

COMMUNE DE BAURECH

PLAN LOCAL D'URBANISME

1 - RAPPORT DE PRESENTATION



REVISION DU P.L.U.

PROJET DE P.L.U. ARRETE par
délibération du Conseil
Municipal Le : 1er Octobre 2007

PROJET DE P.L.U. soumis à
ENQUETE PUBLIQUE
du 07/07/2008 au 07/08/2008

P.L.U. APPROUVE par
délibération du Conseil
Municipal Le : 06 Juillet 2009

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél. : 05 56 29 10 70
Fax : 05 56 43 22 81

E-mail :
mtph@agencemetaphore.fr

**M E T A
P H O R E**
ARCHITECTURE
URBANISME
PAYSAGE

Affaire n° 02-35

SOMMAIRE

Préambule	p. 1
------------------	------

1. BILAN DE LA SITUATION EXISTANTE

1.1. Introduction	p. 4
--------------------------	------

- 1.1.1. Situation géographique
- 1.1.2. Le contexte administratif et compatibilité avec le Schéma Directeur de l'agglomération bordelaise
- 1.1.3. Les moyennes de référence

1.2. Evolutions démographiques	p. 7
---------------------------------------	------

- 1.2.1. Une dynamique sous contraintes
- 1.2.2. Les composantes de la croissance : un apport essentiellement migratoire
- 1.2.3. Un indice de jeunesse en baisse malgré un solde naturel en croissance
- 1.2.4. Une taille des ménages en légère baisse

1.3. Population active et tissu économique	p. 15
---	-------

- 1.3.1. Un secteur d'étude sous dépendance économique
- 1.3.2. Une population active qui se tertiarise
- 1.3.3. Les emplois sur Baurech

1.4. Les équipements publics	p. 21
-------------------------------------	-------

- 1.4.1. Le réseau d'assainissement
- 1.4.2. Eaux potable
- 1.4.3. La défense incendie
- 1.4.4. Le Schéma Communal d'Assainissement Pluvial
- 1.4.5. Superstructures

1.5. Habitat	p. 23
---------------------	-------

- 1.5.1. Composition du parc
- 1.5.2. Ancienneté du parc
- 1.5.3. Dynamique de la construction neuve

1.6. Bilan du fonctionnement communal	p. 28
--	-------

- 1.6.1. Contraintes physiques et spatiales au développement du territoire
- 1.6.2. Fonctionnement du réseau viaire
- 1.6.3. Une dynamique modeste et éclatée

1.7. Evaluation de la capacité d'accueil résiduelle du POS	p. 34
---	-------

- 1.7.1. Méthodologie de calcul
- 1.7.2. Capacité d'accueil

2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES

- 2.1. Présentation physique générale** p. 41
- 2.1.1 Topographie
 - 2.1.2 Géologie
 - 2.1.3 Pédologie
 - 2.1.4 Le climat
 - 2.1.5 Les différentes occupations du sol
 - 2.1.6 La prise en compte du terroir viticole
- 2.2. Les risques naturels** p. 55
- 2.2.1 L'instabilité des falaises calcaires
 - 2.2.2 Les risques d'inondation
 - 2.2.3 Le risque retrait-gonflement d'argile
- 2.3. Les milieux naturels** p. 64
- 2.3.1 Les milieux humides des vallées
 - 2.3.2 Les boisements des coteaux
- 2.4. Les paysages** p. 66
- 2.4.1 Les éléments du paysage facteurs d'identité
 - 2.4.2 Les paysages de palus
 - 2.4.3 Le coteau de Baurech : un seuil marqué et composite
 - 2.4.4 Le plateau vallonné

3. MISE EN ŒUVRE ET JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PLU

- 3.1. Un projet qui s'inscrit dans le respect du principe d'équilibre** p. 82
- 3.1.1. Un projet communal fondé sur la maîtrise de l'urbanisation et sur l'optimisation des opportunités de développement
 - 3.1.2. Un projet qui vise à préserver es espaces viticoles
 - 3.1.3. Un projet qui tient compte des risques naturels
 - 3.1.4. Un projet qui protège les espaces naturels sensibles et les paysages
 - 3.1.5. Justification des principes du PADD
- 3.2. Un projet qui répond aux besoins identifiés** p. 86
- 3.2.1. Démographie
 - 3.2.2. Habitat
 - 3.2.3. Les besoins en matière de développement économique
 - 3.2.4. Les besoins en matière d'équipements, réseaux publics et infrastructures
 - 3.2.5. Calcul de la capacité d'accueil du PLU
- 3.3. Justification du zonage, du règlement et des changements apportés** p. 92
- 3.3.1. Les zones urbaines (zones U du PLU)
 - 3.3.2. Les zones AU (zones à urbaniser du PLU)
 - 3.3.3. Les zones agricoles (zones A du PLU)
 - 3.3.4. Les zones naturelles et forestières (zones N du PLU)
 - 3.3.5. Espaces Boisés Classés à conserver
 - 3.3.6. Eléments à protéger au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme

- 3.3.7. Eléments à protéger au titre de la loi sur les Monuments Historiques et leurs abords
- 3.3.8. Eléments protégés au titre de la loi sur les sites
- 3.3.9. Protection du patrimoine archéologique
- 3.3.10. Justifications des Emplacements Réservés

4. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

- 4.1. Incidences sur les eaux de surface et mesures compensatoires** p. 115
 - 4.4.1. Risques de rejets dans les eaux
 - 4.4.2. Risques d'aggravation du ruissellement des eaux pluviales
- 4.2. Incidences sur la stabilité des sols et mesures compensatoires** p. 116
- 4.3. Incidences sur les milieux naturels et mesures compensatoires** p. 116
- 4.4. Incidences sur les paysages et mesures compensatoires** p. 117
- 4.5. Incidences du projet d'aménagement touristique aux abords de l'ancienne gravière** p. 117

PREAMBULE

Article R. 123-2 : LE RAPPORT DE PRESENTATION

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa L.123-1 ;

- (L.123-1) Les Plans Locaux d'Urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports d'équipements et de services.

2° Analyse de l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable la délimitation des zones, les règles qui y sont applicables et les orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du (a) de l'article L.123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles ;

(L.121-1) Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

- **a - L'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- **b - La diversité des fonctions** urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- **c - Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise "des besoins" de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.**

Les dispositions des a), b), c) sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L.111-1-1.

(L. 111-1-1 – 1^{er} alinéa) : Des directives territoriales d'aménagement peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elles fixent les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages. Ces directives peuvent également préciser pour les territoires concernés les modalités d'application "des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral figurant aux chapitres V et VI du présent livre", adaptées aux particularités géographiques locales (il n'existe pas de directive territoriale d'aménagement en Gironde).

(a de l'article L.123-2) Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut constituer des servitudes consistant à interdire sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées.

4° Evalue 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.

Outre le rapport de présentation, le PLU comprend le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune, les orientations d'aménagement, le règlement, les documents graphiques et les annexes.

1. BILAN DE LA SITUATION EXISTANTE

1.1. INTRODUCTION

1.1.1. Situation géographique

(cf. carte page suivante)

Située à 20 kilomètres au Sud de Bordeaux, en rive droite de la Garonne, la commune de Baurech, d'une superficie de 768 ha, s'inscrit dans le secteur de l'Entre-Deux-Mers sous influence directe du fleuve.

Baurech se décompose ainsi en 3 unités assez distinctes :

- La large plaine alluviale limitée au Nord par la RD 10,
- Le coteau boisé,
- Le plateau vallonné viticole.

Riche d'un patrimoine paysager et bâti de qualité, la commune de Baurech bénéficie d'une certaine attractivité résidentielle liée à la proximité de l'agglomération bordelaise et à la bonne accessibilité routière assurée par la RD 10 qui longe la Garonne. Baurech avait ainsi tous les éléments susceptibles de générer une forte poussée urbaine. Toutefois, le développement périurbain a été fortement grevé par les contraintes naturelles ou viticoles fortes du territoire expliquant des taux de croissance relativement faible.

1.1.2. Le contexte administratif et compatibilité avec le Schéma Directeur de l'agglomération bordelaise

(cf. carte page 6)

Baurech appartient au canton de Créon qui couvre 28 communes et comptait, au recensement de 1999, 37 206 habitants.

Baurech s'intègre par ailleurs dans l'aire du "schéma directeur de développement et d'urbanisme de l'aire métropolitaine bordelaise" approuvé en Février 2001 et avec lequel chacun des PLU doit être compatible.

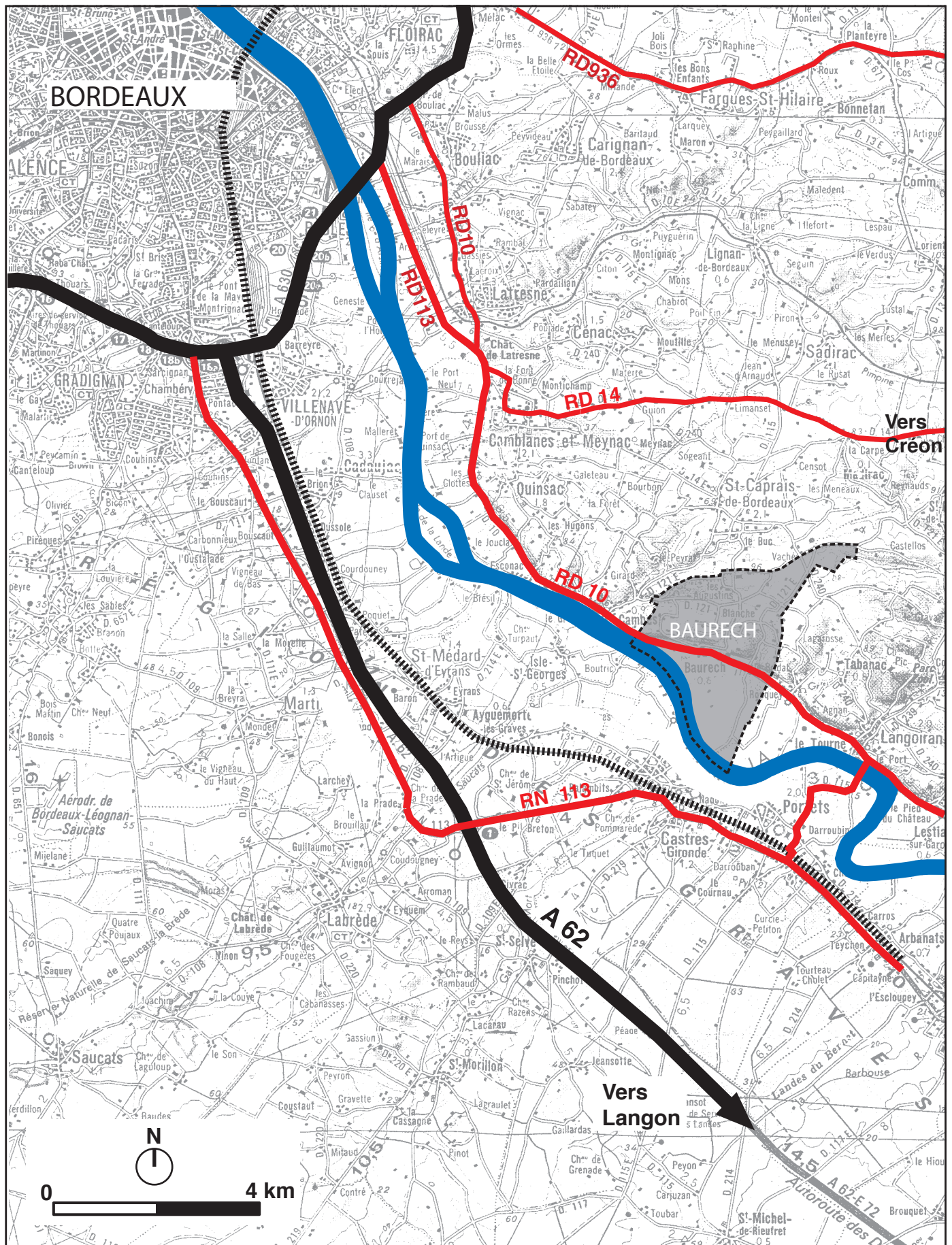
Depuis 2003, Baurech fait partie de la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers qui concerne également les communes de Latresne, Cénac, Camblanes-et-Meynac, Quinsac, St-Caprais-de-Bordeaux, Cambes et Tabanac.

1.1.3. Les moyennes de référence

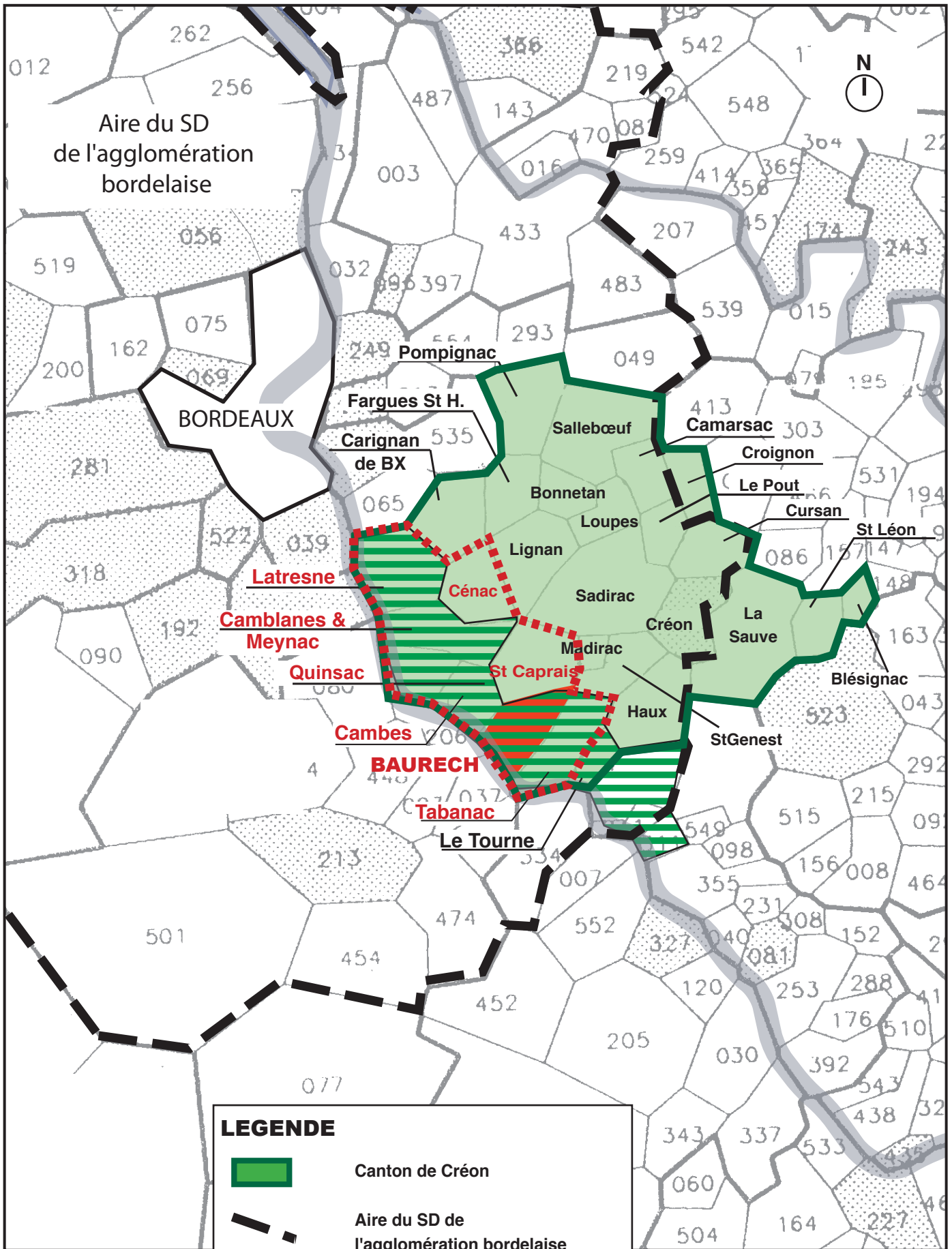
De façon à resituer les données statistiques portant sur Baurech, il sera fait largement référence à une aire d'étude élargie comprenant les communes de :

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| ■ Baurech | ■ Lestiac-sur-Garonne |
| ■ Cambes | ■ Quinsac |
| ■ Camblanes-et-Meynac | ■ Tabanac |
| ■ Langoiran | ■ Le Tourne |
| ■ Latresne | |





CARTE DE SITUATION



ENTITES ADMINISTRATIVES



LEGENDE

-  Canton de Créon
-  Aire du SD de l'agglomération bordelaise
-  Aire d'Etude
-  Communauté de Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers



1.2. EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

1.2.1. Une dynamique sous contraintes

(cf. carte page suivante)

■ Aire d'étude :

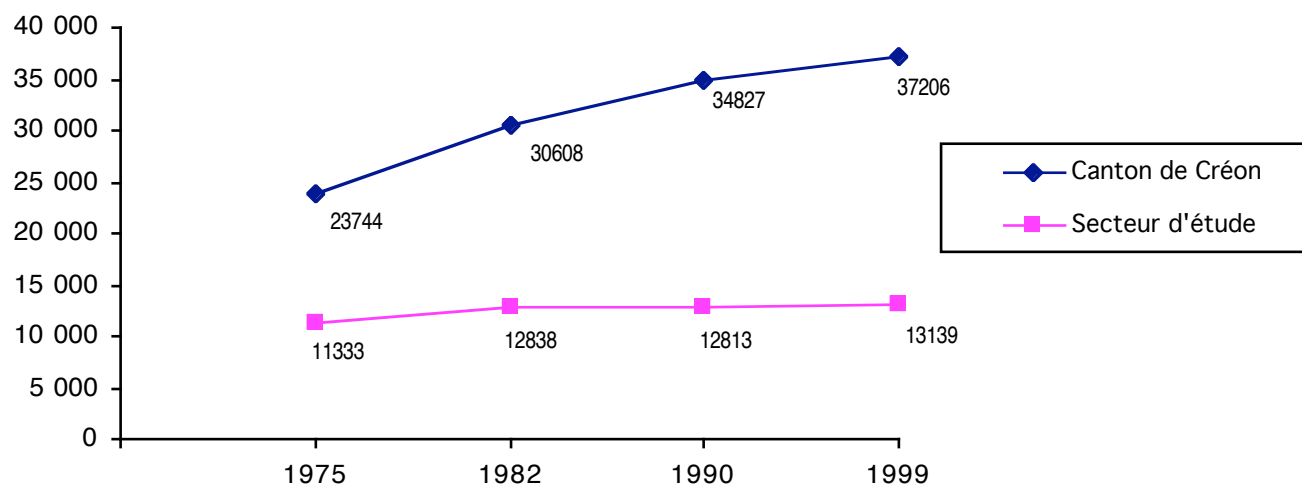
Le cas des communes riveraines de la Garonne sur le plan démographique est largement atypique.

Nom	1968	1975	1982	1990	1999	Variation 1975-1982	Variation 1982-1990	Variation 1990-1999	Variation annuelle 1990-1999 %	Variation 1975-1999	Variation annuelle 1975-1999 %
Baurech	565	598	632	633	695	34	1	62	1,04	97	0,63
Cambes	838	844	924	1 035	1 145	80	111	110	1,13	301	1,28
Camblanes-et-Meynac	1 505	1 742	2 030	1 932	2 089	288	-98	157	0,87	347	0,76
Langoiran	1 695	1 660	2 007	2 024	1 997	347	17	-27	-0,15	337	0,77
Latresne	2 175	3 025	3 266	3 142	3 195	241	-124	53	0,19	170	0,23
Lestiac-sur-Garonne	553	545	577	594	586	32	17	-8	-0,15	41	0,30
Quinsac	1 422	1 527	1 829	1 866	1 764	302	37	-102	-0,62	237	0,60
Tabanac	608	678	811	889	973	133	78	84	1,01	295	1,52
Le Tourne	696	714	762	698	695	48	-64	-3	-0,05	-19	-0,11
TOTAL	10 057	11 333	12 838	12 813	13 139	1 505	-25	326	0,28	1 806	0,62
Canton Créon		23 744	30 608	34 827	37 206	6 864	4 219	2 379	0,74	13 462	1,89

Sources : INSEE RGP 1999

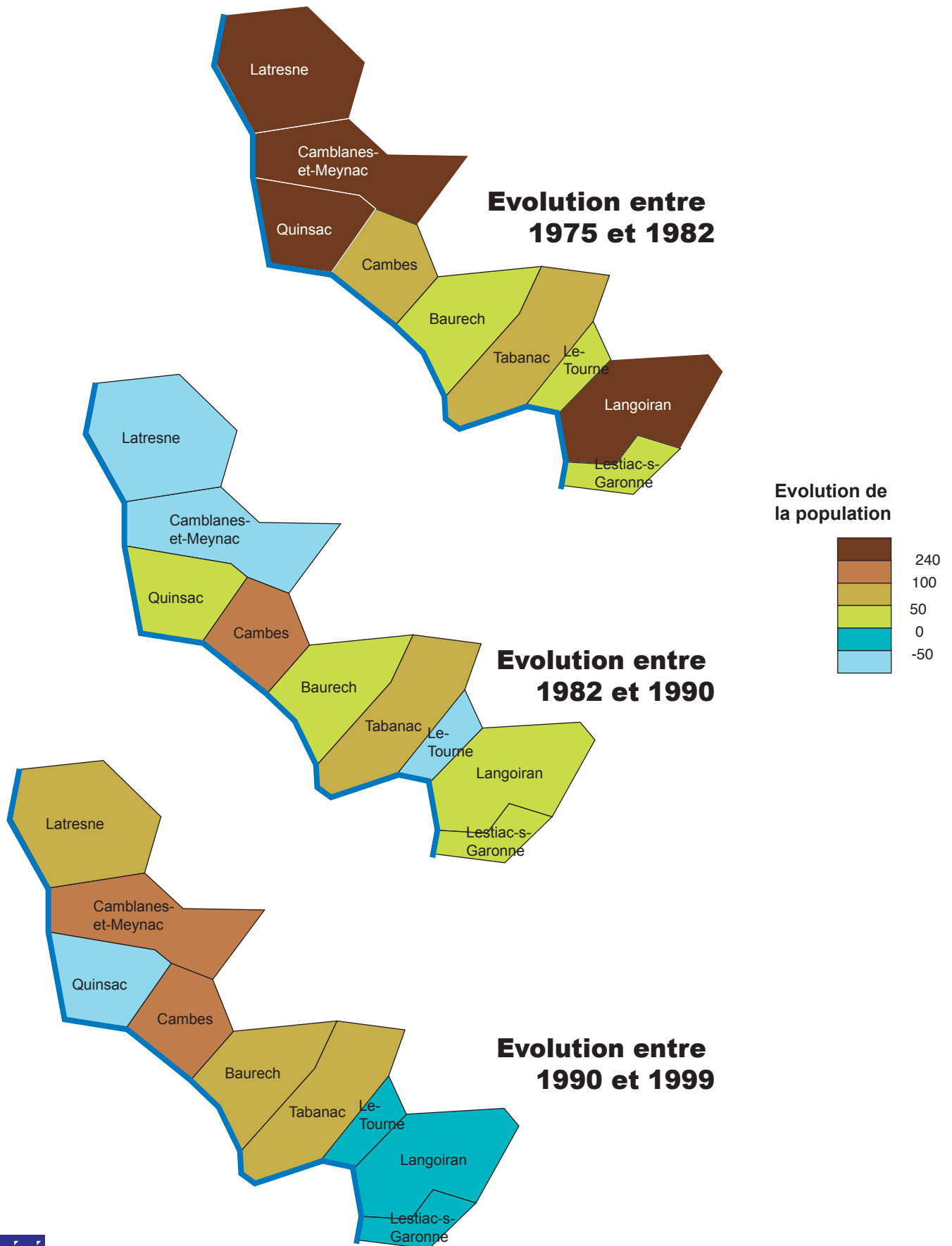
La croissance du secteur d'étude est en effet largement plus faible que les communes intérieures du canton de Créon. Entre 1975 et 1999, le taux de croissance annuel n'est que de 0,62 % tandis que le canton approche les 1,9 %. En outre malgré un léger regain entre 1990 et 1999, le secteur d'étude semble stagner depuis les années 80 qui ont été partout ailleurs marquées par un développement périurbain assez important.

