEMBRE 2024

RAPPORT
ANNEXES
CONCLUSIONS ET AVIS

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE VAYRES



PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUETE PUBLIQUE du 15 JUILLET au 12 SEPTEMBRE 2024

RAPPORT

Table des matières

1.- GENERALITES.....	7
1.1.- OBJET DE L'ENQUETE - CONTEXTE.....	7
1.2.- CADRE JURIDIQUE	8
1.2.1.- Acteurs	8
1.2.2.- Arrêt du projet de révision du PLU.....	8
1.2.3.- Arrêté d'ouverture et de prolongation d'enquête publique	8
1.3.- DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC	8
1.3.1.- Contenu du dossier.....	8
1.3.2.- Moyens d'accès au dossier.....	9
2.- ANALYSE DU PROJET DE PLU	9
2.1.- NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET.....	9
2.1.1.- Localisation, accès	9
2.1.2.- Enjeux- Cohérence du dimensionnement du projet	10
2.1.3. Les équipements collectifs.....	21
2.1.4.- Objectifs de la Commune.....	23
2.2.- CONTENU DOCUMENTAIRE.....	24
2.2.1.- Rapport de présentation.....	24
2.2.2.- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	24
2.2.3.- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	25
2.2.4.- Règlement et zonage	30
2.3.- COHERENCE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR	32
2.3.1. Analyse des incidences du PLU sur le réseau de sites Natura 2000.....	32
2.3.2. Articulation du PLU avec les documents de rang supérieur et d'autres plans et programmes	35
2.4.- INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	37
2.4.1. Rappel du contexte réglementaire	37
2.4.2. Synthèse du déroulé de la démarche d'évaluation environnementale effectuée	38
2.4.3. Analyse du projet de PLU sur les principaux items environnementaux.....	39
3.- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	49
3.1.- Préparation et organisation de l'enquête	49
3.1.1.- Avant le début de l'enquête.....	49
3.1.2.- Visites des lieux	49
3.1.3.- Permanences du commissaire enquêteur.....	49
3.1.4. Clôture de l'enquête	49
3.2.- Information préalable du public	50
3.2.1.- Concertation publique préalable à l'enquête	50

3.2.2. Réunions publiques et dispositifs pour aller vers les habitants	50
3.2.3. Parutions régulières sur le site internet de la commune	52
3.2.4. Parutions régulières dans les supports de communication écrits de la municipalité	52
3.2.5. Affichage permanent	52
3.2.6. Information par voie de presse	53
3.2.7. Cahier d'observation et demandes individuelles	53
3.2.8. Annonce de l'enquête publique	54
3.2.9. Entretiens avec monsieur le Maire ou avec l'adjointe à l'urbanisme	55
3.2.10. Communiqué de monsieur le Maire	55
3.3.- Publicité de l'enquête	55
3.3.1. - Publicité légale	55
3.3.2. - Avis dans la presse locale	55
3.4.- Consultation du dossier et observations du public	55
3.4.1.- Dossier d'enquête	55
3.4.2.- Observations du public	56
3.5. Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées	56
3.6. Observations de la collectivité suite aux avis des PPA	59
3.7. Procès verbal de synthèse des observations du public et réponse du pétitionnaire	60

1.- GENERALITES

1.1.- OBJET DE L'ENQUETE - CONTEXTE

Commune d'environ 4100 habitants, Vayres appartient à la Communauté d'agglomération du Libournais (CALi). La commune de VAYRES dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 14 novembre 2005 et élaboré selon la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, qui a créé ce type de document de planification en remplacement du Plan d'Occupation des Sols (POS). Une déclaration de projet valant mise en compatibilité et une modification simplifiée sont intervenues depuis.

La révision du PLU de Vayres a été engagée par une délibération municipale en date du 27 juin 2008. La commune a ensuite sollicité la CALi par une délibération en date du 28 juin 2017, pour achever la procédure. La CALi a également délibéré en ce sens le 25 septembre 2017. Les motifs de cette révision énoncés dans la délibération du 27 Juin 2008 prévoyaient de :

- Reprendre le traitement des zones Na ;
- Réfléchir à une meilleure répartition des zones 1AU, 1AUa et AUx ;
- Préciser certains alinéas des articles 11 et 14 du règlement de chaque zone ;
- Limiter les possibilités de découpage en profondeur des parcelles en zone U ;
- Etablir une meilleure protection des zones N ;
- Réactualiser les données traitées dans le cadre de la précédente révision.

A la reprise de la procédure, il a fallu aussi prendre en compte les évolutions de la réglementation intervenues depuis le début de la procédure de révision du PLU et notamment l'entrée de la commune de Vayres dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU (loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains).

Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui fixe les grandes orientations retenues pour les dix prochaines années, sur l'ensemble de la commune, les élus ont arrêté les 6 grandes orientations suivantes :

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

La CALi disposant de la compétence habitat et comportant plus de 30 000 habitants avec au moins une commune de plus de 10 000 habitants, est tenue d'élaborer un Plan Local de l'Habitat (PLH).

Le PLH de la CALi a été approuvé en octobre 2019 et rendu exécutoire le 28 décembre 2019.

Le PLU de Vayres doit ainsi être compatible avec le PLH approuvé.

À noter que la CALi a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HD) par délibération du conseil communautaire du 1er juillet 2021.

Le SCoT du Grand Libournais a été approuvé par délibération du Comité Syndical le 6 octobre 2016. Conformément aux dispositions de l'article L .131-4 du Code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le SCOT approuvé.

La présente enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses observations sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune. L'enquête est réalisée conformément aux prescriptions du Code de l'environnement.

1.2.- CADRE JURIDIQUE

1.2.1.- Acteurs

1.2.1.1.- Maîtrise d'ouvrage

Communauté d'agglomération du Libournais (CALi) : demande de désignation d'un commissaire enquêteur par lettre en date du 05 avril 2024.

1.2.1.2.- Commissaire enquêteur

- Référence : décision du Président du Tribunal Administratif de Bordeaux n° E24000029/33 en date du 08 avril 2024.

- Commissaire enquêteur : Mr Rémi BAUDINET, officier supérieur de l'armée de terre, en retraite, domicilié au 1 B, rue du Royaume-Uni à PESSAC (33600).

1.2.2.- Arrêt du projet de révision du PLU

Références :

- Délibération du conseil municipal du 17 juin 2008,
- Nouvelle délibération du Conseil municipal du 28 juin 2017 sollicitant la CALi de poursuivre la procédure de révision générale du PLU,
- Délibération du conseil communautaire de la CALi du 25 septembre 2017,
- Délibération du conseil communautaire de la CALi du 15 novembre 2023.

1.2.3.- Arrêté d'ouverture et de prolongation d'enquête publique

Les modalités de la procédure ont été définies dans l'arrêté communautaire n° 2024-426 en date du 25 juin 2024.

Les modalités de la procédure de prolongation de l'enquête ont été définies dans l'arrêté communautaire n° 2024-557 en date du 09 août 2024

Les arrêtés sont conformes aux dispositions de l'art. R 123-9 du Code de l'environnement relatif à l'organisation de l'enquête publique et précise les informations mentionnées à l'art. L 123-10 de ce même code.

1.3.- DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

1.3.1.- Contenu du dossier

Le dossier mis à la disposition du public comprenait les documents listés ci-dessous :

Pièce N°1 – RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce N° 1-1 – Inventaire du patrimoine bâti

Pièce N° 2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Pièce N° 3 – REGLEMENT

Pièce N° 3.1 – Règlement pièces écrites

Pièce N° 3.2 – Règlement pièces graphiques

Pièce N° 3.2.1 – Règlements pièces graphiques Plan d'ensemble de la commune

Pièce N° 3.2.2 – Règlements pièces graphiques Secteur de mixité de l'habitat et zones archéologiques

Pièce N° 3.2.3 – Règlements pièces graphiques Plan du Centre Bourg

Pièce N° 3.2.4 – Règlements pièces graphiques Plan de Saint-Pardon

Pièce N° 4 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce N° 5 – ANNEXES

Pièce N° 5.1 – Servitudes d'utilité publique

Pièce N° 5.1.1 – Liste des servitudes d'utilité publique

Pièce N° 5.1.2 – Plan des servitudes d'utilité publique

- Pièce N° 5.2 – Documents graphiques Annexes à titre d'information
- Pièce N° 5.3 – Annexes sanitaires
 - Pièce N° 5.3.1 – Plan du réseau d'alimentation en eau
 - Pièce N° 5.3.2 – Plan du réseau d'assainissement
 - Pièce N° 5.3.3 – Plan du zonage d'assainissement
 - Pièce N° 5.3.4 – Notice d'assainissement
- Pièce N° 5.4 – Arrêté de classement sonore des infrastructures de transport
- Pièce N° 5.5 – Notice lotissements
- Pièce N° 5.6 – Notice risque d'exposition au plomb
- Pièce N° 6 – PIÈCES ADMINISTRATIVES
 - Pièce N° 6.1 – Délibération du conseil municipal prescrivant la révision du PLU
 - Pièce N° 6.2 – Délibération du conseil communautaire arrêtant la révision du PLU et tirant le bilan de la concertation
 - Pièce N° 6.3 – Délibération du conseil municipal arrêtant la révision du PLU et tirant le bilan de la concertation
- Pièce N° 7 - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES
 - Pièce N° 7.1 - Avis des personnes publiques associées
 - Pièce N° 7.2 – Observations de la collectivité suite aux avis des personnes publiques associées

1.3.2.- Moyens d'accès au dossier.

Les moyens suivants ont été mis à la disposition du public pour consulter le dossier :

- Version « papier » :
 - à l'accueil en mairie de Vayres, aux jours et heures habituels d'ouverture au public (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h00 ; 1^{er} samedi du mois de 9h à 12h),
 - à la CALi, 42 rue Jules Ferry à Libourne aux jours et heures habituels d'ouverture au public (du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 16h)
- Version numérique :
 - dossier dématérialisé sur le site internet de la CALi: www.lacali.fr

Toute personne pouvait, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier auprès du responsable du service urbanisme de la Cali pendant toute la durée de l'enquête.

2.- ANALYSE DU PROJET DE PLU

2.1.- NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

2.1.1.- Localisation, accès

Vayres est une commune du Sud-Ouest de la France située dans le département de la Gironde en région Nouvelle-Aquitaine. La commune se situe dans l'Entre-deux-Mers, en rive gauche de la Dordogne, à son confluent avec le Gestas, dans l'aire d'attraction de Bordeaux et son unité urbaine, ainsi que dans la communauté d'agglomération du Libournais membre du Pays du Libournais.

Vayres se trouve à 6,6 km à l'ouest de Libourne, 12,4 km au sud-ouest de Saint-Émilion et 21,5 km au nord-est de Bordeaux. Les communes limitrophes en sont, sur la rive gauche de la Dordogne, Arveyres au sud-est, Saint-Germain-du-Puch au sud, Beychac-et-Caillau au sud-ouest, Saint-Sulpice-et-Cameyrac à l'ouest et Izon au nord-ouest ; sur la rive droite, les communes sont Saint-Michel-de-Fronsac au nord-est et Fronsac à l'est.

La commune est accessible par l'autoroute A89, sorties n° 07, dite de Vayres et Izon, et n°08, dite de Vayres, Arveyres, Saint-Germain-du-Puch et Libourne.

La gare de Vayres est une gare ferroviaire française de la ligne de Paris-Austerlitz à Bordeaux-Saint-Jean, située sur le territoire de la commune de Vayres.

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

2.1.2.- Enjeux- Cohérence du dimensionnement du projet

Les enjeux constituent la synthèse des contraintes et des atouts du territoire mis en évidence dans le diagnostic territorial et l'Etat initial de l'environnement.

2.1.2.1. Enjeux démographiques

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

Les différentes données sur la composition des ménages permettent de mettre en relation les besoins des habitants avec l'offre en logement présente sur la commune. L'importance des ménages d'une personne et des familles monoparentales a été prise en compte lors de la réflexion sur le développement de l'habitat, afin de proposer une offre en logements réellement adaptée aux besoins.

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

En 2020, la commune comptait 4177 habitants, avec un taux de croissance moyen de 2,0% par an (INSEE 2014-2020).

Le PADD présente un projet de développement démographique permettant d'accueillir au maximum 1000 nouveaux habitants afin de ne pas dépasser les 5000 habitants à horizon du PLU.

Cette prévision démographique correspondrait à un taux de croissance annuel moyen de 1,21% sur la période 2020-2035.

Au regard du SCOT, la commune de Vayres est considérée comme une centralité relais du Grand Libourne, avec comme prescription de limiter le taux de croissance à 1,23 %.

Les objectifs du PLU sont donc compatibles avec ceux du SCOT.

Les logements

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

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

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

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

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

Le rapport de présentation indique que les perspectives démographiques fixées (+ 1000 habitants à horizon 2035) correspondent à une production de l'ordre de 500 logements, soit environ 50 logements/an.

Le rapport de présentation détaille la méthode du calcul du point mort qui permet d'estimer que 9logements/an seraient nécessaires au maintien de la population présente sur la commune.

Le PADD précise la volonté communale de limiter l'étalement urbain. A cet égard, les élus souhaitent favoriser le développement du bourg et privilégier la densification des espaces urbanisés par le biais du comblement des dents creuses et de la division parcellaire.

Par ailleurs, le PADD affiche l'objectif de produire 80 % des logements par densification, par transformation des bâtiments et mobilisation des logements vacants, et donc de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la dernière décennie pour la construction de logements. Les besoins évalués pour la production de logements sont donc de 6 hectares au maximum.

Les objectifs de mixité sociale

La commune de Vayres compte plus de 3500 habitants et est donc soumise aux obligations SRU.

Elle totalise, au 1er janvier 2022, 177 logements locatifs sociaux (LLS) pour un parc de résidences principales de 1783 logements, soit un taux de 9,93 % (source : inventaire SRU au 01/01/2022).

Le bilan triennal 2020-2022 s'est avéré positif avec l'atteinte des objectifs qualitatifs et quantitatifs. En effet, 203 logements locatifs sociaux ont été réalisés sur cette période pour un objectif initial de 76 LLS.

Le PADD projette la réalisation de 60 % de logements sociaux sur la production totale de logements pour se rapprocher du taux de 25 % à échéance du PLU. La commune envisage ainsi de produire 300 logements sociaux sur les 500 nouveaux logements objectivés, soit 30 LLS/an.

L'objectif SRU de 29 LLS par an est bien respecté dans ces projections.

Le PLH de la CALi fixe un objectif de production de 40 logements dont 60 % de LLS, soit 24 LLS/an.

La part sociale prévue par le PLU dans la production de nouveaux logements est compatible avec le PLH.

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

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

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

Les outils de mixité sociale

Plusieurs outils sont mis en place dans le projet de PLU en vue de favoriser le développement de logements sociaux :

- Dans les OAP : le document impose l'obligation de réaliser une part de logements sociaux, fixée secteur par secteur. Près de la moitié de la production totale de logements abordables ou sociaux doit être réalisée à travers les opérations d'ensemble encadrées par les OAP.

- Le PLU prévoit la création d'emplacements réservés en vue de réaliser un programme de logements comprenant une part minimale de logements locatifs sociaux.
- Dans les zones UA, UB et UC, le règlement du PLU impose une part de logements locatifs sociaux pour toutes opérations d'une certaine taille (3 logements ou 300m² de surface de plancher). Ainsi :
 - Toute opération de 3 logements ou 3 lots devra comporter 1 logement social ;
 - Toute opération de 4 à 8 logements ou lot devra comporter 2 logements sociaux ;
 - Toute opération de 9 logements ou lots et plus devra comporter 30% de logements sociaux.
- Le règlement des zones urbaines (UA, UB, UC) prévoit également une majoration des volumes constructibles pour la réalisation de logements sociaux. Cette majoration permet d'augmenter les droits à bâtir en termes d'emprise au sol et de hauteur pour inciter à la réalisation de logements locatifs sociaux au sein des opérations, dès que la part de logements sociaux est majoritaire au sein de l'opération (70% de logements sociaux).

Le rapport de présentation mentionne un potentiel de constructibilité de logements sociaux de 322 LLS, soit 32 LLS par an. Ce potentiel prend bien en compte l'objectif de 60 % de réalisation de logements sociaux par rapport à la production totale.

Le projet de PLU permettra a priori de répondre aux objectifs de la loi SRU en particulier du fait du report de 127 LLS, malgré certaines incertitudes sur les secteurs d'OAP et les emplacements réservés.

2.1.2.2.- Enjeux économiques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le tissu économique local

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

Le tissu économique communal

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

- Des activités industrielles qui constituent de gros employeurs :
- L'établissement militaire de matériel, le 9^{ème} BSAM, dynamise également l'emploi de la commune : 150 effectifs militaires.
- L'activité viticole, « soutenue » par des « appellations d'origine contrôlée », dont le nombre d'exploitation est en forte régression (une quinzaine en 2020). La viticulture emploie moins de main d'œuvre depuis le début des années avec la diminution des terres exploitées. Elle génère également quelques emplois liés aux activités de maintenance du matériel, de promotion des produits, de négoce, ...
- L'artisanat qui est bien représenté avec une dizaine d'entreprises travaillant principalement dans le bâtiment ou l'automobile.

Les zones d'activités spécialisées

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

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

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

Les besoins de développement économique

La stratégie du développement économique de la CALi, deuxième pôle économique de Gironde, s'inscrit d'une part dans le rapprochement avec Bordeaux Métropole par une logique de

complémentarité notamment pour la filière logistique (et plus particulièrement vitivinicole) le long de la RN 89, d'autre part dans une logique d'aménagement et de développement solidaire d'un territoire en s'appuyant sur un chapelet de ZAE le long de l'A89 et de la vallée de l'Isle.

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

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

Le projet d'extension de la ZAE de Camparian

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

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

L'extension de la ZAE de Camparian doit également répondre au développement des entreprises déjà installés sur le territoire. De plus, l'extension de la zone doit également apporter des réponses à des entreprises déjà présentes sur Camparian (GLS et Veynat) qui souhaitent se développer sur place (besoin d'environ 5 hectares).

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

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

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

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

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

Les activités agricoles à Vayres

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

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

disparition du nombre d'exploitation et la baisse d'attractivité du monde viticole, et d'autre part, par l'extension du développement urbain.

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

A Vayres, la viticulture marque fortement le territoire :

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

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

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

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

2.1.2.3. Enjeux urbains

Les structure et formes urbaines

Le paysage urbain de Vayres s'est développé de façon peu habituelle dans la mesure où le bourg est :

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

Déjà principal pôle d'habitat de la Commune, le « village » de Saint-Pardon a vu une urbanisation récente se développer fortement ces dernières années, sous forme de lotissements pavillonnaires, au point d'encercler totalement les hameaux des Gâtineaux et des Naudes, et de combler quasiment tout l'espace interstitiel qui séparait le village, de la voie ferrée, du camp militaire et de la zone d'activités. Aujourd'hui les possibilités d'extension de ce secteur qui s'inscrit dans la continuité sont également limitées vers le Nord, par la présence de la Dordogne qui forme une barrière naturelle.

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

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

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

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

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

Les extensions se sont réalisées en continuité des espaces urbains mais sur de très bonnes terres viticoles.

Les typologies bâties et les formes urbaines

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

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

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

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

Dans le Hameau de Nioton, l'urbanisation ne présente plus aucune analogie avec le tissu traditionnel. Le vignoble est ponctuellement entrecoupé de constructions. Toutefois, cette partie de la Commune fonctionne en continuité avec le bourg. Ce premier ensemble, traversé par la voie ferrée, constitue aujourd'hui "le bourg" de Vayres.

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

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

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

Le tissu de hameaux situé à l'écart du bourg

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

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

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

Le tissu pavillonnaire regroupant les opérations diffuses et de lotissement

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

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

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

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

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

Le tissu économique regroupant les deux secteurs d'activités

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'analyse de la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF)

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

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

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

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

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

- les photos aériennes de 2013 et 2023 (IGN et Google) ;

- les données cadastrales et MAJIC de 2023.

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

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

L'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La synthèse des analyses de la capacité de densification

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

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

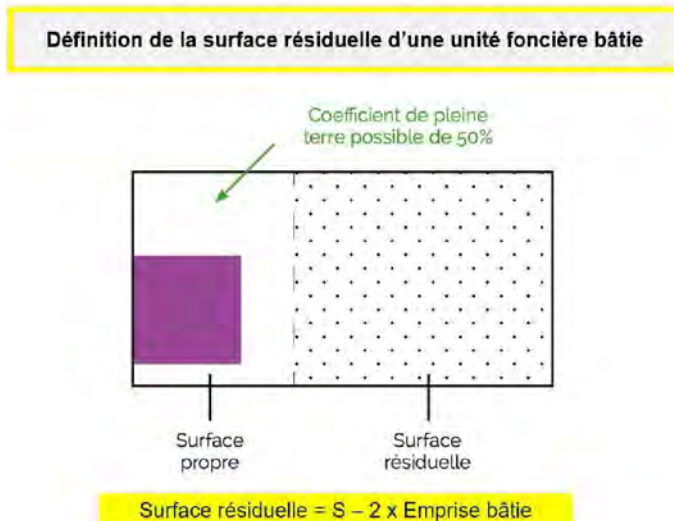
Au sein des espaces bâtis de la commune de Vayres, quatre grands de gisements permettent d'approcher la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis :

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

Les parcelles bâties

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

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



Méthode de calcul du potentiel de densification des unités foncières bâties

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

- Est-ce qu'il reste de la place : calcul de la surface résiduelle.

- Combien de logements peut-on y faire selon les différentes formes urbaines, paysagères et architecturales des tissus bâtis ?

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

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

Les changements de destination des constructions isolées

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

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

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

2.1.3. Les équipements collectifs

2.1.3.1. Les services administratifs et sociaux

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

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

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

2.1.3.2. Les établissements liés à l'enfance

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

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

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

Pour l'année scolaire 2023-2024 :

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

Le groupe scolaire actuel est installé dans ses locaux près du bourg de Vayres depuis 1957, en 1976, la municipalité lui a adjoint une école primaire.

En 2018, l'école primaire a été agrandie et rénovée afin de résoudre de nombreux dysfonctionnements. Les enfants et adolescents scolarisés vont pour la plupart au collège Jean Auriac d'Arveyres (153 élèves à la rentrée 2011) et au lycée Max Linder de Libourne.

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

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

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

2.1.3.3. Les équipements de santé

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

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

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

2.1.3.4. La culture, les loisirs et les équipements sportifs

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

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

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

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

2.1.3.5. Les équipements touristiques

Le Mascaret au Port de Saint Pardon

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

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

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

Le Château de Vayres au cœur du bourg

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

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

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

Le vignoble

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

2.1.4.- Objectifs de la Commune

Au regard des enjeux soulevés la commune de Vayres a établi une stratégie de développement durable et de résilience.

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

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

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

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

Le Diagnostic territorial est exhaustif et répond aux exigences réglementaires. Il permet d'identifier les enjeux qui constituent la première des motivations justifiant les choix en matière de PADD et d'OAP et, par voie de conséquence, en matière de zonage et de règlement qui en découlent.

2.2.- CONTENU DOCUMENTAIRE

Le PLU traduit la stratégie d'aménagement et de développement durable du territoire communal en fixant les règles d'utilisation du sol. 5 documents fondamentaux dont le contenu est précisé dans le Code de l'urbanisme (Livre I, titre V, chap I) forment la structure du PLU.

2.2.1.- Rapport de présentation

Conformément aux dispositions de l'art. L 151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation :

- Expose le diagnostic et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution ;
- Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.
- Explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement ;
- Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- Définit les critères, indicateurs et modalités pour l'analyse des résultats de l'application du plan.

Le rapport de présentation est conforme aux dispositions de l'art. L 151-4 du Code de l'urbanisme : il est complet et proportionné à l'importance du PLU, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

2.2.2.- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Conformément à l'art. L153-12 du Code de l'urbanisme le PADD a été présenté et débattu en Conseil municipal lors de la séance du 27 mai 2021.

Le PADD exprime de façon concise et pédagogique les grands axes d'aménagement du territoire communal au regard des enjeux mis en exergue dans le cadre de l'état initial de l'environnement et en compatibilité avec les documents de norme supérieure.

Le PADD est articulé autour des 3 grands axes qui se déclinent en 9 objectifs et en orientations. Les explications détaillées des choix retenus pour son élaboration sont exposées dans le rapport de présentation.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Vayres visent à préserver et mettre en valeur les spécificités de son territoire et de son environnement, tout en permettant un développement de l'habitat et de la vie économique.

L'idée directrice est de rechercher un équilibre entre le progrès social, le respect de l'environnement et le développement économique du territoire.

Ainsi, les orientations suivantes sont retenues pour l'aménagement et le développement de l'ensemble de la commune de Vayres :

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

1. Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et agricole,

- Préserver et restaurer la trame verte et bleue,
 - Prévenir les risques d'inondation et ruissellement d'eaux pluviales,
 - Favoriser et préserver la diversité de la vie et la présence d'éléments naturels dans l'espace urbain,
 - Maintenir et soutenir l'agriculture.
2. Valoriser le patrimoine paysager de la commune
- Paysage du vignoble, entrée de ville et lisière urbains,
 - Les points de vue sur la Dordogne,
 - Valoriser et préserver le patrimoine historique.
3. Prévoir un développement équilibré de l'habitat,
- Maîtriser la croissance de la population à 5000 habitants en 2032,
 - Poursuivre l'effort de construction de logements sociaux,
 - Favoriser une ville de proximité par la densification des centralités,
 - Favoriser le renouvellement urbain,
 - Rationnaliser les besoins fonciers en extension urbaine,
 - Développer les performances environnementales de l'urbanisation
4. Compléter les équipements au service de la population
- Renforcer la capacité d'accueil des équipements collectifs,
 - Valoriser et créer de nouveaux lieux de vie.
5. Conforter le développement économique
- Renforcer et développer l'offre commerciale,
 - Poursuivre l'accueil d'activités économiques,
 - Soutenir l'activité touristique,
 - L'équipement numérique du territoire.
6. Améliorer le fonctionnement urbain
- Organiser les liaisons inter-quartiers,
 - Requalifier la traverse du centre bourg,
 - Promouvoir les mobilités douces et développer les liaisons entre quartiers,
 - Valoriser les connexions intermodales

Le contenu du PADD est conforme aux dispositions de l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme, car il définit les orientations générales concernant :

- les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

- l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

En outre il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

2.2.3.- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Selon l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les OAP énoncent les grandes orientations portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements des sites de projet.

Ces orientations définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine.

Elles comportent un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, en assurant un renouvellement urbain et une mixité sociale, en améliorant l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées et en apportant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation est établi au regard des conditions d'équipement de chacun des périmètres couverts par des OAP. Il fixe le phasage de l'urbanisation en considérant, à la fois :

- l'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées,
- les contraintes liées au foncier (maîtrise publique du foncier, occupation actuelle du sol, morcellement ...),
- les équipements et réseaux (VRD) existants ou projetés.

Cet échéancier est « prévisionnel » et présente donc une part d'incertitude car il est tributaire d'éléments de faisabilité qui ne sont pas tous maîtrisés par la collectivité. Il a été déterminé selon 3 temps s'inscrivant dans la temporalité du PLU (+/- 10 ans) :

Le court terme (CT), se situant à environ 3 ans à compter de l'approbation du PLU

Le moyen terme (MT), se situant entre environ 3 ans et 6 ans à compter de l'approbation du PLU.

Le long terme (LT), se situant au-delà de 6 ans à compter de l'approbation du PLU.

Pour chaque OAP sectorielle, le volet programmation précise le cas échéant les modalités de réalisation propres à chaque secteur de projet.

Huit (8) OAP ont été définies sur des secteurs identifiés pour un enjeu d'aménagement, de restructuration ou de valorisation.