Evolution de la population du secteur d'étude comparé au canton de Créon entre 1975 et 1999



Sources : INSEE RGP 1999

AIRE D'ETUDE : Evolution de la population



Les cartes, page précédente permettent de bien cerner la dynamique spatio-temporelle du secteur.

Entre 1975 et 1982, l'ensemble des communes bénéficient de la croissance périurbaine même si ce sont les plus proches de l'agglomération bordelaise qui enregistrent les plus fortes envolées (Latresne, Camblanes-et-Meynac et Quinsac) ainsi que Langoiran.

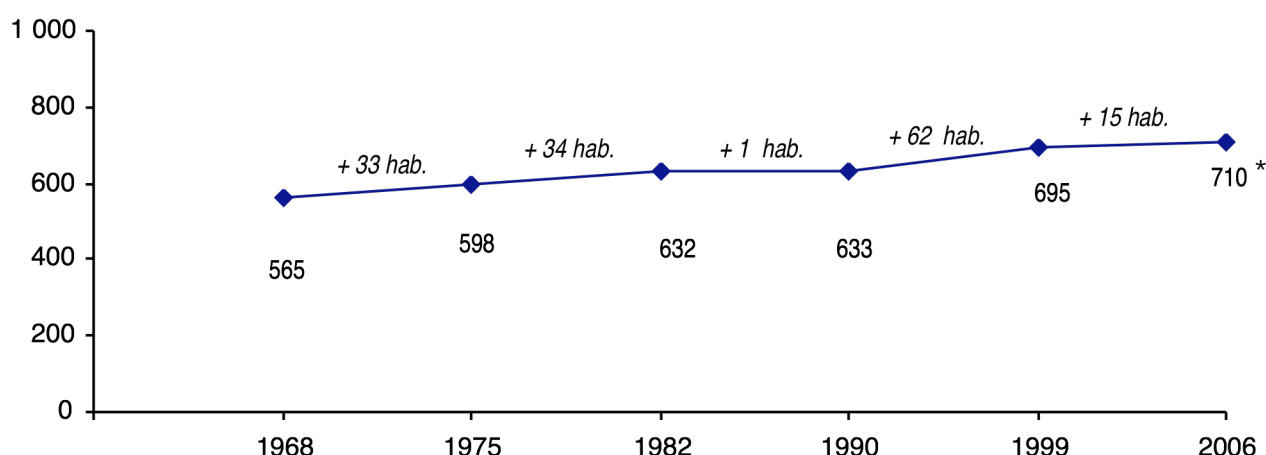
Entre 1982 et 1990, la situation se détériore pour la plupart des communes, en particulier pour celles qui connaissaient alors les taux les plus élevés (Latresne et Camblanes-et-Meynac). Seule la commune de Cambes enregistre une croissance plus forte que pendant les années 70.

La dernière décennie est marquée par un léger redressement du secteur assuré globalement par la reprise de Latresne et Camblanes-et-Meynac pendant que Quinsac subit une chute non négligeable.

■ Baurech : une croissance continue mais qui reste modérée

Plus petite commune du secteur après Lestiac-S/Garonne, la commune de Baurech a connu une croissance très modérée, stoppée seulement entre 1982 et 1990 à l'instar du secteur d'étude. La singularité de Baurech se situe dans sa croissance enregistrée entre 1990 et 1999, plus forte progression contemporaine, la plaçant désormais parmi les communes les plus dynamiques du secteur d'étude. Cette augmentation semble se confirmer depuis 1999, car on peut estimer la population actuelle à 710 habitants. Ces chiffres devront être confirmés lors du prochain recensement complémentaire.

Evolution démographique de Baurech entre 1968 et 2006



Sources : INSEE RGP 1999

* population estimée

1.2.2. Les composantes de la croissance : un apport essentiellement migratoire

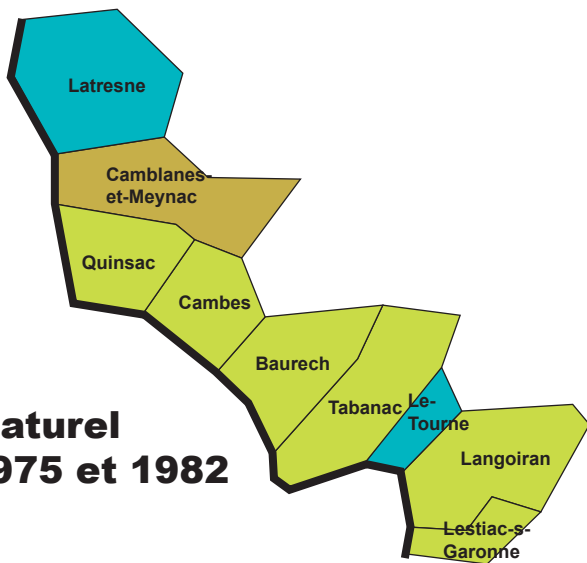
■ Aire d'étude :

L'analyse des composantes de la croissance, à savoir des soldes naturels (naissances-décès) et des soldes migratoires (arrivées-départs) permet d'affiner les grandes tendances de l'aire d'étude. Il en ressort globalement une tendance essentiellement migratoire même si le solde naturel tend aujourd'hui à croître et à être plus élevé par exemple qu'entre 1975 et 1982, période la plus faste en terme de migrations.

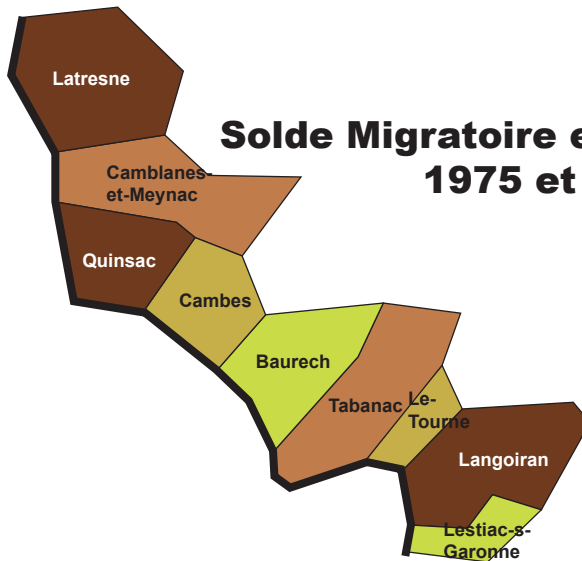
Ceci indique que la croissance devient de plus en plus interne.

AIRE D'ETUDE : Les composantes de la croissance

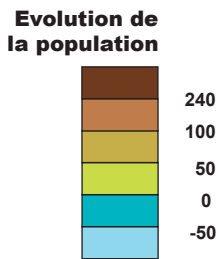
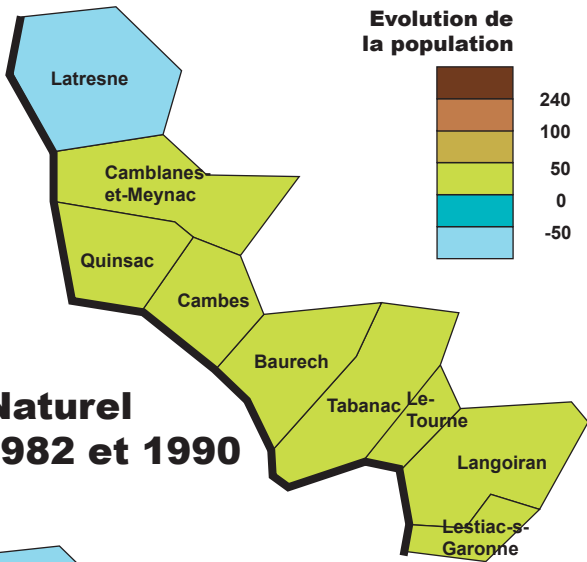
**Solde Naturel
entre 1975 et 1982**



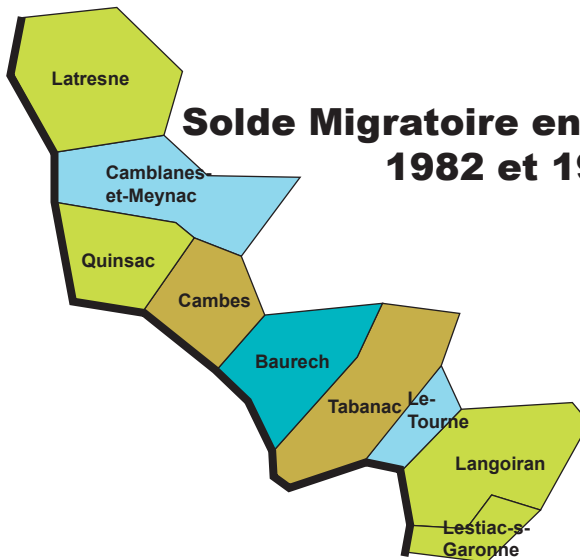
**Solde Migratoire entre
1975 et 1982**



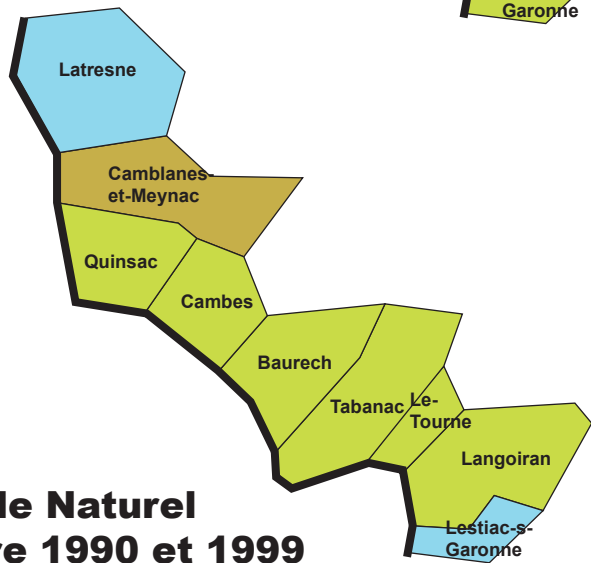
**Solde Naturel
entre 1982 et 1990**



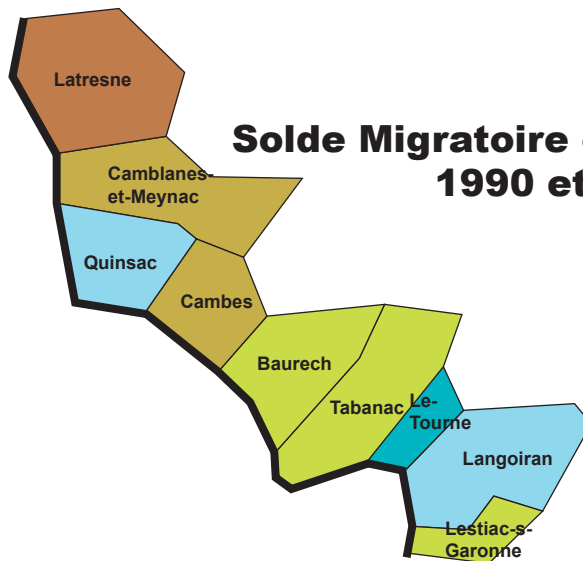
**Solde Migratoire entre
1982 et 1990**

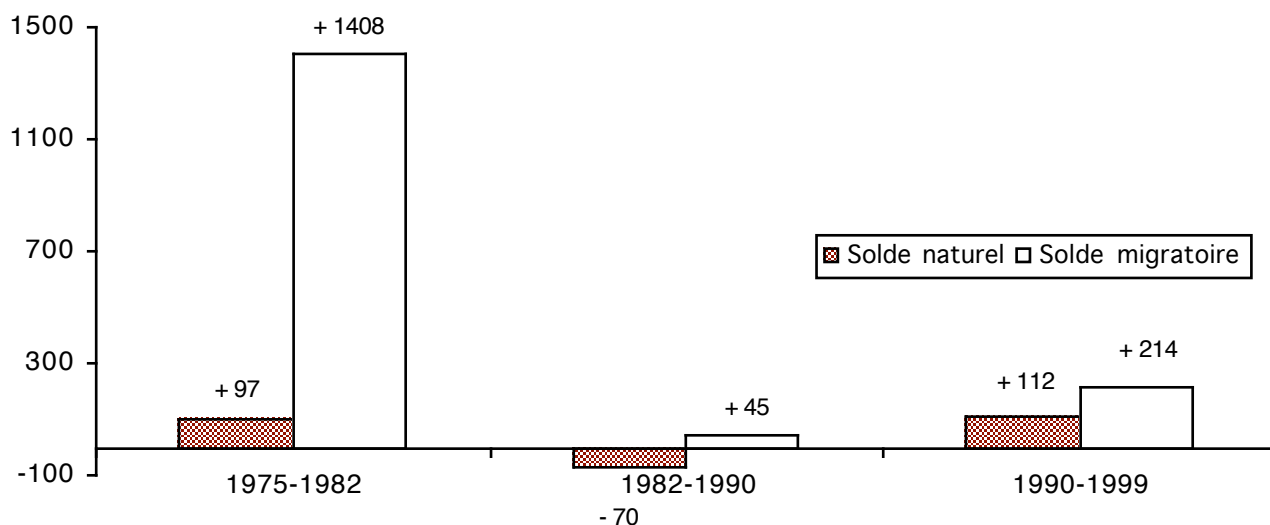


**Solde Naturel
entre 1990 et 1999**



**Solde Migratoire entre
1990 et 1999**



Evolution des soldes migratoires¹ et naturels² de l'aire d'étude entre 1975 et 1999

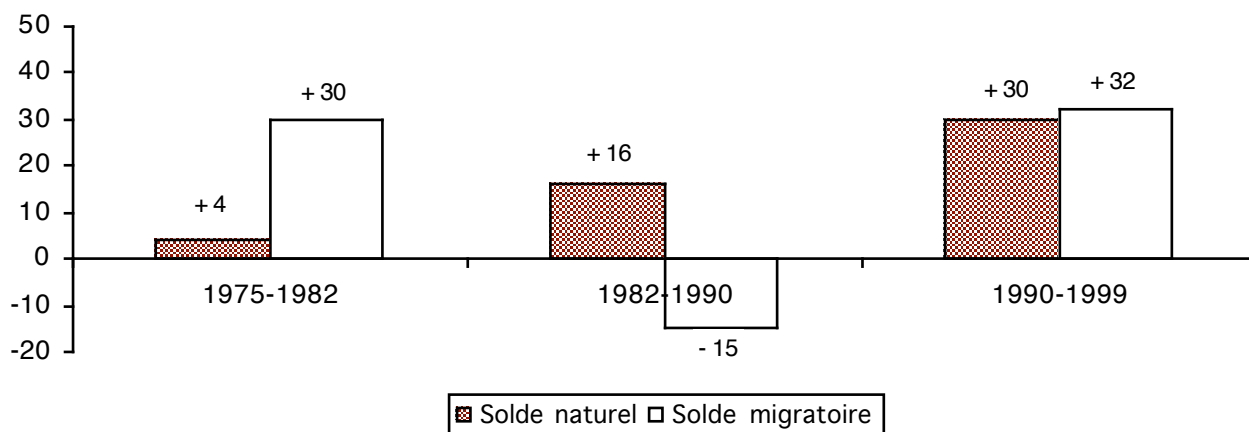
Source : INSEE, RGP 1999

Spatialement à court terme, on notera globalement une majorité de communes à 2 soldes positifs et des cas particuliers comme Latresne qui entre 1990 et 1999 enregistre le plus grand nombre de migrations en parallèle au déficit de naissances sur les décès le plus élevé.

Quinsac en revanche est en situation inverse avec un solde naturel positif qui côtoie le plus fort exode du secteur.

A long terme, c'est encore Latresne qui se distingue avec le seul solde naturel négatif du secteur malgré une dynamique d'accueil inégalé.

- **Le cas de Baurech s'inscrit dans la tendance générale du secteur d'étude** avec toutefois la caractéristique intéressante d'une croissance continue du solde naturel qui sur 25 ans a généré une croissance plus forte que l'apport migratoire.

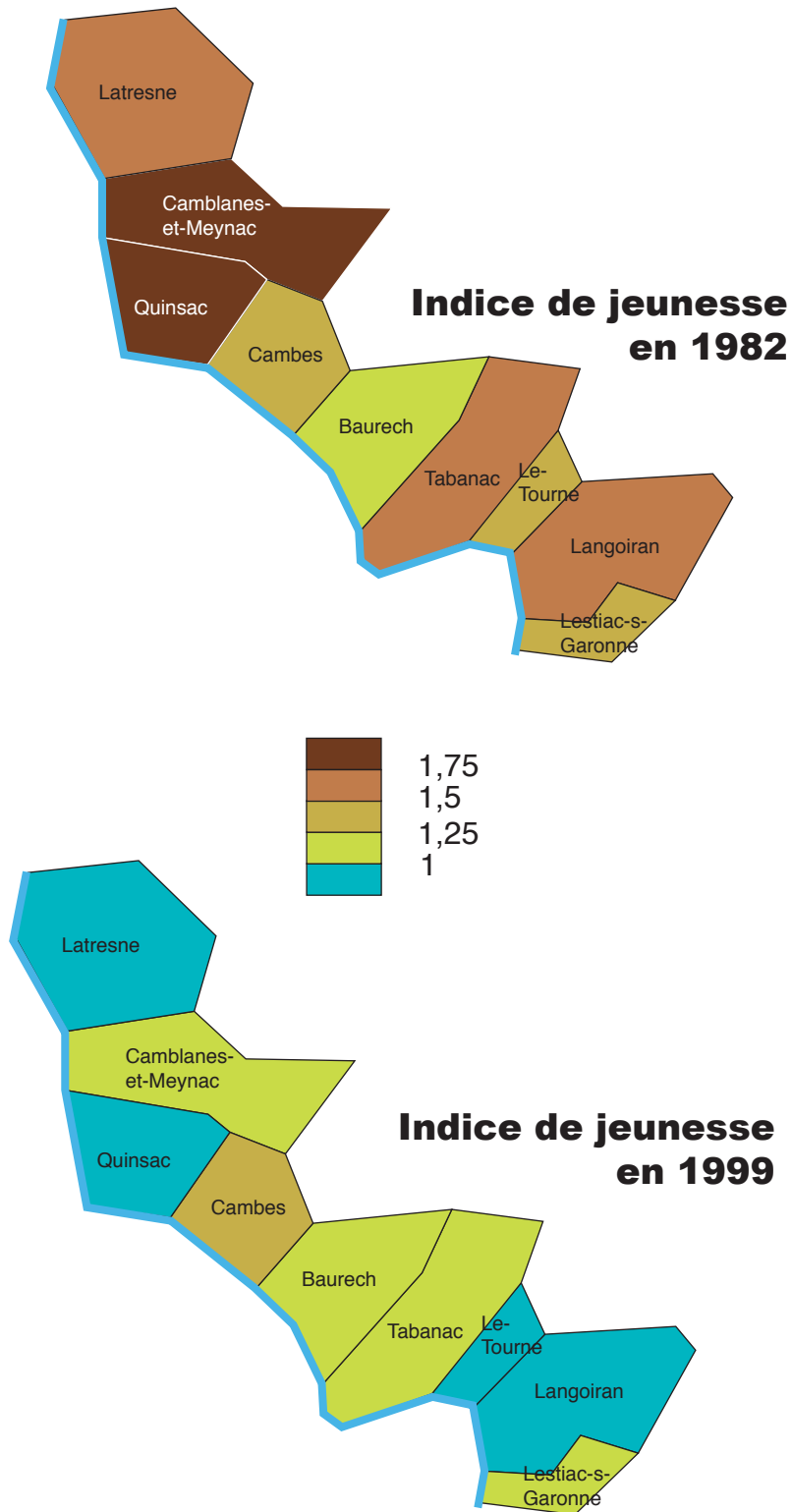


Source : INSEE, RGP 1999

¹ Solde migratoire : nouveaux résidents - ceux qui quittent la commune

² Solde naturel : naissances - décès

AIRE D'ETUDE : Evolution de l'indice de jeunesse



1.2.3. Un indice de jeunesse¹ en baisse malgré un solde naturel en croissance

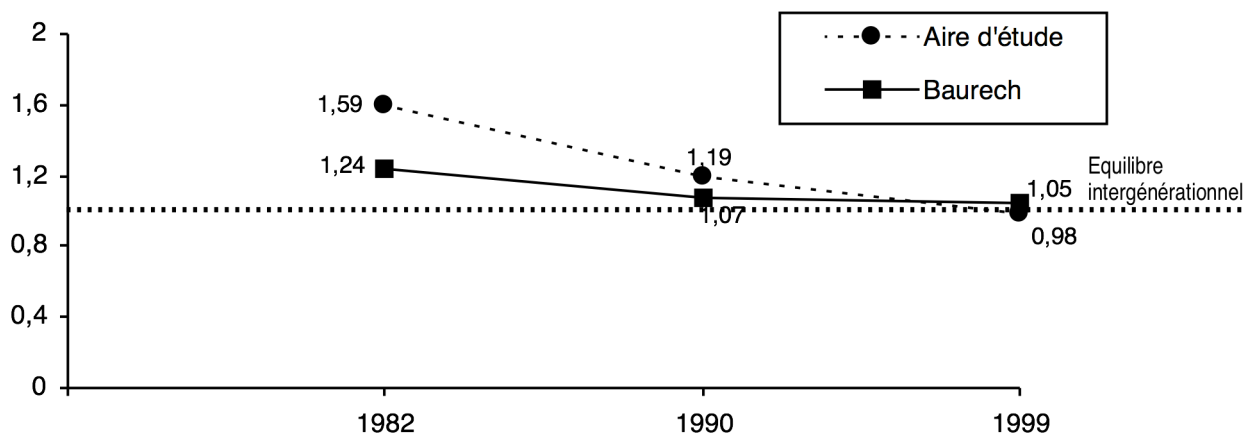
(cf. carte page précédente)

■ Aire d'étude :

L'indice de jeunesse, sur le secteur d'étude, malgré un solde naturel on l'a vu en croissance est en baisse, passant de 1,59 en 1982 à 0,98 en 1999. Ceci s'explique exclusivement par la progression forte de la part des plus de 60 ans issue du baby boom que ne peut suivre le rythme des naissances.

Spatialement les écarts ne sont pas énormes, la commune où l'indice est le plus faible correspond à Latresne pendant que les indices les plus élevés concernent Cambes et Lestiac-S/Garonne.

**Secteur d'étude et Baurech :
évolution de l'indice de jeunesse entre 1982 et 1999**

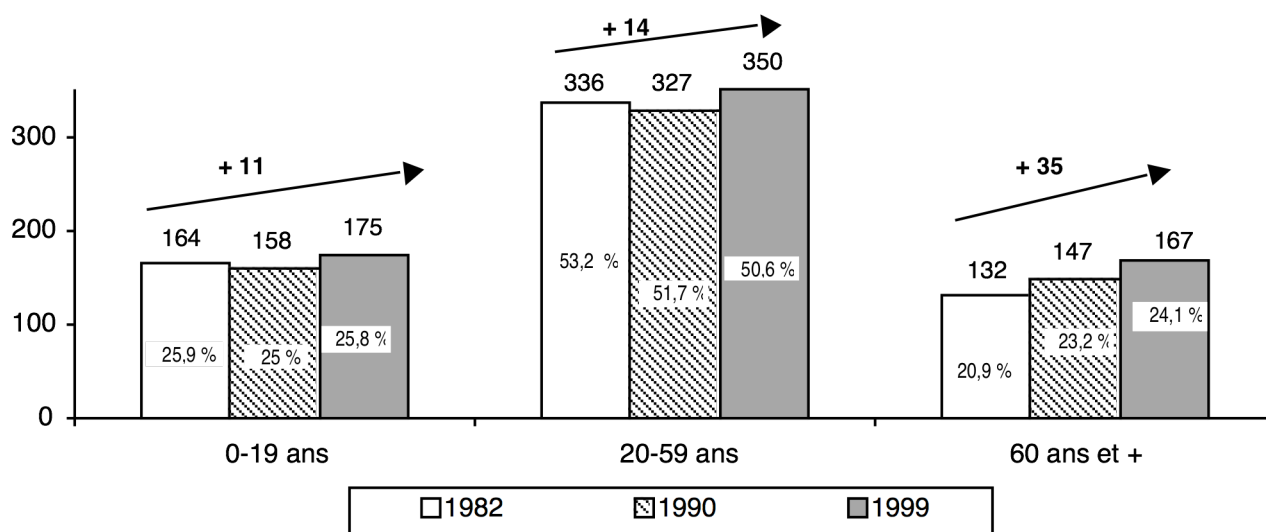


Sources : INSEE RGP 1999

■ Baurech :

Baurech est quand à elle parvenue à stabiliser assez efficacement son indice de jeunesse sur 25 ans et figure aujourd'hui au-dessus de la moyenne. Malgré une progression structurelle normale, la part des plus de 60 ans ne s'élève aujourd'hui qu'à 24 % seulement.

**Evolution de la répartition par âge de la population de Baurech
entre 1982 et 1999**



Sources : INSEE, RGP 1982, 1990, 1999

¹ Indice de jeunesse : Rapport entre la classe d'âge 0-19 ans et 60 ans et + ; supérieure à 1 les jeunes sont plus nombreux que les personnes âgées et inversement lorsqu'il est inférieur à 1.

1.2.4. Une taille des ménages en légère baisse

Depuis 1982, la taille des ménages que ce soit à l'échelle du secteur d'étude ou de Baurech est en baisse.

	1982	1990	1999
Baurech :			
Nombre de ménages	219	230	269
Taille des ménages	2,88	2,75	2,58
Aire d'étude :			
Nombre de ménages	4 282	4 513	4 975
Taille des ménages	3	2,83	2,64

Sources : INSEE, RGP 1982, 1990, 1999

Cette baisse constitue toutefois une donnée structurelle en France liée à la généralisation des ménages monoparentaux, du célibat et autres données relatives au vieillissement.

1.3. POPULATION ACTIVE ET TISSU ECONOMIQUE

1.3.1. Un secteur d'étude sous dépendance économique

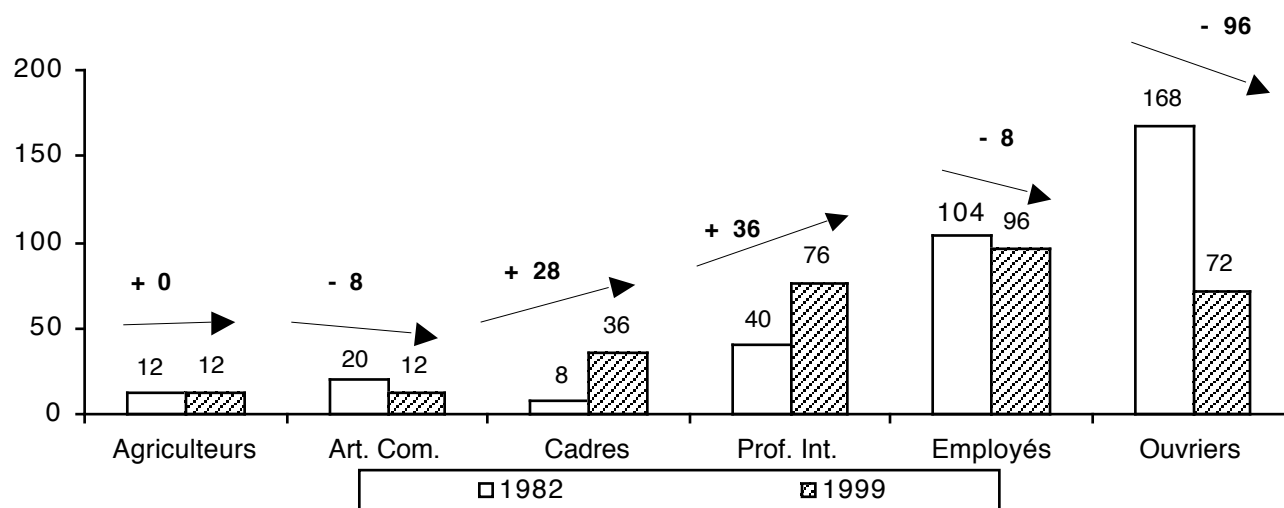
(cf. carte page suivante)

La population active, qui s'élevait à 6 002 en 1999 sur le secteur d'étude est fortement dépendante du bassin d'emploi de la Métropole Bordelaise puisque le secteur n'offre que 3 562 emplois. Le taux de chômage s'élevait en 1999 à 11,56 % en moyenne.

Parmi les communes du secteur d'étude, seule Latresne avec 1398 emplois dispose d'une relative autonomie économique¹. Les autres communes apparaissent ainsi majoritairement comme des communes plutôt dortoir, y compris le chef-lieu de canton de Langoiran qui n'offre que 538 emplois avec une dépendance plus forte que la moyenne.

1.3.2. Une population active qui se tertiarise

Evolution des CSP² de Baurech entre 1982 et 1999
Catégories socio-professionnelles



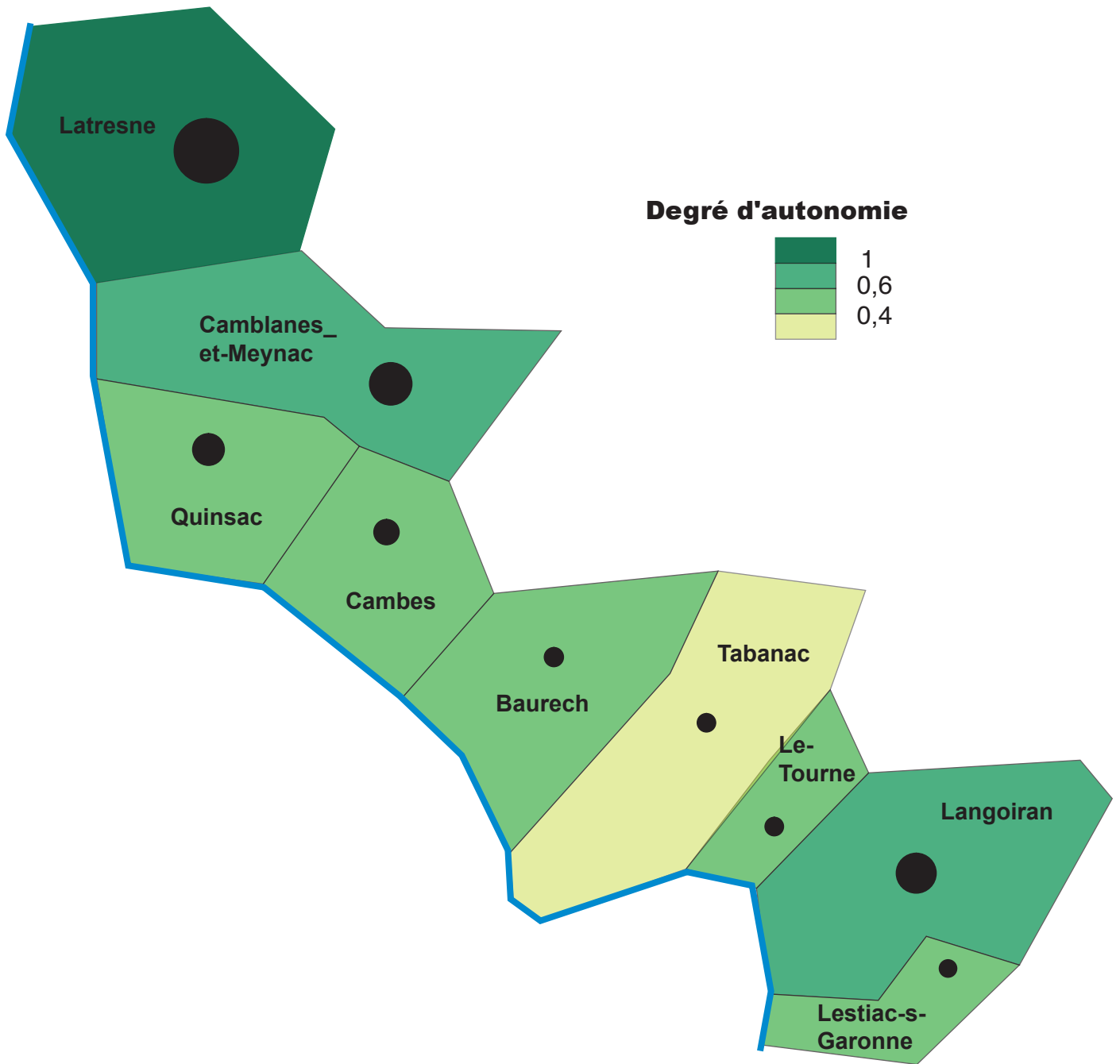
Sources : INSEE, RGP 1999

La population active de Baurech tend de plus en plus à se tertiariser avec entre 1982 et 1999, une augmentation importante de la proportion de cadres et de professions intermédiaires pendant que les ouvriers ont fortement chuté, ne constituant aujourd'hui que la 3^{ème} CSP après avoir été largement majoritaire. Si la désindustrialisation est principalement à l'origine de ce constat, il ne faut pas négliger l'impact de la mécanisation agricole, notamment dans le domaine de la viticulture.

¹ Nombre d'emplois offerts sur la commune supérieur au nombre d'actifs occupés résidents

² CSP : Catégorie Socioprofessionnelle

AIRE D'ETUDE : Répartition de l'emploi et degré d'autonomie économique



1.3.3. Les emplois sur Baurech

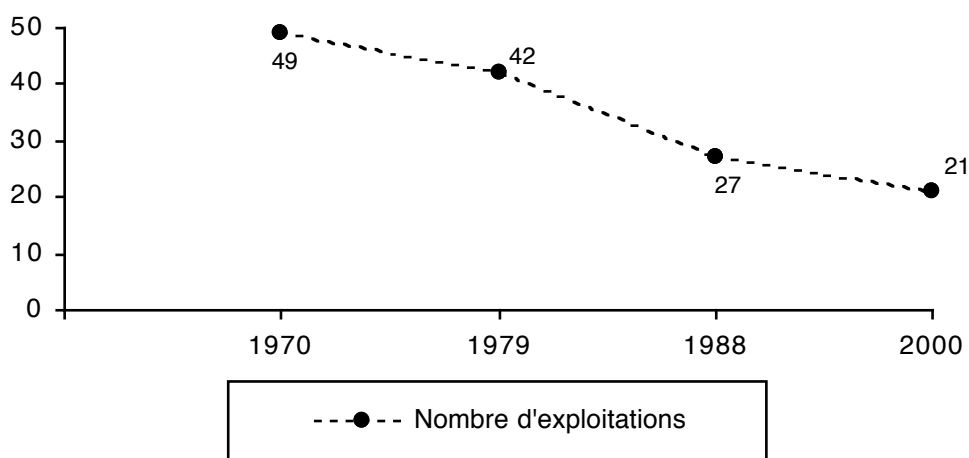
La commune offrait en 1999, 125 emplois seulement, qui n'étaient par ailleurs occupés que par 60 des actifs résidants. Ces 125 emplois concernent majoritairement l'activité viticole et artisanale. En effet, si la population est largement tertiaisée, l'absence de tissu commercial et de services étoffés laisse encore la place aux activités traditionnelles de la commune, à savoir la viticulture.

• **PREDOMINANCE DU SECTEUR PRIMAIRE**

Comme partout en France, le nombre d'exploitations agricoles n'a cessé de diminuer à Baurech. Entre 1988 et 2000, elles sont passées de 27 à 21. Le nombre d'exploitations professionnelles passent à 11 seulement.

Ce constat s'accompagne également d'une baisse de la surface agricole utilisée et d'une tendance forte à la mono-spécialisation viticole.

Evolution du nombre d'exploitations agricoles entre 1970 et 2000

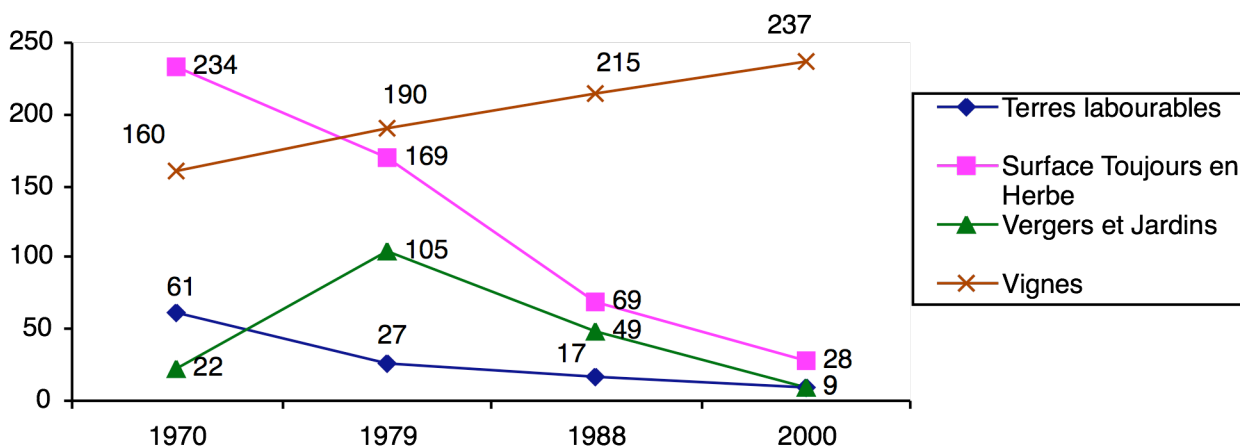


Sources : INSEE, RGP 1999

Surface Agricole Utile

1970	1979	1988	2000
525	509	435	301

Evolution des modes d'occupation des terres agricoles entre 1970 et 2000



Sources : RGA 2000

Les graphiques, page précédente, témoignent du déclin important des terres labourables avec la disparition du blé, de l'avoine et des légumes secs, de la pomme de terre.

La Surface Toujours en Herbe (STH) et l'élevage, majoritaires spatialement en 1970 (234 ha contre 160 pour la vigne) ne représentent plus que 28 ha aujourd'hui, concurrencée par l'extension du vignoble et l'exploitation des vergers au début des années 1970 dans la plaine alluviale.

• **LA VITICULTURE COUVRE AUJOURD'HUI 237 HA¹, SOIT 78 % DE LA SAU, AVEC UNE EVOLUTION CROISSANTE CONSTANTE DEPUIS 1970**

Deux aires AOC recouvrent plus des 3/4 du territoire communal :

- l'Appellation "Bordeaux" dans la palus,
- l'Appellation "1ères côtes de Bordeaux et Cadillac" sur le reste de la commune.

Cette inscription en AOC confère une certaine pérennité et valeur aux terres viticoles, les prix d'un ha de vignoble se négociant autour de 37 500 Euros, quelle que soit l'appellation.

L'extension des surfaces s'est accompagnée de l'augmentation de la taille des exploitations. On recense aujourd'hui 4 exploitations de plus de 20 ha contre 1 seulement en 1977. Il s'agit dans l'ordre décroissant :

- des vignobles Beurivages,
- des vignobles Modet,
- des vignobles Laroche,
- des vignobles Dudon,
- des vignobles Gaussens.

• **UN SECTEUR SECONDAIRE ET TERTIAIRE TRES MODESTE**

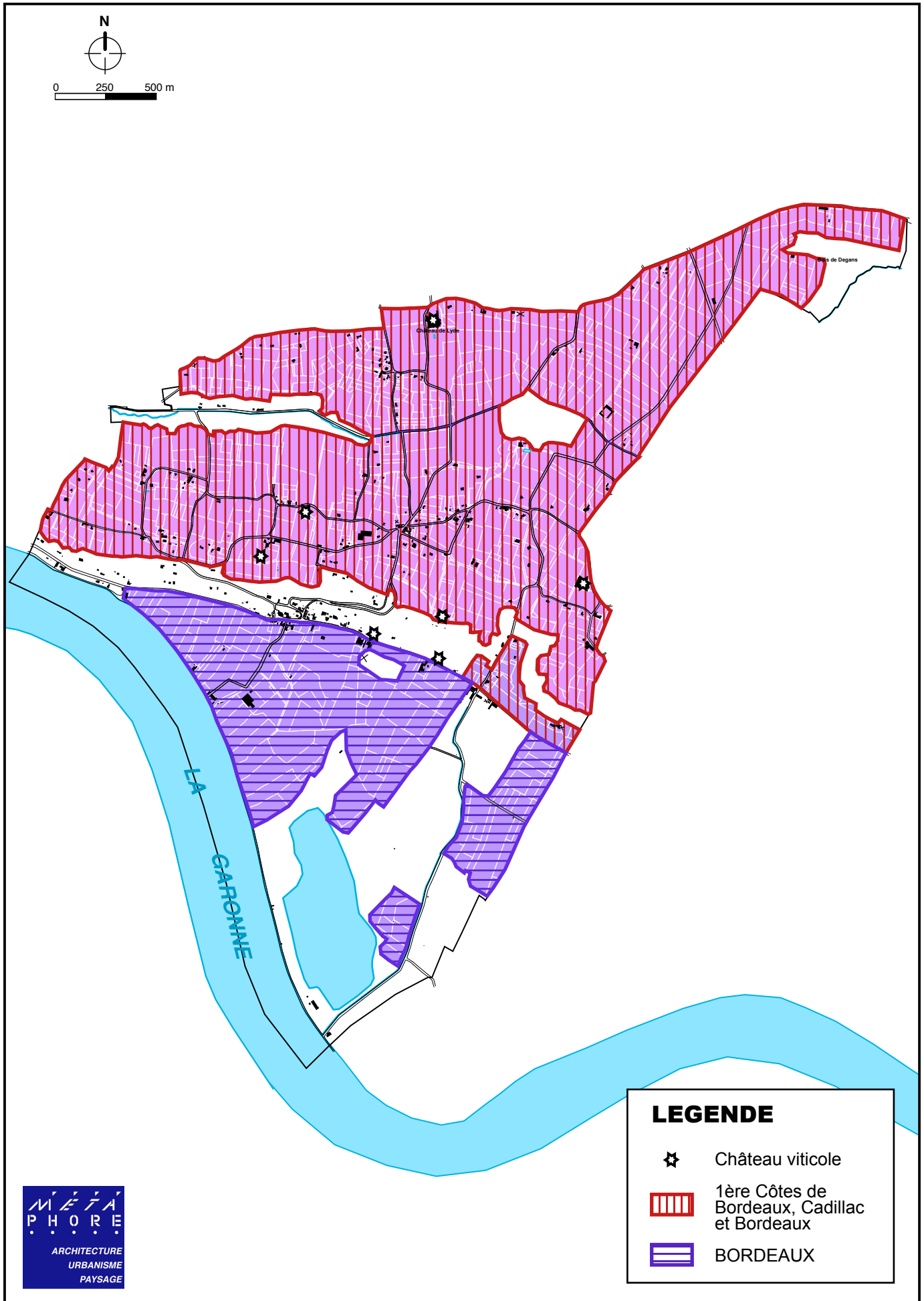
Le secteur secondaire ne concerne plus sur Baurech que quelques artisans (garagistes, plombiers, électriciens, maçons). La carrière d'exploitation de matériaux alluvionnaires ayant cessé son activité au milieu des années 90.