- Zone UA Centre-Bourg
- Zone UA Nioton
- Zone UC Avenue d'Izon
- Zone UC Le Déroc
- Zone 1AU Sud-Vayres
- Zone 1AU Embeyres
- Zone UC Artigaux
- Zones 1AUx Site de Cam parian Parc d'activités mixtes

Les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) de renouvellement urbain

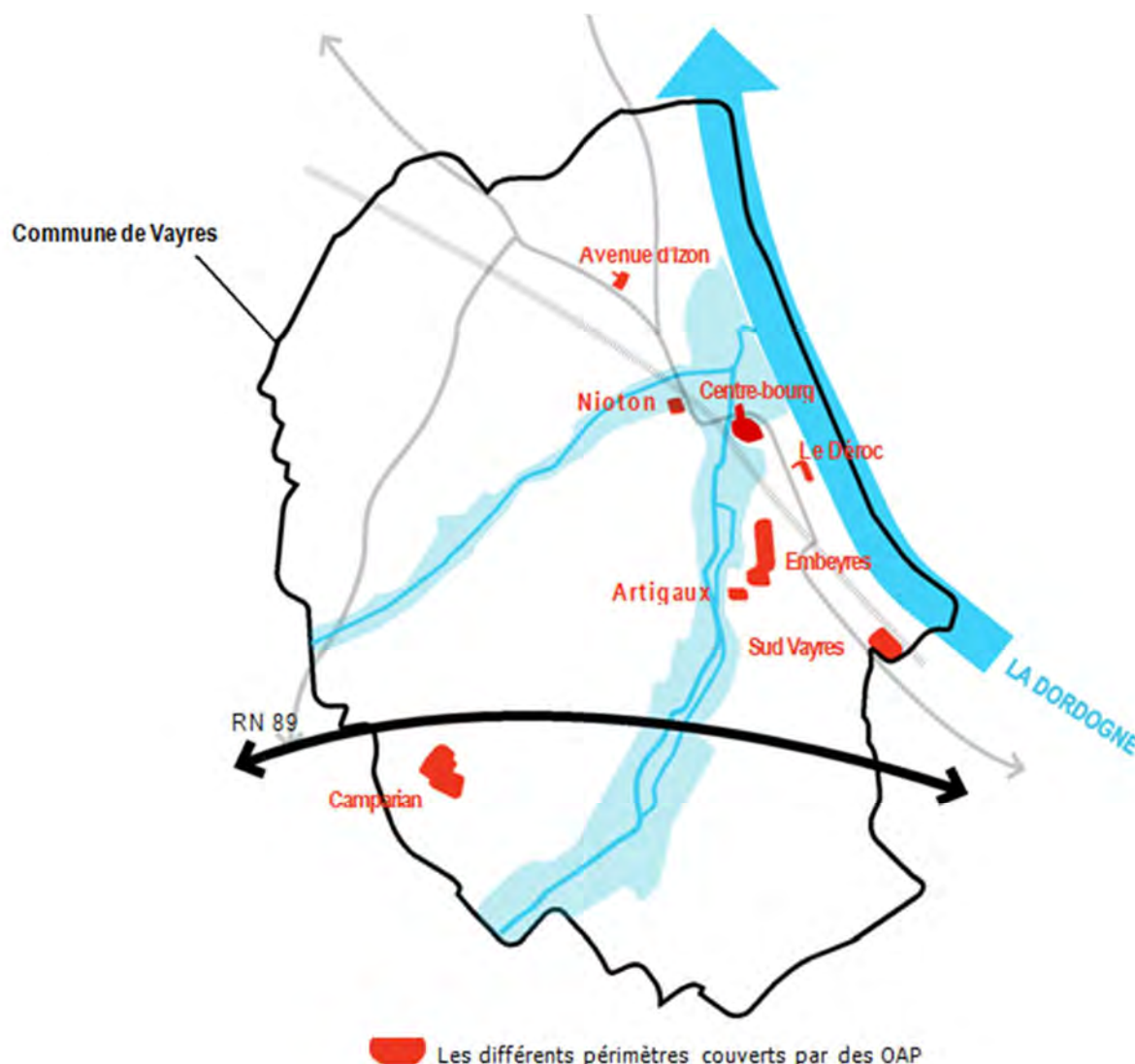
Le projet de PLU instaure cinq périmètres d'OAP sur des terrains déjà urbanisés de la commune pour favoriser des opérations de renouvellement urbain, bien organisées et qualitatives. Il s'agit des secteurs dits « Centre-bourg », « Nioton », « Avenue d'Izon », « Le Déroc », « Embeyres », « Artigaux », et « Sud-Vayres ».

En effet, par leur superficie, leur localisation au cœur du tissu urbain existant et la rareté du foncier pour la production de logements, les terrains couverts par des OAP présentent un fort enjeu d'intégration urbain. Les OAP établies sur ces 5 secteurs permettent de préciser les qualités de l'insertion architecturale (hauteur, implantation du bâti, ...), urbaine (espaces publics, placettes, lieux de vie, ...), paysagère (espaces verts, préservation des arbres existants, ...) et de préciser l'organisation des accès et du fonctionnement viaire (cheminement doux, accès et fonctionnement des circulations automobiles). Les OAP précisent également le programme de construction attendus et notamment la part de logements sociaux qui s'impose aux projets (chaînage entre le règlement et les OAP).

Ces cinq OAP à vocation principale d'habitat en densification (donc non pris en compte dans les prévisions de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers) représentent une production potentielle d'environ 115 logements. En moyenne, ces prévisions s'approchent d'une densité moyenne

de 30 logements par hectare, au regard des densités imposées qui ont été différenciées selon la localisation des secteurs, leur taille et la typologie des tissus environnants.

Pour les périmètres d'OAP institués sur des terrains bâtis, compte tenu du morcellement foncier et de la complexité de l'opération d'aménagement, le potentiel de 115 logements est une capacité maximale, une partie pourrait ne pas se réaliser sur la durée du PLU (à 10 ans). Le présent PLU retient l'hypothèse de mobiliser entre 50 et 75% des 115 logements prévus soit entre 60 et 85 logements sur 10 ans.



Zone UA Centre-Bourg

D'une surface d'environ 0,7 ha, le périmètre de projet se situe au centre du bourg de Vayres, entre l'Avenue de Libourne et la voie ferrée. L'urbanisation de ces terrains doit permettre une meilleure desserte des logements de l'Avenue de Libourne et un maillage avec le centre-bourg. Pour ce secteur, les orientations d'aménagement et de programmation doivent répondre aux enjeux suivants :

- L'enjeu urbain lié à la proximité du centre-bourg (continuités piétonnes, desserte, vocabulaire d'extension de centre-bourg...) ;
- L'enjeu paysager et environnemental lié à l'inscription dans un paysage boisé d'une part, et construit d'autre part (vues depuis et sur les propriétés voisines) ;

- L'enjeu environnemental lié à la gestion des eaux pluviales et à la maîtrise de l'imperméabilisation des sols.

Zone UA Nioton

Le périmètre de projet s'étend sur une surface d'environ 0,7 ha à proximité du centre ancien de Vayres au bord de l'Avenue de Libourne.

Pour ce secteur, les orientations d'aménagement et de programmation doivent répondre aux enjeux suivants :

- Mailler avec les quartiers alentours pour retrouver des continuités viaires et piétonnes ;
- Requalifier l'ancien pôle médical de Vayres en un quartier d'habitation.

Zone UC Avenue d'Izon

Le périmètre de projet s'étend sur une surface d'environ 0,4 ha le long de l'avenue d'Izon.

Pour ce secteur, les orientations d'aménagement et de programmation doivent répondre aux enjeux suivants :

- Densifier harmonieusement une grande unité foncière ;
- Permettre la création d'un maillage avec les opérations voisines.

Zone UC Artigaux

Le périmètre de projet s'étend sur une surface d'environ 0,6 ha au Sud de la commune entre l'avenue d'Embeyres et la cité des Artigaux.

Pour ce secteur, les orientations d'aménagement et de programmation doivent répondre aux enjeux suivants :

- Préserver la lisière boisée de l'entrée de ville de Vayres ;
- Composer une urbanisation ordonnée du secteur.

Zone 1AU Sud-Vayres

Le périmètre de projet s'étend sur une surface d'environ 2,5 ha à l'extrême Sud de la commune entre l'avenue de Libourne et la voie ferrée.

Pour ce secteur, les orientations d'aménagement et de programmation doivent répondre aux enjeux suivants :

- Préserver les lisières boisées de l'entrée de la ville de Vayres ;
- Composer une urbanisation ordonnée du secteur.

Le PLU révisé prévoit la réalisation de deux extensions urbaines pour répondre aux besoins de production de logements, qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation :

- l'OAP « Embeyres » qui prévoit la réalisation d'un peu moins de 100 logements sur une surface de moins de 5 hectares classés en zone à urbaniser (zone 1AU).
- l'OAP « Déroc » qui prévoit la réalisation d'environ 20 logements sur un peu plus de 7000 m² de surface de terrain classés en zone UC.

Ces deux périmètres d'OAP sont comptabilisés dans les prévisions de consommation d'espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (NAF) du PLU révisé.

L'OAP « Embeyres » se localise au Sud Est du centre bourg, le long de la Route d'Embeyres, dans un cadre bâti à dominante pavillonnaire. La réalisation de l'opération est une opportunité pour créer un espace vert collectif (classé en zone N) au cœur de deux poches urbanisables reliées des liaisons douces. L'opération se maille sur le réseau de viaire alentour pour faciliter et créer des raccourcis. Les formes urbaines attendues sont d'une densité proche de celle des quartiers alentours.

L'OAP « Déroc » se localise également au Sud Est du centre bourg, le long de l'Avenue de Libourne, en bordure de la Dordogne, à l'arrière d'un premier rang de maisons individuelles. La réalisation de l'urbanisation est relativement complexe car elle porte sur plusieurs unités foncières dont certaines déjà bâties, ce qui rend peu évident la réalisation d'une opération d'ensemble. L'objectif est d'organiser le maillage et la desserte mutualisée en équipement des terrains pour économiser de l'espace et optimiser les coûts de viabilisation. Les formes urbaines attendues sont d'une densité proche de celle des quartiers alentours.

Les deux secteurs d'OAP en extension urbaine du PLU révisé permettent de prévoir environ 115 logements (avec une densité moyenne d'environ 20 logements à l'hectare).

Zone UC Le Déroc

D'une surface d'environ 1,2 ha au total, le périmètre de projet se situe sur des terrains en deuxième voire troisième rang, derrière l'avenue de Libourne.

Pour ce secteur, les orientations d'aménagement et de programmation doivent répondre aux enjeux suivants :

- Permettre un meilleur maillage viaire et piéton ainsi qu'un meilleur fonctionnement dans un quartier avec une forte présence de division parcellaire en drapeau.
- Assurer une urbanisation cohérente à l'arrière de l'avenue de Libourne et à proximité du centre-ville.

Zone 1AU Embeyres

Le périmètre de projet s'étend sur une surface d'environ 5,8 ha au Sud de la commune entre l'avenue d'Embeyres et la rue du Sudre.

Pour ce secteur, les orientations d'aménagement et de programmation doivent répondre aux enjeux suivants :

- Répondre au besoin de production de logement de la commune ;
- Créer un quartier en épaisseur permettant de relier la rue du Sudre et l'Avenue d'Embeyres ;
- Préserver un espace de nature au cœur du quartier.

La zone à urbaniser spécialisée pour les activités économiques

La volonté d'étendre la zone d'activités économiques de Camparian répond à la politique de développement économique portée par la CALi, compétente en matière de développement économique. L'absence de foncier destiné aux activités disponible sur le territoire motive le développement de la zone. Cet objectif du PADD est aussi la traduction des orientations du SCoT Libournais qui identifie le secteur de Camparian comme l'un des principaux sites de développement économique destiné aux activités productives et de logistique. L'extension de la ZAE permettra d'offrir davantage d'emplois sur place et participera au desserrement économique de la Métropole vers le territoire.

La localisation d'une zone d'activités à Vayres représente également une opportunité pour maintenir des entreprises déjà sur place qui ont des besoins de développement. Zone UX

Le PADD de Vayres reprend ainsi les prévisions du SCoT du Libournais pour dimensionner l'extension de la zone d'activités de Camparian, à travers :

- la création d'une zone 1AUx, pour les terrains devant faire l'objet d'une opération d'aménagement afin d'équiper et de réorganiser les fonciers, sur une surface d'environ 11,1 hectares ;
- le classement en zone UX de terrains non bâtis situés entre la ZA de Camparian existante et la zone 1AUx instaurée avec le PLU révisé, destinés à l'agrandissement d'entreprises déjà installés sur la ZA et dont le développement est actuellement bloqué par un terrain d'assiette insuffisant. Sont ainsi classés environ 3 hectares en zone UX pour deux entreprises du secteur logistique, et un plus de 7 000 m² pour l'extension d'une activité d'embouteillage et de conditionnement

viticole installée également le long de la route de Poumeyrade. Soit une extension de la zone de Camparian par un classement en zone UX d'environ 3,8 hectares.

L'extension de la zone d'activités de Camparian mobilise ainsi une surface d'environ 14,9 hectares qui entrent dans les prévisions de consommation d'espaces NAF.

Zones 1AUx Site de Camparian Parc d'activités mixtes

D'une surface d'environ 15 ha au total, le périmètre se situe entre la route de Poumeyrade et la route Durand-Bayle. Ce périmètre s'inscrit dans la continuité du site de Camparian existant, sur des terrains viticoles encore majoritairement présents

Pour ce secteur, les orientations d'aménagement et de programmation doivent répondre à trois enjeux principaux :

- L'enjeu urbain lié au développement et à l'extension du site de Camparian (sa capacité, son fonctionnement) ;
- L'enjeu paysager lié à l'inscription dans un paysage majoritairement ouvert et viticole ;
- L'enjeu environnemental lié à la gestion des eaux pluviales et à la maîtrise de l'imperméabilisation des sols du périmètre de projet situé à l'amont du vallon du Gestas, espace classé en zone Natura 2000.

L'analyse multicritères conduite pour déterminer la localisation optimale de l'extension de Camparian a cherché à établir un équilibre entre la protection de l'environnement (la présence de zone humide, la proximité de la vallée du Gestas), l'occupation des sols et notamment la présence de terres viticoles de bonne qualité (objectif défendu par la profession viticole qui s'est en particulier exprimée contre le projet autour de l'échangeur n°8), les besoins en équipements nécessaires pour la zone (desserte, réseaux), les enjeux paysagers aux abords de la RN89 (intégrant l'enjeu touristique et de l'appellation Graves de Vayres) et enfin, la structure foncière et la capacité de la collectivité à engager un projet de développement économique à moyen terme.

Le contenu et l'objet de ces OAP sont conformes aux dispositions des articles L 151-6 et 7 du code de l'urbanisme:

2.2.4.- Règlement et zonage

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols : il est la traduction sous forme réglementaire du PADD.

A l'instar des OAP le règlement est opposable lors de la délivrance d'une autorisation du droit des sols.

Le territoire couvert par le P.L.U. est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions du règlement sont :

- La zone UA
- La zone UB
- La zone UC
- La zone UE
- La zone UX

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU :

- La zone 1AU
- La zone 1AUx

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre A.

La zone A comprend un secteur Ah.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre N.
La zone N comprend deux secteurs Ns et Ne.

ZONES urbaines

Les zones urbaines sont divisées en 5 secteurs.

Zone UA

La zone UA correspond aux tissus bâtis anciens de la commune de VAYRES. Les implantations sont généralement proches de la voie et mitoyennes, la fonction résidentielle cohabite avec d'autres usages (activités économiques, équipements). Au sein de cette zone, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions à usage principal d'habitation, de commerce, de bureau et de service, ainsi que leurs dépendances.

Zone UB

La zone UB couvre les tissus bâtis, relativement homogène en extension de la trame ancienne du bourg et de Saint-Pardon. Ces extensions opérées sous la forme de lotissements pavillonnaires sont de faible densité, avec une présence ponctuelle d'activités et d'équipements collectifs.

Au sein de cette zone, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions à usage principal d'habitation, de commerce, de bureau et de service, ainsi que leurs dépendances

Zone UC

La zone UC couvre les tissus bâtis, relativement hétérogène, réalisés en extension linéaire depuis les bourgs et hameaux de la commune. Cette urbanisation diffuse se compose principalement de maisons individuelles, implantées sans ordonnancement, sur des parcelles pouvant être de grande taille.

Au sein de cette zone, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions à usage principal d'habitation, de commerce, de bureau et de service, ainsi que leurs dépendances.

Zone UE

La zone UE est réservée principalement aux équipements publics ou d'intérêt collectif de la commune.

Zone UX

La zone UX accueille des activités industrielles et artisanales, ainsi que les équipements liés au fonctionnement de ces activités. La zone UX comprend également les terrains affectés au service des armées sur le site de « Labour ».

Zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser sont divisées en 2 secteurs.

Zone 1AU

La zone 1AU constitue un secteur naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à caractère d'habitat. Son ouverture à l'urbanisation est réglementée, des Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent sur la zone.

Zone 1AUx

La zone 1AUx couvre l'extension de la zone d'activités de Camparian. Elle est destinée à accueillir des activités principalement industrielles artisanales et logistiques.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent sur la zone.

Zones agricoles (zones A)

Zone A

Il s'agit d'une zone de richesse agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y sont admises.

La zone A comprend un secteur Ah couvrant des terrains urbanisés au sein de la zone agricole.

Zone N

La zone N concerne les espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La constructibilité y est limitée pour préserver les caractéristiques de la zone N. La zone N comprend deux secteurs :

- un secteur Ns qui couvre les espaces naturels les plus sensibles dont le périmètre Natura 2000 localisé sur la commune.
- un secteur Ne ponctuellement bâti à constructibilité limitée, destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone N est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation.

En outre, sont repérés sur les documents graphiques du règlement :

- Les emplacements réservés aux équipements publics futurs (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;
- Les emplacements réservés en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- Les servitudes de mixité de l'habitat qui identifient les terrains où le règlement impose des catégories de logements à réaliser ;
- Les terrains affectés par les zones bleues et rouges du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Dordogne ;
- Les terrains affectés par le risque de débordement de l'Eau Blanche ;
- La localisation des Espaces Plantés Protégés ou à créer au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- Les éléments bâtis protégés au regard de leur valeur patrimoniale, pour lesquels le règlement définit des règles spécifiques.
- En zone agricole ou naturels, les bâtiments qui sont susceptibles de changer de destination.
- Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.
- Les zones archéologiques.

Le contenu du règlement est conforme aux dispositions des articles L 151-8 et suivants, et R 151-9 et suivants du code de l'urbanisme.

2.3.- COHERENCE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

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

Afin de prévenir les impacts dommageables que pourraient engendrer des projets sur le réseau écologique européen Natura 2000, les documents de planification notamment sont soumis à évaluation des incidences Natura 2000.

Le territoire de la commune de Vayres est concerné par trois sites Natura 2000, tous qualifiés de Zones Spéciales de Conservation au titre de la directive Habitat, faune, flore de 1992 :

- FR7200660 « La Dordogne »
- FR7200682 « Palus de Saint-Loubès et d'Izon »
- FR7200803 « Réseau hydrographique du Gestas ».

Ces 3 sites présentent des caractéristiques assez proches quant aux enjeux de conservation, à leur fonctionnalité écologique et aux paramètres dégradants. Leur dénominateur commun est l'eau, puisqu'il

s'agit de réseaux hydrographiques (Dordogne et Gestas) et de zones humides (palus de St Loubès et d'Izon et basse vallée du Gestas).

Dès la phase de diagnostic, ils ont été identifiés et considérés comme secteurs à préserver de toute urbanisation.

Le site NATURA 2000 « La Dordogne » est une Zone Spéciale de Conservation ZSC FR7200660 du réseau Natura 2000 d'une superficie de 5 715 hectares :

La Dordogne est un cours d'eau essentiel pour la conservation des poissons migrateurs et la qualité globale de ses eaux.

Le site Natura 2000 « La Dordogne » est composé d'une rivière d'une longueur de 250 km. La rivière est encaissée dans des sédiments calcaires du Jurassiques et du Crétacé parfois recouverts de placages argilo-siliceux, est marquée par un développement linéaire de falaises sur sa partie amont. Sur sa partie aval (Aval de Mouleydier), la rivière coule sur des dépôts sédimentaires tertiaires marins ou lacustres et est remblayée par des alluvions quaternaires.

Le site présente une grande diversité de milieux aquatiques et de milieux alluviaux (bancs sablo-graveleux du lit mineur, forêts alluviales). De nombreuses espèces rares au niveau régional et national (phanérogames et coléoptères), de remarquables frayères à poissons migrateurs, et la Loutre occupent le site.

La Dordogne présente plusieurs vulnérabilités face :

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

Le Palus de Saint-Loubès et d'Izon est une Zone Spéciale de Conservation ZSC FR7200682 du réseau Natura 2000 d'une superficie de 770 hectares :

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

Ce site Natura 2000 est un vaste ensemble bocager prairial inondable.

Le site Natura 2000 apparaît vulnérable au risque d'évolution des spéculations agricoles. L'élevage extensif, activité agricole traditionnelle des palus permettant le maintien de surfaces de prairies humides, est aujourd'hui menacée et en déclin sur la rive gauche de la Dordogne. Les surfaces de marais ou de prairies humides se réduisent, effet provoqué notamment par la modification des pratiques agricoles (pratiques extensives remplacées par la céréaliculture), par la populiculture et par une urbanisation diffuse.

Le réseau hydrographique du Gestas est une Zone Spéciale de Conservation ZSC FR7200803 du réseau Natura 2000 d'une superficie de 195 hectares :

Le réseau hydrographique du Gestas possède un enjeu majeur en raison de la présence d'une mosaïque d'habitats alluviaux favorables à la présence du Vison d'Europe.

Ce site constitue également un milieu de vie ou corridor écologique pour des espèces piscicoles d'intérêt communautaire dont les potentialités d'accueil pourraient être améliorées. De plus, la présence de prairies mésophiles de fauche, de prairies humides et de secteurs de lisières apporte une diversité biologique intéressante.

La vallée du Gestas (au-delà des limites du périmètre Natura 2000) est en outre un territoire de grand intérêt pour les chiroptères avec la présence de plusieurs espèces d'intérêt (les gîtes d'hivernage devraient à terme faire l'objet d'une intégration au périmètre Natura 2000).

Les principales menaces pesant sur la conservation des habitats naturels et des espèces d'intérêt communautaire de ce site sont le drainage et toute atteinte au réseau hydrographique (perturbation de la qualité de l'eau, obstacles à la continuité écologique...), la déprise agricole (activités traditionnelles de fauche et d'élevage) et aux changements de pratique et d'occupation du sol qui en découlent (artificialisation des sols, remblaiement des zones humides...).

Les trois sites ont été identifiés dès la phase diagnostic et considérés comme devant être protégés dans leur intégrité dans le cadre du PLU, représentant des enjeux majeurs en termes de biodiversité, mais également de paysage.

A la lumière des enjeux de protection des trois sites Natura 2000 présents sur la commune, les incidences de la révision du PLU sur ces derniers doivent être analysées dans les domaines suivants :

- Conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire ;
- Fonctionnalité de l'hydro système ;
- Qualité des eaux.

Tous les périmètres Natura 2000 ont fait l'objet d'un classement en secteur Ns afin de couvrir de façon plus exhaustive les habitats revêtant un enjeu biologique fort et plus globalement les périmètres Natura 2000. Ce zonage est le plus protecteur du PLU, il empêche toute urbanisation. Il permet d'associer un règlement d'urbanisme protecteur des milieux naturels sensibles à travers une limitation des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions aux seuls travaux suivants :

- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières (RD242 par exemple traverse le site du Gestas) et ferroviaires.
- La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé. Cinq emplacements réservés sont prévus sur les zonages Natura 2000 (site du Gestas et de la Dordogne) pour la création de chemins piétons autour du bourg. Les surfaces sont présentées dans le tableau suivant. 10 730 m² cumulés sont concernés sur le zonage Natura 2000. Cette emprise est plus vaste que les futurs cheminements réels et certains ER sont attenants à des voies existantes. Les études de projet devront s'assurer du non-impact sur les habitats du site Natura 2000 (le parc du château, ouvert au public, est intégré au périmètre Natura 2000 du Gestas).
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes, a priori très peu présentes sur les sites Natura 2000,
- Les réseaux publics et d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- L'aménagement et les travaux d'entretien régulier des cours d'eau et fossés, sous réserve que leur curage s'effectue dans la largeur et la profondeur naturelle du cours d'eau ou du fossé, et sous réserve de conserver la végétation rivulaire (élagage et recépage de la végétation uniquement).

L'ensemble du réseau hydrographique communal et ses abords font l'objet d'un classement en zone Ns ou à défaut en zone N, de même que les secteurs identifiés en zone humide, de même que les secteurs inondables du PPRI de la Dordogne qui concerne une partie de la basse vallée du Gestas.

Le PLU présente une incidence neutre en termes de fonctionnalité de l'hydro système (en lien avec la conservation des zones humides et des espaces tampons).

La qualité de l'eau est un élément fondamental à l'objectif de conservation des habitats et des espèces. Les risques d'altération de la qualité de l'eau découlant de la mise en œuvre d'un document d'urbanisme

peuvent être multiples, et sont essentiellement liés à l'activité humaine et ses rejets, dans ses dimensions habitat, activité économique, activité agricole...

La conservation de la trame bleue (cours d'eau, ripisylve et zone humide) par un zonage protecteur évoquée précédemment engendre une préservation de la fonctionnalité épuratrice de ces milieux vis-à-vis des polluants qui rejoignent le réseau hydrographique principalement par ruissellement ou transfert de nappe. Par exemple, à proximité d'une zone humide, une bande tampon doit être édifiée entre cette dernière et le projet de construction.

Afin de limiter le recours à l'Assainissement Non Collectif (ANC) potentiellement moins efficace que le traitement des eaux usées en station d'épuration s'il n'est pas bien conçu ou entretenu,

Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration de Vayres qui se rejettent dans la Dordogne (plus forte capacité de dilution que le Gestas, plus sensible aux rejets). Dotée d'une capacité nominale de 4500 EH, sa charge maximale d'entrée est de 3196 EH laissant présager une capacité résiduelle significative.

La gestion des eaux pluviales participe également à la préservation de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques. En effet, les ruissellements sur les zones imperméabilisées et sur les zones viticoles engendrent des montées brutales des niveaux d'eau et des lessivages d'éléments polluants (hydrocarbures, huiles, métaux lourds...) vers les cours d'eau. Sur la commune, les eaux pluviales restent collectées par un réseau de fossés. Le réseau busé hors zone d'assainissement collectif est très limité (Pichon, Coin... et les traversés de routes).

Le PLU impose sur l'ensemble de la commune une maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle au moyen de différentes techniques laissées au choix du pétitionnaire. En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer l'ensemble des eaux pluviales sur le terrain, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé selon un débit de fuite régulé à 3 litres/seconde/hectare.

De plus, sur la zone 1AUx, à proximité du réseau hydrographique du Gestas, les OAP prévoient de créer un maillage hydraulique structurant, permettant la récolte et le stockage des eaux pluviales à ciel ouvert ainsi que la mise en place de continuités écologiques et paysagères. Ce maillage hydraulique pourra également être le support d'une amélioration de la biodiversité et d'agrément (cheminement piétons, amélioration du cadre de vie et de travail...).

Le PLU présente une incidence neutre à faible en termes de qualité des milieux aquatiques (sachant que tout rejet de station d'épuration contient des résidus de paramètres polluants).

Compte tenu des développements présentés, le PLU de Vayres ne paraît pas avoir d'incidence significative sur l'intégrité et l'état de conservation des trois sites Natura 2000 concernés sur la commune et ses abords. L'enjeu Natura 2000 est bien intégré, tant dans le PADD que dans le zonage et le règlement du PLU.