Le secteur tertiaire privé est faiblement représenté. On ne recense en effet que :

- une épicerie – dépôt de pain,
- une entreprise de nettoyage,
- une pizzeria,
- un garage / station-service.

¹ Source cadastre

AIRE DE PRODUCTION DES VINS D'APPELLATION D'ORIGINE CONTROLEE



• UN PROJET TOURISTIQUE STRUCTURANT SUR LE SITE DE L'ANCIENNE GRAVIERE

Récemment, une école de ski nautique a vu le jour, profitant du départ de la société GSM de la Gravière. Cette implantation constitue le point de départ d'un projet de plus grande ampleur, à vocation ludo-touristique.

En effet, cette ancienne gravière est très vite apparue comme stratégique dans une optique de développement touristique à une échelle intercommunale.

L'association ADEL (Aide au Développement Economique Local) créée en 1997 avait au préalable engagée une réflexion. C'est en 2001 que le SYTECEM (Syndicat Intercommunal pour le Développement Touristique et Economique) initiatrice du pays cœur Entre-Deux-Mers missionne la SEM Gironde Développement pour finaliser les dimensions multiples du projet. On se dirige ainsi vers la création d'un site multi-activités autour de la thématique Nautisme / Fleuve. Le protocole officialisé le 8 Mai 2002 précisait les activités complémentaires du ski nautique, à savoir :

- plongée sous-marine,
- roller, course à pied, triathlon,
- canoë-kayak, aviron,
- golf rustique,
- tourisme fluvial,
- pêche.

Il s'agit d'un projet structurant à une échelle intercommunale, pouvant permettre d'étoffer un tissu d'activités plutôt limité à l'heure actuelle.

En tout état de cause, ce projet touristique est prévu en grande majorité sur des terres qui ont été déclassées par l'INAO, lui faisant ainsi perdre sa vocation viticole. Dans le cas où l'INAO reverrait ses positions, les activités prévues sur le site resteraient compatibles avec une vocation viticole.

Par ailleurs, le projet n'intégrera que des constructions légères (< 20 m²) autorisées par le règlement de la zone rouge du PPRI.

1.4. LES EQUIPEMENTS PUBLICS

1.4.1. Le réseau d'assainissement

La commune de Baurech adhère au Syndicat Intercommunal des Eaux de Baurech / Cambes / St-Caprais (SIAEP). La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif qui couvre la majeure partie des espaces urbanisés. Le traitement des eaux usées est assuré par une station d'épuration de type boues activées en aération prolongée, d'une capacité de 800 équivalents/habitants.

Depuis 2000, la commune de Baurech est dotée d'un Schéma Directeur d'Assainissement qui s'est traduit par la matérialisation du zonage des zones équipées ou destinées à être équipées d'un assainissement collectif. La majorité des secteurs urbanisés devra être, à terme, raccordée. Sur les secteurs agricoles, le palus et le quadrant Nord-Est de la commune ne disposeront pas, à terme, d'un assainissement collectif.

1.4.2. Eaux potable

Comme pour l'assainissement collectif, la commune de Baurech adhère a Syndicat Intercommunal des Eaux de Baurech / Cambes / St-Caprais.

Le réseau d'adduction en eau potable couvre la totalité de la commune. L'ensemble des quartiers est correctement desservi. Par ailleurs, il existe 2 forages sur la commune :

- Un forage au lieu-dit Beau Rivage
- Un forage au lieu-dit Le Courreau

Ces 2 forages captent l'éocène moyen. L'eau distribuée est conforme aux normes fixées par la réglementation. Actuellement, les arrêtés préfectoraux de périmètres de protection n'ont pas été pris. La réglementation applicable aux distributions privées sera rappelée dans la note technique du P.L.U.

La collectivité devra s'assurer de la réalisation des équipements avant l'ouverture de ces zones à l'urbanisation.

Il est rappelé que toute construction nouvelle dans un secteur dépourvu de défense incendie engagerait en cas de sinistre la responsabilité de la collectivité au titre des articles L. 2212-1 et L. 2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

1.4.3. La défense incendie

la circulaire du 10 décembre 1951 émanant du Ministère de l'Intérieur et fixant les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie stipule entre autres que :

- La défense incendie relative à la protection des habitations ou des lotissements à usage d'habitation en milieu forestier ou en zones urbanisées est basée sur un intervalle entre hydrants allant de 200 m à 300 m
- Les réseaux hydrauliques en zones industrielles seront susceptibles d'assurer un minimum de débit de 120 à 240 m³/h.

Par ailleurs, il conviendra d'implanter des points d'eau incendie de façon à ce que toute construction puisse bénéficier d'une défense incendie moins de 200 m. ces points d'eau devront permettre aux sapeurs-pompiers de disposer de 120 m³ en 2 heures.

La circulaire du 10 décembre 1951 définit les besoins et les moyens pour y parvenir. Elle permet, par ailleurs, un certain nombre d'ajustements, notamment en ce qui concerne le risque faible.

Le réseau de défense incendie, contrairement à la plupart des communes viticoles, présente un maillage assez complet. Un certain nombre d'insuffisances sont à noter toutefois sur les secteurs les moins urbanisés de la commune comme les lieux-dits : Pouliot, Garouilles, la Rose, la Builerie, la Métairie, Sentout, Puygueraud.

1.4.4. Le Schéma Communal d'Assainissement Pluvial

L'objectif de ce document réalisé en 2005 est de proposer des solutions pour aider la commune de Baurech à lutter contre les inondations en prenant en compte l'urbanisation future prévue par le P.L.U. Plusieurs solutions ont ainsi été développées et une estimation financière a été réalisée pour chaque proposition.

Les solutions concernent :

- Le quartier de Passeduc
- Les abords de la RD 10
- Le quartier Au Puy
- Le Château de Lyde

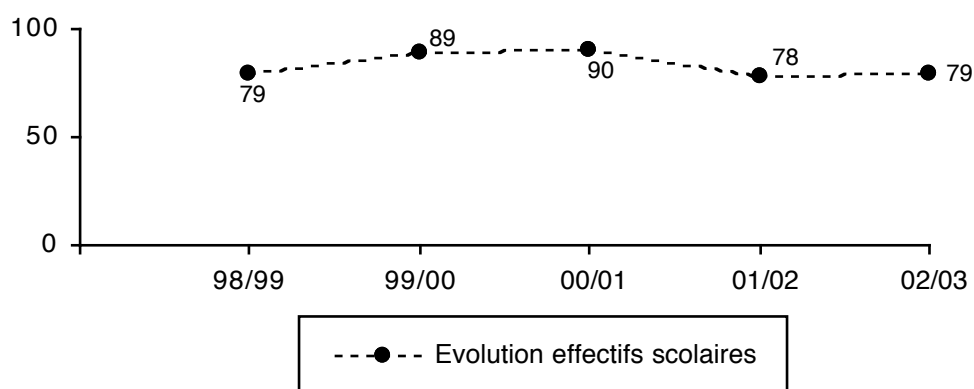
1.4.5. Superstructures

EQUIPEMENTS SCOLAIRES

La commune dispose d'une école publique mixte au bourg avec une classe maternelle et 3 classes primaires.

L'évolution des effectifs montre une certaine stabilisation autour de 80 élèves.

Evolution des effectifs scolaires entre 1998 et 2002



Sources : INSEE, RGP 1999

EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

La commune dispose de la Mairie, la poste, le syndicat intercommunal des eaux, des ateliers communaux.

EQUIPEMENTS SPORTIFS ET CULTURELS

- Un terrain de football,
- Un terrain de tennis,
- Une salle des fêtes,
- Une école de ski nautique,
- Un centre équestre,
- Une bibliothèque.

1.5. HABITAT

1.5.1. Composition du parc

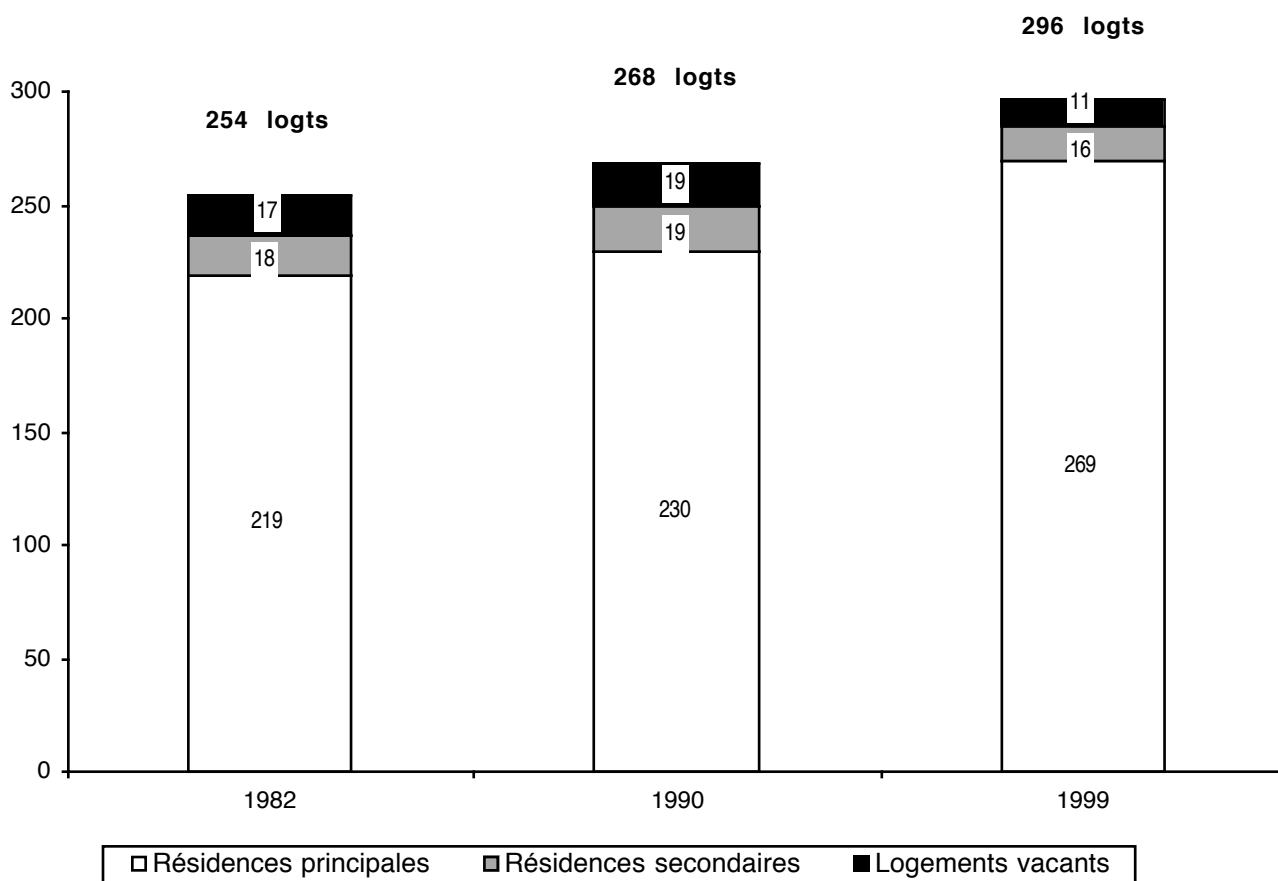
AIRE D'ETUDE

Le parc de logements de l'aire d'étude est composé très majoritairement de résidences principales. En effet, sur les 5 387 logements recensés en 1999, 4975 soit 92,4 % sont constitués de résidences principales. Les résidences secondaires ne représentent qu'une part fort négligeable du parc, avec un chiffre inférieur à celui des logements vacants (157 contre 255).

BAURECH

Baurech dispose d'un parc essentiellement tourné sur la maison individuelle à titre de résidences principales. On notera une très bonne dynamique de résorption du parc de logements vacants opérée grâce à l'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) qui lui permet d'enregistrer le nombre le plus faible du secteur d'étude.

*Evolution de la composition du parc de logements de Baurech
entre 1982 et 1999*

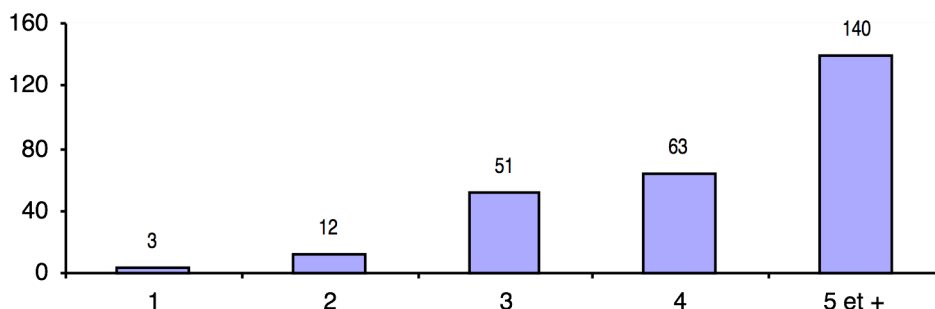


Sources : INSEE, RGP 1999

Concernant la mixité de l'habitat, on notera une faiblesse du nombre de logements locatifs avec une part qui a baissé entre 1990 et 1999 pour n'atteindre que 21,2 % malgré une demande de plus en plus forte sur le secteur. Il y a donc là un enjeu relativement important de promotion d'une mixité des produits seule à même de répondre aux enjeux de maintien sur place des populations en décohabitation ou en parcours professionnel.

Les logements sont par ailleurs vastes, près de la moitié comprenant 5 pièces ou plus pendant que les T1 ou T2 sont quasi inexistant du parc.

Nombre de pièces par logements en 1999



Sources : INSEE, RGP 1999

Statut d'occupation des résidences principales



Sources : INSEE, RGP 1999

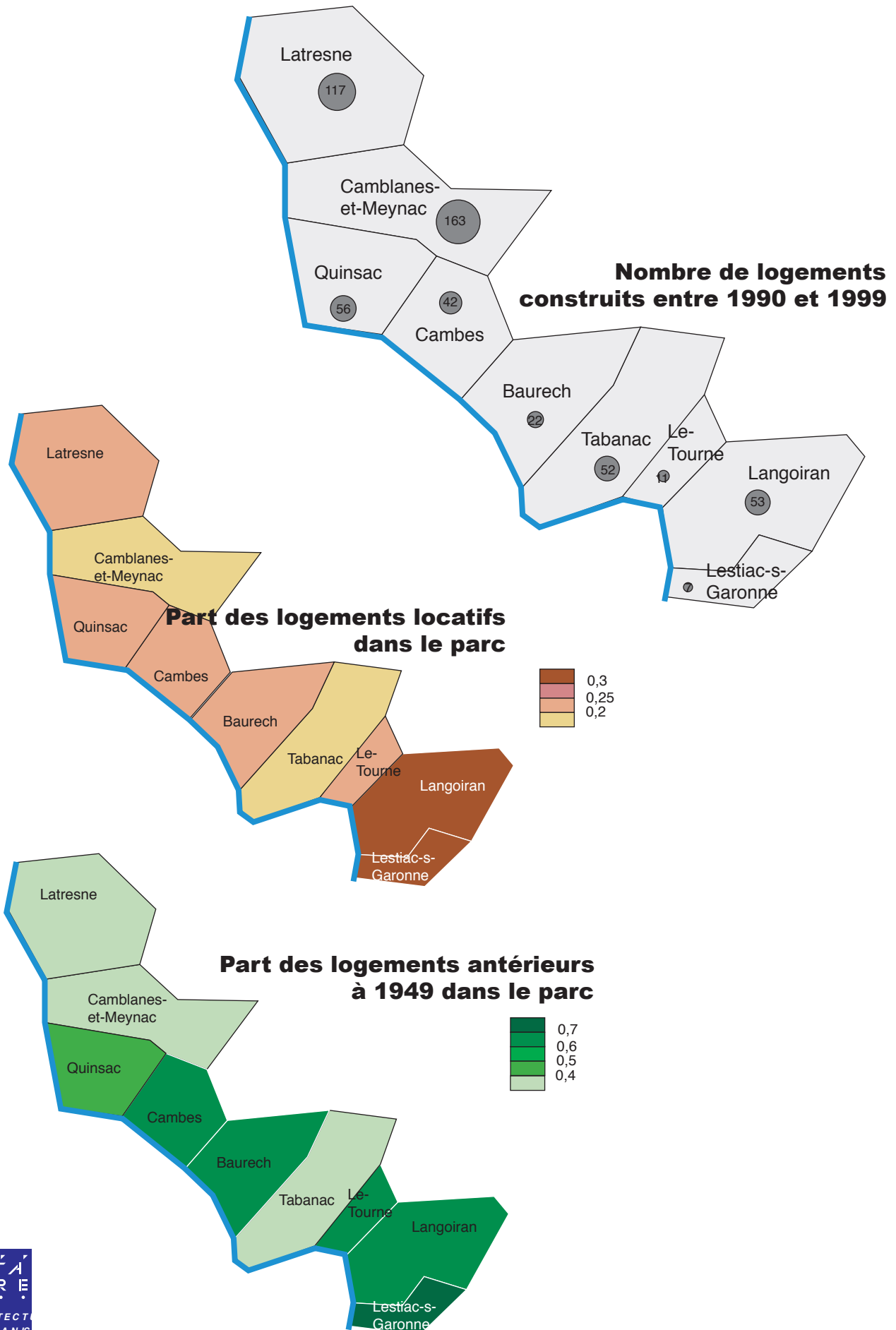
UN SECTEUR LOCATIF INSUFFISANT

Le marché locatif souffre en effet sur le secteur d'une insuffisance patente qui est soulignée par les services sociaux ou les agences immobilières. Ces dernières avouent avoir peu de logements en gérance car les propriétaires bailleurs n'ont guère besoin de leurs services tant il leur est aisé par les petites annonces ou le "bouche à oreille" de trouver un choix étoffé de candidats.

L'insuffisance de cette offre engendre une tension du marché locatif qui autorise en l'absence d'une concurrence privée de qualité d'une part et à défaut d'une alternative sociale d'autre part, la mise en location de produits de mauvaise qualité.

Afin de palier à cette insuffisance, la collectivité envisage de réaliser une opération de logements locatifs dans le bourg, au lieu-dit Borde.

AIRE D'ETUDE : Données de cadrage de l'habitat



1.5.2. Ancienneté du parc

Le parc de logement de l'aire d'étude est assez ancien puisque les logements construits antérieurement à 1949 représentent 47,4 % du parc.

Toutefois, la répartition spatiale de cette ancienneté est très inégale avec des communes à plus de 60 % voire plus de 75 % pour Lestiac-S/Garonne.

Avec 55,4 % de logements anciens, Baurech se situe dans la moyenne haute.

1.5.3. Dynamique de la construction neuve

AIRE D'ETUDE

La dynamique de constructions neuves sur le secteur d'étude s'est globalement maintenue sur le secteur depuis les années 80 avec seulement une forte poussée sur Camblanes-et-Meynac qui a presque triplé son rythme de constructions.

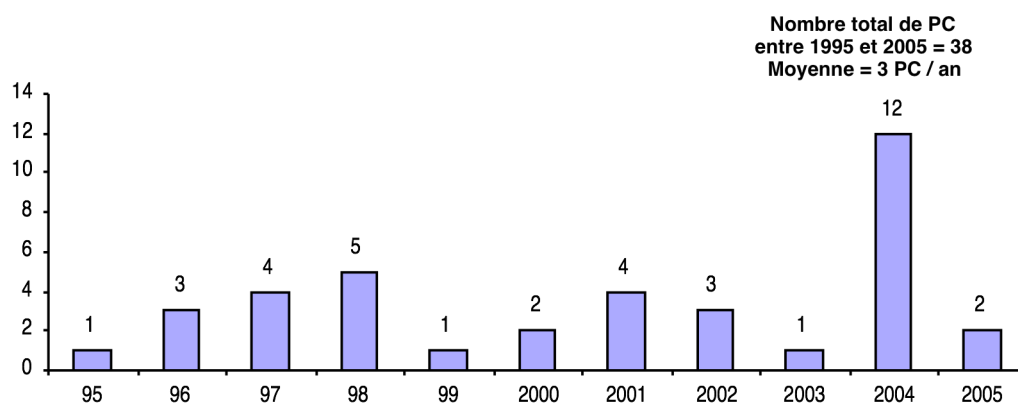
Partout ailleurs, le rythme est assez faible avec une moyenne de 1 à 5 logements annuels en moyenne par commune.

BAURECH

Baurech, avec 38 constructions enregistrées entre 1995 et 2005 se situe ainsi dans la moyenne avec 3 PC / an. On remarquera toutefois que le nombre de constructions des années 90 est légèrement inférieur à celui constaté pendant les années 80 mais que depuis 2000, le rythme s'est accéléré avec une année record en 2004 (12 PC).

L'analyse de l'origine géographique des pétitionnaires entre 1995 et 2005 montre qu'il s'agit majoritairement de Baurechais et personnes originaires de la CUB.

Nombre total de PC entre 1995 et 2005



Sources : Mairie, Fichier des PC

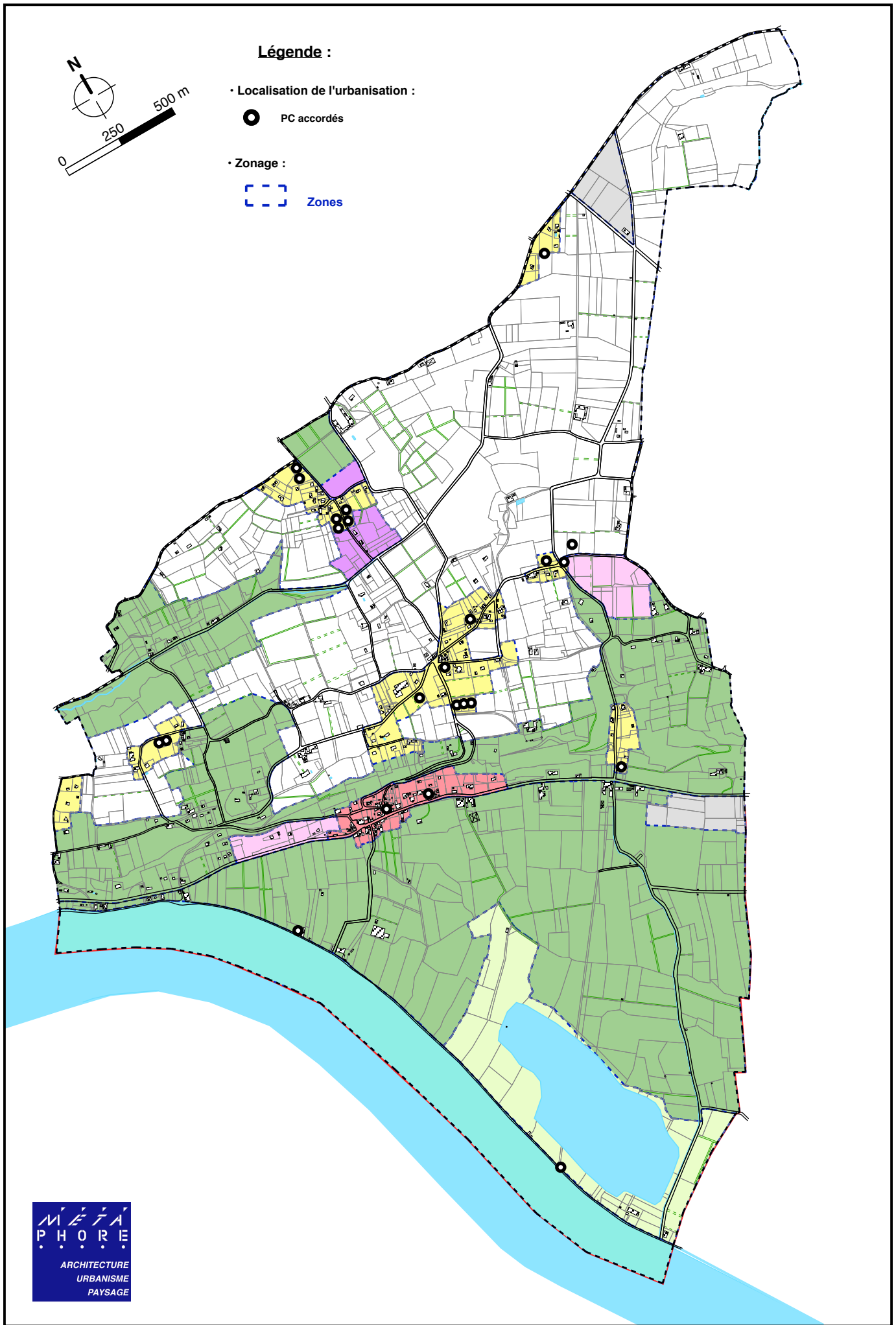
Localisation des PC :

Les 38 PC à usage d'habitation se localisent essentiellement sur le plateau à partir de 3 hameaux principaux :

- Mougnon-Blanche (5 PC),
- Constantin (3 PC),
- Les Augustins (6 PC).

On ne recense que 2 PC en centre-bourg (Zone Urbaine), l'urbanisation s'étant réalisée majoritairement en zone NB du POSposable.

LOCALISATION DES PERMIS DE CONSTRUIRE



1.6. BILAN DU FONCTIONNEMENT COMMUNAL

1.6.1. Contraintes physiques et spatiales au développement du territoire

Baurech s'est développé sous l'effet des contraintes physiques et naturelles de son territoire, à savoir :

- **La zone inondable**, au Sud des berges de la Garonne à la RD 10 est soumise à des hauteurs d'eau supérieures à 1 mètre, même si l'implantation humaine y a ponctuellement vu le jour. Un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) soumis à enquête publique en 1997 est aujourd'hui approuvé.
- **Le relief** du coteau boisé, à très forte pente marque une coupure nette à partir de la RD 10, restreignant ainsi les relations entre la vallée et le plateau. De surcroît, la commune est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM réalisé le 19 Mars 1996) comme étant exposée au **risque "éboulement de falaise"**, qui s'étend sur une bande de 150 mètres en pied de falaise et 100 mètres en tête de falaise pour laquelle le Porter à la Connaissance stipule qu'elle doit être déclarée comme inconstructible.
- **Des carrières souterraines** et des petites cavités affectent à la fois le coteau et le Nord de la commune.
- **La culture de la vigne** qui couvre une grande partie du territoire et consacre ainsi sa vocation agricole.

1.6.2. Fonctionnement du réseau viaire

Cf. planche photos n°1 page 30 et carte page suivante

Le territoire communal, malgré sa faible superficie, présente un maillage routier relativement dense caractéristique des communes de tradition viticole. Il se caractérise par :

- Une seule voie primaire, **la RD 10**, (cf. photos n° 1 et 2) classée en 1^{ère} catégorie et faisant partie de l'itinéraire n° 11 "Vallée de la Garonne du Schéma Directeur". Cet axe de transit relie les communes de la rive droite de la Garonne à l'agglomération bordelaise. Outre cette fonction de transit, la RD 10 joue également le rôle de desserte du bourg-centre, organisé de part et d'autre de cet axe. Afin d'assurer la gestion de ces 2 fonctions, des travaux d'aménagement de traverse du bourg ont été réalisés.

La sécurisation de la séquence centrale de la RD 10 sur Baurech ne doit pas masquer son caractère accidentogène lié à l'effet conjugué d'une circulation à grande vitesse, du débouché des voies du palus (sorties en contrebas) et des accès individuels aux nombreuses habitations situées en linéaire, que ce soit en séquence Est (cf. photo n° 3) qu'en séquence Ouest (cf. photo n° 4). D'une façon générale, les "tourne-à-gauche" constituent dans ces conditions une manœuvre délicate. De fait, demeure problématique le carrefour de Bridat avec la RD 121 E7 (cf. photo n° 5).

- 4 voies départementales jouant un rôle plus mineur, à savoir :
 - * la RD 240, classée en 2^{ème} catégorie et faisant partie du réseau structurant longe la zone d'activités économiques de la Lande au Nord-Est de la commune.
 - * la RD 115, classée en 3^{ème} catégorie et appartenant au réseau d'intérêt local. Cet axe part du bourg et assure un rôle de liaison entre la commune de St-Caprais-de-Bordeaux et Baurech. Contrairement à la RD 10, cet axe n'a pas été porteur d'urbanisation, à l'exception du hameau de Mougnon.
 - * la RD 121, classée en 4^{ème} catégorie et appartenant au réseau d'intérêt local. Cet axe Sud-Ouest / Nord-Est assure à partir de Cambes, une fonction de liaison alternative à Créon. De faible gabarit, et en fond de vallon, elle n'a également pas suscité d'urbanisation.
 - * la RD 121 E7, classée en 4^{ème} catégorie et appartenant au réseau d'intérêt local. Cet axe Nord-Sud relie Bridat à la RD 240.

FONCTIONNEMENT ET DESSERTE DU TERRITOIRE

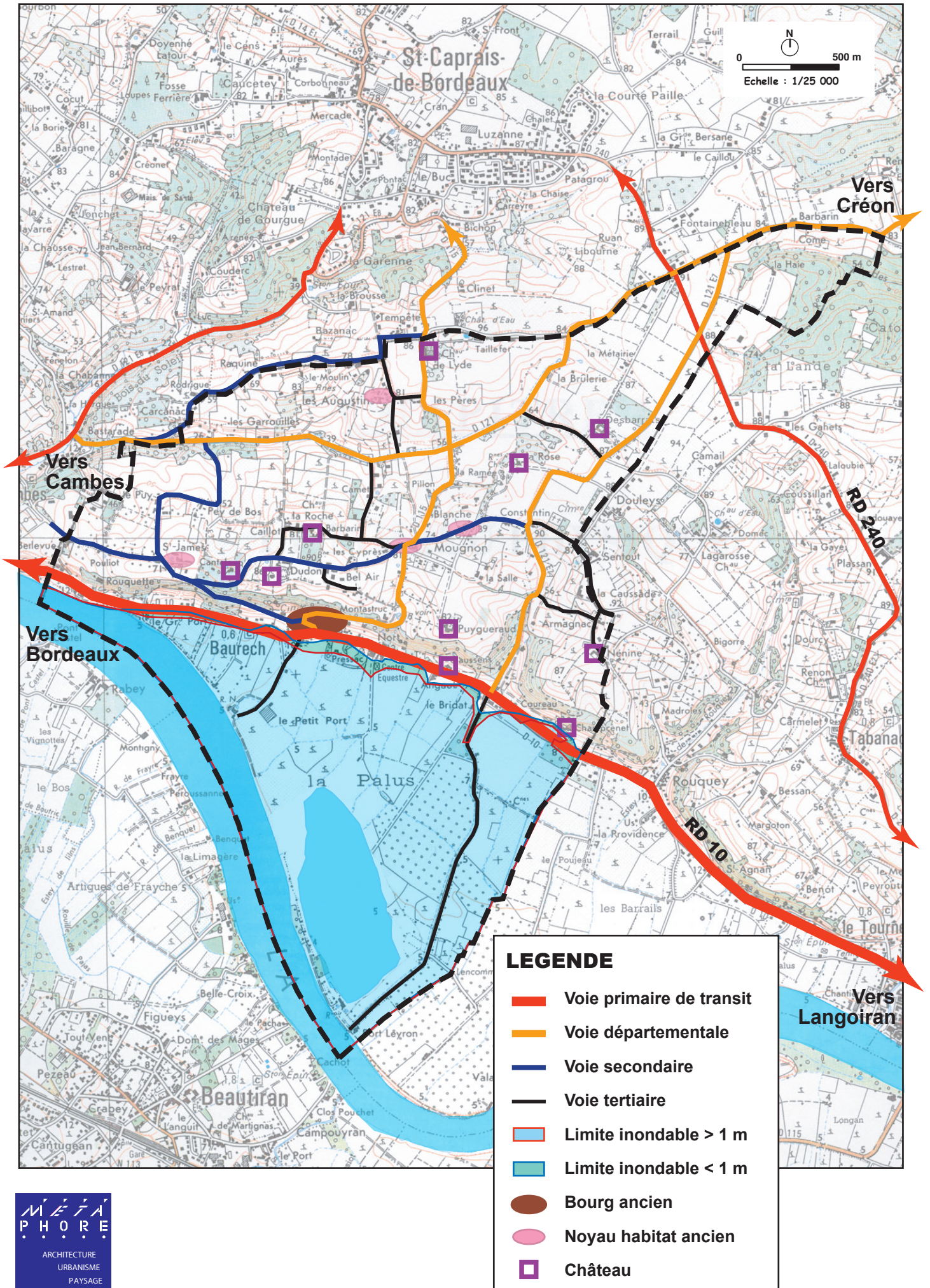


PLANCHE PHOTOS n°1 : FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE



1



2



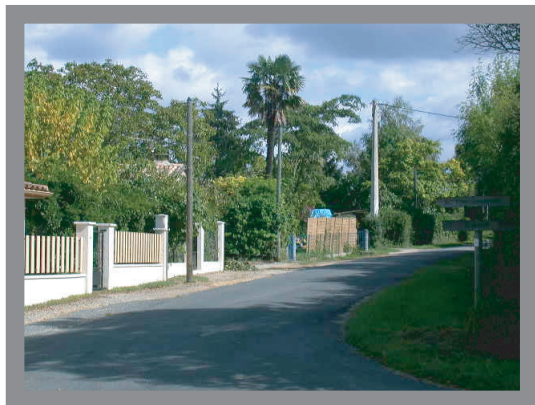
3



4



5



6

1 La RD 10 au niveau des écoles ...

2 ... et ici avant la place de l'église ...

3 ... un axe de transit important et
accidentogène lié ...

4 ... aux accès individuels ...

5 ... et aux "tourne-à-gauche", ici le
carrefour de Bridat

6 L'axe St-James-Constantin porteur
d'urbanisation

On peut toutefois rajouter la route de Cambes, parallèle aux coteaux qui assure le même type de rôle.

- Un réseau de voies tertiaires dense et de faible gabarit qui finit de quadriller exhaustivement le territoire et notamment le plateau viticole. La zone du palus n'étant concernée que par des impasses ou des chemins de terre.

C'est ce réseau tertiaire qui a été porteur de l'urbanisation contemporaine avec notamment une préférence assez nette pour l'axe St-James, Canteloup, Dudon, Mougnon-Blanche et Constantin (*cf. photo n°6*).

Compte tenu d'une urbanisation assez limitée autour des noyaux anciens, on ne notera qu'un nombre relativement limité d'impasses, généralement associé à de grandes propriétés viticoles comme Puygueraud.

1.6.3. Une dynamique modeste et éclatée

L'analyse de l'évolution de l'urbanisation montre que les extensions récentes ont contribué à un étalement linéaire qui vient aggraver une organisation historiquement éclatée entre centre-bourg, hameaux anciens et grandes propriétés.

- **Le secteur du centre-bourg**, spatialement limité au Nord par les coteaux abrupts et au Sud par les palus inondables (*cf. photo n°3*) a connu un faible développement. Contrairement à la plupart des centres anciens, le bourg de Baurech présente un tissu plutôt aéré, discontinu avec très peu d'alignements de façades.

Si la densité de trafic et surtout la dangerosité afférente ont longtemps constitué un frein à son développement, l'aménagement de la RD 10 ne pourra redonner qu'un maigre souffle au centre tant les marges de manœuvre restent limitées.

A défaut de pouvoir polariser les investissements en matière de développement, il s'agit donc ici de privilégier une stratégie de reconquête sur le bâti existant. La propriété de Pressac (*cf. photo n°4*) face à la Mairie constitue dans ce cadre un secteur d'enjeux important même si le caractère inondable du terrain réduit considérablement des ambitions légitimes (*cf. photo n° 5*).

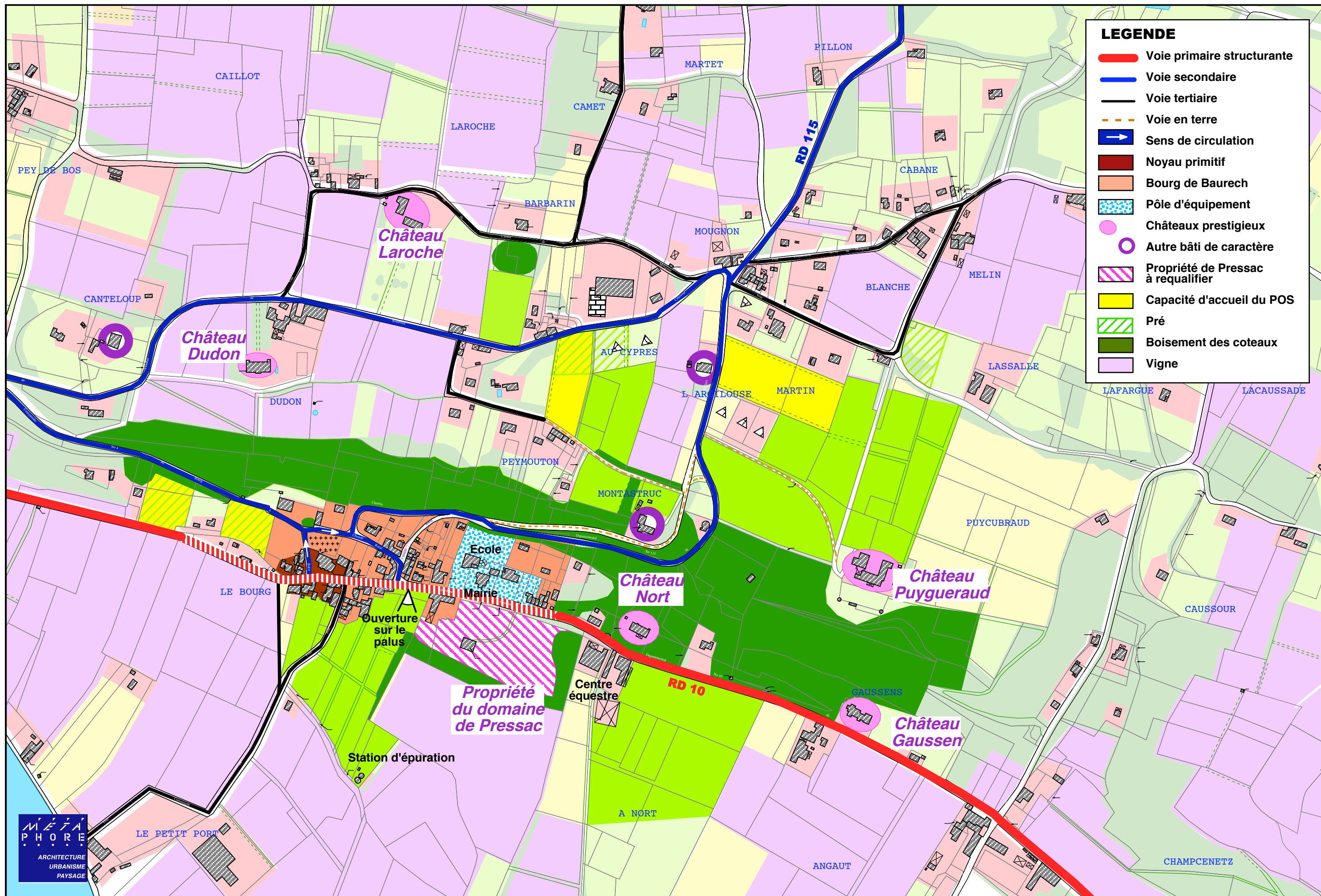
- Les hameaux anciens, constitués de groupes de quelques maisons sont implantées essentiellement sur le plateau ou en pied de coteau même si on peut recenser quelques unités d'habitation en berges de fleuve qui n'ont jamais suscité de développement important.

Parmi les hameaux, les plus importants, il faut citer Mougnon, qui a d'ailleurs connu le développement le plus conséquent à l'instar du hameau des Augustins en limite avec la commune de St-Caprais.

Ce développement récent s'est réalisé essentiellement sous la forme d'un mitage linéaire sans épaisseur à partir des voies communales. Aucun lotissement ou autres opérations d'envergure n'ayant vu le jour sur la commune.

Il en résulte un développement urbain apparaissant comme une résultante bâtie, sans fil directeur et au gré des rares opportunités foncières laissées par un terroir viticole dynamique.

FONCTIONNEMENT ET ENJEUX DU BOURG



LEGENDE

- Voie primaire structurante
- Voie secondaire
- Voie tertiaire
- - - Voie en terre
- Sens de circulation
- Noyau primitif
- Bourg de Baurech
- Pôle d'équipement
- Châteaux prestigieux
- Autre bâti de caractère
- Propriété de Pressac à requalifier
- Capacité d'accueil du POS
- Pré
- Boisement des coteaux
- Vigne



PLANCHE PHOTOS n°2 : BOURG DE BAURECH



1



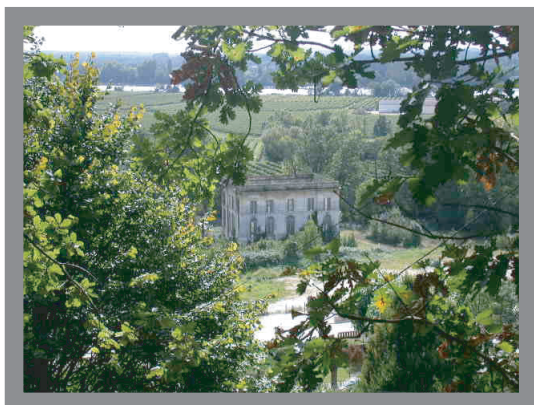
2



3



4



5

- 1 Un bourg contraint au Nord ...
- 2 ... par les falaises calcaires boisées ...
- 3 ... et au Sud par la plaine alluviale
- 4 Une stratégie de reconquête de l'existant à promouvoir sur Pressac
- 5 ... malgré un caractère inondable limitant

1.7. EVALUATION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL RESIDUELLE DU POS

1.7.1. Méthodologie de calcul

Une évaluation de la capacité d'accueil résiduelle qu'offre le territoire communal tel qu'il se présentait en Décembre 2002 a été menée selon la méthodologie suivante :

- Recensement de toutes les parcelles non construites et non attenantes à des propriétés bâties en tant que jardin ou potager, ainsi que non soumises à un emplacement réservé ou un espace boisé classé.
- Prise en compte du schéma directeur d'assainissement et du zonage d'assainissement : les zones non raccordées au réseau d'assainissement collectif générant une consommation foncière plus importante.

Capacité d'accueil en zones urbaine (U) :

- Prise en compte d'un lot individuel pour les parcelles de moins de 2 000 m² ;
- Application d'un ratio de 10 lots/ha pour les grandes unités foncières.

Capacité d'accueil en zones NA et NB :

- Application d'un ratio de 7 lots/ha soit des parcelles de 1 000 m² environ.

Application aux résultats d'un coefficient d'abattement susceptible de traduire les effets de rétention foncière (au titre d'autres occupations du sol, notamment viticole ou de stratégie patrimoniale) et des contraintes de certains secteurs (caractère hydromorphe de certains terrains, enclavement, ...) :

1.7.2. Capacité d'accueil

La capacité d'accueil en matière d'habitat sur Baurech se compose essentiellement de 2 types de zones :

- Les zones constructibles sur des zones partiellement équipées (les zones NB du POS qui disparaissent de la nomenclature),
- Les zones constructibles anciennement appelées zone NA nécessitant une opération d'ensemble et l'arrivée des équipements publics,
- 2 types de zones NA sont présents dans le POS actuel :
 - * les zones 1 NA qui sont urbanisables dans le cadre d'une opération d'ensemble,
 - * les zones 2 NA qui sont des réserves foncières urbanisables après une modification du POS.

Capacité d'accueil brute par secteurs

Zones	Localisation	Superficie (ha)	Nombre de logements individuels	Opération locative
				Nombre de logements
NB	Au Puy	0,8	5	
	Augustins	0,4	2	
	Métairie	0,4	2	
	Mougnon	2,3	10	
1 NA	Borde	1,1	7	20
2 NA	Lyde	1,2	8	
	Passaduc	4	25	
TOTAL		10,2	59	20

L'analyse de la capacité d'accueil du POS opposable fait apparaître une polarisation des potentialités théoriques sur les zones 2 NA de Passaduc et de Lyde près du château de Lyde.