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

Les principaux documents à prendre en compte seront présentés du plus global au plus sectoriel quel que soit le rapport d'articulation (précisé pour chaque document) : du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires SRADDET (échelle régionale). Trois d'entre eux concernent la planification de la politique de l'eau et des milieux aquatiques. Le SAGE Dordogne atlantique en phase d'élaboration ne sera pas étudié.

Pour les documents d'urbanisme, le code de l'Urbanisme introduit plusieurs notions distinctes : la conformité (PPRi), la compatibilité (SDAGE / SAGE) et la prise en compte (SRADDET...).

Ainsi, le PLU de la commune de Vayres doit notamment être compatible avec les SAGE, SDAGE et Contrats de rivière. Il doit également prendre en compte les Schémas de Cohérence Territoriale.

2.3.2.1. Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine « Quelle Aquitaine en 2030 ? »

Le SRADDET est un « schéma de planification stratégique et prescriptif qui a pour ambition de réussir collectivement les transitions écologiques, climatiques, sociales, économiques ou agricoles indispensables à notre territoire ».

Le SRADDET fixe 4 grandes priorités :

- Bien vivre dans les territoires,
- Lutter contre la déprise et gagner en mobilité,
- Protéger notre environnement naturel et notre santé,
- Produire et consommer autrement.

Un des objectifs phare du SRADDET est d'opérer la transition régionale des territoires vers le ZAN avec une baisse globale de 50% de la consommation d'espace à l'horizon 2021 sur la base de la période référence 2011-2021, à l'échelle du territoire. Le PLU de Vayres ne permet pas de réduire les prévisions de consommation d'espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers à l'échelle de la commune. Les sujets de mobilité, de centralité des bourgs, de préservation des maillages écologiques sont bien intégrés dans le PLU.

2.3.2.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Libournais

Le projet de PLU s'inscrit dans une logique de maîtrise de l'étalement urbain et d'optimisation de l'enveloppe urbaine existante. Il décline un objectif de développement de population en lien avec le SCOT, préserve la TVB, classe en zone agricole protégée la trame pourpre viticole, à l'exception de la zone 1AUx qui consomme 11,5 ha de vignes, mais qui répond également aux objectifs de développement économiques fixés par le SCOT.

L'étalement urbain et le mitage sont en outre limités via la définition de ces zones à urbaniser dans la continuité du bâti existant. Une partie majoritaire du besoin en logements (dont logement social) se fera majoritairement au sein du tissu urbain existant, au sein de dents creuses ou en requalification et densification.

Le PLU cherche par ailleurs à renforcer les centralités urbaines tout en favorisant une ville de proximité. Un des enjeux du PADD est de renforcer l'appareil commercial en densifiant les secteurs commerciaux déjà existants dans le but de maintenir un foyer d'emploi, notamment industriel et viticole.

Afin de faciliter les déplacements et l'accessibilité au territoire, il est prévu de conforter l'usage des transports en commun, mais également de créer des infrastructures d'accueil et circulation (aires de covoiturage, cheminements piétons, pistes cyclables). De plus, favoriser les déplacements doux permettra de diminuer la pollution de l'air.

Le PLU de Vayres est compatible avec le SCoT Pays Libournais.

2.3.2.3. Le SDAGE Adour-Garonne

Sans entrer dans une analyse détaillée de chaque disposition du SDAGE, le PLU est jugé compatible avec le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 pour les raisons suivantes :

- Le PLU identifie et préserve l'ensemble de la trame bleue de la commune par un zonage protecteur, y compris les zones humides et les abords de fossés (éloignements de 6 m de toute construction dans les zones ouvertes à l'urbanisation).
- Il préserve également, conformément au PPRi, la zone inondable de la vallée de la Dordogne et de la basse vallée du Gestas.
- Il prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelle, préférentiellement par infiltration totale ou partielle, si le sol le permet, ou par rejet régulé à 3L/s/ha, habituel sur le secteur de Bordeaux métropole, sans précision toutefois sur la pluie référence (10 ans par défaut).
- Il prévoit un développement de l'urbanisation majoritairement proche des réseaux existants, ce qui limite le risque de fuite d'eau et relié à l'assainissement collectif dont les effluents rejetés

en Dordogne sont traités par la station de Vayres, conforme, et disposant d'une capacité résiduelle relativement importante.

- Le développement éventuel des besoins en eau potable en lien avec la création de logements et l'extension de la ZAC semble adapter à la capacité des réseaux et de la ressource captée sur plusieurs forages alentours par le SIAEPA de la région d'Arveyres, gestionnaire AEP sur la commune de Vayres. Ce dernier mène une politique continue d'entretien de son réseau pour optimiser l'état du réseau et réduire les fuites d'eau.

Le PLU DE Vayres est compatible avec les objectifs d'état des masses d'eau.

2.3.2.4. Le SAGE Nappes profondes de Gironde

Le secteur fait partie de l'unité de gestion centre du SAGE Nappes profondes de Gironde avec une nappe Eocène déficitaire (en 2012) sur l'unité de gestion.

Le PLU est en relation avec le SAGE via les prélèvements d'eau potable par le SIAEPA de la région d'Arveyres, gestionnaire AEP sur le secteur. Les prélèvements sont réalisés dans l'Eocène moyen dont l'état et les objectifs sont rappelés en suivant

Les besoins en eau potable sont planifiés à l'échelle du SIAEPA de la région d'Arveyres dans le cadre du SAGE Nappes profondes de la Gironde. Le syndicat doit se soumettre à l'arrêté d'autorisation de prélèvement qui fixe les volumes autorisés. Ces volumes sont définis en application de la politique de gestion définie par le SAGE. Dans le cadre de ce dernier, deux principaux leviers sont actionnés à l'échelle départementale :

- La recherche constante d'économies d'eau par la modernisation des réseaux, les baisses de consommations des ménages et des activités industrielles ;
- La substitution d'une ressource non renouvelable (la nappe profonde Eocène notamment en mauvais état quantitatif) par des ressources non déficitaires moins profondes.

Au niveau communal, les leviers d'action concernent la limitation de l'urbanisation (donc des besoins nouveaux), les campagnes de sensibilisation des habitants pour favoriser les économies d'eau ou encore la distribution de kits économiseurs d'eau. Le SIEA mène des travaux pluriannuels de modernisation du réseau AEP visant à limiter les pertes (rendement actuel du réseau évalué à près de 75%).

Le PLU de Vayres est compatible avec le SAGE.

2.3.2.5. Le Contrat de rivière Dordogne-Atlantique

Les enjeux liés aux milieux aquatiques et la trame bleue sont bien intégrés dans le PLU. En effet, il préserve les cours d'eau et ruisseaux et leurs ripisylves, via un classement en zones naturelle stricte (Ns). De plus, ils présentent une protection supplémentaire puisque plusieurs secteurs de ripisylves sont classés en EBC ou en EPPC.

L'ensemble de la basse vallée de la Dordogne est couvert par la zone rouge du PPRi inconstructible sur la commune.

Le PLU de Vayres est compatible avec le Contrat de rivière Dordogne-Atlantique

2.4.- INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

2.4.1. Rappel du contexte réglementaire

Conformément à l'article R.104-11 du Code de l'Urbanisme, le projet de révision du PLU de Vayres est soumis à évaluation environnementale notamment du fait de la présence de sites Natura 2000 sur la commune. L'évaluation environnementale est une démarche qui doit contribuer à placer l'environnement au cœur du processus de décision.

Ainsi, conformément à l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs

fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ». De plus, il « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

L'évaluation environnementale présente ainsi les objectifs suivants :

- Fournir les éléments de connaissance environnementale utiles à l'élaboration du document d'urbanisme. Ces éléments sont définis à travers l'état initial de l'environnement qui a pour objectif de mettre en exergue les enjeux environnementaux du territoire. Avec le diagnostic territorial, ce premier travail constitue le socle pour l'élaboration du PADD et c'est également le référentiel à partir duquel sera conduite l'évaluation des incidences ;
- Aider aux choix d'aménagement et à l'élaboration du contenu du document d'urbanisme. L'évaluation environnementale contribue aux choix de développement et d'aménagement du territoire et s'assure de leur pertinence au regard des enjeux environnementaux. Il s'agit ainsi d'une démarche progressive et itérative nécessitant de nombreux temps d'échanges permettant d'améliorer in fine les différentes pièces du schéma ;
- Contribuer à la transparence des choix et rendre compte des impacts des politiques publiques. L'évaluation environnementale est un outil d'information, de sensibilisation et de participation des élus locaux, des différents partenaires et organismes publics et du grand public ;
- Préparer le suivi de la mise en œuvre du document d'urbanisme. Aussi, l'évaluation environnementale vise à déterminer les modalités de suivi de la mise en œuvre du schéma et de ses résultats.

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

L'évaluation environnementale du PLU a été conçue de manière à placer les enjeux environnementaux du territoire (biodiversité, exposition aux risques naturels et technologiques, ressources naturelles, adaptation au dérèglement climatique) au cœur du processus de décision. L'analyse environnementale a vocation à servir d'outil d'aide à la décision, pouvant ainsi justifier de certains choix.

Plusieurs phases d'échanges et de concertation ont été menées avec la communauté de communes, les bureaux d'études en charge de la rédaction du projet, les services de l'Etat, les acteurs locaux (agriculteurs, associations, porteurs de projet, etc.) ainsi qu'avec la population.

Dès la phase d'état des lieux, et notamment dans le cadre de l'élaboration de l'état initial de l'environnement, l'objectif recherché a été de rendre opérationnel le diagnostic, de manière à ce que les décideurs du territoire puissent se servir du diagnostic pour appuyer leurs choix de développement et/ou de protection des enjeux naturels ou/et paysagers.

L'objectif initial mené à ce stade est de maximiser la démarche dite d'évitement des impacts potentiellement négatifs du PLU sur l'environnement.

Déclinés dans le PADD, les principaux enjeux environnementaux doivent ensuite aboutir à des documents réglementaires (zonage, OAP, règlement) traduisant effectivement cette prise en compte des enjeux :

- Ne pas urbaniser les secteurs identifiés à enjeu (démarche d'évitement),
- Reclasser des secteurs ouverts à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme existants, sur la base de l'analyse des enjeux environnementaux (démarche d'évitement),
- Protéger les enjeux identifiés par des classements spécifiques : EBC, classement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (démarche d'évitement),
- Inscrire des règles dans le règlement et les OAP qui évitent ou réduisent les effets environnementaux (négatifs) du PLU en termes d'occupation de l'espace, de gestion des eaux, de consommation de ressources, etc. (démarche de réduction).

Des indicateurs environnementaux, simples à mettre en œuvre, ont été définis pour que les effets du PLU puissent être évalués dans le futur.

2.4.3. Analyse du projet de PLU sur les principaux items environnementaux

Cette partie a vocation à étudier les incidences du PLU (orientations du PADD et traductions réglementaires) sur les grands enjeux environnementaux du territoire du plus global au plus sectoriel.

2.4.3.1. Incidences du projet sur la consommation d'espaces et le sol

L'artificialisation des sols, conséquence directe de l'extension urbaine et de la construction de nouveaux habitats en périphérie des villes, est aujourd'hui l'une des causes premières du changement climatique et de l'érosion de la biodiversité. Elle engendre une multitude d'effets négatifs ponctuels et cumulés : perte de biodiversité, ruissellement et moindre recharge de nappe, perte de puits de carbone, consommations énergétiques, îlots de chaleur...

La mise en œuvre opérationnelle de l'objectif Zéro Artificialisation Nette en 2050 porté par la loi « Climat et résilience » de 2021, engendre une réduction de 50% du rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020. Cet objectif est repris par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine.

L'observatoire de l'artificialisation des sols a identifié sur la période 2011-2021 une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 19 ha. La mise à jour de la consommation d'espaces NAF réalisée sur la période 2012-2022 à partir de l'analyse de l'enveloppe urbaine de 2012 et des extensions réalisées sur cette période a démontré que 15,2 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été artificialisés entre 2012 et 2022. Au sein de ces hectares, ce sont principalement des cultures agricoles notamment des anciens terrains viticoles qui ont été artificialisés représentant 80% des espaces impactés.

Dans le PLU révisé, les surfaces urbanisées représentent près de 276,7 ha, soit environ 19% de la superficie du territoire tandis que les surfaces agricoles (viticulture principalement) et naturelles représentent respectivement 783,2 ha (54,6%) et 357,6 ha (24,9%).

Une partie de l'urbanisation future du territoire se fera au sein du tissu urbain existant, au sein de dents creuses ou en requalification et densification. L'étalement urbain et le mitage sont en outre limités via la définition de zones à urbaniser dans la continuité du bâti existant. Ce n'est cependant pas le cas pour la zone à urbaniser la plus vaste (1AUx). Cette zone de 11,5 ha de terres agricoles sera destinée à l'extension de la zone d'activité économique de Camparian, afin accueillir des activités industrielles et logistiques.

Le PLU induit une artificialisation des sols en extension urbaine cumulée de 19,2 ha sur les quatre zones à urbaniser recensées (sans compter les ER). Cela représente 1,3% de la surface communale.

Ainsi et malgré les efforts de densification, l'objectif de modération de la consommation d'espace par rapport à la période de référence de la dernière décennie (2012-2022 : 15,2 ha consommés ou 2011-2021 : 19 ha consommés) n'a pas pu être atteint au regard des prévisions économiques principalement.

L'incidence du PLU sur la consommation d'espace est ainsi jugée d'impact négatif moyen.

2.4.3.2. Incidences du projet sur le climat et l'adaptation au changement climatique

A partir du moment où le PLU ouvre des secteurs à l'extension urbaine, l'impact du PLU sur le climat sera considéré comme négatif car engendrant des externalités négatives de consommation énergétique, de création d'îlots de chaleur et de réduction des espaces assurant un rafraîchissement naturel par évapotranspiration (fonctionnalité moindre pour les vignes principalement consommées, que les boisements ou zones humides).

Deux mesures principales ont été suivies dans le cadre du PLU :

- La préservation de l'ensemble des espaces naturels ou assimilés de la commune par un classement N ou Ns assorti des prescriptions complémentaires (EBC par exemple)
- Le maintien et la création d'éléments de biodiversité dans les projets urbains encadrés par les OAP de chaque projet. Est notamment prévue la plantation de haies champêtres d'essences locales permettant de créer un maillage écologique qui par évapotranspiration (et stockage de carbone) régule les températures de l'espace urbain.

La quantification des incidences du PLU sur le climat et l'adaptation au réchauffement climatique est extrêmement difficile à envisager. Elle sera complétée également par l'analyse des incidences sur l'eau et les milieux aquatiques également très liée au dérèglement climatique.

L'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation engendre un impact négatif très faible. Le PLU va toutefois dans le sens d'une adaptation progressive au réchauffement climatique.

2.4.3.3. Incidences du projet sur les paysages et le patrimoine

L'intégration du paysage dans les problématiques d'aménagement du territoire est en enjeu majeur lors de l'élaboration d'un PLU. En effet, l'implantation de constructions, que ce soit dans un contexte naturel ou agricole, aura des impacts directs ou indirects sur le paysage.

Les secteurs projetés à l'urbanisation (zones AU) sont les zones les plus sensibles aux modifications paysagères, car généralement présentes aux abords ou à l'entrée de zones urbaines, contrairement aux dents creuses (zones U actuellement urbanisées) davantage ancrées au sein du tissu urbain et représentant des surfaces moins importantes.

La volonté de la commune a été de préserver le paysage et le patrimoine dans son projet de révision du PLU. Afin de traduire cette volonté, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'évaluation et trouvent alors une traduction dans les parties prescriptives du PLU :

- Des espaces Boisés Classés ont été définis sur 10 ha, soit 0,7% de la superficie du territoire. Dans le PLU, on retrouve classés en EBC, les massifs boisés du nord de la Vallée du Gestas.
- Des Espaces Plantés à Protéger ou à Créer (EPPC) ont été définis sur 103 ha soit 7,9% de la superficie du territoire. Dans le PLU, on retrouve classés en EBC, les massifs boisés de la Vallée du Gestas, les ripisylves le long du cours d'eau d'Artigues et de la Dordogne, mais aussi les bois, forêts, parcs, présents majoritairement dans les zones urbanisées, avec une valeur esthétique, patrimoniale, écologique ou historique. Ces secteurs sont soumis à une réglementation moins restrictive que celle des EBC, quelques évolutions des occupations et des utilisations du sol sont possibles au sein des emprises repérées définies par le règlement.
- Des « Zones de paysages à conserver » ont été ciblées afin de restaurer et maintenir les points de vue sur la Dordogne et sur le plateau viticole le long de la RN89. Elles sont au nombre de 5 et sont classées en zone naturelle ou agricole afin de les préserver de l'urbanisation.
- Des « Éléments de paysage, de patrimoine à protéger », ils sont au nombre de 11. Des dispositions spécifiques s'appliquent pour ces éléments dans le cadre de changement de destination et travaux de réhabilitation ou d'extension. Ces éléments se situent en zone urbaine, naturelle et agricole.
- Des « Bâtiments susceptibles de changer de destination », ils sont au nombre de 10 et permettent la valorisation du patrimoine historique en lui donnant la possibilité d'évoluer dans son usage. Le règlement précise que le changement ne doit pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site et que le changement d'usage dépend de la zone dans laquelle le bâtiment se trouve. Cette mesure permet de limiter le phénomène de vacance tout en incitant l'évolution des constructions existantes sans impacter le cachet architectural et patrimonial. Ces éléments se situent en zone naturelle et agricole.
- Le Château de Vayres, constituant le patrimoine historique de la commune, inscrit au titre de la protection des sites et monuments naturels est classé en zone naturelle dans le PLU ce qui facilite

la protection et la préservation de ce site. Cette protection comprend 12 ha au total regroupant l'ensemble du château, parc, prairies et bosquets attenants.

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation promeuvent la création de dispositions de mise en valeur paysagère à travers notamment une organisation en lien avec le patrimoine végétal existant avec la préservation et/ou la plantation d'arbres, de lisières et de haies constituées d'essences locales. Les arbres remarquables sont également préservés. De plus, dans la zone 1AUx, des mesures spécifiques sont prises pour une meilleure intégration paysagère du secteur, avec la plantation d'alignements d'arbres pour dissimuler la zone industrielle, mais également la création d'une frange viticole afin de préserver l'ouverture visuelle sur le plateau.

Les grands ensembles paysagers naturels (boisements, cours d'eau et milieux associés) sont préservés par le maintien et la création de zones Ns.

Le règlement du PLU intègre notamment pour l'ensemble des zones des règles de construction respectueuses de la sensibilité du paysage :

- Respect d'une emprise au sol maximum ;
- Hauteur maximum des constructions ;
- Règles sur l'aspect extérieur ;
- Maintien d'espaces en pleine terre ;
- Dissimulation des installations techniques pour éviter les points noirs dans le paysage ;
- Réalisation d'espaces verts collectifs au sein des opérations d'aménagements.

La majorité des milieux à urbaniser sont des terrains viticoles (une partie de la zone 1AU et la zone 1AUx). L'urbanisation de la zone 1AUx pour l'élargissement de la zone industrielle et artisanale de Camparian est la principale source de nuisance paysagère potentielle dans le projet de PLU. La zone de Camparian, située en contexte viticole, est identifiée comme une rupture paysagère sur la commune de Vayres, son extension de 11,5 ha pourra donc présenter un impact visuel d'autant plus négatif. De plus, un point de vue le long de la RN89 destiné à observer le plateau viticole donne sur cette future zone urbanisée. Les vignobles constituant l'identité de la commune, leur réduction au profit de l'urbanisation est susceptible de nuire à l'image et à l'identité paysagère de la commune.

Il est toutefois envisageable et envisagé de réduire cet impact paysager potentiellement fort par un aménagement paysager ambitieux de la future zone d'activité. L'équipe de maîtrise d'œuvre disposera des compétences d'un paysagiste d'une part et d'un écologue d'autre part (plantations, façades et toits végétalisés, gestion aérienne des eaux pluviales, parkings végétalisés, etc. Les OAP du secteur prévoit notamment la création d'un maillage de lisières végétalisées à créer et à préserver, elles sont spécifiques à cette zone et permettent une meilleure intégration paysagère.

Les emplacements réservés à la construction de logements sociaux ou à l'extension de bâtiments existants sont également source de dérangement visuel dans le paysage en supprimant des espaces verts en milieu urbain. Ils représentent environ 3 ha à urbaniser.

L'incidence du PLU sur le paysage et le patrimoine est ainsi jugée d'impact négatif faible.

2.4.3.4. Incidences du projet sur les milieux « naturels » et la biodiversité

L'artificialisation des sols, conséquence directe de l'extension urbaine est une des premières causes de l'érosion de la biodiversité par destruction et fragmentation des milieux naturels ou semi-naturels. Les bâtiments, les routes, les autoroutes, les voies de chemins de fer, les lignes à haute-tension, constituent des obstacles qui perturbent la libre-circulation des espèces. Elle favorise ainsi l'implantation et la propagation des espèces exotiques envahissantes, néfastes pour la biodiversité. En passant d'un état naturel à un état urbain, les zones classées AU sont les plus susceptibles d'être touchées de manière notable par la révision du PLU.

D'une manière générale, la préservation de la biodiversité et des milieux naturels est traduite dans le plan de zonage par la délimitation de zones naturelles (N et Ns). Le classement en zone naturelle facilite la protection et la préservation des sites concernés. Ils représentent 24,5% de la superficie du territoire, soit 352,4 ha. Les zones Ns qui assurent le plus haut niveau de protection couvrent 255,2 ha.

Les espaces agricoles (783,2 ha), qui peuvent également constituer un intérêt écologique, sont valorisés à travers un classement en zone agricole protégée (A).

D'un point de vue du règlement écrit, ces zones naturelles et agricoles présentent une inconstructibilité, avec quelques exceptions toutefois ainsi qu'avec une extension permise, mais limitée des habitations existantes.

D'autre part, en termes de prescriptions surfaciques, le zonage fait apparaître :

- Des Espaces Boisés Classés (EBC) à protéger ou à créer : ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme). Les EBC couvrent une surface de 10 ha, soit 0,7% de la superficie du territoire ;
- Des Espaces Plantés à Protéger ou à Créer (EPPC) : ils correspondent aux bois, forêts, parcs, présents majoritairement dans les zones urbanisées, avec une valeur esthétique, patrimoniale, écologique ou historique. Ces secteurs sont soumis à une réglementation moins restrictive que celle des EBC, quelques évolutions des occupations et des utilisations du sol sont possibles au sein des emprises repérées définies par le règlement. Les EPPC couvrent une surface de 103 ha, soit 7,9% de la superficie du territoire. De plus, une partie de la zone 1AUx est en EPPC (environ 0,6 ha) permettant de préserver 5% de cette zone à urbaniser. Cette zone est aujourd'hui dépourvue de boisements, elle est plantée en vigne, elle concerne donc une véritable création de milieu favorable à la biodiversité (d'abord fourré arbustif et probablement futur boisement de feuillus).
- Une Zone inondable définie par le PPRI : cette zone concerne les Palus au Nord de la commune, la vallée du Gestas et les bords de la Dordogne. Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) s'impose à celui du PLU. De ce fait, au sein de cette zone inondable, les constructions, ouvrages, aménagements, installations ou exploitations agricoles ou industrielles, sont soit interdites en vue de préserver le champ d'expansion de crue, soit restreintes (l'urbanisation peut se faire sous certaines conditions en tenant compte du risque « inondation »). Cette mesure, en plus de limiter les risques permet de préserver la biodiversité de ces zones humides à enjeux. La zone inondable couvre une surface de 51,5 ha, soit 3,6% de la superficie du territoire.

Ces trois éléments constituent des mesures fortes en termes de préservation de la biodiversité et de la dynamique écologique du territoire.

En préservant les espaces naturels du territoire et en participant au maintien et au développement de la Trame Verte et Bleue communale, le projet de PLU de Vayres est compatible avec les trames du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais (SCoT).

L'incidence du PLU sur les milieux naturels et la biodiversité est ainsi jugée d'impact négatif très faible.

2.4.3.5. Incidences du projet sur l'eau et les milieux aquatiques

Le développement de l'urbanisation pour l'accueil de nouvelles populations engendrera de nouveaux flux et de nouvelles pressions sur la ressource en eau, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif. De plus, la croissance urbaine actuelle réduit les possibilités d'approvisionnement via l'imperméabilisation des sols tout en augmentant les rejets domestiques. Il est, de ce fait, impératif de prendre en compte les composantes de l'eau dans la gestion urbaine et dans les projets d'aménagement. La planification de la politique de l'eau est encadrée localement par le SDAGE Adour Garonne décliné pour les nappes profondes par le SAGE Nappes profondes de la Gironde et le contrat de rivière Dordogne

Atlantique (SAGE en cours d'élaboration). Les masses d'eau de la commune pouvant être impactées par le PLU sont les masses d'eau de surface et les masses d'eau prélevées pour l'alimentation en eau potable par le SIAEPA de la région d'Arveyres. Elles poursuivent les objectifs réglementaires déclinés par le tableau suivant (source : SIE Agence de l'eau Adour Garonne). On note qu'elles sont toutes dégradées et doivent donc tendre à l'amélioration de leur état. Le PLU doit être compatible avec ses objectifs.

Ses leviers d'actions sont liés principalement à :

- La préservation des trames bleues et de leurs abords (dont zone d'étalement de l'eau) et également des milieux naturels qui assurent un rôle régulateur du cycle de l'eau
- L'encadrement de la gestion des eaux pluviales
- La maîtrise de l'artificialisation qui engendre des externalités négatives telles que les consommations nouvelles, ruissellements, pollutions par lessivage.

Tout un ensemble de dispositions est pris pour la préservation de la ressource en eau dans le PADD. Ces mesures peuvent être directes (préservation des cours d'eau et zones humides, des éléments de la trame bleue) ou indirectes (limitation de l'imperméabilisation des sols permettant de limiter le ruissellement des eaux pluviales).

En termes de gestion, les eaux usées de la commune sont traitées à la station d'épuration de Vayres qui se rejette dans la Dordogne (plus forte capacité de dilution que le Gestas, plus sensible aux rejets). Dotée d'une capacité nominale de 4 500 EH, sa charge maximale d'entrée est de 3 196 EH laissant présager une capacité résiduelle significative (selon le portail de l'assainissement, 2021) avec une conformité relevée pour les différents paramètres évalués (selon le portail de l'assainissement, 2021). De plus, le raccordement à l'assainissement collectif, jugé plus efficace que l'assainissement non Collectif, est obligatoire pour les constructions des zones UA, UE et 1AU.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le règlement prévoit l'infiltration à la parcelle avec le maintien d'espaces végétalisés lors des constructions. En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer l'ensemble des eaux pluviales sur le terrain, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé selon un débit de fuite régulé à 3 litres/seconde/hectare. De plus, le maintien de la continuité des fossés et des dispositifs de collectes des eaux de ruissellement est obligatoire. Ces mesures permettent de lutter contre le lessivage d'éléments polluants vers les cours d'eau.

Cette bonne gestion des eaux permet la préservation des cours d'eau et ruisseaux du territoire des pollutions inhérentes à l'urbanisation. La limitation de l'imperméabilisation permet également la préservation de la ressource en eau.

Grâce à toute les mesures citées précédemment, le projet de PLU de Vayres est compatible avec les trames du SDAGE Adour Garonne, le SAGE Nappes profondes de la Gironde et le contrat de rivière Dordogne Atlantique.

L'incidence du PLU sur les milieux aquatiques est jugée d'impact neutre (nul) en termes de fonctionnalité de l'hydro système et d'impact nul à faible en termes de qualité des milieux aquatiques.

L'incidence du PLU sur les milieux aquatiques est donc jugée d'impact négatif faible.

2.4.3.6. Incidences du projet sur les risques naturels

Le risque naturel le plus récurrent provoqué par l'urbanisation est le risque d'inondation. En effet, les surfaces imperméabilisées par les constructions empêchent la pluie de pénétrer dans le sol provoquant le débordement des cours d'eau favorisant donc les risques d'inondation.

La commune de Vayres est concernée par les risques naturels suivants :

- Le risque d'inondation est couvert par le PPRi en ce qui concerne les débordements de cours d'eau et les ruptures de barrage. Ce risque est abordé également dans la partie précédente sur la gestion de l'eau et dans l'étude de conformité du PLU au PPRi,
- Le risque de remontée de nappes
- Le risque de mouvement de terrain (phénomène de retrait-gonflement des argiles).
- Le risque de séisme.

Seul le risque inondation est susceptible d'impacter les projets urbains (l'urbanisation augmente le risque inondable par ailleurs), les autres « risques » étant plutôt à considérer comme source de prescriptions constructives particulières pour les bâtiments.

Les différents risques sont pris en compte dans le projet de PLU.

L'incidence du PLU sur les risques naturels est jugée d'impact négatif très faible.

2.4.3.7. Incidences du projet sur les nuisances, pollutions et la santé humaine

Les polluants atmosphériques tout comme les bruits générés par les activités urbaines (voies de communication) constituent des nuisances pour la santé humaine et le cadre de vie.

La commune de Vayres présente diverses sources de nuisances et de pollutions. La commune présente un site pollué recensé dans la base de données BASOL. Il s'agit de l'entreprise OI Manufacturing au lieu-dit « Le Labour ». De par son activité et les émissions de plomb supérieures à 50 kg/an, ce site a été inscrit dans l'action nationale relative au diagnostic de l'état des sols potentiellement pollués par le plomb. Cette entreprise se situe dans la zone UX en bordure d'une zone naturelle N. Cependant, aucun impact n'a été observé (niveau INERIS 0). La surveillance environnementale des sols n'a donc pas été justifiée.

La route N89, les routes D20, D2089 et D242 sont concernées par le classement sonore des infrastructures de transport de la Gironde, la RN 89 étant de catégorie 1 est une source d'inconfort importante. Cette route passe à proximité de la zone 1AUx. De plus, la D242 passe en bordure Sud de zone 1AU la plus à l'Est. De ce fait, ces deux zones à urbaniser sont affectées par le bruit lié aux routes. De plus, la commune de Vayres est traversée par la voie ferrée n°570000 Paris Austerlitz à Bordeaux Saint Jean, classée dans la catégorie 1 par arrêté préfectoral portant classement sonore des voies ferrées du département de la Gironde. Cette ligne passe à proximité des zones 1AU et dans la partie extrême Nord de la zone 1AU la plus à l'Est (sur environ 0,3 ha). Ces zones à urbaniser sont donc plus ou moins affectées par le bruit de la voie ferrée.

L'incidence du PLU sur les nuisances, pollutions et la santé humaine est jugée d'impact négatif très faible.

Synthèse des incidences du projet sur l'environnement

<u>Thématique</u>	<u>OAP</u>	<u>Mesures prises</u>	<u>Incidence résiduelle</u>
Consommation d'espace et sol	Maîtriser la croissance de population à 5000 habitants en 2032		Moyen
	Favoriser une ville de proximité par la densification des centralités	Une partie de l'urbanisation se fera dans la continuité du tissu urbain existant, au sein de dents creuses ou en requalification et densification (selon étude du gisement potentiel) ; Limitation du mitage des espaces naturels et agricoles : secteurs de constructibilité restreinte en zone A, Ah, N et Ns ;	
	Rationaliser les besoins fonciers en extension urbaine	Zonage N/NS de l'ensemble des milieux naturels et du maillage écologique ; Classement en Zone agricole protégé des parcelles agricoles, assurant une protection pérenne ; OAP de préservation d'espaces verts et de plantation sur les secteurs AU ;	
	Paysage du vignoble, entrée de ville et lisière urbaine	Définition d'emprise au sol maximale pour les nouvelles constructions en fonction des zones.	

Climat et changement climatique	Préserver et restaurer la Trame Verte et Bleue	Classement N/Ns de l'ensemble des espaces naturels ou assimilés de la commune (augmentation des surfaces par rapport à l'ancien PLU) ; Développement des mobilités décarbonées, via les cheminements piétons, les pistes cyclable et l'aménagement de parking pour les deux roues ; Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés, ainsi que l'utilisation des énergies renouvelables ; Intégration de la nature en ville (préservation des espaces verts et plantations) ; Intégration d'essences locales adaptées aux conditions édaphoclimatiques du territoire ; Intégration des zones inondables connues et inconstructibilité de ces dernières (Ns) dans un contexte de changement climatique ; Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés (conformément à la prescription du chapitre 1.3 du SCOT du Libournais).	<u>Très faible</u>
	Promouvoir des mobilités douces		
	Développer les performances environnementales de l'urbanisation		
	Favoriser et préserver la diversité de la vie et la présence d'éléments naturels dans l'espace urbain		
	Paysage du vignoble, entrée de ville et lisière urbaine		
	Prévenir les risques d'inondation et ruissellement d'eaux pluviales :		

Paysages et patrimoine	Préserver et restaurer la Trame Verte et Bleue	Préservation des grands ensembles paysagers naturels via le classement en zone Ns ; Identification d'EBC et d'EPPC ; Développement de la végétalisation et des espaces verts en milieu urbain ; Préservation et restauration des points de vue sur la Dordogne et le plateau viticole ; Intégration paysagère et architecturale des aménagements et opération de construction (règles de construction respectueuses de la sensibilité du paysage) ; Valorisation des éléments anciens de valeur architecturale via l'identification d'« Eléments de paysage, de patrimoine à protéger » et de « Bâtiments susceptibles de changer de destination » ;	Faible
	Favoriser et préserver la diversité de la vie et la présence d'éléments naturels dans l'espace urbain		
	Paysage du vignoble, entrée de ville et lisière urbaine		
	Les points de vue sur la Dordogne		
	Valoriser et préserver le patrimoine historique		
Milieux naturels et biodiversité	Préserver et restaurer la Trame Verte et Bleue	Préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, via un classement en zone N, ou A ; Intégration de 3 prescriptions : - Identification d'EBC à préserver ou créer - Identification d'EPPC à préserver ou créer ; - Identification d'une zone inondable définie par le PPRi ; Préservation des cours d'eau et fossés, constitutifs de la TVB ; Respect du terrain naturel et de la végétation existante lors des constructions ; Marges de recul des constructions par rapport aux berges des cours d'eau, des zones naturelles et des zones agricoles ; Limite de l'imperméabilisation des sols (surface maximale définie) ; Intégration de la nature en ville (préservation des espaces verts et plantations, espaces non fauchés) ; Intégration d'essences locales adaptées aux conditions édaphoclimatiques du territoire.	Très faible
	Favoriser et préserver la diversité de la vie et la présence d'éléments naturels dans l'espace urbain		
	Paysage du vignoble, entrée de ville et lisière urbaine		
	Prévenir les risques d'inondation et ruissellement d'eaux pluviales		

Milieux aquatiques	Prévenir les risques d'inondation et ruissellement d'eaux pluviales	Préservation de la trame bleue et des cours d'eau via un classement en zone Ns ; Préservation des berges des cours d'eau (ripisylves) via un classement en EBC ou EPPC ; Préservation de zones humides via la zone inondable définie par le PPRi Prescription d'une marge de recul des constructions par rapport aux cours d'eau et ruisseaux ; Création de bandes tampons entre les espaces urbanisés et les zones humides ; Préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines ;	Faible
	Préserver et restaurer la Trame Verte et Bleue	- Bonne gestion des eaux pluviales en milieu urbain (gestion des ruissellements) - Prise en compte de l'assainissement collectif et des effluents industriels - Prise en compte de l'assainissement des eaux pluviales (infiltration à la parcelle) ;	
Risques naturels	Prévenir les risques d'inondation et ruissellement d'eaux pluviales	Risque d'inondation par débordement de cours d'eau : - Classement des cours d'eau et leurs abords en zone Ns et/ou EBC, EPPC - Identification d'une « Zone inondable définie par le PPRi », où la constructibilité est interdite ou restreinte ; Risque d'inondation par ruissellement : - Limitation de l'imperméabilisation des sols - Mise en place de solutions de gestion des eaux pluviales (infiltration à la parcelle).	Très faible
Nuisances, pollutions et santé humaine	Préserver et restaurer la Trame Verte et Bleue	Préservation de la Trame Verte et Bleue locale (stockage du carbone, amélioration du cadre de vie des habitants, rôle épuratoire des zones humides...) ; Bonne gestion des eaux limitant la pollution de la ressource en eau ; Intégration de la nature en ville limitant les nuisances visuelles ; Implantation d'espèces locales qui limite les espèces invasives et donc les phénomènes d'allergies ; Développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, et en particulier la valorisation des cheminements doux, permettant de limiter les émissions polluantes ; Prise en compte dans le zonage d'un site pollué de la base de données BASOL ; Prise en compte de la problématique de la gestion des déchets.	Très faible
	Promouvoir des mobilités douces		
	Développer les performances environnementales de l'urbanisation Favoriser et préserver la diversité de la vie et la présence d'éléments naturels dans l'espace urbain		

3.- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1.- Préparation et organisation de l'enquête

3.1.1.- Avant le début de l'enquête

Vendredi 28 juin 2024

- Lieu : Bureaux de la CALi à Vayres
- Horaires : 08h30 – 10h00.
- Interlocuteurs : Monsieur Benjamin Maufront, responsable du service autorisation du droit des sols et de la planification urbaine de la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALi) ;
Madame Eve Ribes, adjoint au maire.
- Objet : Modalités de l'enquête (durée, dates de l'enquête ; permanences : nombre, dates ; publicité légale ; affichages...)
- Questions – réponses concernant la procédure.

Judi 11 juillet 2024

- Lieu : Bureaux de la CALi à Vayres
- Horaires : 08h00 – 9h00.
- Interlocuteurs : Monsieur Benjamin Maufront, responsable du service autorisation du droit des sols et de la planification urbaine de la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALi) ;
- Objet : Remise des dossiers d'enquête, signature et paraphe des registres d'enquête, vérification de l'affichage

3.1.2.- Visites des lieux

Effectuées pendant les déplacements vers Vayres à l'occasion des permanences.

3.1.3.- Permanences du commissaire enquêteur

10 permanences ont été effectuées selon les modalités prévues dans l'arrêté organisant l'enquête et dans l'arrêté de prolongation :

- le lundi 15 juillet 2024 de 8h30 à 12h30,
 - le mercredi 24 juillet 2024 de 8h30 à 12h30,
 - le mardi 30 juillet 2024 de 8h30 à 12h30,
 - le jeudi 08 août 2024 de 8h30 à 12h30,
 - le mercredi 14 août 2024 de 8h30 à 12h30 (prolongé jusqu'à 14h30)
 - le mardi 20 août 2024 de 13h30 à 17h00,
- puis dans le cadre de la prolongation d'enquête :
- le mercredi 28 août 2024 de 8h30 à 12h00 (prolongé jusqu'à 13h30),
 - le mercredi 04 septembre 2024 de 8h30 à 12h00,
 - le lundi 09 septembre 2024 de 8h30 à 12h00,
 - le jeudi 12 septembre 2024 de 13h30 à 17h00.

3.1.4. Clôture de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans aucun incident et dans de très bonnes conditions. Au cours de cette enquête, les personnes concernées aussi bien au sein de la mairie de Vayres, que de la CALi, ont toujours été très attentives et réactives à mes demandes d'informations.

Le registre d'enquête papier a été clôturé par le commissaire enquêteur en mairie de Vayres le 12 septembre 2024 à 17h00. Le registre en place à la CALi à Libourne a été clôturé à 16h00 le même jour. Le registre dématérialisé a été clôturé automatiquement le 12 septembre 2024 à 24h00.

3.2.- Information préalable du public

3.2.1.- Concertation publique préalable à l'enquête

En application de l'art. L 103-2 du code de l'urbanisme, le projet de PLU a fait l'objet d'une concertation avec le public préalablement à l'enquête.

Une réunion publique s'est déroulée le 24 mai 2023 suivie par une période de consultation du 19 juin au 18 août 2023. Toutes les personnes qui ont formulé des remarques sur le registre de concertation dédié à cet effet ont fait l'objet d'une réponse nominative les informant de l'arrêt du projet de PLU qui sera d'abord soumis à l'avis des personnes publiques associées puis mis à l'enquête publique.

De nombreuses autres initiatives ont été prises par la commune, depuis plusieurs années, pour informer le public de l'évolution du projet de révision générale du PLU tout au long de l'étude. Par ailleurs la presse locale a souvent abordé le sujet.

3.2.2. Réunions publiques et dispositifs pour aller vers les habitants

Trois réunions publiques ont été organisées tout au long de la procédure, pour le lancement de la concertation avec la population et la présentation des grandes étapes de la révision et des objectifs du PLU, puis pour présenter les dispositions réglementaires et le contexte général du territoire et pour échanger sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables suite aux évolutions du code de l'urbanisme exigeant de revoir le contenu du projet et la mise en place de nouvelles politiques publiques que le PLU devait prendre en compte comme le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Libournais en 2016, le Programme Local de l'Habitat de la CALI en 2018, le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine en 2019, etc.

Des ateliers de concertation fonctionnant sur le principe de tables rondes réunissant de petit groupe de participants ont également permis de renforcer l'implication du public.

3.2.2.1. Réunion publique du 28 juin 2011 à 20h00 salle polyvalente Daniel MALVILLE

Cette réunion publique a fait l'objet d'un affichage en mairie et dans les lieux de vie du village, d'une invitation via un flyer distribué dans les boîtes aux lettres des habitants de Vayres, d'une publication sur le site internet de la mairie et sur les panneaux lumineux d'informations.

Au total, une centaine de personnes a répondu présente à l'invitation de la commune.

Elle a permis de lancer la concertation avec la population en présentant la procédure et les grandes étapes de la révision et les objectifs du Plan Local d'Urbanisme. Un échange s'est engagé avec le public, sur les visions de l'avenir du territoire et des enjeux entourant la commune de Vayres.

Les élus et le bureau d'études présents ont pu répondre aux diverses observations et interrogations du public. La collectivité a également pu présenter les différents dispositifs de concertation déployés pour co-construire les futures orientations du PLU révisé et de lancer le recrutement d'habitants volontaires pour participer aux ateliers de concertation mis en place par la commune.

Cette réunion a donc permis de sensibiliser la population au devenir de la commune et de mieux connaître le PLU et les étapes à venir.

3.2.2.2. Atelier « diagnostic habitants » le 4 Octobre 2011 Mairie de Vayres

Cette étape de concertation est intervenue dans le cadre de la volonté de la commune de faire participer la population pour alimenter la construction du projet de développement de la commune.

La participation à cet atelier s'est faite sur inscription et a réuni une trentaine de personnes. Les habitants volontaires ont été recrutés principalement lors de la réunion publique de lancement. Un flyer distribué aux habitants a également permis d'informer les habitants.

L'atelier a permis d'interroger les habitants sur les grandes thématiques du PLU et les enjeux à retenir : formes urbaines, déplacements, énergie/climat, biodiversité, paysage, eau, nuisances et risques.

3.2.2.3. Atelier « Approche Environnementale de l'Urbanisme » les 14 et 16 février 2012 Mairie de Vayres

Il s'agit d'un atelier de concertation organisé pour mettre en débat les objectifs du PADD et les ambitions en matière de performances environnementales du PLU, dans le cadre d'une démarche associant des personnes ressources et des représentants des habitants.

Les participants à cet atelier ont été conviés par un courrier d'invitation de la mairie.

Organisés sur deux demi-journées, ces ateliers ont permis d'échanger sur les enjeux environnementaux et sur les thématiques de l'eau, de la biodiversité, du paysage, des déchets, des déplacements, des formes urbaines et des risques. Ont ainsi participé à l'un ou l'autre des ateliers : Ligue pour la Protection des Oiseaux, Association Gam'berge, Arbres et paysages, EPIDOR, SMEGREG, Syndicat intercommunal du bassin versant du Gestas, Bambou Vayrais, Société de chasse de Vayres, Syndicat SCOT Libournais, Région Aquitaine, CG33, Agence Locale de l'Energie de l'Agglomération Bordelaise et du Département de la Gironde (ALEAB33), CAUE 33, DDTM33, Domofrance, Clairsienne, ADEME.

3.2.2.4. Réunion publique du 26 octobre 2012 à 20h00 salle polyvalente Daniel MALVILLE

Une seconde réunion publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme a été organisée et a fait l'objet d'un affichage en mairie et dans les lieux de vie du village et d'une publication sur le site internet de la mairie et sur les panneaux lumineux d'information.

Cette réunion publique a été programmée à l'issue de la phase diagnostic et PADD du PLU.

Elle a réuni environ soixante-dix personnes.

Les points suivants ont plus particulièrement été abordés lors de cette réunion :

- Rappel de la procédure et de ses étapes
- Présentation synthétique du diagnostic communal, notamment des divers aspects socio-économiques ainsi que les thèmes environnementaux et les aspects paysagers de l'ensemble du territoire. Cette présentation du diagnostic thématique a été structuré autour des 6 grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenus par la version 2012 du document.
- La présentation détaillée des enjeux/besoins et objectifs retenus pour chaque axe du PADD a également permis de détailler les apports des ateliers de concertation engagés avec les partenaires et les habitants.

Enfin, un débat s'est engagé entre l'assemblée, les élus et le bureau d'étude présent afin de répondre aux diverses observations et interrogations.

3.2.2.5. Démarche BIMBY en juin 2013

Pour accorder une écoute et un accompagnement individuel des propriétaires occupants d'une parcelle bâtie, mais également pour élaborer les règles du PLU en connaissance d'une partie des projets qu'elles seront appelées à encadrer, des entretiens individuels d'une heure entre chaque ménage volontaire et une équipe d'architectes et d'urbanistes ont été organisés, sur rendez-vous.

Ces entretiens ont été organisés du vendredi 14 juin 2013 au dimanche 16 juin 2013 en mairie. Les propriétaires avaient été conviés par voie d'affichage dans les lieux publics, de parution sur le site web municipal et d'article dans le bulletin municipal.

Près d'une soixantaine de ménages (soit 4% des propriétaires de maisons individuelles) ont souhaité y participer, soit la réalisation de 30 heures d'entretien dans le cadre de la démarche. Lors de chaque entretien, les participants ont fait part de leurs réflexions, interrogations et projets concernant leur(s) parcelle(s). A l'issue des entretiens, ils ont également répondu à une enquête plus générale leur permettant de s'exprimer sur l'évolution des tissus bâtis de la commune.

A l'occasion des 60 entretiens, les ménages participants ont fait représenter aux architectes et urbanistes du bureau d'étude, des projets portant sur la création au total de 70 logements (sur parcelles déjà bâties), 17 extensions et 1 local d'hébergement touristique.

3.2.2.6. Réunion publique du 24 Mai 2023 2012 à 20h00 salle polyvalente Daniel MALVILLE

Une troisième réunion publique a été organisée le 24 Mai 2023. Cette réunion avait pour objet de présenter le contexte général du territoire, les différentes étapes du PLU, les dispositions réglementaires et pour échanger sur le Projet d'Aménagement et de

Développement Durables suite aux évolutions du code de l'urbanisme exigeant de revoir le contenu du projet et la mise en place de nouvelles politiques publiques que le PLU devait prendre en compte comme le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Libournais en 2016, le Programme Local de l'Habitat de la CALI en 2018, le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine en 2019, etc.

Une période de consultation a également été prévue pour mettre à disposition de toutes personnes intéressées, le projet de PLU, le projet d'aménagement et de développement durables et le plan de zonage à arrêter, ainsi qu'un registre destiné aux observations, du 19 Juin 2023 au 18 Août 2023, en Mairie aux heures et jours ouvrables.

Cette information a été diffusée via le site internet de la mairie, l'application CityAll, les Panneaux lumineux de la commune, le bulletin d'informations municipales du mois de Juin et dans la presse — Le Résistant articles du 18 Mai et 15 Juin 2023 et Sud-Ouest articles du 18 et 27 Mai 2023.

3.2.3. Parutions régulières sur le site internet de la commune

Le site internet de la commune a permis de tenir informé la population de l'évolution du projet par le biais des différentes parutions tout au long de la procédure. Les articles et documents disponibles sur le site de la Mairie depuis le lancement de la révision du PLU sont les suivants :

- Le P.L.U. actuel et la procédure d'information
- Lancement de la révision du PLU
- 2018 - Plan local d'urbanisme — modification simplifiée
- 2018 - Arrêté - Modification P.L.0
- 2018 - Plan de zonage
- Approbation de la déclaration de projet et de mise en compatibilité du P.L.0
- Enquête publique relative au projet d'école (plusieurs documents)
- Révision du PLU - réunion publique du 24 mai 2023 projet du plan local d'urbanisme à arrêter mis à la disposition du public pour information du lundi 19 juin 2023 au vendredi 18 août 2023.

3.2.4. Parutions régulières dans les supports de communication écrits de la municipalité

Les différents supports de communication écrits de la Municipalité ont permis de tenir informé la population de l'évolution du projet par le biais des différentes parutions :

- Parution d'un article dans le Bulletin d'informations municipales du mois de Février 2010
- Parution d'un article dans le bulletin d'informations municipales du mois de Janvier 2011
- Parution d'un article dans le Bulletin d'informations municipales du mois d'Octobre 2012
- Parution d'un article de 2 pages intitulé « Le PLU en question » dans le magazine trimestriel « Le Mag » distribué au mois de Janvier 2012
- Parution d'un article d'une page intitulé « Quoi de 9 au village ? Des nouvelles du Plan Local d'Urbanisme ? » dans le magazine trimestriel « Le Mag » distribué en Octobre 2012
- Parution d'un article intitulé « PLU de Vayres : vers la fin des études » dans le magazine trimestriel « Le Mag » distribué en Juillet 2021
- Parution d'un article d'une page intitulé « Plan Local d'urbanisme : point d'étape » dans le magazine trimestriel « Le Mag » distribué en Décembre 2021
- Parution d'un article dans le Bulletin d'informations municipales du mois de Juin 2023
- Parution d'un article dans le Bulletin d'informations municipales du mois de Septembre 2023 annonçant la prolongation de l'enquête publique

3.2.5. Affichage permanent

- La délibération du conseil municipal n° 2008/41 en date du 27 Juin 2008 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de la concertation a été affichée à la mairie.
- De même, ont été affichés en mairie :
 - o La délibération n° 2015/16 du 9 Avril 2015: avenant au PLU dans le cadre des modifications engendrées par la loi ALUR du 27 Mars 2014
 - o La délibération n° 2015/29 du 23 Avril 2015: débat sur le Projet d'aménagement et de développement durables
 - o La délibération n° 2017/29 du 28 Juin 2017: sollicitation de la Communauté d'Agglomération du Libournais afin d'achever la procédure de révision du PLU
 - o La délibération n° 2021/36 du 21 Septembre 2021: porter à connaissance du projet d'aménagement et de développement durables
 - o Les différentes affiches liées aux informations d'actions de concertation (réunions publiques, ateliers, balades ...)

3.2.6. Information par voie de presse

3.2.6.1. Articles parus dans SUD-OUEST

- 16 Décembre 2010 article intitulé « les enjeux du PLU présentés aux élus »
- 1er Juillet 2011 article intitulé « une concertation pour le PLU »
- 3 Novembre 2012 article intitulé « comment dessiner la commune de demain »
- 20 Juin 2013 article intitulé « Bimby, contre l'étalement urbain »
- 30 Septembre 2013 article intitulé « le groupe scolaire soumis à l'avis public »
- 24 Septembre 2021 article intitulé « le projet d'aménagement et de développement durables a été présenté au Conseil Municipal »
- 3 Octobre 2021 article intitulé « anticiper pour mieux maîtriser son développement »
- 27 Mai 2023 article intitulé « les futures constructions seront soumises à de nouvelles règles »
- 14 août 2024 article intitulé « Vayres – Une enquête publique sur le nouveau projet d'urbanisme »
- 26 septembre 2024 article intitulé « Le collectif Sauver Saint-Pardon est en désaccord avec le Plan Local d'Urbanisme »

3.2.6.2. Articles parus dans LE RESISTANT

- 19 Septembre 2013 article intitulé « le futur terrain des écoles : l'heure de l'enquête publique »
- 28 Novembre 2013 : Annonces légales — déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU portant sur la création d'un nouveau groupe scolaire
- 18 Mai 2023 : Annonce réunion publique du 24 Mai 2023
- 11 Juin 2023 article intitulé « Vayres - pas plus de 5 000 habitants en 2035 »
- 1 août 2024 article intitulé « Les habitants de Saint-Pardon sont inquiets »
- 26 septembre 2024 article intitulé « le projet de nouveau Plan Local d'Urbanisme questionne les habitants »

3.2.7. Cahier d'observation et demandes individuelles

Un cahier d'observations et de propositions a été ouvert en mairie, suite à la délibération de prescription du Plan Local d'Urbanisme.

142 courriers avec 121 demandes de classement en zone constructible ont été reçus en mairie.

L'ensemble de ces demandes a été étudié, au cas par cas, lors de sessions de travail de la commission urbanisme concernant le Plan Local d'Urbanisme, en fonction :

- Des principes énoncés par les lois d'urbanisme actuelles (Loi Solidarité et Renouvellement Urbains, loi portant Engagement National pour le Logement, loi Grenelle I et II d'engagement pour l'Environnement, loi ALUR, loi ELAN, loi Climat et Résilience),
- De la proximité du centre-bourg et des composantes du tissu urbain de la commune. Cette orientation constitue, d'ailleurs, un des principes fondamentaux du développement durable,

- Des possibilités de raccordements au réseau d'adduction en eau potable et du système d'assainissement envisagés, conformément aux exigences sanitaires en vigueur, s'appuyant sur la loi sur l'Eau,
- De leur situation par rapport aux servitudes d'utilité publique et d'urbanisme, aux risques naturels (feu de forêt, notamment) et technologiques ou aux nuisances,
- Du principe de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain,
- Des principes édictés par le SCoT du Libournais qui fixe un cadre à respecter par le projet de PLU de la commune,
- Du respect des orientations inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme.

3.2.8. Annonce de l'enquête publique

Dans les semaines qui ont précédé l'enquête publique un flyer (ci-dessous) a été distribué à la population afin d'annoncer les modalités de déroulement de l'enquête.



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Madame, Monsieur,

Par arrêté n°2024-426, le président de la communauté d'Agglomération du Libournais a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de révision générale du PLU de Vayres.

A cet effet, **M. BAUDINET Rémi**, Officier supérieur de l'armée de terre retraité, a été désigné par le président du tribunal administratif de Bordeaux comme commissaire-enquêteur et Mme BAZALGETTE Françoise, ingénieure, en qualité de commissaire enquêtrice suppléante.

L'enquête se déroulera à la communauté d'Agglomération et en mairie de Vayres du **15 juillet au 20 août 2024**, aux jours et heures habituels d'ouverture,

A la Cali (42 rue Jules Ferry 33500 Libourne) :
 * Du Lundi au Vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

A la Mairie de Vayres :
 * Du Lundi au Vendredi : 8h30 à 12h00 / 13h30 à 17h00
 * 1er Samedi du mois : 9h00 à 12h00

Le commissaire-enquêteur recevra en Mairie :
 * Lundi 15 juillet de 8h30 à 12h * Jeudi 8 août de 8h30 à 12h
 * Mercredi 24 juillet de 8h30 à 12h * Mercredi 14 août de 8h30 à 12h
 * Mardi 30 juillet de 8h30 à 12h * Mardi 20 août de 13h30 à 17h

Le dossier est également consultable sur un poste informatique mis à la disposition du public au service urbanisme de la Cali au 33 avenue de la Gare 33870 VAYRES.