En effet, ces 2 zones NA cumulent plus de la moitié de la capacité théorique du POS.

- La zone la plus importante (en superficie) est la zone 2 NA de Passaduc (cf. photo n° 1) avec près de 4 ha de terrains situés entre la RD 121 et le hameau des Augustins.

Des opérateurs se sont déjà positionnés sur ce secteur qui permet théoriquement la réalisation d'une vingtaine de logements individuels sur des parcelles de 1 500 m² environ.

La pente relativement forte du secteur et sa position excentrée ne permettait guère une opération locative.

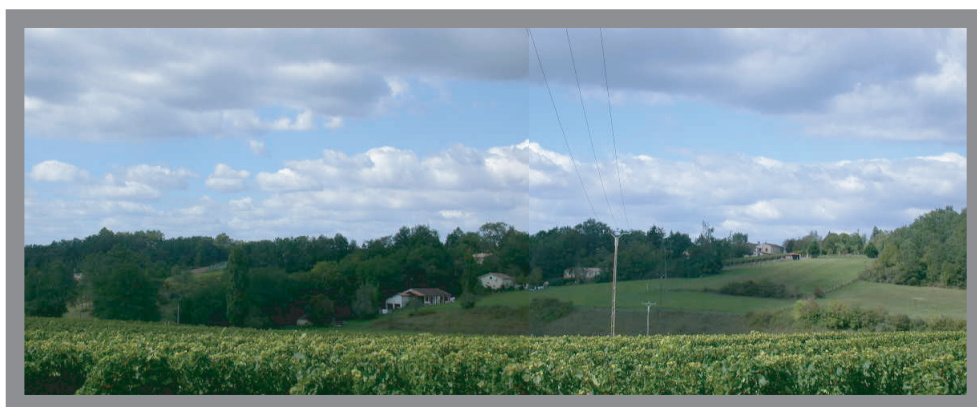
- La zone 2 NA de Lyde de 1,2 ha envisage un débordement de l'urbanisation des Augustins sur la prairie (cf. photo n° 2) du château de Lyde. 8 logements individuels "classiques" seraient possibles sur un secteur sensible et jusqu'ici préservé.
- La dernière zone NA à vocation d'habitat concerne la zone 1 NA le Borde au droit de la falaise calcaire en entrée de bourg Ouest (cf. photo n° 3). Urbanisée partiellement à l'heure actuelle ; une partie du foncier disponible appartient à la commune (terrains les plus proches du bourg).

Compte tenu de la proximité avec ce dernier, une petite opération locative apparaît crédible.

En revanche, la partie Ouest de la zone est concernée par des risques fort d'effondrement, d'éboulements et de chutes de blocs. L'étude BRGM Aquitaine sur la stabilité des falaises calcaires en Gironde entre Bassens et la Réole classe en effet le secteur de Borde comme à risque. On a pu en effet recenser un glissement de terrain en 1985 et un éboulement en 1989.

- Plus éloignée, la zone NB "Mougnon" recèle également encore quelques dents creuses dont une assez importante de 1,2 ha au lieu-dit Martin.
Il s'agit d'une parcelle de vignes à l'arrière des derniers pavillons construits à l'entrée de l'allée du château Puygueraud (cf. photo n° 1).
Une urbanisation classique de ces terrains, soumis à une rétention foncière viticole générerait 10 logements supplémentaires environ.
- Enfin, on peut citer les quelques terrains de la zone NB "au Puy" (cf. photo n° 2) pour 5 logements supplémentaires ainsi qu'à la Métairie en limite de la commune de St-Caprais pour 2 logements (cf. photo n° 3).

PLANCHE PHOTOS n°3 : CAPACITE D'ACCUEIL



1



2



3

1 La zone 2 NA de Passaduc vue depuis la RD 115

2 La zone 2 NA de Lyde

3 La zone 1 NA Le Borde

PLANCHE PHOTOS n°4 : CAPACITE D'ACCUEIL



1



2



3

1 Des capacités à Mougnon ...

2 ... mais le plus souvent définie en concurrence avec le vignoble ...

3 ... sauf au lieu-dit "Au Puy"

Total de la capacité d'accueil

	Capacité d'accueil Brute		Coefficient	Capacité d'accueil Nette	
	Superficie (ha)	Logts	Pondérateur	Superficie (ha)	Nette
Scénario 1 Tout individuel	10,2	59	0,33	5,1	40
Scénario 2 Individuel + opération locative	10,2	72	0,3	2,5	48

Au total, au regard de l'état des lieux communal tel qu'il se présentait en Décembre 2002, il ressort du bilan de la capacité d'accueil du POS de Baurech que la prise en compte d'une pondération liée aux phénomènes de rétention et de risques naturels apparaît nécessaire.

Par ailleurs, cette capacité va dépendre du type d'urbanisation privilégiée. C'est pourquoi on peut privilégier 2 scénarios :

- Dans un scénario "au fil de l'eau", à savoir un développement en tout individuel, la mobilisation de tous les terrains disponibles permettrait la réalisation de 59 logements. Or, nous avons vu que la permanence de phénomène de rétention semble plutôt ramener les potentialités à la moitié, soit 40 logements nets.
- Le scénario 2 intégrant une petite opération locative permettrait de mieux optimiser le foncier disponible en faisant passer la capacité brute à 72 logements et la capacité nette à 48 logements soit 20 logements supplémentaires.

CAPACITE D'ACCUEIL RESIDUELLE

LEGENDE

• Limite de la zone inondable :

Hauteur d'eau :

 de 0 à 1 m

 Supérieure à 1 m

• Capacité d'accueil brute :

Zone INA : Nougueyrot
1,1 ha
3 à 4 logements

Zonage : lieu-dit
• Surface libre
• Nombre de logements constructibles

 Terrain constructible

Zone NB : La Métairie
0,4 ha : 2 lots

Zone NB : "Augustins"
0,4 ha : 2 logements

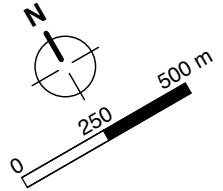
Zone 2 NA : "de Lyde"
1,2 ha : 8 lots individuels

Zone 2 NA : "Passaduc"
4 ha : 25 lots individuels

Zone NB : "Au Puy"
0,8 ha : 5 logements

Zone NB : "Mougnon"
2,3 ha :
10 logements individuels

Zone 1 NA : "Borde"
1,1 ha
Individuel : 7 logements
Opération locative : 20 lots



**2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE DE
L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES**

2.1. PRESENTATION PHYSIQUE GENERALE

2.1.1. Topographie (cf. carte page suivante)

Source : I. Vignault, "Baurech : monographie communale (1830 – 1994)"

La commune de Baurech développe globalement 3 séquences topographiques bien différenciées (large plaine alluviale, talus abrupt, plateau vallonné).

L'amplitude est de 85 mètres, on passe en effet de 5 m dans le palus à 90 à Dudon.

* **Le talus**, de direction Ouest Nord-Ouest – Est Sud-Est a un tracé globalement rectiligne

L'unique entaille du talus se situe entre les lieux-dits Gaussens et Le Coureau à l'Est de la commune. Cet accident en forme d'entonnoir s'étend sur 250 mètres de large et autant de profondeur. L'escarpement est vigoureux puisque son commandement varie de 64 mètres au Sud-Ouest de Rouquette à 56 mètres plus à l'Est. Convexo-concave dans l'ensemble, il offre une déclivité de 21 à 32 % selon les endroits.

Dominant directement la Garonne à l'extrême Ouest de la commune et la plaine alluviale en allant vers l'Est, ce talus très raide divise le finage en deux ensembles bien distincts : le secteur Sud aux altitudes faibles et le secteur Nord où se situent les points culminants.

* **La plaine alluviale ou palus**

La Garonne s'éloigne du coteau pour décrire un large méandre en aval du Tourne jusqu'à Baurech. Sa largeur varie de près de 2 kilomètres à l'Est du territoire à quelques dizaines de mètres à l'Ouest au niveau du lieu-dit Rouquette. Sa topographie est extrêmement monotone, l'altitude moyenne étant de 5 mètres. Les cotes augmentent cependant régulièrement de la Garonne au coteau, passant de 5 mètres en bordure du fleuve à 8 mètres à l'Est du territoire, 10 mètres au niveau du bourg et 12 mètres à l'extrême Ouest.

La commune de Baurech présente la particularité de posséder sur sa plaine alluviale une ancienne carrière d'exploitation de matériaux alluvionnaires. Un vaste plan d'eau situé au Nord-Ouest immédiat de la voie communale 12 et en bordure de Garonne est le témoin de cette ancienne activité, dont profite aujourd'hui l'école de ski nautique.

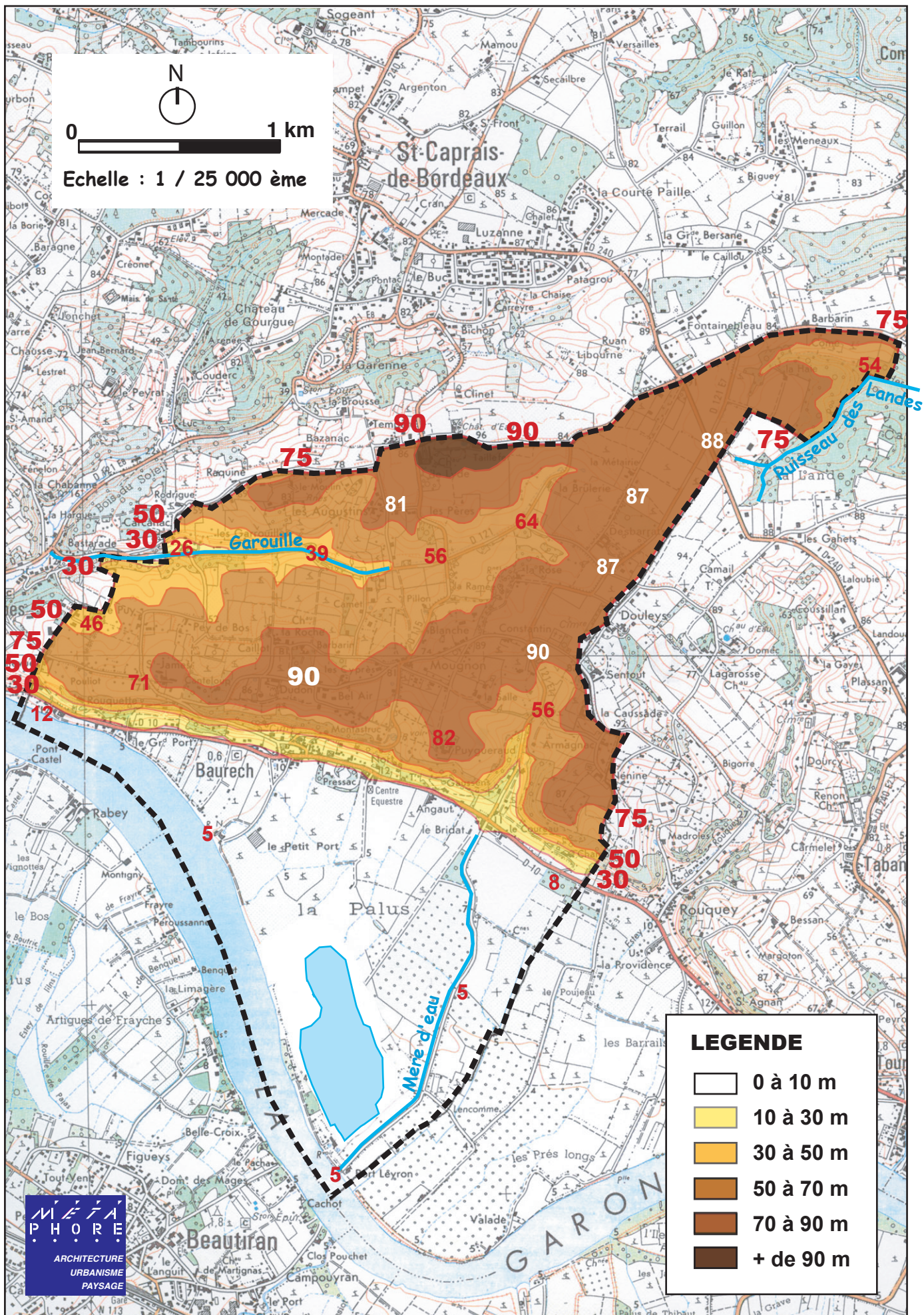
* **Le plateau**

L'escarpement qui traverse la commune marque la limite d'un autre ensemble morphologique beaucoup plus élevé. Contrairement au palus, le plateau présente une topographie variée, extrêmement vallonnée. Les altitudes augmentent progressivement d'Ouest en Est passant de 46 mètres au lieu-dit le Puy à 90 mètres à Dudon mais également du Sud au Nord de 65 mètres directement en bordure de talus à 96 mètres au lieu-dit Taille Fer.

Au sein de cet ensemble, nous pouvons distinguer deux unités :

- Les vallons qui se situent en 55 et 70 mètres laissant apparaître le plateau calcaire de l'Entre-Deux-Mers.
- Les croupes qui se rencontrent entre 70 et 88 mètres correspondant à d'anciennes terrasses de la Garonne qui ont en partie recouvert l'ensemble précédent. Ce terroir domine le plateau de l'Entre-Deux-Mers par des versants bien marqués et présente un relief vallonné. Au Nord-Est de la commune, une relative platitude se remarque cependant.

CARTE TOPOGRAPHIQUE & HYDROGRAPHIQUE



* Des vallons dissymétriques

Les versants des terrasses offrent des différences de pentes en fonction de leur orientation. Les versants exposés au Sud, à l'Ouest et au Sud-Ouest sont en général plus raides que les versants Nord, Est et Nord-Est. Ce phénomène discret mais généralisé à l'ensemble du plateau est mis en évidence par la première coupe géologique. Au niveau de la Ramée, le versant exposé au Nord descend de 24 mètres sur 500 mètres soit une déclivité de 4,8 %. Le versant opposé présente au contraire une pente plus raide de 16 % puisque la dénivellation est de 28 mètres sur 175 mètres. Le même phénomène se retrouve sur la deuxième coupe notamment au niveau du lieu-dit la Haie, ainsi que sur l'ensemble des terrasses garonnaises.

Généralement évasés, les vallons ont souvent un fond plat plus ou moins bien drainé. Le faible encaissement et les phénomènes de colluvionnement sont à l'origine de la douceur et de la fréquente concavité inférieure des pentes. La dissymétrie des versants témoigne d'un remaniement lent et progressif des formations superficielles. Ces différences de profil de pente en fonction de l'orientation ont joué un rôle fondamental au niveau de la répartition des sols et de la localisation des cultures.

* Le réseau hydrographique

A l'exception de la Garonne, le réseau hydrographique est presque inexistant sur la commune. Deux ruisseaux apparaissent sur le plateau :

- Le premier adopte une direction Nord-Est / Sud-Ouest puis Est / Ouest au niveau du lieu-dit Les Carrouilles. Il coule entre 40 et 25 mètres d'altitude d'abord par intermittence avant de devenir permanent.
- Le second se situe au Nord-Ouest du territoire. C'est un affluent du ruisseau de Lubert qui se jette dans la Garonne à Langoiran. Son écoulement est sporadique sur la commune de Baurech.

Ces cours d'eau, au débit peu important, ont creusé leur lit dans les terrasses avant d'entailler très faiblement le plateau calcaire plus résistant. Lorsque l'on quitte le plateau, de nombreuses sources apparaissent au niveau du coteau.

Les eaux s'infiltrant dans le plateau calcaire, circulent en nappes et resurgissent à la faveur de l'accident de terrain. Le calcaire, qui constitue le talus, montre une hétérogénéité de faciès comme nous le constaterons dans la partie réservée à la géologie. Lorsque la nappe se heurte à une couche imperméable, argileuse par exemple, l'eau jaillit au niveau du coteau. Ces sources donnent ainsi naissance à des filets d'eau qui s'écoulent ensuite dans la plaine alluviale. La palus présente, quant à elle, un vaste réseau de fossés de drainage qui aboutissent à la Garonne. Les cours d'eau issus des sources se mêlent à ce réseau et sont difficilement identifiables étant donné leur faible importance.

Les grandes unités topographiques que nous venons d'évoquer correspondent globalement à des ensembles géologiques.

2.1.2. Géologie (cf. carte page suivante)

Source : I. Vignault, "Baurech : monographie communale (1830 – 1994)"

La carte géologique de Baurech met en évidence trois principaux types de terrains. Directement en bordure de Garonne se localisent des argiles qui correspondent à la plaine alluviale. Ces matériaux sont d'ailleurs regroupés sous la dénomination Argiles des Palus. Plus au Nord, le calcaire à Astéries apparaît nettement au niveau de l'escarpement qui domine le fleuve et constitue les fonds de vallons de la commune. Enfin, reposant sur cet ensemble, les argiles à graviers forment les terrasses qui dominent le territoire baurechais.

Outre ces principaux terrains, des formations secondaires existent. Malgré une élaboration géologique tardive, et une extension souvent limitée, elles ne sont pas négligeables pour autant. En effet, leur présence a joué un rôle fondamental dans la mise en place et la répartition des sols sur la commune. Il s'agit d'une part, des argiles sableuses et des limons qui recouvrent partiellement les terrasses et le calcaire, d'autre part, des éboulis fluviaux calcaires présents sur le front du coteau.

A) Les formations tertiaires :

* **Le calcaire à Astéries**

La mise en place des principaux niveaux de base du plateau de l'Entre-Deux-Mers s'est déroulée durant la période de l'Oligocène. Alors que le Bassin Aquitain était une zone de subsidence, les Pyrénées se sont soulevées. Dès lors, la cuvette du Bordelais est devenue une zone de sédimentation et de vastes épandages continentaux de remblaiement s'y sont déposés. Ces matériaux appelés molasse du Fronsadais datent de l'étage du Sannoisien (Oligocène Inférieur).

Différentes transgressions marines se sont ensuite succédées. Datant du Stampien, la plus marquante d'entre elles s'est matérialisée par le dépôt de formations essentiellement carbonatées réunies sous le nom de calcaire à Astéries. Cet événement s'est en fait articulé autour de trois pulsations distinctes, chaque fois plus étendues vers l'Est. Chaque oscillation a eu pour conséquence la formation d'un niveau de calcaire particulier :

Les trois niveaux de calcaire présentent des caractéristiques mécaniques très variables ce qui pose des problèmes de stabilité. Au fil du temps, l'hétérogénéité de la nature lithologique a été renforcée par des phénomènes d'origines diverses tels que la présence de cavités souterraines, la fracturation et l'altération des pentes ou encore les différences d'exposition climatique. De réels risques d'affaissement, d'écroulement, de glissement de terrain existent sur la commune et menacent directement les habitations.

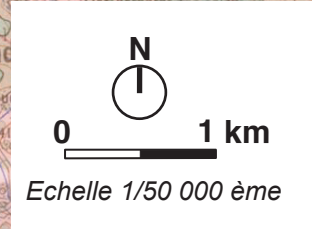
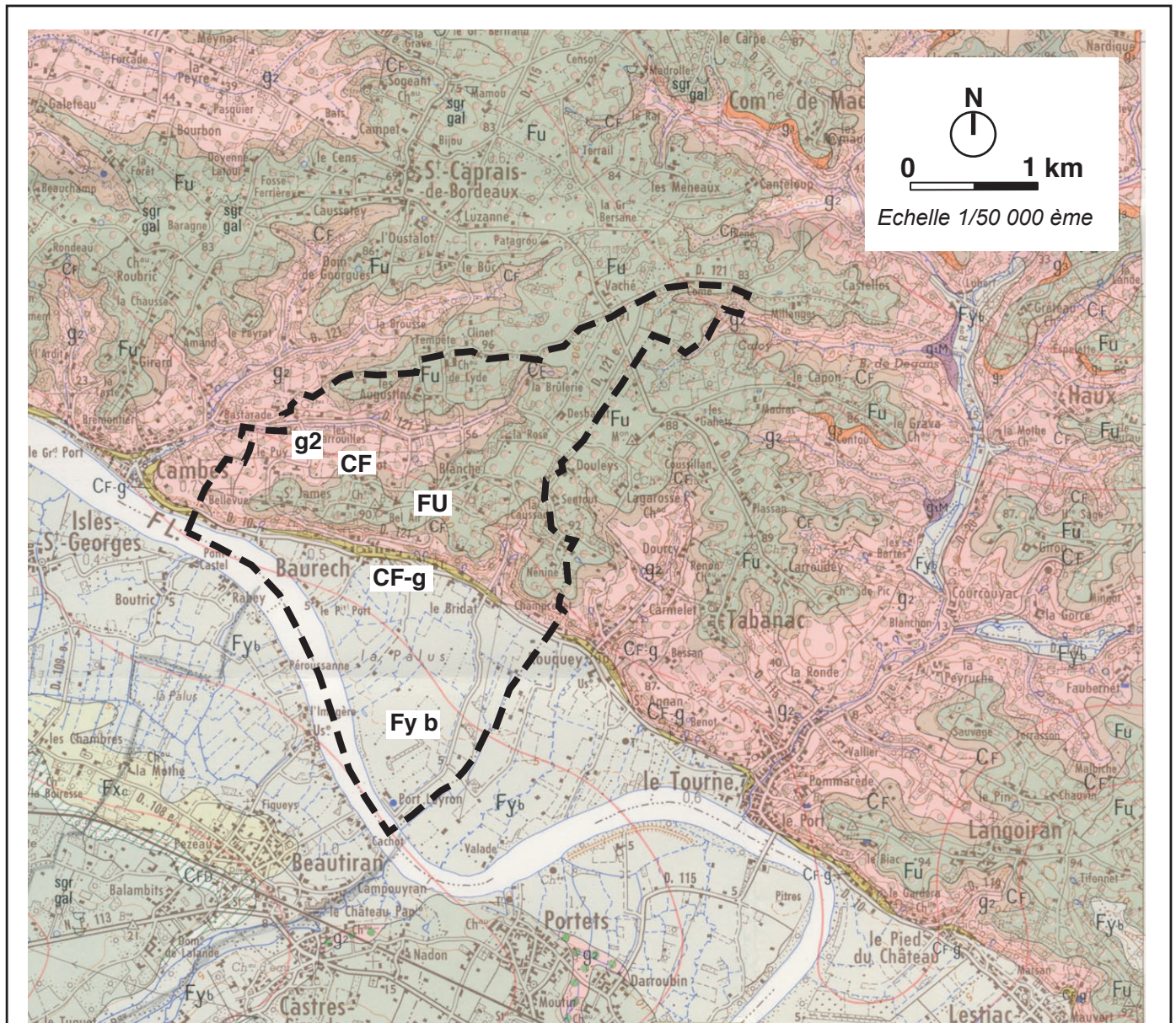
B) Les formations quaternaires :

* **Les terrasses fluviales du quaternaire ancien**

Un ensemble relativement puissant d'argiles et cailloutis recouvre la molasse ou le calcaire plus à l'Ouest. Aujourd'hui, la majorité des géologues date cette formation du Pléistocène inférieur basal et l'attribue à la présence d'une ancienne Garonne.