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre déposé au siège de la communauté d'agglomération et en mairie ou reçues au siège de la communauté d'agglomération au 42 rue Jules Ferry 33500 Libourne par voie postale ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante : enquetepublique@lcali.fr

En complément, le dossier ainsi que toutes les informations relatives à l'enquête publique seront consultables pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : www.lcali.fr

Des informations complémentaires peuvent également être demandées auprès du Responsable du service urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Libournais (05 33 03 00 10).

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

3.2.9. Entretiens avec monsieur le Maire ou avec l'adjointe à l'urbanisme

Environ 150 personnes ont été reçues en entretien à la Mairie.

3.2.10. Communiqué de monsieur le Maire

Monsieur Jacques LEGRAND, maire de Vayres a adressé un communiqué en date du 23 septembre 2024, à ses administrés. Le but de cette lettre est de répondre aux inquiétudes exprimées par le public dans le cadre de l'enquête dont la phase de consultation de la population venait de s'achever.

En effet compte tenu des nombreuses réactions à propos des réserves d'emprises et des orientations d'aménagement et de programmation évoquées dans le projet de révision générale du PLU et destinées notamment à la création de logements sociaux, le maire a rappelé les obligations de la commune concernant la mise à disposition de logements sociaux et le retard de cette dernière dans ce domaine. Il a par ailleurs rappelé les échéances à venir et en particulier la remise du rapport d'enquête qui permettra à chacun de consulter les réponses aux observations transmises.

3.3.- Publicité de l'enquête

3.3.1. - Publicité légale

La publicité réglementaire de l'avis d'enquête a été effectuée conformément aux dispositions des articles L.123-10 et R.123-11 du Code de l'Environnement.

L'avis d'enquête publique au format réglementaire ainsi que l'arrêté communautaire ont été affichés à l'accueil de la mairie de Vayres ainsi qu'au siège de la CALi à Libourne dès le 1^{er} juillet 2024 et pendant toute la durée de l'enquête.

L'avis de prolongation d'enquête publique au format réglementaire ainsi que l'arrêté communautaire ont été affichés à l'accueil de la mairie de Vayres ainsi qu'au siège de la CALi à Libourne dès le 13 août 2024 et pendant toute la durée de l'enquête.

Les affichages ont été effectués par la police municipale qui a dressé un procès verbal listant les sites concernés :

- Panneau d'affichage n° 1 de la mairie de Vayres ;
- Panneau d'affichage n° 2 de la mairie de Vayres ;
- Panneau d'affichage des salles polyvalentes de Vayres ;
- Panneau d'affichage avant de l'école élémentaire Edouard DUBOIS ;
- Panneau d'affichage arrière de l'école élémentaire Edouard DUBOIS ;
- Panneau d'affichage principal de l'école maternelle Henri LESNE ;
- Entrée du bâtiment communautaire accueillant le centre communal d'action sociale et le service d'aide à domicile.

3.3.2. - Avis dans la presse locale

JOURNAL	1 ^{er} avis	2 ^{ème} avis	Prolongation
Le Résistant	27 juin 2024	18 juillet 2024	15 août 2024
Sud-Ouest	28 juin 2024	18 juillet 2024	13 août 2024

3.4.- Consultation du dossier et observations du public

3.4.1.- Dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique était consultable dès le 15 juillet 2024 :

- en version « papier » :

- à l'accueil en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public (lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h00) ;

- au siège de la CALi, 42 rue Jules Ferry à Libourne, aux jours et heures habituels d'ouverture au public (lundi au vendredi de 9h00 à 12h et de 14h00 à 16h00).
- en version numérique sur le site internet du registre dématérialisé : www.lacali.fr

Toute personne pouvait, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier auprès de la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

3.4.2.- Observations du public

Au cours des 10 permanences, 70 personnes, seules ou accompagnées, ont eu un entretien avec le commissaire enquêteur. Certaines personnes ont été reçues 2 fois pour le même objet.

Les interventions orales ont été consignées sur le registre ou ont donné lieu à des observations sur le registre dématérialisé ou à des courriers remis au commissaire enquêteur ou à la mairie de Vayres. Certaines personnes ont rédigé plusieurs observations pour le même objet en utilisant les différents moyens de communication mis à leur disposition. Des courriers de plusieurs pages strictement identiques ont été adressés par des personnes différentes.

Un collectif a réuni 645 signatures et quelques courriers sont signés par plusieurs personnes.

Bilan quantitatif :

- 45 observations ont été portées sur le registre d'enquête mis à disposition du public à la mairie de Vayres;
- 21 courriers ont été déposés à la mairie de Vayres ou donnés en main propre au commissaire enquêteur ;
- 67 courriers ont été postés sur le registre dématérialisé sur le site internet de la CALi ;
- 645 signatures ont été recueillies par un collectif
- Aucune observation n'a été portée sur le registre d'enquête mis à disposition du public au siège de la CALi à Libourne.

Constat :

La participation du public a été très importante compte tenu de la mobilisation d'une partie de la population de Saint Pardon qui s'est chargée de diffuser très largement ses propres revendications. Le public ne se serait pas autant mobilisé s'il n'avait pas été influencé.

La majorité des questions posées trouvait une réponse dans le dossier d'enquête, toutefois la densité de ce dernier n'a semble-t-il pas facilité la lecture. Il convient donc de répondre à chacune des questions posées par le public lors de la période de consultation.

3.5. Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées

Le dossier de révision du PLU, arrêté le 15 novembre 2023, a été transmis le 12 décembre 2023 aux personnes publiques associées concernées. Les avis des PPA listés ci-dessous ont été réceptionnés dans le courant du mois de mars :

- Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- Département de la Gironde (CD33)
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)
- Institut national de l'origine et de la qualité
- Bureau Syndical du Grand Libournais
- Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)

En l'absence de réponse dans les délais fixés par le Code de l'urbanisme, l'avis des personnes publiques associées n'ayant pas répondu, est réputé favorable.

La CDPENAF estime que le projet conduit à une réduction substantielle de la surface en AOC. Elle émet un avis conforme favorable assorti toutefois d'observations.

La commission prend acte des 6 STECAL prévus au total par le PLU révisé.

Globalement, la commission n'est pas opposée à leur délimitation excepté toutefois pour le secteur Ah du hameau du Grand Cazeau. Elle prend acte que la capacité d'évolution et de densification des terrains est estimée à 1 ou 2 nouvelles constructions. Elle retient toutefois, comme stipulé d'ailleurs dans le règlement du PLU, que ces secteurs Ah couvrent des terrains urbanisés mais qu'ils sont situés au sein de la zone agricole. À ce titre, la commission estime qu'il n'est pas justifié de permettre l'accueil de nouvelles habitations dans ces espaces et demande que soit conservé le périmètre de la zone UB actuelle.

La CDPENAF émet un avis favorable au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme sous réserve de l'ajustement de ce secteur Ah.

En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la commission retient que le nombre et/ou l'emprise des annexes aux bâtiments d'habitation existants pourrait être limité, en zone A comme cela est d'ailleurs prévu par le règlement de la zone N.

Le règlement de la zone A prévoit aussi une possibilité d'extension à usage d'habitation, limitée à 50 m² de surface de plancher pour les bâtiments susceptibles de changer de destination. La CDPENAF de la Gironde réitère ses éléments de doctrine : « le changement de destination ne doit pas conduire à des adaptations majeures (transformation complète) d'un bâtiment ; il doit se faire dans l'enveloppe de la construction existante et sans nécessiter d'intervention importante sur le gros œuvre ».

Par ailleurs, la commission relève que le règlement de la zone A admet pour le secteur Ah des constructions nouvelles destinées à l'artisanat. Elle retient toutefois, comme mentionné ci-dessus pour les STECAL, que ces secteurs Ah couvrent des terrains urbanisés mais qu'ils sont situés au sein de la zone agricole. À ce titre, la commission estime que l'activité "artisanat" ne devrait pas être admise dans ces secteurs ou mieux encadrée.

La CDPENAF émet un avis favorable au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme sous réserve de la prise en compte des points mentionnés dans son avis.

Avis du Conseil Départemental

La présente révision de la Carte Communale porte également sur le projet d'extension de 5.66 ha de la ZAE existante, la Communauté de Communes étant régulièrement sollicitée par des demandes d'implantation. Cette future extension induirait la création de nouveaux accès et aménagements.

La ZAE est identifiée comme « zone à développement prioritaire » au sein du SCOT Haute Gironde, compte tenu de sa situation géographique et de son potentiel ; son développement est donc considéré comme compatible avec le SCOT Haute Gironde.

Mené en extension, le projet se situe dans la continuité de la ZAE existante et son emprise est relativement faible. Ce projet a, en outre, fait l'objet d'une démarche ERC en évitant les secteurs écologiques les plus fragiles et la trame verte et bleue du SCOT.

Ainsi, des inventaires des zones humides ont été spécifiquement réalisés dans le cadre de l'étude d'impact du projet d'extension de la ZAE. D'ores et déjà il est prévu que 1.82 Ha de terrains humides faisant partie du secteur Zca d'origine soient sortis de ce secteur (en partie sud) et soient ainsi déclassés par la révision de la Carte Communale.

Par ailleurs, cette extension ne se situe pas au sein du périmètre du projet d'Aménagement Foncier Agricole, Forestier, Environnemental (AFAFAE) mené par le Département.

Le Conseil Départemental émet un avis favorable au projet de révision générale du PLU de Veyres.

Avis de la Direction générale adjointe chargée de la transition écologique et de l'aménagement
Direction de l'habitat et de l'urbanisme **DGAT—DHU**

Le projet de PLU traduit un réel effort de maîtrise de la consommation foncière, notamment en matière d'habitat. Le PADD affiche ainsi l'ambition de recentrer le développement de l'habitat par densification des terrains au sein des secteurs de centralité, par transformation de bâtiments ou mobilisation de logements vacants, en visant un objectif de production de 80 % des logements en renouvellement / intensification et 20 % de la production en extension urbaine. La diversification de l'offre de logements sur Vayres est assurée par la construction neuve, ainsi que par la transformation et l'adaptation du parc existant, en lien avec les objectifs de modération de la consommation d'espaces, avec un seuil de 30 à 50 logements par hectare dans les opérations de renouvellement urbain et les extensions urbaines au contact du centre-bourg.

Pour autant, les OAP en extension urbaine (Sud Vayres et Artigaux) sont localisées sur des zones non desservies par l'assainissement collectif, et pour la première sur une zone où l'accès sur la route départementale nécessitera d'être sécurisé. Le développement de ces deux zones en extension urbaine paraît donc moins opportun. Par ailleurs, les objectifs de densité auraient pu être renforcés sur la zone des Embeyres.

Concernant le projet d'extension de la ZAE existante à « Camparian », au niveau de l'échangeur 7, pour une surface d'environ 15 ha, il est justifié par le fait que les 3 ZAE implantées sur la commune sont saturées et que la commune ne dispose pas de friche susceptible d'être réhabilitée. On peut noter une réduction substantielle de cette extension, initialement envisagée à hauteur de 58 ha, excluant les espaces classés en AOC.

Par ailleurs, la consommation foncière projetée liée à l'extension de la ZAE de « Camparian » pourrait être imputée à une échelle supra-communale puisqu'il s'agit d'une ZAE d'intérêt SCOT. Le PLUi de la CALI, ainsi que le projet de Document d'aménagement artisanal commercial et logistique (DAACL) lancé à l'échelle du SCOT, devront permettre de planifier le développement économique et permettre une rationalisation des ZAE à l'échelle intercommunale (notamment avec les communes voisines d'Arveyres, de Beychac, d'Izon).

Par ailleurs, en zone UC notamment le long des grands axes routiers départementaux (avenue de Libourne par exemple), certaines formes de commerce pourraient être interdites au sein du PLU afin d'empêcher les implantations commerciales opportunistes le long des axes de flux et favoriser le maintien et l'implantation des commerces en centre-ville.

La procédure de révision du PLU de Vayres est conduite en vue d'organiser notamment, les modalités et conditions de rattrapage du déficit de logements locatifs sociaux (LLS) de la commune, suite à son entrée dans le dispositif SRU en 2015. Avec un taux de logements sociaux de près de 10 % au 1er janvier 2022, la commune de Vayres est en situation déficitaire par rapport à l'objectif de réalisation fixé à 25 % de son parc de résidences principales. Le nombre de logements locatifs sociaux manquants s'élève à 268 au 1er janvier 2022.

En dépit des efforts d'ores et déjà engagés, dans le cadre notamment de la mise en œuvre d'un contrat de mixité sociale 2020-2022, la commune doit poursuivre et amplifier les réalisations opérées en faveur de la production de logements sociaux, en cohérence avec les orientations du PLH de la Calvi 2019-2025 et celles du SCOT du Grand Libournais, actuellement en phase de révision. Le projet de PLU révisé décline ainsi la stratégie et les outils de diversité sociale de l'habitat à l'échéance 2034

La DGAT-DHU émet un avis favorable sous réserves de la prise en compte des observations mentionnées sur le projet de révision du PLU de la commune de Vayres.

Avis de la DDTM

Ce projet de PLU est une étape transitoire entre le document actuel et le futur PLU en cours d'élaboration à l'échelle intercommunale. Il apporte un certain nombre de réponses satisfaisantes qui pourront être réinterrogées dans le futur document, mais il pose aussi question sur différents domaines, qui ont été abordés dans les chapitres précédents.

Dans son déroulé ce dossier de PLU est présenté de façon cohérente, claire et pédagogique, malgré quelques compléments attendus dans l'analyse des besoins en logements, ou sur la thématique environnementale et sur l'évaluation environnementale et la séquence « éviter-réduire-compenser »

La collectivité affiche une réelle volonté de maîtriser l'aménagement urbain sur son territoire, en tout cas en ce qui concerne l'urbanisation liée à l'habitat, créant une coupure franche avec le précédent document, notamment sur la sobriété foncière et la préservation des enjeux environnementaux et agricoles. Le recentrage dans le bourg de la quasi-totalité des potentiels constructibles assurera le développement et l'aménagement durables du territoire et des activités qui y sont présentes, tout en valorisant le cadre de vie et l'environnement par les orientations d'aménagement imposées.

Cette maîtrise de l'urbanisation au niveau communal est contrebalancée par l'ouverture à l'urbanisation en extension d'une zone de près de 15 ha pour l'extension de la zone d'activité de Camparian, qui devrait à terme avoir une vocation intercommunale comme prévu par le SCoT du Grand Libournais. Le traitement paysager de cette zone le long de la RN89 doit être précisé.

Au regard de la disponibilité actuelle en eau potable, un phasage dans les ouvertures à l'urbanisation est nécessaire.

Le projet de PLU ne peut pas appeler un avis favorable de la part de la DDTM. Il demande à être complété pour répondre correctement aux enjeux portés par l'État.

Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

Le projet de plan local d'urbanisme de Vayres, porté par la communauté d'agglomération du Libournais, s'appuie sur un scénario de croissance démographique de +1,23 % par an, sans préciser clairement le nombre d'habitants à accueillir. Il prévoit la production de 450 à 500 logements, dont 80 % par densification de l'enveloppe urbaine, réhabilitation ou mobilisation du parc vacant.

La démarche d'évaluation environnementale du document, clairement présentée dans le dossier, permet de faire ressortir les principaux enjeux du territoire, et les arbitrages effectués par la collectivité pour la révision du PLU. Cependant le résumé non technique prévu au 7° de l'article R. 104-18 du Code de l'urbanisme doit être fourni.

En outre, le dossier ne démontre pas totalement que les choix effectués constituent la solution de moindre incidence environnementale d'autant plus que tous les inventaires écologiques n'ont pas été réalisés aux périodes les plus propices.

Le choix de reprendre le scénario de développement démographique et économique du SCoT conduit à une consommation d'espace de 20 hectares, ce qui n'est pas cohérent avec les objectifs du SRADDET Nouvelle-Aquitaine et de la loi Climat résilience, qui visent une réduction de 50 % de l'artificialisation à horizon respectivement 2030 et 2031.

L'urbanisation par extension de la zone d'activités de Camparian induit des incidences notables sur la trame pourpre, sur des habitats d'espèces d'intérêt patrimonial et des zones humides. La démarche d'évitement-réduction doit être poursuivie avant d'envisager une compensation (véritable compensation au sens de la démarche ERC).

Les pressions exercées par les usages domestiques, industriels et agricoles sur les masses d'eau qui approvisionnent le territoire sont soulignées. Cependant, le dossier ne démontre pas que les incidences sur la disponibilité de la ressource en eau, en particulier dans la perspective du changement climatique, aient été prises en compte pour définir les objectifs de développement du territoire.

Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier, et son résumé non technique.

3.6. Observations de la collectivité suite aux avis des PPA

La collectivité a produit un document très détaillé en réponse aux avis des PPA, ce document qui fait partie du dossier d'enquête à la disposition du public annonce des modifications importantes au projet de révision générale du PLU de Vayres. Beaucoup de modifications sont actées mais les documents

constitutifs du PLU n'ont pas été amendées dans la version présentée au public car le dossier soumis à l'enquête publique doit être identique à celui soumis aux PPA.

Afin d'atteindre les -50% de consommation foncière, la commune prévoit de déclasser la zone 1AU des Artigaux en zone 2AU et de déclasser la zone 1AU Sud-Vayres en zone N.

De plus, la commune prévoit d'augmenter la densité dans le secteur d'Embeyres en augmentant la production de logements sur ce secteur à 125 logements au lieu des 95 logements initialement prévus. Cette décision n'a pas attiré l'attention du public qui a surtout consulté la cartographie et les organisations d'aménagement et de programmation.

3.7. Procès verbal de synthèse des observations du public et réponse du pétitionnaire

Conformément à l'article 6 de l'arrêté de prolongation d'enquête, le commissaire enquêteur dispose de 8 jours pour remettre au président de la CALi, un procès verbal de synthèse des observations. Ainsi, j'ai remis le 19 septembre 2024 à Mr Benjamin Maufront, responsable du service autorisation du droit des sols et de la planification urbaine de la CALi, le procès-verbal de synthèse qui regroupe l'ensemble des observations. Le pétitionnaire disposait à compter de cette date d'un délai de 15 jours, pour produire les observations de la commune.

Le 03 octobre 2024, j'ai reçu par messagerie électronique les réponses de la CALi au procès-verbal de synthèse. La commune a apporté une réponse point par point à chacune des observations telles qu'elles ont été formulées dans le procès-verbal de synthèse.

Conformément à l'article 6 de l'arrêté d'enquête, j'ai demandé un délai pour fournir mon rapport d'enquête. Celui-ci a été accordé par le président de la CALi avec une échéance au 28 octobre 2024.

Compte tenu du nombre important d'observations transmises et de questions posées par le public, les requêtes ont été identifiées et regroupées par thèmes. En effet de nombreuses interventions concernent les mêmes préoccupations du public résidant dans la commune.

Les interventions ont donc été regroupées par catégories :

- Observations concernant la globalité du PLU ;
- Observations concernant les réserves d'emprise, toutes à Saint-Pardon ;
- Observations concernant les OAP ;
- Observations concernant les demandes particulières.

Les trois premières catégories concernent essentiellement les propriétaires des parcelles concernées ou les riverains de ces parcelles.

Pour chacune des catégories un tableau récapitulatif permet de préciser le moyen de communication (registre papier, courrier papier mairie / Commissaire Enquêteur ou courrier dématérialisé CALi) et la nature de la demande.

Les thématiques et problématiques abordées font l'objet d'une synthèse pour permettre une réponse unique par sujet. Les demandes particulières seront majoritairement traitées au cas par cas.

1. Observations concernant le PLU dans sa globalité					
Nom	Prénom	Origine	Date	Objet	Sujets abordés / Observations
BOUNNE	Alex	CALi	05.08.24	PLU Augmentation de la population PLU Ressource en eau potable	Chiffrage des solutions techniques 1000 personnes Remarques des PPA
BOUNNE	Alex	Mairie/CE	19.07.24	PLU mise en ligne du dossier pour consultation	PPA bilan de concertation n'est pas en ligne
BOUTIER	M. et Mme	Registre	10.09.24	PLU général	manque d'infrastructures, recrudescence d'incivilités
BREZILLON MILLET	Marike	CALi	12.09.24	PLU général circulation	route parking trottoirs
COURIC	Patrice	CALi	21.08.24	PLU Mur antibruit A89	nuisance sonore
HENRI	Bernadette	Mairie/CE	20.08.24	PLU Accès et points de vue sur la Dordogne	continuité entre le port de Vayres et Saint Pardon. Servitude de marchepied
KERDRAON	Tristan	CALi	05.08.24	PLU Parc pour enfants	parc pour enfants et site de l'ancienne coopérative agricole
LABAT	Nicole	Registre	29.08.24	PLU général	équipements insuffisants
LASCOUP	Karine	CALi	10.09.24	PLU global	augmentation de la population, trafic routier , infrastructures, assainissement
LAVILLE BERTRAND	Christelle Antony	Registre	08.08.24	PLU Prolongation enquête	Enquête prolongée !
MOUNIC	Isabelle	Registre	17.07.24	PLU erreur d'attribution	A vérifier
PARRA	Régis	CALi	05.08.24	PLU Conditions consultation du dossier en mairie	conditions de consultation du dossier d'enquête
PARRA	Régis	Mairie/CE	30.07.24	PLU Demande prolongation enquête	enquête prolongée
PARRA	Régis	Registre		PLU Remarque générale sur la densification inappropriée	Mise en cause des élus

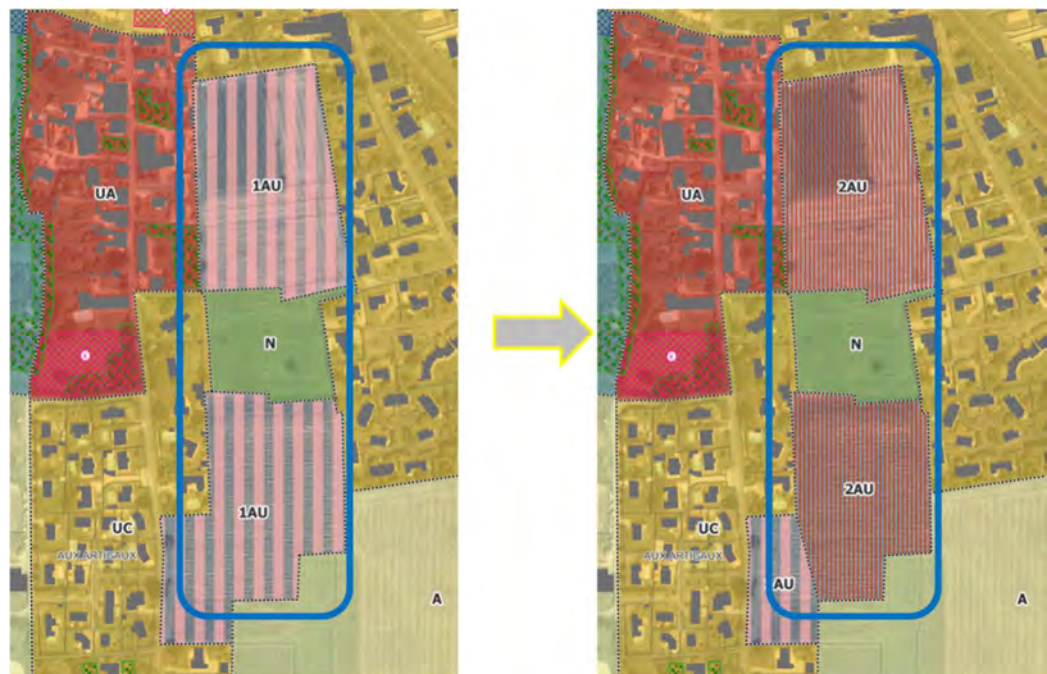
Analyse des observations concernant le PLU dans sa globalité

- Deux observations demandent la prolongation de l'enquête, elles sont caduques car l'enquête a été prolongée ;
 - › La commune avait anticipé en demandant par avance la prolongation de l'enquête publique compte tenu de l'ampleur des documents à consulter.
- Une observation concerne l'absence de l'avis des PPA dans le dossier dématérialisé ; elle est caduque car il s'agit de la pièce n°7 du dossier en ligne ;
 - › La commune confirme l'existence de l'avis des PPA dans le dossier dématérialisé (pièce n° 7).
- Madame HENRI Bernadette demande le respect de la servitude de marchepied de façon à pouvoir rétablir le cheminement le long de la Dordogne notamment entre le port de Vayres et Saint Pardon ;
 - › La commune partage cet avis. C'est l'un des objectifs du PADD et de son orientation 2.2 en particulier : « Reconstituer et pérenniser la servitude de marchepied longeant la Dordogne en coordination avec la volonté partagée de l'ASA de Vayres et de VNF gestionnaire du domaine public fluvial (libre-accès, consolidation des berges et restauration de la végétation rivulaire) ». Un emplacement réservé a même été institué aux documents graphiques du règlement sur l'emprise de la servitude marche pied à cet effet (Réserve d'emprise n°8).
- Monsieur PARRA Régis déplore les conditions de consultation du dossier d'enquête à la mairie de Vayres ;
 - › Il n'a pas été refusé aux administrés, sur demande de leur part, la possibilité de pouvoir consulter le dossier dans la pièce du Conseil Municipal.
- Monsieur COURIC Patrice demande la construction d'un mur antibruit le long de l'A89. Cette demande n'a pas d'incidence sur le PLU, elle ne relève donc pas de l'enquête publique ; une réponse peut lui être adressée par ailleurs ;
 - › Une réponse a été apportée par courrier en date du 20 décembre 2021 après sollicitation des services de l'Etat (Direction Régionale de l'Environnement).
- Monsieur KERDAON Christian demande si un parc pour enfants est en projet et quel et le devenir du site de l'ancienne coopérative agricole. Ces questions n'ont pas d'incidence directe sur le PLU ; la réponse relève de la municipalité ;
 - › L'ancienne cave coopérative agricole est destinée à recevoir la réalisation d'une opération de logements sociaux de petites typologies. Le projet ne prévoit pas la création d'un parc pour enfants. La commune partage le constat sur le besoin de ce type d'équipements, et elle étudie la possibilité de créer un parc pour enfants sur un espace public existant à proximité. Une négociation a été d'ores et déjà engagée pour l'acquisition d'un terrain appartenant à la Défense Nationale.
- Madame MOUNIC Isabelle fait état d'une erreur d'attribution dans l'inventaire du patrimoine bâti (fiche de présentation n°2 page 13). La parcelle AX 14 concerne la maison et le chai, cette erreur est à rectifier le cas échéant ;
 - › La commune est favorable à cette rectification, le chai étant bien sur la parcelle AX n° 14.

- Plusieurs observations, mentionnées par M. BOUNNE ALEX, M. et Mme BOUTIER, Mme BREZILLON MILLET Marike, Mme LABAT Nicole, Mme LASCOP Karine, M. PARRA Régis font état des mêmes préoccupations :

Questions :

- Quel est le cadencement prévu pour la construction des logements et pour la mise à niveau nécessaire des infrastructures et équipements de la commune ?
 - › Le PLU prévoit dans son PADD de 2021 la construction de 450 à 500 logements sur une période d'environ 10 ans, avec un rythme annuel de 30 à 50 logements. Cette répartition sur la durée garantit que tous les logements ne seront pas construits en même temps. En effet, l'ouverture à l'urbanisation des terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des Emplacements Réservés (ER) ne se réalisera pas immédiatement et simultanément après l'approbation du PLU révisé. En effet, les OAP couvrent des périmètres comportant plusieurs propriétés bâties ou non, et la mise au point d'un projet d'ensemble ou la coordination entre les différentes opérations nécessiteront un délai certain. De même, les terrains couverts par des ER pour la création de logements sociaux ne se réaliseront que lorsque les propriétaires concernés décideront de céder leur terrain ou d'y faire réaliser une opération respectant le programme de construction. De plus, à la demande de la commune et suite aux avis favorables des Personnes Publiques Associées (PPA), le secteur Embeyrès classé en zone 1AU et couvert par une OAP est reclassé en partie en zone 2AU pour différer l'urbanisation dans l'attente du renforcement des ressources en eau potable sur le territoire. Ce reclassement en zone 2AU signifie que les constructions y sont provisoirement interdites. Ce sera à la CALi d'engager une révision du futur PLU Intercommunal pour permettre une urbanisation.



Déclassement d'une partie de l'OAP des Embeyres en zone 2AU

- › Par ailleurs, la production de logements sociaux sera orientée majoritairement sur de petites typologies (T1 et T2) pour répondre aux besoins actuels définis par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Au 1^{er} janvier 2024, il existe 277 logements sociaux représentant 15,49 % du parc résidentiel. Soit un déficit de 170 logements sociaux.

Compte tenu des efforts engagés par la municipalité depuis 2021, 150 logements sociaux de petites typologies sont déjà en programmation.

- › En ce qui concerne les infrastructures, elles sont aujourd'hui considérées comme suffisantes pour répondre aux besoins induits par les prévisions démographiques.
- › S'agissant des équipements liés à l'enfance, la crèche intercommunale évoquée se situe à Izon. Plusieurs assistantes maternelles sont installées à Vayres et disposent encore de places disponibles et plusieurs demandes de création de Maison d'Assistants Maternelles (MAM) sont en cours d'étude. De plus, la garderie n'est jamais complète, et aucun enfant n'est sur liste d'attente.
- › S'agissant du transport scolaire, comme tous les ans, certains enfants sont effectivement sur liste d'attente à la rentrée. Une libération de places par des enfants inscrits mais qui au final n'empruntent pas le ramassage scolaire se fait dans les semaines suivant la rentrée. Il s'agit donc d'une situation temporaire inhérente à une organisation au sein des familles qui inscrivent leurs enfants au transport scolaire en prévision et non par nécessité.

Concernant les écoles, le permis de construire pour l'agrandissement de l'école maternelle a été délivré, permettant ainsi de pouvoir réaliser des travaux pour améliorer l'accueil des enfants. Ce projet a été retardé compte tenu de la crise du COVID et a été calibré pour faire face à l'évolution de la population jusqu'à 5000 habitants maximum tel que cet objectif a été décidé par le Conseil Municipal. L'école élémentaire n'est pas saturée, et le bâtiment préfabriqué installé sert d'une part à répondre aux obligations du dispositif de dédoublement des classes et d'autre part à accueillir une classe de grande section dans l'attente de l'achèvement des travaux de l'école maternelle. Quant au centre de loisirs, initié à l'origine par la commune en 2015, fait maintenant partie d'un ensemble intercommunal mutualisé entre les communes de Vayres, d'Izon, d'Arveyres et Saint-Germain-du-Puch. Sa gestion relève depuis quelques années de la Communauté d'Agglomération du Grand Libournais (CALi), et non de la commune de Vayres.

D'importants travaux demandés par la commune sont également en cours depuis 2023 pour améliorer l'assainissement, en intervenant sur le réseau sous vide qui dysfonctionne (source de nuisances pour les riverains).

La Syndicat Intercommunal d'Arveyres et son délégataire SUEZ sont chargés de réaliser ces travaux.

Des travaux pluriannuels à ce jour programmés impliquent donc un décalage dans le temps de la programmation future des logements.

Par ailleurs, les deux stations d'épuration de collecte des eaux usées ont une capacité bien supérieure à 5000 habitants.

- La ressource en eau actuelle est-elle dimensionnée pour l'augmentation de la population ? Jusqu'à quelle limite ? Quelles sont les perspectives d'avenir ?
 - › D'après le Syndicat Intercommunal d'Arveyres en charge de la gestion de l'eau potable, de l'assainissement collectif et non collectif, le volume journalier de pointe pourra être satisfait quel que soit les hypothèses d'évolution de la consommation, et notamment le nombre d'abonnés en raison de l'instauration des mesures d'amélioration du réseau d'eau potable engagé par le SIEPA d'Arveyres :
 - 1) Réduction des pertes dans les réseaux publics de distribution d'eau potable ;
 - 2) Exemplarité des collectivités locales ;
 - 3) Optimisation des usages domestiques par les habitants ;
 - 4) Mise en service de nouvelles ressources, dites de substitution. Afin de réduire l'impact sur la ressource actuelle, un nouveau forage est en cours dans une nappe phréatique (forage de Grand Barrail à Cadarsac), ce qui permettra de réduire de 40% la pression sur la nappe Eocène.
- La taxe foncière sera-t-elle impactée par les évolutions induites par l'augmentation de la population ?

- › La fiscalité locale n'a pas de lien direct avec les prévisions de population. Pour mémoire, la taxe foncière a été augmentée en 2023 et 2024 pour faire face à l'inflation et aux coûts énergétiques après être restée inchangée depuis 2012. Il n'est pas planifié une augmentation de la taxe foncière au regard des prévisions du PLU.
- Le PADD prévoit de maîtriser la croissance de population à 5000 habitants en 2035. La population est actuellement estimée à 4400 personnes et l'objectif est de produire 450 à 500 nouveaux logements pour rattraper notamment le déficit en logements sociaux. Les prévisions à l'horizon 2035 sont-elles encore exactes?
 - › Pour mémoire, conformément aux orientations fixées dans le PADD, la commune n'a pas l'objectif d'atteindre 5000 habitants, mais elle se fixe ce cap à ne pas dépasser au regard des besoins importants en logements à satisfaire sur son territoire, notamment sociaux.
 - › La population est actuellement estimée à 4260 habitants (population légale au 1er janvier 2021 en vigueur à compter du 1er janvier 2024 - chiffres INSEE). L'objectif de 450 à 500 logements à l'horizon du PLU tient compte du calcul du "point mort théorique" de la commune qui correspond à la part des logements à construire pour tenir compte du desserrement des ménages (décohabitation des jeunes, séparations...), du renouvellement du parc (démolition ou division d'un immeuble, changement d'usages...) et de l'évolution de la vacance et des résidences secondaires. A Vayres, l'analyse du point mort révèle un minimum de 9 logements à produire chaque année pour maintenir la population, soit un cinquième de la production annuelle prévue.

Dans le cadre d'une production de logements estimée à 45 logements/an pendant 10 ans, la population passerait à 5 010 habitants à l'horizon du PLU :

-Avec 9 logements nécessaires chaque année pour maintenir la population, il reste 36 logements destinés à l'accueil de nouveaux habitants.

-Avec une légère diminution de la taille moyenne des ménages (de 2,36 personnes par ménage en 2021 à 2,10 personnes par ménage dans les prochaines années en tenant compte d'une production neuve orientée vers les petites typologies de logements notamment), la commune aurait la capacité d'accueillir 75 nouveaux habitants par an (36 logements x 2.1 personnes).

-A partir des derniers chiffres officiels de population de l'INSEE, la population atteindrait donc 5010 habitants à l'échéance du PLU ($4260 + 750 = 5010$ habitants).

Cette évaluation repose sur le principe de la mise en œuvre de tous les secteurs de projet instaurés par le PLU (OAP, Réserve d'emprise) et de la réalisation des projets de densification diffuse à l'initiative des propriétaires fonciers. Il est tout à fait possible et même probable qu'une partie des gisements fonciers identifiés par le PLU ne soit pas ouvert à l'urbanisation, et qu'une partie des prévisions de production de logements ne se réalisent pas ou sur une durée plus longue que les 10 ans pris en compte par le PLU révisé.

Le seuil de 5000 habitants correspond à la capacité d'accueil maximale de la commune que le PLU cherche à calibrer à travers les différents outils et règles mises en place.

La commune ne souhaite en aucun cas dépasser ce seuil, pour des raisons liées à la capacité des réseaux, au dimensionnement des équipements publics et une volonté forte de préserver la qualité du cadre de vie à laquelle sont attachés les habitants.

L'objectif initial du PADD débattu en 2021 de produire 450 à 500 logements ignorait au moment de l'établissement de ses orientations une donnée essentielle portée à la connaissance des élus par les services de l'Etat dans le courant de cette année 2024 : la problématique de la ressource en eau.

De ce fait, les objectifs initialement fixés se réaliseront vraisemblablement à plus long terme et à la condition préalable d'avoir solutionné la problématique de la ressource en eau.

Il convient de préciser toutefois les efforts engagés par la commune dans le rattrapage du déficit des logements sociaux exigé par l'Etat et indépendamment de la problématique de la ressource en eau. En effet, sur les trois dernières années le parc de logements sociaux est passé de 7,18 % au 1^{er} janvier 2021 à 15,49 % au 1^{er} janvier 2024.

2. Observations concernant Saint Pardon					
Nom	Prénom	Origine	Date	Objet	Observation
BARDOU	Madame	Registre	20.08.24	Saint-Pardon	réserves d'emprise
BESSIERE	Nathalie	CALi	12.09.24	Saint Pardon Diagnostic environnemental	préserver et restaurer la trame verte et bleue réserves d'emprise écrins de biodiversité
BESSIERE	Nathalie	CALi	12.09.24	Saint Pardon Réserves d'emprise	réserve d'emprise C et D justification du choix des réserves
BESSIERE	Nathalie	CALi	12.09.24	Saint Pardon Réserves d'emprise	C et D non compatible avec PADD
BESSIERE	Nathalie	CALi	12.09.24	Saint Pardon Respect du PADD	5000 habitants en 2035 incompatible avec 500 logements supplémentaires
BESSIERE	Nathalie	CALi	12.09.24	Saint Pardon Respect du PADD	Pacifier les voies structurantes du village
BESSIERE	Nathalie	CALi	12.09.24	Saint Pardon Respect du PADD	idem avec précision Saint Pardon plusieurs réserves d'emprise sont desservies par la même voie
BESSIERE	Nathalie	CALi	12.09.24	Saint Pardon Trame verte et bleue	carte à mettre à jour
BOIREAU		Mairie/CE	04.09.24	Saint-Pardon	préserver ilots de verdure
BOUNNE	Alex	CALi	14.08.24	Saint Pardon	TRACT
BOUNNE	Alex	Registre	17.07.24	Saint-Pardon	réserve d'emprise
BROUARD		Registre	30.07.24	Saint-Pardon	Extension d'un espace boisé classé
CASSIN	Béatrice	Registre	08.08.24	Saint-Pardon	Réserve d'emprise pour la création d'un espace public
CLAMENT	Yannick	CALi	09.09.24	Saint-Pardon	IDEM BESSIERE
CLAMENT	Yannick	CALi	09.09.24	Saint-Pardon	IDEM BESSIERE
CLAMENT	Yannick	CALi	09.09.24	Saint-Pardon	IDEM BESSIERE
CLAMENT	Yannick	CALi	09.09.24	Saint-Pardon	IDEM BESSIERE
CLAMENT	Yannick	CALi	09.09.24	Saint-Pardon	IDEM BESSIERE
CLAMENT	Yannick	CALi	09.09.24	Saint-Pardon	IDEM BESSIERE
COLLECTIF		Mairie/CE	04.08.24	Saint Pardon Tract	collectif "préservons Saint Pardon"
COLLECTIF		Mairie/CE	12.09.24	Saint-Pardon et PLU	645 signatures

COPERET	Hervé	CALi	20.07.24	Saint Pardon	IDEM BESSIERE
COPERET	Hervé	CALi	20.07.24	Saint Pardon	IDEM BESSIERE
COPERET	Hervé	CALi	21.07.24	Saint Pardon	IDEM BESSIERE
COPERET	Hervé	CALi	21.07.24	Saint Pardon	IDEM BESSIERE
COPERET	Hervé	CALi	21.07.24	Saint Pardon	IDEM BESSIERE
COPERET	Hervé	CALi	21.07.24	Saint Pardon	IDEM BESSIERE
COPERET	Hervé	CALi	21.07.24	Saint Pardon	IDEM BESSIERE
COPERET	Hervé	Mairie/CE	24.07.24	Saint Pardon	Dossier complet idem ci-dessus
COPERET	Hervé	Registre	22.07.24	Saint-Pardon	7 remarques idem ci-dessus :
DE BORTOLI	Francis	CALi	22.08.24	Saint-Pardon réserves d'emprise	Choix des réserves d'emprise, information des propriétaires, diminution emprise au sol au COS
DELHUMEAU	Christophe	CALi	09.08.24	Saint Pardon	Infrastructures insuffisantes, dégradation qualité de vie
DELHUMEAU	Justine	CALi	12.08.24	Saint-Pardon	densification. Parcelle AH45 réserve d'emprise 22 logements ?
DURBECQ	Christine	CALi	05.08.24	Saint Pardon	Infrastructures Circulation Zones boisées
DURBECQ	Lionel	CALi	05.08.24	Saint Pardon	Mise en application du PLU, choix des réserves d'emprise, manque d'infrastructures
FELIX	M. et Mme	Registre	03.08.24	Saint-Pardon	Préservation de la nature, nuisance structure scolaire
GARCIA	Carine	Registre	09.09.24	Saint-Pardon	Infrastructures insuffisantes
GARCIA	Martine	Registre	09.09.24	Saint-Pardon	Infrastructures insuffisantes
GARONNEAU MAS	Laetitia Emmanuel	Mairie/CE	06.09.24	Saint Pardon et réserve d'emprise 10	Nuisance bâtiments collectif en voisinage. Réserve d'emprise n°10
GARONNEAU MAS	Madame Emmanuel	Registre	12.09.24	Saint-Pardon	nuisance immeubles. Aménagement n°10
KNIPPEN		CALi	19.08.24	Saint-Pardon	infrastructures insuffisantes, préservation de la nature
LHERMET	Yves	Mairie/CE	08.08.24	Saint Pardon	densification circulation assainissement espaces verts voirie. Propos insultants
MAZARIN	M. et Mme	Registre		Saint-Pardon	Cadre de vie, circulation
ORIO	Madame	Registre		Saint-Pardon	Nuisances due à la circulation

PARRA	Régis	Mairie/CE	04.09.24	Saint Pardon	propriétaire d'une réserve d'emprise n'a pas été informé. Obligations du propriétaire ?
PARRA	Madame	Registre	05.08.24	Saint-Pardon	Réserve d'emprise, pas d'information
PARRA	Régis	Registre	17.07.24	Saint-Pardon	réserve d'emprise
PESSOTTO LAPERRE	Séverine Andy	Registre	12.09.24	Saint-Pardon	réserves d'emprise
REQUIS JOURDAN	Béatrice Lilian	Registre	09.08.24	Saint-Pardon	Densification : Infrastructure inadaptées
RIBEYRE	Jean- Jacques	CALi	04.09.24	Saint-Pardon	cheminement le long de la Dordogne à rétablir. Choix des réserves d'emprise. Conserver arbres
Riverains	Rue royale	Mairie/CE		Saint-Pardon Rue royale élargissement	réserve d'emprise n°10 pour élargissement d'un espace public
Sans nom		Registre	12.08.24	Saint-Pardon	Défavorable
TEXIER	Chrystelle	CALi	09.08.24	Saint Pardon	parcelle AH45 circulation stationnement évacuation des eaux

Analyse des observations concernant Saint Pardon :

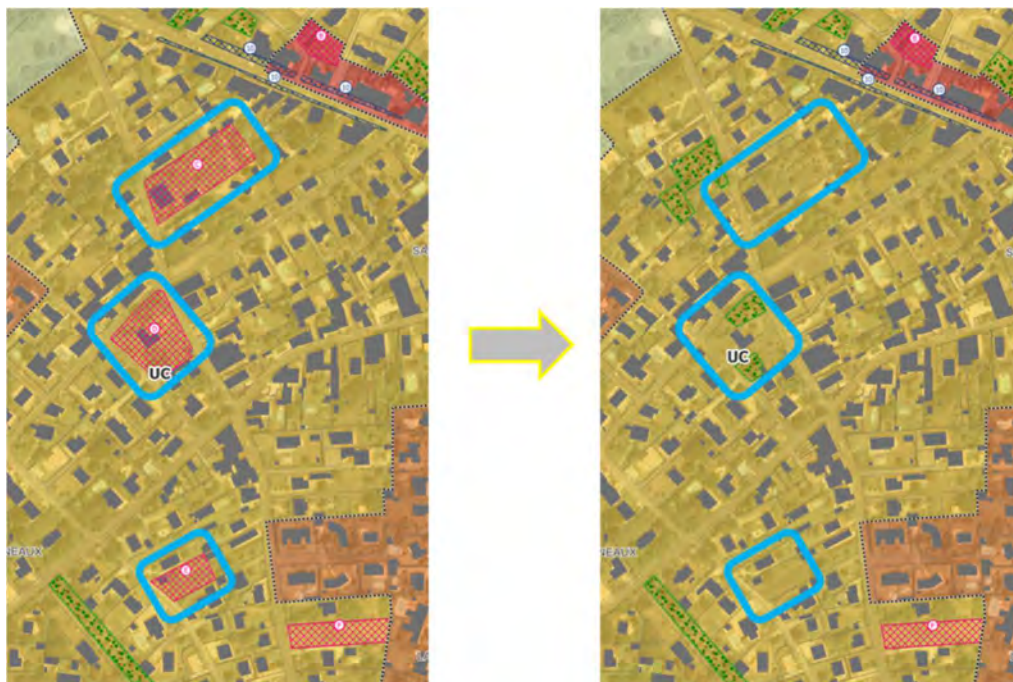
C'est le secteur de Saint Pardon qui a suscité le plus grand nombre de réactions et de questionnements en particulier à propos des réserves d'emprise et particulièrement celles destinées à accueillir des logements sociaux locatifs.

- Les propriétaires de certaines parcelles identifiées comme réserves d'emprise s'étonnent de ne pas avoir été sollicités en amont et s'interrogent sur les obligations et contraintes inhérentes à cette classification : expropriation, préemption, possibilité de vente...

Questions :

- Quelle est la procédure d'identification des réserves d'emprise ? Quels sont les critères qui permettent de désigner les parcelles concernées ?
 - › Pour mémoire, la commune est soumise à la loi SRU et notamment à son article 55 (codifié aux articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation) qui impose aux communes de plus de 3 500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer d'au moins 25% de logements sociaux. La commune a donc été contrainte de prévoir différents outils dans son PLU pour garantir la construction de logements locatifs sociaux.
L'identification des terrains pouvant être mobilisés a fait l'objet d'analyses approfondies de la structure foncière et de son croisement avec les objectifs d'organisation et de fonctionnement de la commune, retenus notamment dans son PADD.
Les services de l'Etat (DDTM de la Gironde) ont exigé de la commune la prise en compte d'un premier inventaire foncier permettant de répondre aux besoins de logements de la commune. Une analyse plus détaillée a ensuite été conduite pour prendre en compte les critères de choix suivant :
 - La surface des terrains, permettant d'envisager des programmes de logements diversifiés.
 - La nécessité d'une diversification équilibrée des logements sociaux dans chaque quartier ;
 - Le niveau d'équipement des terrains ;
 - La localisation des terrains à proximité des centralités de la commune (équipements, commerces etc) ;
- Quelles sont les contraintes et obligations pour les propriétaires ?
 - › Lorsqu'un terrain fait l'objet d'un emplacement réservé (appelé au plan de zonage réserve d'emprise) pour l'accueil de logements locatifs sociaux, cela ne correspond pas à une expropriation ou une perte de ses droits de propriété.
Le propriétaire conserve la pleine propriété de son terrain. Il peut continuer de l'utiliser et la présence d'un emplacement réservé ne change pas son statut de propriétaire.
Le propriétaire n'est nullement obligé de construire ni de vendre.
 - › Une autorisation d'urbanisme ne peut y être délivrée que si son objet est conforme avec la destination de l'Emplacement Réservé (et notamment son programme de logements).
 - › S'il le souhaite, le propriétaire a la faculté de demander à la collectivité d'acquérir le terrain. Si la collectivité ou l'organisme substitué (bailleur social) ne souhaite pas acquérir ce terrain, la réserve d'emprise tombe et ne s'applique plus.

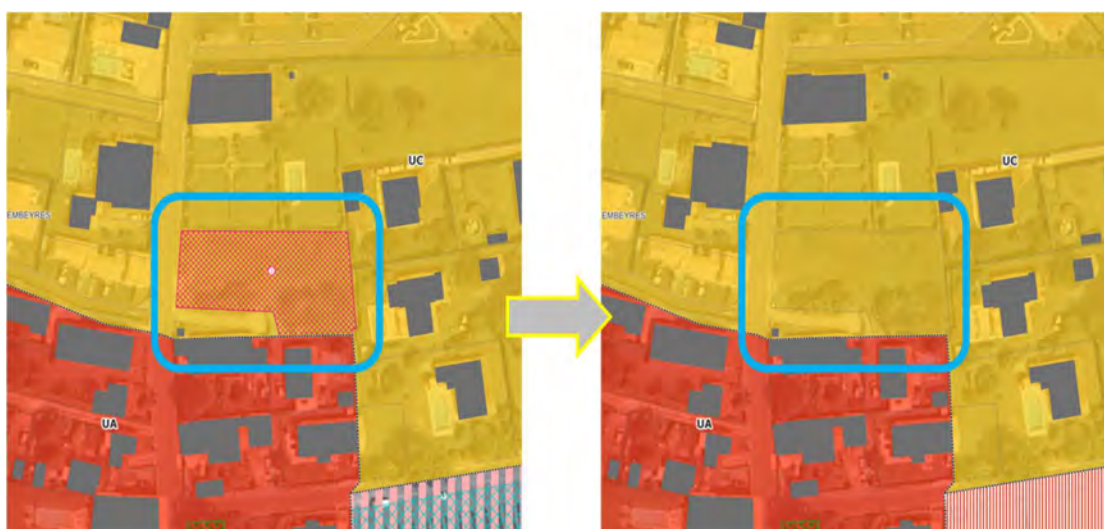
- Les parcelles identifiées C et D ont particulièrement mobilisé les habitants et ont entraîné une pétition qui a obtenu 645 signatures. Une information non confirmée est notamment à l'origine de la réaction de la population, il s'agirait d'un projet de construction de 22 logements et 30 parkings sur la réserve d'emprise D alors qu'aucun document du dossier en fait état.
- Questions :
 - Les réserves d'emprise peuvent-elles être levées ? Quelle serait l'incidence sur le PLU ? Est-il nécessaire de prévoir des réserves d'emprise dès la révision générale du PLU ? Pourraient-elles être désignées après consultation des propriétaires en fonction de leur souhait de vendre ?
 - › Il est possible de supprimer des emplacements réservés si cela ne remet pas en cause l'économie générale du PLU et les grands équilibres de ses prévisions. Ainsi, la commune prévoit de supprimer les réserves d'emprises C, D, E, I, J et L
 - › L'emplacement C présente des difficultés d'accès non compatibles avec une densité plus importante de logements sur ce secteur.
 - › L'emplacement D présente un espace planté sur une importante partie de la parcelle et les difficultés d'accès sont incompatibles avec une densification de logements sur ce secteur communal.
 - › L'emplacement E présente des difficultés d'accès non compatibles avec une densité plus importante de logements sur ce secteur.
 - › L'emplacement I présente une difficulté technique compte tenu de sa vétusté et de son emplacement.
 - › L'emplacement J : : dans le cadre de la mixité sociale, il n'est pas opportun de produire plus de logements sociaux sur ce secteur bénéficiant déjà de logements sociaux déjà créés (Résidence des Eglantiers) et à venir (Le Hameau d'Enorah et 11 avenue d'Embeyrès)
 - › L'emplacement L : : dans le cadre de la mixité sociale, il n'est pas opportun de produire plus de logements sociaux sur ce secteur bénéficiant déjà de logements sociaux déjà créés (Résidence des Eglantiers et Résidence du Sudre)



- >
- > *Suppression des emplacements réservés C, D et E*
- >



Suppression de l'emplacement réservé I



- ›
- › *Suppression de l'emplacement réservé J*

- Mais compte tenu de la programmation de 150 logements sociaux (en cours de construction, en cours de rénovation, par acquisition, en programmation), indépendamment du PLU, sur les 170 logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2024, il n'apparaît pas nécessaire à la commune de maintenir l'ensemble des emplacements réservés initialement prévus.

- Un PLU est un document d'ensemble qui présente un projet communal encadré par des lois et des documents d'urbanisme supérieurs, réalisé en fonction de l'intérêt général.

- Question :

- › Pour apprécier la cohérence exigée au sein du plan local d'urbanisme entre le règlement et le projet d'aménagement et de développement durables, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme, si le règlement ne contrarie pas les orientations générales et objectifs que les auteurs du document ont définis dans le projet d'aménagement et de développement durables, compte tenu de leur degré de précision.

La jurisprudence a déjà eu l'occasion de confirmer plusieurs fois que l'inadéquation d'une disposition du règlement du plan local d'urbanisme à une orientation ou un objectif du projet d'aménagement et de développement durables ne suffit pas nécessairement, compte tenu de l'existence d'autres orientations ou objectifs au sein de ce projet, à caractériser une incohérence entre ce règlement et ce projet.

Il peut donc être affirmé que les orientations générales du PADD sont bien respectées par le projet de PLU révisé.

- 74

Question :

- Quelle est la nature de l'espace public évoqué ?
 - › L'emplacement réservé n°10 vise à préserver un alignement afin de restaurer l'image historique de l'Ancienne Route Royale et son profil en travers (les marges de recul des bâtiments implantés le long de la voie sont non clôturées et prolongent les accotements de la voie). L'objectif est d'éviter l'édification de clôtures à l'avant des maisons ce qui fractionnerait le paysage de la rue et non d'élargir l'emprise publique. Pour mémoire, cette réserve d'emprise est déjà inscrite dans le PLU de 2005.

Pétitions : Demandes, constats et questions des 645 signataires du Collectif « préservons Saint Pardon » au sujet du PLU qui prévoit 500 logements supplémentaires dont 300 logements sociaux :

1- Suppression des réserves d'emprises afin de laisser la jouissance de leurs biens aux propriétaires. Ceux-ci doivent garder la liberté de choisir : garder, vendre, aménager leurs propriétés comme ils le souhaitent.

Selon quels critères ces réserves d'emprises ont-elles été choisies par la Collectivité (CALi et Municipalité) ?

- › La commune prévoit de supprimer les réserves d'emprises C, D, E, I, J et L ainsi qu'il est dit ci-dessus. Les réserves d'emprise initialement prévues ne sont plus nécessaires dans leur totalité car un important travail de rattrapage des logements sociaux a été fait depuis 2021, indépendamment des dispositions prises dans la révision du PLU.
- › Les critères qui ont permis de choisir ces emprises, les différents terrains repérés par les services de la DDTM ont fait l'objet d'une analyse multicritères :
 - La surface des terrains, permettant d'envisager des programmes de logements diversifiés.
 - La nécessité d'une diversification équilibrée des logements sociaux dans chaque quartier ;
 - Le niveau d'équipement des terrains ;
 - La localisation des terrains à proximité des centralités de la commune (équipements, commerces etc.) ;

2 - Annulation du projet de construction de nombreux logements et places de parking sur la parcelle de 2800m² AH45 située au 22 avenue de la Placette en lieu et place d'une seule maison. Ce projet impliquerait:

- La défiguration de l'harmonie du paysage de ce quartier.
- Une augmentation des risques d'accidents en raison de l'importance, déjà existante, de la circulation à ce carrefour, de l'étroitesse des trottoirs en mauvais état et parsemés de nombreux obstacles, des stationnements déjà saturés et dont l'alternance côté gauche côté droit gêne la visibilité.
- Une augmentation des problèmes d'assainissement, déjà récurrents et qui empoisonnent depuis des années le quotidien des riverains: remontées des eaux usées dégageant des odeurs nauséabondes dans certaines habitations.
- › la CALi pour que l'espace boisé de ce terrain puisse figurer au PLU Intercommunal. Il a déjà été indiqué que l'étude de ce projet a été abandonnée en préambule de la réunion publique du Conseil de quartier en date du 14 juin 2024. Par ailleurs, une intervention de la commune a été faite auprès de

3 - Respect de l'harmonie architecturale en ne construisant pas des immeubles qui défigureraient l'environnement et détruiraient la faune et la flore.