Durant la crise climatique plio-villafranchienne, une gouttière s'est formée dans le Bassin Aquitain et a été immédiatement occupée par un fleuve à forte compétence. Venues des Pyrénées, les eaux se sont concentrées dans cette zone, ont repris de la puissance et ont transformé de nombreux éléments plus ou moins grossiers. Lorsque le fleuve est arrivé dans la plaine, son cours s'est ralenti, ce qui a entraîné une sédimentation par inondation. A cette phase d'alluvionnement a succédé un épisode de creusement par érosion des berges qui a permis au cours d'eau de s'enfoncer dans les matériaux déjà déposés. De manière générale, les terrasses se situent entre 100 à 120 mètres d'altitude, au niveau de l'ancien lit de la paléo-Garonne. Sur le territoire de Baurech, elles dominent la topographie, mais se rencontrent entre 80 et 95 mètres. Cette légère différence d'altitude s'explique par la situation de la commune à la limite Ouest de l'Entre-Deux-Mers et par les phénomènes d'érosion des dernières phases du Quaternaire.

CARTE GEOLOGIQUE

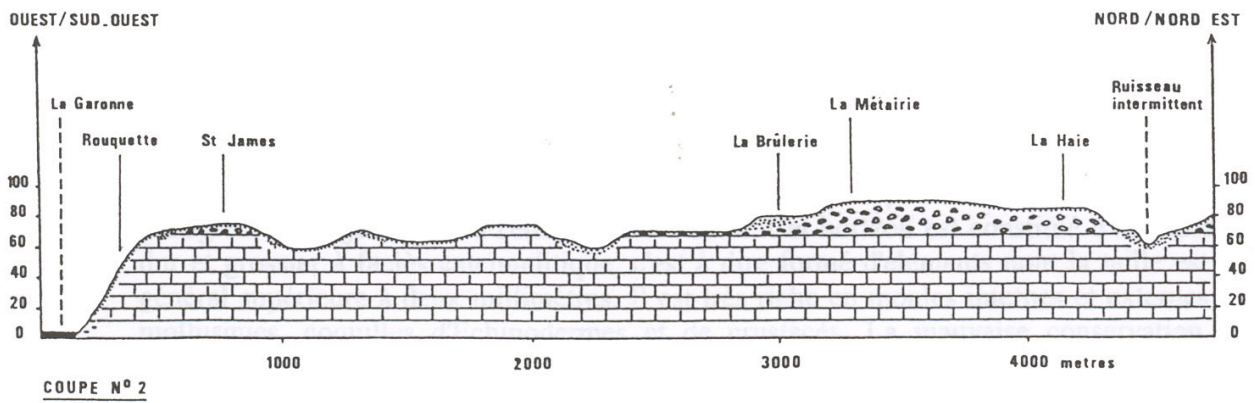
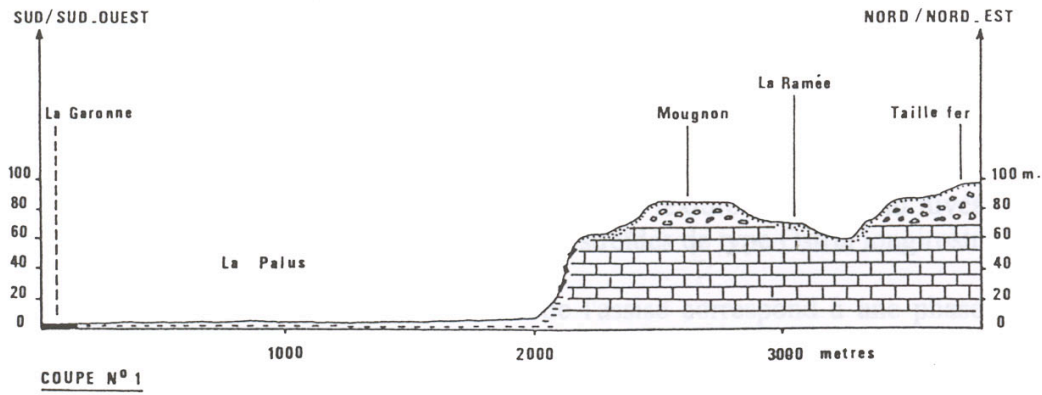


LEGENDE	
QUATERNAIRE	Formations de versant
	CF Limons et argiles sableuses
	CF-g Eboulis fluviaux et calcaires
	Formations fluviales
	FU Sables argileux, graviers et galets
	Fyb Argiles des palus <i>(Argiles limoneuses et tourbeuses)</i>
TERTIAIRE	OLIGOCENE
	g2 Oligocène moyen <i>(Calcaire à Astéries)</i>



Sources :
Carte géologique de la France
feuilles de Pessac - BRGM

COUPES GEOLOGIQUES



LEGENDE

-  Argiles des Palus
-  Eboulis fluviaux et calcaires
-  Limons et argiles sableuses
-  Argiles à graviers de l'Entre-Deux-Mers
-  Calcaire à Astéries

*** La composition des terrasses**

Les terrasses sont composées de sables et graviers enrobés dans une argile jaunâtre ou rougeâtre, fréquemment regroupés sous le nom d'Argiles à graviers de l'Entre-Deux-Mers. Les matériaux argileux qui ont servi au transport des cailloux se sont sédimentés les premiers. Ils constituent donc la base de la nappe alors que graviers et sables en forment le sommet.

*** Les limons**

Les limons recouvrent les terrasses et les fonds de vallée calcaires. Il s'agit de matériaux d'inondation, issus du remaniement de la molasse par la paléo-Garonne. Lors de la phase d'étalement des eaux, les argiles à graviers se sont sédimentées alors que les limons mis en suspension car plus légers, se sont déposés ultérieurement. Il s'agit d'une formation continentale, limono-argileuse et alluvionnaire, directement issue des molasses de l'Agenais. Les dernières périodes du Quaternaire ont ensuite remanié les terrasses en redistribuant les limons. Les vallées se sont creusées au Riss et au Würm. Des vallons ont ensuite entaillé les versants avant d'être colmatés par des colluvions limoneuses issues des glissements de terrain et du ruissellement diffus. Enfin, la transgression flandrienne a bloqué tout déblaiement de matériaux. Le colluvionnement a donc largement marqué la région, donnant des profils de pente évolués où l'éroulé tend à l'emporter sur le creusement. Les matériaux déplacés en bas de pente atteignent six à huit mètres d'épaisseur alors qu'ils ne dépassent pas deux mètres au sommet des terrasses. Le colluvionnement, le ruissellement, les actions éoliennes et les expositions climatiques ont donc contribué à la redistribution des limons. Ces phénomènes sont à l'origine du remaniement du paysage, du vallonnement de l'Entre-Deux-Mers actuel.

*** Les éboulis mixtes**

Les éboulis mixtes peuvent être observés au pied de l'escarpement calcaire. Il s'agit de dépôts de bas de versant, alimentés par les terrasses et par la décalcification des formations tertiaires. Ces matériaux résultent de l'altération du calcaire à Astéries et de l'entraînement des dépôts fluviatiles sous l'effet de la gravité et du ruissellement. Leur présence prouve que la falaise est une zone sensible car très instable. Chutes de blocs ou glissements de terrains peuvent donc se produire à tout moment sur la commune. Baurech se classe d'ailleurs parmi les communes de la rive droite de la Garonne, les plus menacées par les accidents de ce type.

*** Les alluvions**

Situés entre la Garonne et la falaise calcaire, ces dépôts sont des alluvions fluviatiles inactuelles généralement appelées Argiles des Palus. Au surcreusement würmien et à la transgression flandrienne a succédé un remblaiement de la basse vallée de la Garonne. Lors de la remontée de l'Océan Atlantique, la vallée du fleuve s'est engorgée, le contact entre l'eau marine et l'eau douce entraînant le dépôt des matériaux les plus fins, comme les argiles, sur les sédiments transportés par le fleuve. Le processus de colmatage et le dépôt d'inondation ont eu pour conséquence une perte de puissance de l'ancienne Garonne et la formation d'un bourrelet. La palus correspond donc à la sédimentation d'une eau ayant perdu toute puissance de transport.

Les alluvions sont des dépôts argilo-lumineux relativement homogènes, recouvrant une terrasse würmienne sur une profondeur souvent supérieure à trois mètres. Des bancs de sable peuvent exister à l'intérieur de la masse alluvionnaire, mais ce phénomène n'est pas systématique. Relativement jeunes, puisque ayant moins de trois mille ans, ces matériaux appartiennent au dernier cycle alluvionnaire et sont formés des seuls éléments (sables, limons, argiles) capables d'être déplacés par les crues actuelles.

2.1.3. Pédologie (cf. carte page suivante)

Source : I. Vignault, "Baurech : monographie communale (1830 – 1994)"

2.1.3-1 Les sols peu évolués

* Sols alluviaux

Les sols alluviaux se caractérisent par une texture argileuse à plus au moins faible teneur en calcaire (4 à 8 %). Pauvres et déséquilibrés, ces sols présentent une certaine tendance à la battance¹ du fait de leur forte teneur en éléments fins (84 %). Cet effet est cependant amoindri par un taux convenable de matière organique.

La texture très fine du matériel alluvial peut freiner les oscillations de la nappe phréatique et entraîner des phénomènes d'hydromorphie². Cette réaction, due à la remontée de la nappe près de la surface du sol, existe là où les pentes sont pratiquement nulles. Dépourvue d'oxygène dissous, l'eau entraîne la réduction et la mobilisation partielle du fer et du manganèse. Lorsque le milieu s'aère à nouveau lors de l'abaissement de la surface piezométrique, le fer se réoxyde et précipite en tâches et concrétions de teinte rouille. Le manganèse subit la même évolution que le fer auquel il est associé dans l'oxydation sous forme de concrétions noires.

La mise en valeur de la palus a nécessité de nombreux aménagements. Le rabattement et le maintien de la nappe à une profondeur compatible avec le développement racinaire, ainsi que la lutte contre les inondations périodiques ont depuis longtemps préoccupé les hommes. La mise en place d'un réseau important de fossés de drainage et la réalisation de digues ont permis d'abaisser la nappe phréatique. Ainsi, grâce au drainage et aux apports chimiques, les sols alluviaux ont acquis de bonnes potentialités agricoles et la palus a pu devenir polyculturelle. Elle est aujourd'hui occupée par des vergers (noyers, noisetiers, pommiers et poiriers), des céréales (maïs), des prairies et des vignes. La vigne, majoritairement située à l'Ouest, repose sur un sous-sol de sables et graviers constituant l'ancien lit de la Garonne. Ces matériaux sous-flandriens se rencontrent entre trois et neuf mètres de profondeur et sont un gage de qualité.

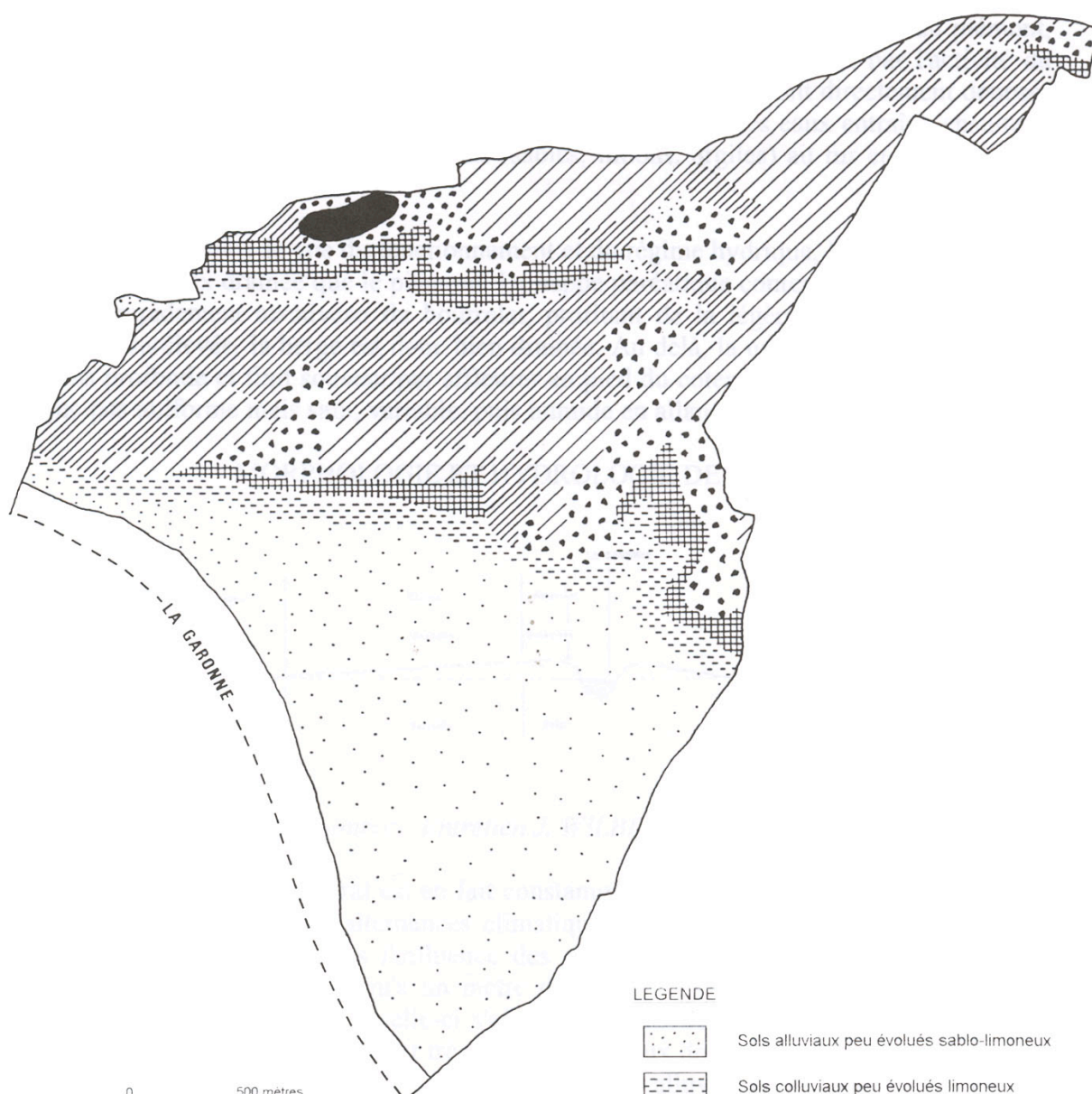
* Les fonds de vallées qui entaillent le plateau

Sur le plateau, les sols alluviaux suivent le cours des deux ruisseaux de la commune. Ces terrains sont moins profonds que ceux de la plaine alluviale car ces cours d'eau peu puissants ont déposé une faible quantité de matériel alluvial par rapport à la Garonne. Ils sont également mieux drainés. Ici, la nappe phréatique est essentiellement d'origine pluviale puisque les ruisseaux sont souvent intermittents. Lors des épisodes pluvieux, l'eau s'infiltré dans le sol pour former une nappe d'eau libre au contact d'une couche moins perméable. La durée de cette nappe perchée temporaire, varie en fonction du climat. Les pentes permettent à l'eau de circuler rapidement ce qui réduit ou élimine les phénomènes d'hydromorphie. Ces sols sont en fait constamment renouvelés par les sédiments éoliens et le colluvionnement. Ainsi, les fonds de vallons et la base de certaines pentes offrent parfois des sols colluviaux, formés par l'accumulation d'éléments fins en bas de versant. L'altération de ces types de terrains est très peu poussée voire inexistante, car freinée par les phénomènes d'apport qui renouvellent et rajeunissent les sols. Généralement poreux et bien aérés, les sols colluviaux peuvent être de bons sols agricoles si toutefois ils sont suffisamment profonds. Les fonds de vallons sont souvent occupés par des prairies par des prairies et des céréales.

¹ Battance : ruissellement

² Sol hydromorphe : se dit d'un sol ou d'un horizon dont les caractères sont dus en grande partie à la présence temporaire ou permanente de l'eau. L'hydromorphie est provoquée par des nappes profondes ou perchées ou par la stagnation des eaux de surface quand le drainage superficiel est insuffisant.

CARTE PEDOLOGIQUE



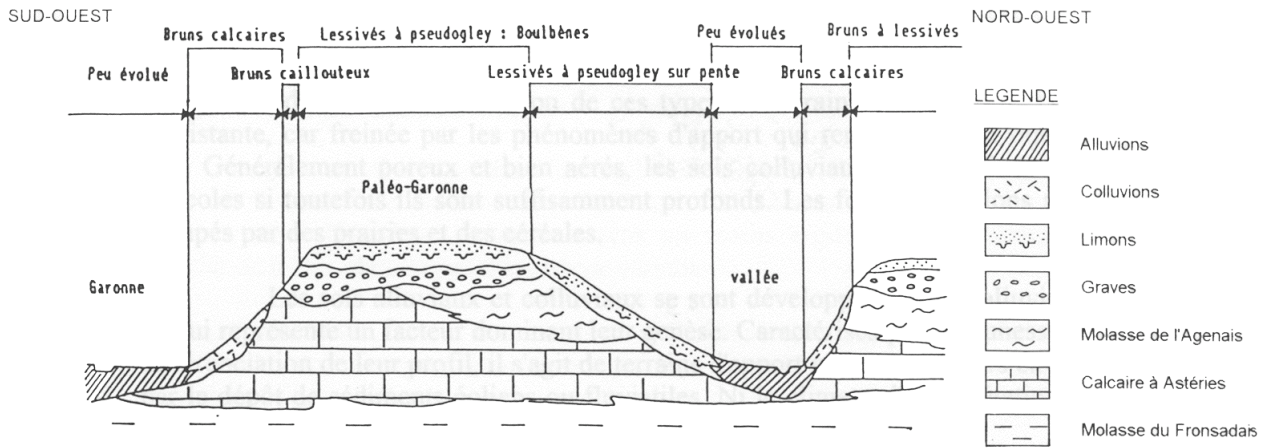
EHELLE



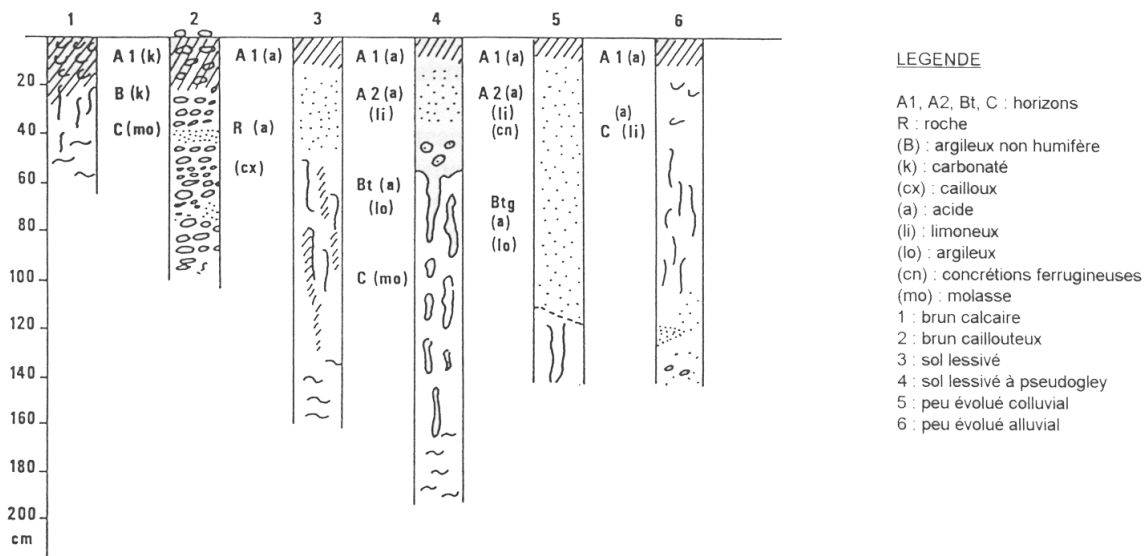
LEGENDE

-  Sols alluviaux peu évolués sablo-limoneux
-  Sols colluviaux peu évolués limoneux
-  Sols bruns calcaires à passées argileuses
-  Sols bruns argileux
-  Sols bruns caillouteux
-  Sols lessivés à pseudogley sur pente limoneux à argileux
-  Boulbènes ou sols lessivés dégradés correspondant aux limons blancs

REPARTITION SCHEMATIQUE DES SOLS



PROFILS SCHEMATIQUES DES SOLS



Les sols alluviaux et colluviaux se sont développés sur des alluvions récentes ce qui représente un facteur dominant leur genèse. Caractérisés par la jeunesse et la faible différenciation de leur profil, il s'agit de terrains d'apport pouvant toujours être renouvelés par le dépôt de sédiments éoliens ou fluviaux. Ni le climat, ni la végétation n'ont eu le temps de les modifier, ce qui les différencie des sols plus évolués.

2.1.3-2 Les sols évolués

Le sommet du plateau, situé entre 85 et 96 mètres, est recouvert de limons blancs constituant des sols lessivés dégradés. La dissymétrie des versants est par contre à l'origine d'une mosaïque de sols puisque l'opposition morphologique des pentes se retrouve au niveau pédologique. La répartition des sols met donc deux secteurs en évidence :

- Les versants Sud / Sud-Ouest présentent, comme nous l'avons déjà vu, de belles pentes résultant de l'attaque des sols par les précipitations d'Ouest et par l'alternance pluie-soleil. Le profil complexe et varié, fait apparaître de haut et bas des sols limoneux, des sols de grave, des sols bruns puis des sols bruns calcaires. Cet étagement correspond en fait à l'affleurement des matériaux géologiques ; limons, cailloutis de base et molasse avec ou sans calcaire. Cette diversité se remarque très nettement au niveau du coteau puis au Nord de la commune.
- Les versants Nord / Nord-Ouest sont en pente plus douce. Ils sont le résultat d'importants phénomènes de solifluxion eux-mêmes dus à une humidité prolongée. Ces pentes sont recouvertes d'une nappe limoneuse plus ou moins épaisse ou des sols lessivés à pseudogley. Leur profil est peu varié.