- › Le PLU autorise uniquement des constructions en R+1ce qui relativise la taille et l'impact des immeubles dans le paysage urbain. La commune s'engage à organiser des réunions publiques de quartier et des moments de concertation avec la population systématiquement avant la réalisation des projets de logements collectifs pour mettre en débat l'architecture et les modalités d'insertion dans le site du projet.

4 - Les concentrations de population dans les Immeubles construits ces dernières années sont déjà des sources d'incivilités, de troubles de voisinage, de menaces... L'absence de lieux de rencontre et d'aménagements sportifs pour les jeunes les incitent à se regrouper dans des lieux improvisés sans encadrement.

Ne répétons pas les mêmes erreurs pour que notre bourg, autrefois si paisible, ne se transforme pas en quartiers que les habitants actuels chercheront à fuir.

- › La problématique de l'incivilité, de troubles de voisinage et menaces présente quelle que soit la typologie des habitations ne relève pas du PLU mais des pouvoirs de police de Monsieur le Maire.

5 - Les règles nationales de densification et limitation d'emprise sur les terres agricoles doivent être modulées et adaptées à notre commune. En effet, de nombreuses parcelles de vignes ne sont plus exploitées et en friche, dont certaines étaient classées constructibles sur l'ancien PLU. Pourquoi les avoir mises en zone agricole en sachant qu'il n'y a pratiquement aucune autre culture possible sur ces terres de graves traitées pendant des décennies?

Il faut revoir le zonage constructible / agricole.

- › Depuis la loi SRU de décembre 2000, la gestion économe des espaces est devenue un des piliers de la planification territoriale. Elle permet d'assurer un équilibre entre les objectifs de développement et les objectifs de préservation. La loi Climat et Résilience d'août 2021 est venu encore renforcer le dispositif en prévoyant la mise en œuvre progressive du principe de « Zéro Artificialisation Nette » pour répondre aux besoins de développement urbain.
- › Il n'est ni légal ni opportun d'un point de vue environnemental, de reporter les prévisions de développement sur des espaces agricoles, quand bien même ceux-ci ne seraient plus exploités.

6 - Les 500 logements supplémentaires vont inéluctablement engendrer des travaux sur les infrastructures qui sont déjà à saturation et la nécessité d'avoir les encadrants suffisants:

- Crèche : Elle se trouve à Izon: Saturée a10 enfants sur liste d'attente
- Garderie : Complète
- Ramassage scolaire Complet => élèves sur liste d'attente
- Ecole maternelle : Saturée - préfabriqués pour pallier au manque de classes en dur
- Ecole primaire : Saturée - préfabriqués pour pallier au manque de classes en dur
- Centre de loisirs : Saturé => élèves sur liste d'attente
- Assainissement: Saturé : Très nombreuses plaintes (fonctionnement défectueux).Remontées du contenu des égouts dans certaines habitations: insalubrité, odeurs nauséabondes et cela depuis des années
- Eau potable : Dépassement depuis 2020 du plafond autorisé par la Préfecture. Les autorisations de construire ne peuvent être délivrées que si les ressources d'eau potable sont suffisantes.
- Circulation: De + en + compliquée avec l'augmentation des stationnements
- Trottoirs : Une majorité d'entre eux est impraticable pour les poussettes et les piétons. A certains endroits ils sont quasiment inexistant obligeant à passer sur la chaussée : risques d'accidents.

Ainsi qu'il a été déjà indiqué ci-dessus :

- › En ce qui concerne les infrastructures, elles sont aujourd'hui considérées comme suffisantes pour répondre aux besoins induits par les prévisions démographiques.
- › S'agissant des équipements liés à l'enfance, la crèche intercommunale évoquée se situe à Izon. Plusieurs assistantes maternelles sont installées à Vayres et disposent encore de places disponibles et plusieurs demandes de création de Maison d'Assistants Maternelles (MAM) sont en cours d'étude. De plus, la garderie n'est jamais complète, et aucun enfant n'est sur liste d'attente.
- › S'agissant du transport scolaire, comme tous les ans, certains enfants sont effectivement sur liste d'attente à la rentrée. Une libération de places par des enfants inscrits mais qui au final n'empruntent pas le ramassage scolaire se fait dans les semaines suivant la rentrée. Il s'agit donc d'une situation temporaire inhérente à une organisation au sein des

familles qui inscrivent leurs enfants au transport scolaire en prévision et non par nécessité.

Concernant les écoles, le permis de construire pour l'agrandissement de l'école maternelle a été délivré, permettant ainsi de pouvoir réaliser des travaux pour améliorer l'accueil des enfants. Ce projet a été retardé compte tenu de la crise du COVID et a été calibré pour faire face à l'évolution de la population jusqu'à 5000 habitants maximum tel que cet objectif a été décidé par le Conseil Municipal. L'école élémentaire n'est pas saturée, et le bâtiment préfabriqué installé sert d'une part à répondre aux obligations du dispositif de dédoublement des classes et d'autre part à accueillir une classe de grande section dans l'attente de l'achèvement des travaux de l'école maternelle. Quant au centre de loisirs, initié à l'origine par la commune en 2015, fait maintenant partie d'un ensemble intercommunal mutualisé entre les communes de Vayres, d'Izon, d'Arveyres et Saint-Germain-du-Puch. Sa gestion relève depuis quelques années de la Communauté d'Agglomération du Grand Libournais (CALi), et non de la commune de Vayres.

D'importants travaux demandés par la commune sont également en cours depuis 2023 pour améliorer l'assainissement, en intervenant sur le réseau sous vide qui dysfonctionne (source de nuisances pour les riverains).

La Syndicat Intercommunal d'Arveyres et son délégataire SUEZ sont chargés de réaliser ces travaux.

Par ailleurs, les deux stations d'épuration de collecte des eaux usées ont une capacité bien supérieure à 5000 habitants.

S'agissant des problématiques de circulation, elles relèvent davantage de la gestion de l'espace public et de la police de voirie associés. Le traitement des voies impose en général un comportement plus apaisé des automobilistes. L'une des difficultés de fonctionnement de Saint Pardon tient à la problématique du stationnement sauvage qui conduit à des situations parfois dangereuses pour les usagers. La commune a bien conscience de ces problèmes et des actions pour remédier à ces dysfonctionnements sont étudiées depuis des années avec le Conseil de quartier de Saint-Pardon.

PREVOIR C'EST GERER :

Est-ce que ces travaux impératifs ont été identifiés, quantifiés, chiffrés et planifiés par la municipalité en corrélation avec l'augmentation de la population ?

- › Les travaux d'adaptation des infrastructures requis ont été entrepris et prévus par la commune (voir réponses précédentes sur le sujet).

Quel sera l'impact de tous ces travaux sur la taxe foncière, sachant que les bailleurs sociaux en sont exonérés pendant 15 ans ?

- › Pour mémoire, la taxe foncière a été augmentée en 2023 et 2024 pour faire face à l'inflation et aux coûts énergétiques après être restée inchangée depuis 2012. Il n'est pas planifié une augmentation de la taxe foncière au regard des prévisions du PLU

Le collectif « préservons Saint Pardon » évoque l'impact des 500 logements sur les infrastructures qui sont déjà à saturation, en particulier les écoles, crèches et garderies, la voirie, mais aussi la ressource en eau et l'assainissement.... La dégradation de la qualité de vie et la menace des espaces verts sont également évoquées.

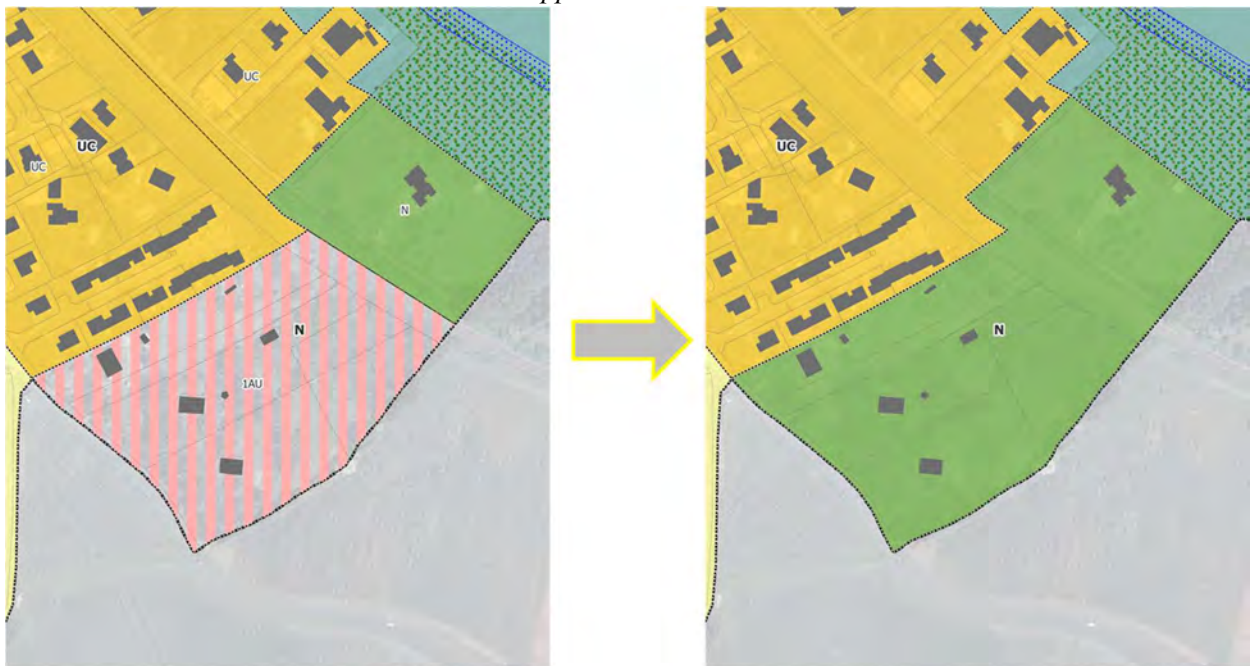
Questions :

- Quel est le cadencement prévu pour la construction des logements et la mise à niveau nécessaire des infrastructures et équipements de la commune ?
- › Le PLU prévoit dans son PADD de 2021 la construction de 450 à 500 logements sur une période d'environ 10 ans, avec un rythme annuel de 30 à 50 logements. Cette répartition sur la durée garantit que tous les logements ne seront pas construits en même temps.

En effet, l'ouverture à l'urbanisation des terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des Emplacements Réservés (ER) ne se réalisera pas immédiatement et simultanément après l'approbation du PLU révisé. En effet, les OAP couvrent des périmètres comportant plusieurs propriétés bâties ou non, et la mise au point d'un projet d'ensemble ou la coordination entre les différentes opérations nécessiteront un délai certain. De même, les terrains couverts par des ER pour la création de logements sociaux ne se réaliseront que lorsque les propriétaires concernés décideront de céder leur terrain ou d'y faire réaliser une opération respectant le programme de construction.

De plus, à la demande de la commune et suite aux avis favorables des Personnes Publiques Associées (PPA), le secteur Embeyrès classé en zone 1AU et couvert par une OAP est reclassé en partie en zone 2AU pour différer l'urbanisation dans l'attente du renforcement des ressources en eau potable sur le territoire. Ce reclassement en zone 2AU signifie que les constructions y sont provisoirement interdites. Ce sera à la CALi d'engager une révision du futur PLU Intercommunal pour permettre une urbanisation. Par ailleurs, l'OAP Sud-Vayres est également supprimée.

Déclassement de la zone 1AU en zone N et suppression de l'OAP



- La ressource en eau actuelle est-elle dimensionnée pour l'augmentation de la population ? Jusqu'à quelle limite ? Quelles sont les perspectives d'avenir ?
 - › D'après le Syndicat Intercommunal d'Arveyres en charge de la gestion de l'eau potable, de l'assainissement collectif et non collectif, le volume journalier de pointe pourra être satisfait quel que soit les hypothèses d'évolution de la consommation, et notamment le

nombre d'abonnés en raison de l'instauration des mesures d'amélioration du réseau d'eau potable engagé par le SIEPA d'Arveyres :

- 1) Réduction des pertes dans les réseaux publics de distribution d'eau potable ;
- 2) Exemplarité des collectivités locales ;
- 3) Optimisation des usages domestiques par les habitants ;
- 4) Mise en service de nouvelles ressources, dites de substitution. Afin de réduire l'impact sur la ressource actuelle, un nouveau forage est en cours dans une nappe phréatique (forage de Grand Barrail à Cadarsac), ce qui permettra de réduire de 40% la pression sur la nappe Eocène.

- La taxe foncière sera-t-elle impactée par les évolutions induites par l'augmentation de la population ?
 - › Pour mémoire, la taxe foncière a été augmentée en 2023 et 2024 pour faire face à l'inflation et aux coûts énergétiques après être restée inchangée depuis 2012. Il n'est pas planifié une augmentation de la taxe foncière au regard des prévisions du PLU.
- L'objectif d'atteindre 5000 habitants à Vayres en 2035 ne risque-t-il pas d'être dépassé si la population actuelle est déjà de 4400 habitants ?
 - › Pour mémoire, conformément aux orientations fixées dans le PADD, la commune n'a pas l'objectif d'atteindre 5000 habitants, mais elle se fixe ce cap à ne pas dépasser au regard des besoins importants en logements à satisfaire sur son territoire, notamment sociaux.
 - › La population est actuellement estimée à 4260 habitants (population légale au 1er janvier 2021 en vigueur à compter du 1er janvier 2024 - chiffres INSEE).
L'objectif de 450 à 500 logements à l'horizon du PLU tient compte du calcul du "point mort théorique" de la commune qui correspond à la part des logements à construire pour tenir compte du desserrement des ménages (décohabitation des jeunes, séparations...), du renouvellement du parc (démolition ou division d'un immeuble, changement d'usages...) et de l'évolution de la vacance et des résidences secondaires.
A Vayres, l'analyse du point mort révèle un minimum de 9 logements à produire chaque année pour maintenir la population, soit un cinquième de la production annuelle prévue.

Dans le cadre d'une production de logements estimée à 45 logements/an pendant 10 ans, la population passerait à 5 010 habitants à l'horizon du PLU :

-Avec 9 logements nécessaires chaque année pour maintenir la population, il reste 36 logements destinés à l'accueil de nouveaux habitants.

-Avec une légère diminution de la taille moyenne des ménages (de 2,36 personnes par ménage en 2021 à 2,10 personnes par ménage dans les prochaines années en tenant compte d'une production neuve orientée vers les petites typologies de logements notamment), la commune aurait la capacité d'accueillir 75 nouveaux habitants par an (36 logements x 2.1 personnes).

-A partir des derniers chiffres officiels de population de l'INSEE, la population atteindrait donc 5010 habitants à l'échéance du PLU ($4260 + 750 = 5010$ habitants).

Cette évaluation repose sur le principe de la mise en œuvre de tous les secteurs de projet instaurés par le PLU (OAP, Réserve d'emprise) et de la réalisation des projets de densification diffuse à l'initiative des propriétaires fonciers. Il est tout à fait possible qu'une partie des gisements fonciers identifiés par le PLU ne soit pas ouvert à l'urbanisation, et qu'une partie des prévisions de production de logements ne se réalisent pas ou sur une durée plus longue que les 10 ans pris en compte par le PLU révisé.

Le seuil de 5000 habitants correspond à la capacité d'accueil maximale de la commune que le PLU cherche à calibrer à travers les différents outils et règles mises en place. La commune ne souhaite en aucun cas dépasser ce seuil, pour des raisons liées à la capacité des réseaux, au dimensionnement des équipements publics et une volonté forte de préserver la qualité du cadre de vie à laquelle sont attachés les habitants.

L'objectif initial du PADD débattu en 2021 de produire 450 à 500 logements ignorait au moment de l'établissement de ses orientations une donnée essentielle portée à la connaissance des élus par les services de l'Etat dans le courant de cette année 2024 : la problématique de la ressource en eau.

De ce fait, les objectifs initialement fixés se réaliseront vraisemblablement à plus long terme et à la condition préalable d'avoir solutionné la problématique de la ressource en eau.

Il convient de préciser toutefois les efforts engagés par la commune dans le rattrapage du déficit des logements sociaux exigé par l'Etat et indépendamment de la problématique de la ressource en eau. En effet, sur les trois dernières années le parc de logements sociaux est passé de 7,18 % au 1^{er} janvier 2021 à 15,49 % au 1^{er} janvier 2024.

En résumé, la population de Saint Pardon s'inquiète pour l'avenir craignant que la qualité de vie se dégrade avec la densification de l'habitat entraînant une augmentation proportionnelle de la population, à plus forte raison s'il s'agit de logements sociaux locatifs comme cela est envisagé dans le projet de révision générale du PLU. De plus la saturation des infrastructures évoquée dans de nombreuses observations ne fait qu'augmenter la crainte de la dégradation des conditions de vie. Des tracts hostiles au projet de PLU ont été distribués et 645 signatures ont été recueillies par le collectif « sauvons Saint Pardon ».

Question du commissaire enquêteur :

- Compte tenu des contraintes liées au foncier et de la situation des équipements et réseaux existants, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation sera-t-il respecté ?
 - › La commune dispose d'un niveau d'équipements suffisants pour permettre l'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés, et des travaux sont d'ores et déjà engagés (école, réseau d'assainissement).
 - › Pour l'alimentation en eau potable, il peut en effet il y avoir une incertitude liée au respect des prélèvements dans la nappe éocène. Mais les études sont en cours et des solutions de substitution sont examinées par le Syndicat Intercommunal d'Arveyres. Le réseau d'alimentation en eau potable permet de répondre aux besoins de la population actuelle et des futurs logements.
 - › L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation est donc globalement maintenu à l'exception des ajustements apportés au dossier : suppression des réserves d'emprise pour la production de logements sociaux, suppression de l'OAP SUD-VAYRES et reclassement en partie en zone 2AU du secteur d'Embeyres. Ce dernier secteur représente un volume de 120 logements, il peut être mis en avant une plus grande maîtrise du rythme de construction par la commune, qui décidera l'ouverture à l'urbanisation de cette zone au regard de la dynamique de construction observée et des besoins non satisfaits à travers la densification des tissus déjà bâtis.
- Quelles alternatives peuvent être proposées pour atténuer les inquiétudes de la population tout en respectant les objectifs du PADD ?
 - › La commune prévoit de supprimer les emplacements réservés n° C, D, E, I, J et L

- › Le reclassement pour partie en zone 2AU du secteur d'Embeyres offre à la commune une plus grande maîtrise du rythme de construction car l'urbanisation de ce secteur nécessitera une révision du PLU Intercommunal.

3. Observations concernant les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation					
Nom	Prénom	Origine	Date	Objet	Sujets abordés / Observations
BALESPOUEY	Jean-Luc	Mairie/CE	21.08.24	OAP Embeyres	nuisance des bâtiments à étages, circulation, dangerosité, bruit
BARTHE	Christophe	CALi	12.09.24	OAP Nioton	Typologie constructions
BELAY	Hélène	CALi	12.09.24	OAP Nioton	précision sur la typologie des bâtiments
BELAY	Hélène	Registre	12.09.24	OAP NIOTON	Manque d'infrastructures et R+2
BENOIT	Julien	Registre	12.09.24	OAP DEROCC	défavorable
BERTHOMIEUX	Marie-Claire	Registre	08.08.24	OAP EMBEYRES	immeubles à étages en vis-à-vis
BIREAU	Emmanuel	CALi	12.09.24	OAP Embeyres	densification afflux de population
BIYOU	Nadia	CALi	21.08.24	OAP Embeyres	densification
BOUTIER	Sylvie et Serge	CALi	09.08.24	OAP Embeyres	Préservation du cadre de vie + COM
BRANCO SANTOS	DOS Gilles	CALi	12.09.24	OAP Deroc	Communication / information public
BRAULT	M. Mme	CALi	08.09.24	OAP NIOTON	typologie
BRAULT	M. et Mme	CALi	09.09.24	OAP NIOTON	position des bâtiments de France sur OAP
DRILLON	Pierre	Registre		OAP Embeyres	précisions sur l'OAP
DUARTE LOBOUE	Eva Christ	CALi	12.09.24	OAP Deroc	Typologie Infrastructures circulation
DUBOURG	Myriam Vincent	CALi	08.09.24	OAP NIOTON	Infrastructures Qualité de vie
FAUQUEY	Assumta	Registre	12.09.24	OAP DEROCC	Cession de terrain : ne vend pas son terrain concerné par l'OAP
GAGNADOUR	July	CALi	12.09.24	OAP Nioton	Infrastructures actuelles déjà déficientes, sous dimensionnées
JOLIBERT	Brice	CALi	12.09.24	OAP Deroc	typologie, préemption, assainissement
LABECADE	Famille	Registre	12.09.24	OAP NIOTON	Ne vend pas la parcelle dont elle est propriétaire
LABORDE	Cédric	CALi	09.09.24	OAP NIOTON	circulation
LAVILLE BERTRAND	Christelle Antony	CALi	07.09.24	OAP DEROCC	Protection faune et flore, inondations, assainissement, trafic routier
LE MOAL FERRAZZA	Typhaine Rémi	Registre	14.08.24	OAP DEROCC	Etude d'impact, moins de logements, pas d'étage

LEMOAL	Typhaine	CALi	11.08.24	OAP DERO	étude d'impact, diminution logements sociaux, voirie, assainissement
MONAMICQ	Nadège	CALi	23.08.24	OAP Embeyres	impact sur environnement, typologie,
PARJEBIE	Arlette	Registre	30.07.24	OAP Embeyres	habitat dense et à étage
RICHARD	Rémy	Registre	12.09.24	OAP DERO	demande d'alignement en vue d'agrandir la surface
RUBIO	Alain	CALi	12.09.24	OAP Nioton	nuisance bâtiments étages
THOMAS	Claudette Marc	CALi	11.09.24	OAP Nioton et Centre Bourg	trafic routier Limitation à R+1 car impact sur les maisons voisines
VERDALLE	Bruno	CALi	11.09.24	OAP Nioton et Centre Bourg	nuisances sonores et visuelles. Proximité du château
VERDALLE	Bruno	Registre	10.09.24	OAP NIOTON	Circulation

Analyse des observations concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Les propriétaires de certaines parcelles faisant l'objet d'une OAP s'étonnent de ne pas avoir été sollicités en amont et s'interrogent sur les obligations et contraintes inhérentes à cette classification : expropriation, préemption, possibilité de vente...

Questions :

- Pourquoi prévoir une OAP sur des terrains dont les propriétaires ne sont pas vendeurs ?
 - › Le code de l'urbanisme prévoit la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs à urbaniser ou de renouvellement urbain, et définit leur contenu : elles doivent préciser au minimum les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur couvert.
 - › Spontanément, l'urbanisation de chaque terrain ne produit pas forcément des connexions entre les différentes rues existantes, une réorganisation foncière permettant de mieux implanter les constructions et d'éviter des délaissés.
 - › Aussi, les OAP prévoient, en cas d'urbanisation des terrains, des principes de maillages (viaires et piétons), d'espaces verts à préserver, d'implantation des constructions dont l'objectif est de créer un tissu urbain bien organisé et qui favorise les courtes distances entre quartiers, un cadre de vie agréable et bien inséré dans le tissu existant.
 - › Ces prévisions d'aménagement sont applicables en cas de mutation des terrains (bâties ou non), à l'initiative des propriétaires privés. Il s'agit d'un moyen pour la collectivité d'accompagner l'urbanisation des fonciers couverts en évitant de produire des dysfonctionnements et en cherchant à favoriser la création d'espaces publics continus et sûrs.
 - › Les OAP ne constituent donc que des prévisions en cas de mutation des terrains concernés. La mise en œuvre des éléments de projet est donc liée aux initiatives des propriétaires privés, le tissu urbain évoluant lentement, leur réalisation se déroulera sur le long terme.
- Quelles sont les contraintes et obligations pour les propriétaires de ces parcelles ?
 - › Les propriétaires doivent respecter les orientations édictées par les OAP dans un rapport de comptabilité. Leurs éventuels projets de construction ou d'aménagement ne doivent pas s'opposer à la réalisation des prévisions fixées par les OAP. Les propriétaires bénéficient d'une liberté totale de leur terrain, les projets d'évolution des constructions existantes étant le plus souvent sans conséquence et sans contradiction avec les objectifs fixés par l'OAP.
- La famille LABEDADE propriétaire de terrain dans le périmètre de l'OAP Nioton ne souhaite pas vendre ses parcelles, quel est l'impact sur le projet ?
 - › Le projet ne sera pas impacté. Il est conçu pour être réalisé progressivement, au fur et à mesure des opportunités. Si des propriétaires voisins décident de vendre leur parcelle, une partie du projet pourra alors se concrétiser sur leur terrain.
- Mme FAUQUEY Assumta propriétaire d'un terrain dans le périmètre de l'OAP Le Déroc ne souhaite pas vendre sa parcelle en revanche un autre propriétaire s'est manifesté en précisant qu'il était vendeur ainsi que son voisin. Le redimensionnement de ce projet (diminution de la surface) est-il de nature à densifier l'habitat ?
 - › L'OAP ne sera pas modifiée au regard des intentions de vente ou non des propriétaires. Chacun, en cas de projet, participera à la mise en œuvre des prévisions d'aménagement fixées par l'OAP.

- Les riverains des secteurs concernés par les OAP craignent l'inadaptation des structures actuelles à l'augmentation de la population.

Les habitants qui se sont manifestés résident majoritairement en périphérie des OAP Le Déroc, Nioton et Embeyres. Leurs questions sont récurrentes :

Questions :

- Quel est la typologie des constructions ? L'implantation des constructions à étage (limité à R+1) peut-elle prendre en compte les constructions existantes et évitant une vue directe sur celles-ci ?
 - › La typologie des constructions prévues sur les OAP sont des petites maisons ou des immeubles collectifs avec un étage au maximum et implantés en fonction de l'environnement existant.
 - › Les OAP contiennent des dispositions pour favoriser une intégration adaptée des constructions dans l'environnement existant (organisation en lien avec le patrimoine végétal existant, préservation des arbres, obligation de créer des lisières végétales, ...).
- L'impact de la densification de la population sur la circulation, la voirie, l'assainissement a-t-il été évalué ? Les aménagements nécessaires seront-ils anticipés ?
 - › L'impact de la densification de la population sur la circulation et la voirie a été bien été pris en compte par la commune. C'est la raison pour laquelle le PLU prévoit des emplacements réservés pour permettre l'élargissement des voies et la création de nouveaux cheminements piétons.
Pour mémoire, la très grande majorité des périmètres d'OAP se raccordent sur des axes structurants correspondant au réseau routier départemental. Qui sont les voies les plus adaptées pour accueillir une augmentation du trafic.
Enfin, compte tenu de la taille réduite des opérations et leur répartition spatiale sur la commune, il est peu probable de générer des situations de saturation localisée qui impliquerait des investissements lourds de la collectivité pour y remédier.
 - › Concernant l'assainissement, les stations d'épuration sont largement en capacité de répondre aux besoins d'une population de 5 000 habitants.

Prise en compte de la spécificité des zones classées pour leur patrimoine architectural pour valoriser et préserver le patrimoine historique :

Question :

- La proximité du château et d'autres bâtiments classés a-t-elle été prise en compte en particulier pour les OAP du Centre Bourg et de Nioton ? L'autorisation des bâtiments de France est-elle nécessaire ?
 - › La proximité du château a été prise en compte. Les boisements autour du château ont été classés en EBC et le château et ses alentours ont été classés en zone N.
 - › Pour mémoire, l'ABF est consulté dans le cadre de la procédure de révision du PLU au titre de son statut de Personnes Publiques Associées.
 - › Les OAP du Centre Bourg et de Nioton n'ont appelé aucune remarque de l'ABF.
 - › L'autorisation de construire et d'aménager ces secteurs fera l'objet d'une consultation et d'un accord préalable de l'ABF comme tous les projets situés à proximité du Monument Historique.

4. Observations concernant des changements de destination de terrain					
Nom	Prénom	Origine	Date	Objet	Sujets abordés / Observations
ANICET	Georges	CALi	20.08.24	Changement de classification	Cadastre AX 31 32 33 34 requalification bâtiments Susceptibles de changer de destination
AYBERT	Annique	Mairie/CE	09.09.24	Changement de destination de la parcelle dont elle est propriétaire	Parcelles AP 95 96 377 à 380 en zone urbanisée et déclassées
BATTLE-SIMON	Philippe	Mairie/CE	16.08.24	Changement de destination bat. Agricoles	situés à Durand Bayle
BOIREAU	William Pierre	Mairie/CE	04.09.24	Changement de destination de la parcelle dont ils sont propriétaires	déclassement de AU en A
BOIREAU		CALi	11.09.24	Changement de destination de la parcelle dont ils sont propriétaires	envoi par avocat
BOUTON	J et N	Registre		Changement de destination	Propriétaire : évolution de N en A. Contraintes ?
BRETHES	Baptiste	CALi		Changement de destination Division et catégorisation terrain	Cadastre 3 5 7 SENAU N en A
BROUARD	Frédéric + collectif	Mairie/CE CALi	04.09.24 09.09.24	Changement de destination d'une parcelle espace planté protégé idem	Totalité de la parcelle cadastrée AE 314 en espace planté protégé 15 signatures
BROUSSE	Corinne	CALi	17.07.24	Changement de destination du terrain dont elle est propriétaire	Parcelles AD 08 ET AD 12 réserve foncière A vente ?
BRUCE SUISSE	Catherine Xavier			Changement de destination Projet photovoltaïque avec Qenergy	compatibilité du projet avec le PLU, concerne ZD69 ZD71 AX63 131 134 136 139
CHASTEL	Hélène Bernard			Changement de destination de parcelles dont ils sont propriétaires pour projet chantier d'insertion	Concerne parcelle AI131 et ZB122
CHATELIER	Yohann	CALi	29.07.24	Changement de destination Densification des espaces boisés	Concerne parcelles AD102 AD103 AH45
CICOT	Alain	Registre	24.07.24	Changement destination terrain de UC à N	

DELMONT	Adrien	CALi	05.08.24	Changement de destination de parcelle	Parcelle AZ 0085 entourée par des habitations, demande UA
DELOCHE	Jean-Luc	CALi	09.08.24	Changement de destination de la parcelle dont il est propriétaire	Parcelle AL 93 en partie "espace vert protégé" incompatible avec assainissements individuels
DJOUDI	Georges	Mairie/CE	11.09.24	Changement de destination Vente terrain	Concerne parcelle AR30 ? Possibilité de vente
DUPIN	Jean-Pierre Nadine	Voie postale Mairie/CE	01.08.24	Changement de destination de la parcelle dont ils sont propriétaires	Concerne la parcelle AD76 à Saint Pardon demande de maintien en zone 1AU et UB voir correspondance avec mairie
GONET	famille	Mairie/CE	29.07.24	Changement de destination des parcelles dont ils sont propriétaires	Différente proposition de changement de destination
HARDY	Terence	CALi	12.08.24	Changement de destination de la parcelle dont ils sont propriétaires	Parcelle AV215 Projet d'extension nécessitant extension zone constructible
HERAUD	Edouard	CALi	12.09.24	Changement de destination Espace planté protégé impactant la propriété familiale	Concerne parcelle AH 163 impactée par des espaces plantés protégés
LABELLE	Pierrette Christian	Mairie/CE	07.08.24	Changement de destination des parcelles dont ils sont propriétaires	Projet agri-voltaïque Reclassement de plusieurs parcelles
LABEYRIE	Christiane	Registre	09.09.24	Changement destination	Vente parcelle demande de A à UA
NOEL	Jean-Philippe	CALi	25.07.24	Changement de destination de la parcelle dont il est propriétaire	Parcelles 255 256 920
PEREIRA BRANDA		Mairie/CE	15.07.24	Changement de destination de locaux	bâtiments agricoles route de Pruneyron, réponse de la mairie
VERGNE	Jacqueline	CALi	09.08.24	Changement de destination de la parcelle dont elle est propriétaire	Projet immobilier compromis par un changement de destination

Analyse des observations concernant les changements de destination :

Les propriétaires de certaines parcelles demandent un changement de destination pour la réalisation d'un projet personnel ou dans l'hypothèse d'un projet s'inscrivant dans la démarche de construction de logements sociaux. L'évolution concerne surtout des terrains actuellement en zone agricole.

D'autres démarches visent à maintenir le classement actuel, en effet des propriétaires de terrains constructibles découvrent à la lecture du projet de révision générale du PLU que leurs parcelles sont déclassées en zone agricole ou naturelle.

Chacune de ces interventions est personnel et nécessite une réponse au cas par cas.

Plusieurs interventions concernent le changement de destination de bâtiments agricoles.

ANICET Georges, château de Durand, Vayres

Demande :

Le classement des parcelles cadastrées AX31, 32, 33, 34 en éléments bâtis d'intérêt patrimonial et comportant des bâtiments susceptibles de changer de destination.

- › La commune émet un avis favorable à cette demande puisque les bâtiments faisant l'objet de la demande présentent un intérêt patrimonial.



AYBERT Annique, 11 chemin de la Filaurie, Vayres

Demande :

Le maintien des parcelles AP 377 et AP 380 en zone urbanisée UB.

- › La commune émet un avis favorable partiel à cette demande. La commune envisage de classer les parcelles AP 379 et 380 en zone UA. La parcelle AP 377 est déjà en zone U



BATTLE-SIMON Philippe

Demande :

Le changement d'affectation des bâtiments agricoles se trouvant sur les parcelles AX29 et AX30 au 3 lieu-dit Durand Bayle

- › La commune émet un avis favorable à cette demande puisque les bâtiments faisant l'objet de la demande présentent un intérêt patrimonial.



Indivision Monsieur BOIREAU

BOIREAU William et Pierre, 10 rue de Menaut, Vayres

Demande :

Le maintien des parcelles concernées (voir dossier en PJ) en zone 1AU avec éventuellement une partie en réserve d'emprise. Cette demande est accompagnée d'un courrier du cabinet d'avocats Cornille Fouchet Manetti, en qualité de conseil.

- › La commune émet un avis défavorable en raison de l'absence de réseaux. De plus, cette demande est contraire au principe de modération de la consommation d'espace. Ce n'est pas un secteur de développement retenu par la commune.

BOUTON J et N

Demande :

Évolution de N en A. Contraintes ?

- › La commune indique que le règlement de la zone A prévoit les extensions d'habitation, les annexes et les clôtures,

BRETHES Baptiste

Demande :

Changement de destination

Division et catégorisation terrain

- › La commune indique que la division de propriété ne relève pas des services communaux mais du cadastre. La parcelle est située hors agglomération et sans renaturation possible. Le règlement des zones A et N autorise l'agrandissement limitée des habitations et la réalisation d'annexes.

BROUARD Frédéric, 32 ancienne route royale, Vayres

Demande :

Le classement en espace planté protégé de la totalité de la parcelle cadastrée AE 314 alors qu'une partie seulement de la parcelle est concernée. Les riverains s'associent à cette demande (14 signataires).

- › La commune émet un avis défavorable car la parcelle est située en zone urbaine et bien que nettement boisée ne contient pas d'arbres remarquables sur la partie faisant l'objet de la demande. Cette possibilité sera étudiée dans le cadre du PLU Intercommunal.

BROUSSE Corinne, 44 bis avenue d'Izon, Vayres

Demande :

La confirmation du classement en réserves d'emprise des parcelles cadastrées AD8 et AD12 au lieu-dit Bellevue. Dans l'affirmative quelles sont les obligations et restrictions. Possibilité de division et de vente ?

- › La commune émet un avis défavorable. La réserve d'emprise pour la production de logements sociaux est maintenue.
- › Lorsqu'un terrain fait l'objet d'un emplacement réservé (appelé au plan de zonage réserve d'emprise) pour l'accueil de logements locatifs sociaux, cela ne correspond pas à une expropriation ou une perte de ses droits de propriété.
Le propriétaire conserve la pleine propriété de son terrain. Il peut continuer de l'utiliser et la présence d'un emplacement réservé ne change pas son statut de propriétaire.
Le propriétaire n'est nullement obligé de construire ni de vendre.
- › Une autorisation d'urbanisme ne peut y être délivrée que si son objet est conforme avec la destination de l'Emplacement Réservé (et notamment son programme de logements).
- › S'il le souhaite, le propriétaire a la faculté de demander à la collectivité d'acquérir le terrain. Si la collectivité ou l'organisme substitué (bailleur social) ne souhaite pas acquérir ce terrain, la réserve d'emprise tombe et ne s'applique plus.

BRUCE Catherine,

Demande :

La compatibilité avec la révision du PLU, d'un projet de construction d'une centrale agri voltaïque avec la société Qenergy sur les parcelles ZD69, ZD71, AX63, AX131, AX134, AX136, AX139 ;

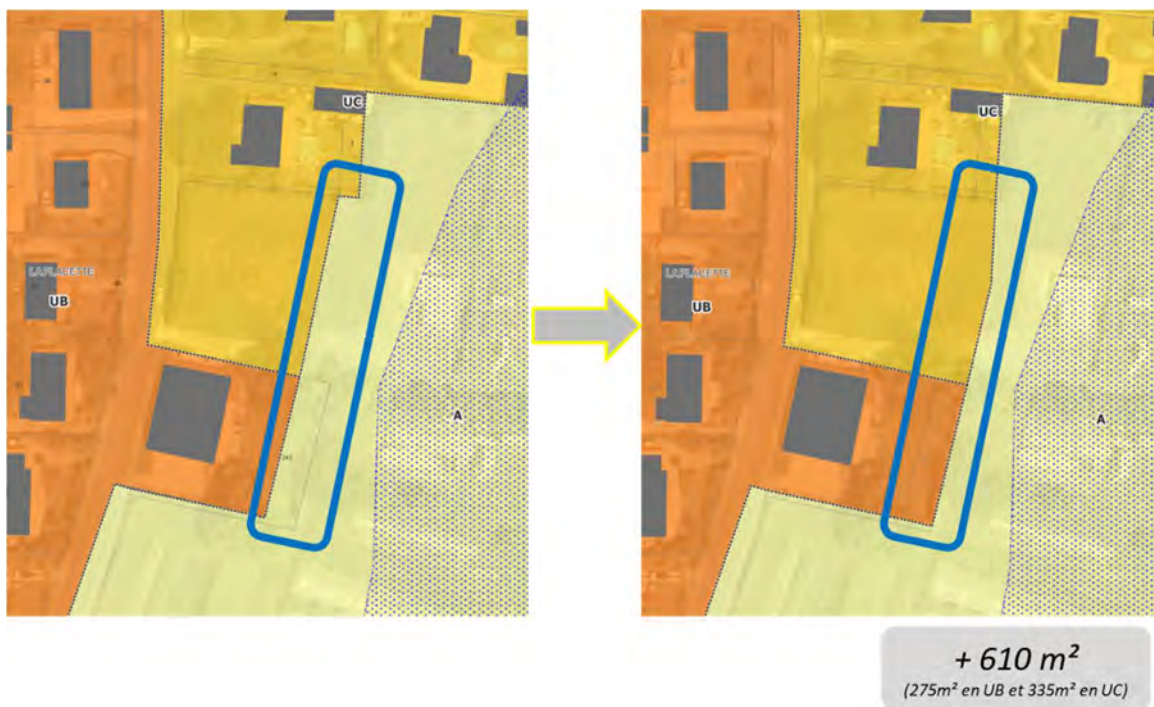
- › La commune émet un avis favorable. Le classement en zone A des terrains permettra de réaliser un projet agri voltaïque.

CHASTEL Hélène et Bernard

Demande :

La compatibilité avec la révision du PLU avec son projet sur la parcelle cadastrée AI31 de construction d'un magasin de vente, d'un local de stockage et de logements au profit du chantier d'insertion de la ferme des Deux Bouts. Sur la parcelle ZB122 construction de logements pour les aidés de la ferme, une partie de cette parcelle doit être constructible pour la réalisation de ce projet.

- › La commune émet un avis favorable partiel.
- › La commune est défavorable au classement de la parcelle ZB 122 en zone constructible.
- › La commune est favorable au classement en zone U d'une partie de la parcelle AI 242 pour tenir compte de la bande tampon de 10m vis-à-vis de la zone agricole :

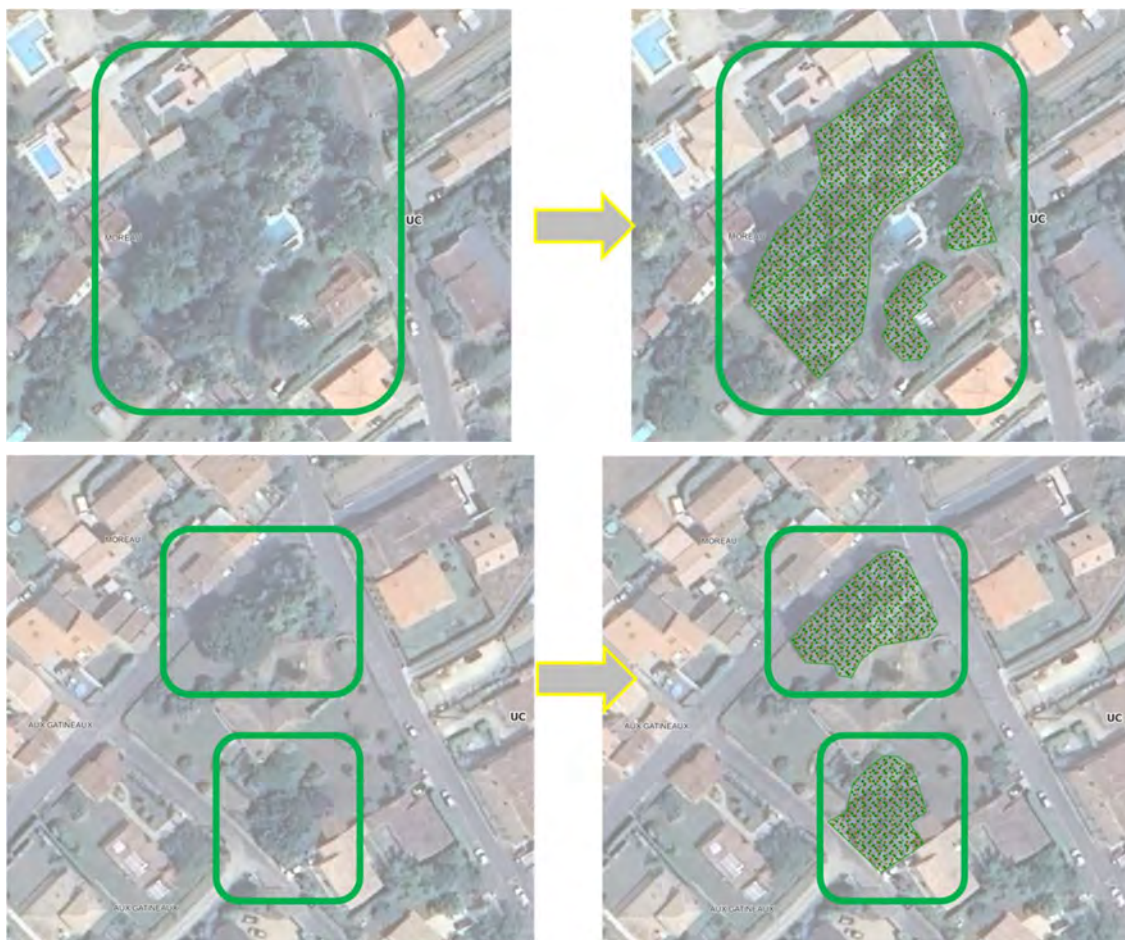


CHATELIER Yohann, 32 rue Jules Michelet à Bègles

Demande :

La prise en compte des arbres remarquables des parcelles AD102, AD103 et AH45 au titre des espaces boisés protégés.

- › La commune émet un avis favorable à cette demande.



CICOT Alain

Demande :

Maintien de la parcelle en zone U

- › La commune émet un avis défavorable. Le terrain ne peut pas être considéré comme au sein des espaces urbanisés, notamment au regard des conditions de desserte et de l'insuffisance de réseaux.

DELMONT Adrien

Demande :

La modification de la parcelle cadastrée AZ85, parcelle viticole qui n'est plus exploitée et qui jouxte des parcelles urbanisées. L'objectif est de destiner cette surface à un usage d'habitation.

- › La commune émet un avis défavorable. Ce n'est pas un secteur de développement retenu par la commune.

DELOCHE Jean-Luc,

Demande :

La réduction de l'espace vert protégé de la parcelle cadastrée AL 93 au 116 avenue de Libourne. L'EVP passe sur deux zones d'emprises de deux assainissements individuels.

- › La commune émet un avis défavorable car la parcelle correspond à un parc bâti remarquable qu'il convient de protéger.

DJOUDI Georges, chemin du passage 39 avenue d'Izon, Vayres

Demande :

La possibilité de vendre une partie du terrain situé au lieu-dit Labour, AR30 au cadastre.

- › La commune émet un avis défavorable. Ce n'est pas un secteur de développement retenu par la commune.

DUPIN Jean Pierre et Nadine, 2 avenue de la Placette, Vayres

Demande :

Le maintien de la parcelle cadastrée AD76 en zone urbaine alors que le projet de PLU prévoit le classement en zone agricole. Cette parcelle se trouve entre deux parcelles construites et présente les caractéristiques d'une dent creuse.

- › La commune émet un avis défavorable. La parcelle AD76 située en limite de zone urbaine ne présente pas les caractéristiques d'une « dent creuse ». La parcelle AD76 est maintenue en zone A.

Famille GONET (10 signataires)

Demande :

Le changement de classement de plusieurs parcelles.*

La révision des modifications de destination des parcelles en tenant compte des intérêts des résidents et de l'impact global sur la communauté. Une proposition de construction de logements sociaux dans le secteur Filaurie est évoquée.

- › Pour rappel, le classement de terrains au titre du PLU n'a aucun lien avec les pratiques et types de cultures réalisées sur le terrain (qui relève du code rural et de la pêche maritime). Le classement en zone naturelle et forestière (zone N) n'empêche pas donc pas l'exercice d'une activité agricole.

Sur le secteur Le Coin (parcelles n°AT0033, et AT0036) :

- › Des enjeux environnementaux ont été repérés sur ces parcelles. En effet, ces parcelles sont des prairies humides possédant un enjeu majeur en raison de leur caractère hygrophile et de leur inscription à la Directive « Habitat Faune Flore ». La commune décide donc de préserver leur classement en zone Naturelle.

Sur le secteur Le Coin 2 (parcelle n°AT0045) :

- › Des enjeux environnementaux ont été repérés sur ces parcelles. En effet, elles correspondent des prairies humides possédant un enjeu majeur en raison de leur caractère hygrophile et de leur inscription à la Directive « Habitat Faune Flore ». La commune décide donc de préserver leur classement en zone Naturelle.

Sur le secteur de Lagron (parcelle n°ZA249) :

- › Cette parcelle est localisée à l'intérieur de la ZNIEFF Natura 2000 du Gestas. La richesse écologique de cette ZNIEFF est liée à la présence des zones humides de la Vallée du Gestas. Cette ZNIEFF offre une grande diversité de milieux semi-naturels humides favorables à une flore devenue rare, voire parfois protégée. Pour la faune, ces milieux sont favorables à la présence d'espèces de grand intérêt patrimonial, avec notamment le vison d'Europe et les chiroptères, dont la conservation nécessite la conservation des habitats d'espèces (reproduction, refuge, hivernage).

Au regard de ces enjeux écologiques majeurs, la parcelle a été classée en zone Ns. En effet, sont classés en secteur Ns, les sites Natura 2000 présents sur toute la commune pour assurer la protection des continuités écologiques liées aux milieux aquatiques. La délimitation du secteur Ns prend en compte le lit des cours d'eau et leurs abords qui sont le plus souvent bordés par des boisements rivulaires à forts enjeux écologiques et paysagers.

La commune décide donc de préserver leur classement en zone Ns.

Sur le secteur Bordes (parcelles n°AV218, AV238 et AV16) :

- › Ces parcelles sont localisées aux abords du ruisseau d'Artigues. Sont classés dans le secteur Ns le ruisseau d'Artigues et ses abords pour assurer la protection des continuités écologiques liées aux milieux aquatiques.

La délimitation du secteur Ns prend en compte le lit des cours d'eau et leurs abords qui sont le plus souvent bordés par des boisements rivulaires à forts enjeux écologiques et paysagers.

La commune décide donc de maintenir le classement de ces parcelles en zone Ns.

Sur le secteur de Camparian Nord (parcelles n°AW0001, AW0002 et AW0003) :

- › La commune précise que les parcelles sont classées en zone N et non dans le secteur Ns dans le projet de PLU révisé. Elles étaient classées en zone Na et non en zone A par le PLU de 2005. Les secteurs Na (secteurs de taille de capacité d'accueil limités couvrant les habitations isolées) sont dorénavant supprimés. Les orientations du PADD relatives au paysage des abords de la RN89 motivent le classement en zone N.

La commune est donc défavorable au classement des parcelles n° AW0001, AW0002 et AW0003 en AUx.

Sur le secteur de Camparian (parcelles n°AW37, AW38 et AW39) :

- › La commune émet un avis défavorable car ce n'est pas un secteur de développement retenu par la commune. Plusieurs parcelles sur la façade est de la zone ont été classés en zone UX pour permettre le développement des entreprises riveraines.

Sur le secteur Filaurie (parcelles n°AP 387 et 389) :

- › La commune émet un avis défavorable car ce n'est pas un secteur de développement retenu par la commune.

Sur le secteur La Lande (parcelles n°AS150, AS180, AS187, AS326, AS335, AS339, AS122, AS124, AS132, AS196, AS257, AS283 et AS336) :

- › Le secteur autour du lieu-dit de La Lande présente des prairies humides de formation haute et basse qui motivent le classement en zone N des terrains susceptibles de former un réservoir de biodiversité. La zone N est délimitée au nord par la voie ferrée et à l'ouest par la limite communale. La zone a été définie en suivant le contour des prairies humides et des boisements amenant cette dernière à se prolonger vers le sud au contact de la zone Ns couvrant la vallée du ruisseau d'Artigues au lieu-dit Baloche.

La commune ne souhaite donc pas reprendre le zonage de ces parcelles au regard des enjeux écologiques et environnementaux identifiés sur ce secteur.

HARDY Terence, 50 avenue de Bel Air

Demande :

L'extension de la zone constructible de la parcelle cadastrée AV215 afin de concrétiser un projet d'aménagement du bâti actuel.

- › La commune émet un avis défavorable et décide de conserver le classement de la parcelle en zone A. Le règlement de la zone A n'empêche pas les extensions du bâti ni la construction de piscines.

HERAUD Edouard, propriétaire de la parcelle cadastrée AH163 située 9 avenue du Thil, Vayres

Demande :

La limitation de la surface identifiée « espaces plantés protégés ou à créer » prévue dans la révision du PLU. Ces espaces protégés hypothèquent environ 60% de la surface totale du terrain et compromettent tous projets d'aménagements.

- › La commune émet un avis défavorable car elle souhaite protéger le bâti de la parcelle et son parc.

LABELLE Christian et Pierrette, 9 chemin de Gayac, Vayres

Demande :

La possibilité de classer en zone constructible la parcelle cadastrée ZA42 et une partie de la parcelle cadastrée ZA41.

Le changement de destination de bâtiments agricoles à des fins stockage artisanal, bureaux d'entreprises, locaux professionnels ou sociaux. Les acquéreurs potentiels n'ont pas pu concrétiser leurs projets.

- › La commune émet un avis défavorable car ce n'est pas un secteur de développement repéré par la commune. De plus, les conditions d'accès et de voirie ne permettent pas d'accueillir les activités souhaitées.

LABEYRIE Christiane

Demande :

Parcelle AR 31 en limite commune d'Izon. Division de parcelle pour bâtir.

- › La commune émet un avis défavorable car ce n'est pas un secteur de développement repéré par la commune mais compte tenu de sa proximité et continuité avec la zone urbaine de la commune d'Izon, cette possibilité sera étudiée lors de l'établissement du PLU Intercommunal.

NOEL Jean-Philippe, 14 chemin de Bichoulin QUINSAC

Demande :

Le classement en zone constructible de la parcelle cadastrée 255 située avenue de Juncarret, actuellement en zone agricole.

- › La commune émet un avis défavorable car ce n'est pas un secteur de développement repéré par la commune.

PEREIRA BRANDA, 1824 rue Arthur Rimbaud Sainte Eulalie

Demande :

Le changement de destination de bâtiments agricoles en locaux de stockage artisanal ou bureaux d'entreprise.

- › La commune étudie la possibilité de transformer ces bâtiments agricoles en locaux de stockage artisanal.

VERGNE Jaqueline, 21 avenue du stade, Vayres

Demande :

Le maintien de la totalité de la parcelle cadastrée AA 251 en zone constructible.

- › La commune émet un avis défavorable car la parcelle est située entre deux zones agricoles et la commune ne désire pas que l'urbanisation se fasse en profondeur de la parcelle.

Questions :

- Les bâtiments qui sont susceptibles de changer de destination en zone agricole ou naturelle doivent-ils impérativement être recensés dans le cadre de la révision générale du PLU ou peuvent-ils être requalifiés à posteriori sans réviser le PLU en cours ?
 - › Il sera possible de repérer des bâtiments susceptibles de changer de destination par voie de modification a posteriori, lorsque le PLU aura été approuvé.

Plusieurs propriétaires ont des projets personnels ou envisagent la cession de leurs terrains pour la réalisation d'habitations notamment pour réaliser des logements sociaux locatifs.

Questions :

- Compte tenu des évolutions prévisibles du projet de révision du PLU visant à réduire les emprises prévues pour la construction de logements sociaux locatifs (réserves d'emprise et OAP), est-il envisageable d'accepter certaines propositions de changement de destination visant à rendre constructible des terrains agricoles qui rempliraient toutes les conditions de conformité ?
 - › La commune n'a pas la possibilité de prévoir davantage de prélèvement d'espaces agricoles ou naturels. Elle est contrainte de modérer au maximum sa consommation d'espace. Il est donc complètement exclu d'augmenter les possibilités d'urbanisation en zone agricole. Par contre, il est tout à fait possible de prévoir le changement de destination de bâtiments déjà existants, sous réserve que toutes les conditions soient réunies (risques, nuisances, réseaux, dessertes,).

Avis du commissaire enquêteur

Le public s'est exprimé massivement, illustrant des inquiétudes sur la dégradation de la qualité de vie induite par l'augmentation de la population programmée dans le projet de révision générale du PLU. La capacité des équipements de la commune à satisfaire à terme les besoins de la population est jugée insuffisante. Lors des entretiens avec la commissaire enquêteur la tension et l'incompréhension était fréquemment perceptibles. La densité et la complexité du dossier n'ont pas facilité l'acceptation du projet.

Les réponses de la commune au procès-verbal des observations sont de nature à rassurer la population. Bien que la majorité des questions trouvaient une réponse dans le dossier lui-même, la commune a fait preuve de pédagogie en s'exprimant de façon claire et concise et en répondant individuellement à toutes les interventions.

Des modifications ont été actées et le projet de PLU a été amendé.

A l'issue de l'enquête, un communiqué du maire a été publié et le collectif de Saint-Pardon a été reçu en entretien.

Ces mesures devraient légitimement contribuer à une plus grande compréhension de la population et une acceptation de la nécessaire révision générale du PLU de la commune.