* **Les sols bruns calcaires**

Ces terrains sont des sols argilo-calcaires localisés sur les versants Sud / Sud-Ouest de la commune. Ils sont issus du calcaire à Astéries et de la molasse de l'Agenais plus au Nord. Ces deux formations plus ou moins argileuses sont recouvertes d'une couche de matériel colluvial d'épaisseur variable.

Sur la molasse, les sols sont dans l'ensemble argileux, même si une faible épaisseur sablo-limoneuse les recouvre par endroit.

Sur le calcaire, les sols sont plus épais, mieux structurés. variant de trente à deux cents centimètres de profondeur, ils sont également argileux et carbonatés. Leur couleur brune caractéristique résulte de la formation d'un complexe argile-humus-fer-calcium.

Les sols bruns calcaires sont souvent lourds, peu profonds et peu humifères. Leur PH est variable, plutôt alcalin. La teneur en argile détermine l'implantation de la végétation. En effet, la pénétration et le développement du système racinaire est d'autant plus facile que la proportion d'argile est faible. De manière générale, l'hydromorphie est absente. L'excès de calcium ou de magnésium nécessite certaines mesures de fertilisation pour la mise en culture de ces sols de relativement bonne qualité. Favorables à l'implantation d'un vignoble, leur mise en valeur est souvent freinée par la topographie. Les versants d'érosion présentent de fortes pentes totalement inadaptées à l'utilisation du matériel agricole mécanique. Aussi, même si les sols ont bonne réputation quant à la vendange fournie, ils sont uniquement cultivés lorsque la pente le permet, écartant ainsi tout danger. Ce phénomène est nettement visible à Baurech, en particulier le long du coteau. Trop abrupt, l'escarpement est largement colonisé par la forêt. Seules quelques pentes plus douces portent des vignes au Nord du lieu-dit Le Coureau.

* **Les sols bruns argileux**

C'est l'absence de carbonate qui les différencie des sols bruns calcaires. Très localisés, ils ne se rencontrent qu'au Nord-Ouest de la commune, dans une cuvette sur versant. Ces terrains sont en contact direct avec la molasse sous-jacente qui, érodée puis remaniée par les eaux de ruissellement, a perdu son calcaire. Ce phénomène progressif a engendré la transformation de sols calcaires à l'origine, en sols bruns eutrophes¹ argileux. Leur PH est proche de la neutralité et, comme les précédents, ces terrains sont aptes à recevoir de la vigne.

* **Les sols bruns caillouteux**

Ces sols sont constitués par les cailloutis issus de l'épandage plio-villafranchein de la paléo-Garonne. Ces graviers arrondis de taille centimétrique sont emballés dans une matrice argileuse non calcaire. Une fois décapés et polis par les remaniements fluviaux, ces quartz ovoïdes jaunâtres, blancs ou translucides constituent les graves des Premières Côtes de Bordeaux.

Généralement acides (PH de l'ordre de 5), ces sols sont légèrement lessivés. Il s'agit, en fait, d'un mélange plus ou moins complexe au sein duquel la quantité et le volume des éléments varient. Ces terrains sont épais, pouvant atteindre plus de trois mètres de profondeur. Perméables en surface, ils présentent de bonnes réserves en eau en profondeur du fait de la présence d'un sous-sol souvent argileux. S'ils se révèlent peu favorables à la culture en général, la vigne semble, quant à elle, être parfaitement adaptée au milieu. Les racines pénètrent dans le sol sans aucune difficulté, puisent l'eau en profondeur et la présence de particules de fer favorise leur croissance. Enfin, les graviers de couleur claire réfléchissent les rayons solaires et accélèrent la maturation. Ces terrains semblent avoir été faits pour la viticulture et les vins produits sont, en général, de très bonne qualité.

* **Les sols à pseudogley sur pente**

Il s'agit des sols limoneux à argileux situés sur les versants Nord / Nord-Est. Présentant une extrême hétérogénéité de profil du fait de la différence d'épaisseur des couches limoneuses et argileuses en fonction des endroits. Ils sont perméables et non calcaires. Ces sols sont également hydromorphes puisque l'action de l'eau est le principal facteur de leur évolution. La présence d'une nappe phréatique temporaire conditionne les processus de décomposition de la matière organique et la dynamique du fer. Elle entraîne ainsi la différenciation des profils et surtout la formation d'horizons particuliers.

Ces sols sont limoneux en surface et argileux en profondeur. Ils sont acides (leur PH étant de l'ordre de 4), pauvres et périodiquement gorgés d'eau en surface. Le régime hydrique très contrasté pose des problèmes de mise en valeur. Le sol est alternativement trop humide en hiver et trop sec en été mais drainage et irrigation permettent de lever ces contraintes. Les couches de surface présentent une grande sensibilité au tassement, à la battante notamment après les pluies, qui explique le recours à des modes particuliers de travail du sol. Enfin, le milieu est pauvre en éléments nutritifs et l'apport d'amendements calcaires et organiques, d'engrais phosphato-potassiques se révèle indispensable à toute mise en culture.

* **Les sols lessivés dégradés**

Ils correspondent aux boubènes, autrement dit aux limons blancs des plateaux. Ces terrains présentent les mêmes caractéristiques que les précédents mais sont un peu plus lessivés. En fait, ils sont le résultat d'un niveau supérieur de pédogenèse. Le milieu est également hydromorphe et très acide. L'excès d'eau temporaire engendre un phénomène d'attaque plus poussée des argiles : la kaolinite à l'illite sont dégradées au point de libérer de l'aluminium. On est désormais en présence d'un nouveau type d'argile riche en aluminium : la vermiculite. Cette transformation explique le nom de sols lessivés dégradés. Situés sur les hauteurs du plateau, ces terrains présentent le même aspect morphologique que les sols lessivés à pseudogley sur pente et nécessitent les mêmes aménagements pour être mis en valeur. Ces deux dernières catégories de sol accueillent une partie du vignoble baurechais.

¹ *Eutrophe : désigne un sol ou un type d'humus riche en bases, à réaction faiblement acide ou basique. Dictionnaire de la Géographie – P. GEORGE – PUF – 1984*

2.1.4. Le climat

Baurech subit un climat océanique caractérisé par la douceur, l'humidité et la prédominance des vents d'Ouest. L'amplitude thermique est un peu plus marquée que dans les régions typiquement océaniques du fait des influences méridionales. Si les hivers sont plus doux, les étés sont plus chauds et moins humides sous l'effet des pressions subtropicales.

Les données issues de l'ONM à Cursan, commune située à 12 km au Nord-Est montre que le mois le plus froid est celui de Janvier avec 5°8 en moyenne, contre 21°3 pour Juillet, soit une amplitude thermique de l'ordre de 15°.

Concernant les précipitations, la moyenne est de 865 mm avec une prédominance des pluies d'automne et d'hiver. Il tombe en effet 60 % des précipitations entre Octobre et Mars.

Enfin, Les précipitations sont inégalement réparties sur le territoire communal. Le coteau contrarie la marche des masses nuageuses. A son contact, celles-ci s'élèvent et déversent leur surplus d'humidité. Ainsi, la palus est généralement plus arrosée que le plateau, d'autant plus que les nappes de brouillard sont fréquentes à proximité de la vallée de la Garonne (plus de 100 jours de brouillard contre 40 sur le plateau).

2.1.5. Les différentes occupations du sol (cf. carte page suivante)

On relève aujourd'hui les occupations du sol suivantes :

- Des espaces cultivés, majoritairement en vignes qu'on retrouve autant sur le plateau qu'en palus.
- Des espaces en herbe, très dispersés sur le territoire.
- Des espaces urbanisés, majoritairement diffus.

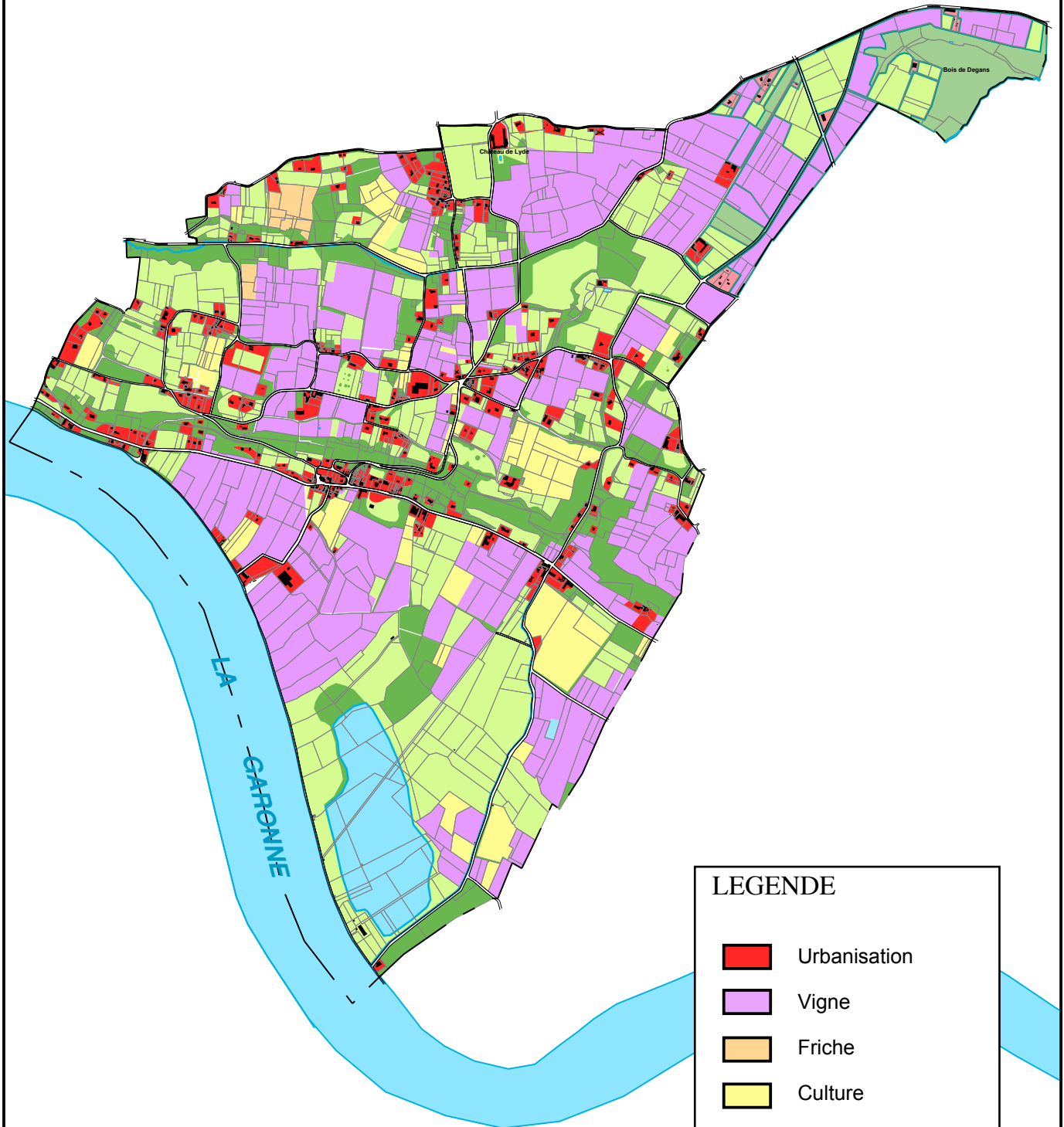
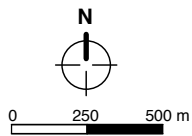
2.1.6. La prise en compte du terroir viticole (cf. carte page 19)

Comprise dans l'aire du Schéma Directeur de l'aire métropolitaine Bordelaise, la commune de Baurech est concernée par le classement de certains terroirs viticoles en espace naturel majeur.

Le PLU est ainsi soumis à un principe de compatibilité avec ce document du Schéma Directeur qui repère et identifie parmi les aires AOC de la commune les secteurs les plus sensibles.

La superposition de la carte du syndicat mixte du Schéma Directeur et du plan de zonage du POS actuel démontre des conflits essentiellement situés sur les zones NA de Passaduc (1/3 Ouest de la zone), et de La Caussade (en totalité).

OCCUPATION DU SOL



LEGENDE

- Urbanisation
- Vigne
- Friche
- Culture
- Espace en herbe prairie humide
- Boisement



2.2. LES RISQUES NATURELS

Source : BRGM Aquitaine, I. Vignault, PAC

2.2.1. L'instabilité des falaises calcaires

Les falaises calcaires qui bordent la Garonne sont régulièrement affectées par des mouvements de terrain de nature diverse : chutes de pierres et de blocs, écroulements de masses rocheuses, affaissements, effondrements, glissements de terrain, ... Une étude récente du BRGM Aquitaine sur la stabilité de ces escarpements a permis de dresser l'inventaire des risques entre Bassens et La Réole. Baurech fait partie des communes les plus menacées de ce secteur. La zone concernée s'étend sur trois kilomètres environ. La description des mouvements de terrain permet d'analyser les facteurs d'instabilité conduisant aux risques et d'envisager les mesures de prévention et de protection adaptées à chaque secteur.

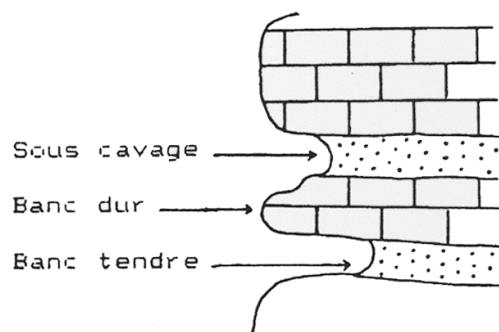
* Description des mouvements de terrain :

1) Les mouvements de terrain liés au versant

La plupart des versants du secteur concerné sont formés par les falaises calcaires abruptes dans lesquelles ont été creusées des cavités souterraines. Au fil du temps, les agents d'érosion ont mis en évidence plusieurs phénomènes susceptibles d'engendrer des chutes de blocs ou des effondrements.

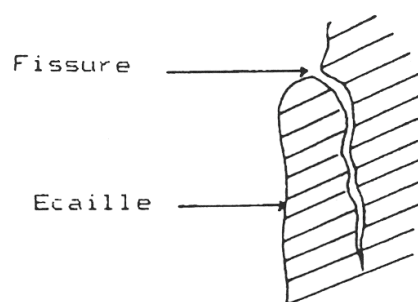
Les sous-cavages sont liés à une érosion des niveaux calcaires les plus tendres par rapport aux niveaux plus résistants mis sur en surplomb. Il convient de distinguer les sous-cavages linéaires profonds, de faible épaisseur (20 à 40 cm), et les sous-cavages plus importants dans les zones où l'alternance bancs durs / bancs tendres est moins marquée. Pouvant être très localisés, ces phénomènes peuvent entraîner des chutes de blocs de taille différente.

PROFIL TRANSVERSAL DE LA FALAISE



Les écailles correspondent à une autre forme d'érosion. Limitées par des fissures verticales, perpendiculaires ou obliques au plan de la stratification, elles s'étendent sur plusieurs mètres de hauteur et menacent de s'effondrer par rupture de l'assise.

PROFIL TRANSVERSAL DE LA FALAISE



Enfin, les blocs calcaires plus ou moins déchaussés, essentiellement situés dans la partie supérieure de l'escarpement, représentent autant de risques de chute. Outre la falaise, d'autres secteurs du territoire communal se révèlent sensibles. Lors de précipitations abondantes, les eaux de pluie peuvent être à l'origine de ravinements importants. Les pentes moyennes à fortes, notamment aux lieux-dits Pouliot et Champcenez, sont dès lors des zones propices aux coulées de boue ou aux glissements de matériaux.

A Baurech, les mouvements de terrain se manifestent donc sous deux formes majeures : chutes de blocs ou écoulement des masses rocheuses au niveau de la falaise ; coulées boueuses ou glissements sur les pentes. Le tableau ci-après recense les principaux accidents survenus sur la commune au cours de ce siècle.

LIEU-DIT		BORDE	BORDE	COTE DE SAINT-JAMES
Date	Année	1910	1985	1990
	Mois	Octobre	Mai (31)	Février
Type	Affaissement			
	Écroulement			
	Effondrement			
	Désordre	X	X	
	Glissement		X	X
Dégâts	Nombre victimes			
	Immobiliers		X	X
	Infrastructures		X	
	Agricoles			
	Autres			
Observations		Piliers écrasés	De fortes précipitations sont à l'origine de ce phénomène (3 000 m ³ de matériaux déplacés)	
Source		Archives de Mines	Rapport BRGM	Reconnaissance de terrain

Source : rapport BRGM - Avril 1990

2) Les mouvements de terrain liés à la présence de cavités souterraines

Elles apparaissent sous la forme de petites cavités et, à une échelle plus importante, sous celle de carrières souterraines. Les premières sont généralement situées en pied de falaise. Elles correspondent à de petites caves ou à des amorces d'exploitation de pierre de taille ayant rencontré des horizons calcaires de mauvaise qualité (interbanco argileux, altération d'origine karstique). Il s'agit de cavités de petite dimension dont la profondeur varie de 4 à 100 mètres. Certaines sont aujourd'hui utilisées comme remise à matériel ou comme abri, mais la plupart d'entre elles sont laissées à l'abandon et certaines ont servi de décharges sauvages (cf. photo n°3, planche photo n°3).

Elles se rencontrent aux lieux-dits Rambeau, Borde, Peuymouton, Nort, Champcenez et Causour.

Les carrières souterraines qui affectent les falaises calcaires sont beaucoup plus importantes. Elles appartiennent à deux grands ensembles distincts :

- La carrière de Dudon située au niveau des lieux-dits Borde, Saint-James, Canteloup, Dudon, Pey de Bos et Caillot, avoisine 5 hectares.
- La carrière de Rambeau, qui s'étend également sur la commune de Cambes. Elle occupe à peu près la même surface.

L'extraction de la pierre a généralement été menée sur un seul niveau, à partir de cavités creusées latéralement en pied de falaise. Deux étages superposés apparaissent localement dans la carrière de Dubon. Le toit des carrières est soutenu par des piliers. L'épaisseur de recouvrement varie de 5 à 20 mètres selon les endroits. Les galeries ont une largeur de 1,5 à 4 mètres et la hauteur des vides résiduels varie de 1,3 à 4 mètres.

Déjà exploitées au XV^{ème} siècle, ces carrières appartenaient à l'un des plus anciens secteurs d'extraction de l'Entre-deux-Mers. La zone de Langoiran, avec les carrières de Baurech, Langoiran, Beguey et du Tourne fournissait des pierres tendres et demi-dures. La technique souterraine était très répandue à l'époque : attaquer directement les fronts de taille en galerie évitait de procéder à la "découverte" du terrain (enlèvement de toutes les parties terreuses ou argileuses qui peuvent recouvrir les bancs de pierre) et permettrait les blocs rapidement.

Le blanc calcaire stampien a donc été exploité à Baurech en carrières souterraines à cause des recouvrements argileux et afin d'accéder au meilleur banc immédiatement. Les pierres de Baurech, fréquemment appelées pierres du Tourne, ont servi à la construction et à la rénovation de nombreux bâtiments de la ville de Bordeaux comme la flèche Saint-Michel par exemple¹. Après l'arrêt de l'exploitation, ces carrières ont été utilisées comme champignonnières avant d'être totalement abandonnées dans les années 1960 – 1970.

Ces cavités sont aujourd'hui le théâtre d'accidents de type chutes de blocs, écrasements de piliers ou effondrements du toit des galeries. Invisibles à l'extérieur, ces phénomènes sont dus à l'altération et à la fissuration du calcaire. De plus, ils sont conditionnés par les conditions climatiques, l'action de la végétation et l'activité anthropique. A long terme, ces carrières sont vouées à la dégradation totale. L'évolution vers la surface peut être brutale et entraîner des écroulements, des effondrements de versants le long de la falaise ou encore la formation de fontis en forme d'entonnoir en bordure de plateau.

Les cavités des lieux-dits Borde et Rambeau sont en très mauvais état. Situées près des versants, elles sont très dangereuses.

* **Analyse des facteurs d'instabilité et mesures de prévention et de protection**

1) *Les facteurs d'instabilité conduisant au risque*

L'existence de facteurs défavorables engendre un risque qui se traduit par des mouvements de terrain. Aussi, les cavités souterraines peuvent entraîner des affaissements et des effondrements, les fortes pentes des écroulements et la présence de terrains meubles argileux des glissements de terrain.

De nombreux paramètres sont à prendre en considération. En effet, les conditions géologiques, hydrologiques, climatiques du site, les caractéristiques mécaniques des sols, la configuration des cavités et des pentes ou encore l'action anthropique sont autant de facteurs qui interviennent dans l'évolution des secteurs. En se combinant, ils accélèrent les processus de dégradation.

Par conséquent, le BRGM a dressé une liste des principaux éléments conduisant au risque. Ce sont :

- présence ou absence des cavités souterraines,
- densité des cavités,
- état des cavités,
- présence de pentes, falaises, surplombs,
- hauteur des pentes et falaises,
- état de fracturation et d'altération des pentes,
- présence et état des dispositifs de soutènement,
- présence d'eau dans le sol,
- expositions climatiques,
- indice des mouvements,
- mouvements anciens recensés,
- état de la végétation sur les pentes,
- drainage.

¹ "l'Entre-deux-Mers à la recherche de son identité" Actes du Second Colloque tenu dans le canton de Créon, les 16 et 17 Septembre 1989
Carrières de l'Entre-deux-Mers et bâti ancien Article P. JALAIS et J.F. FAUGERE

La présence et la densité des cavités souterraines, la présence d'eau dans le sol, la hauteur des versants sont des critères majeurs introduisant un risque. La connaissance des mouvements anciens et récents permet de mettre en évidence les secteurs les plus menacés et les plus menaçants.

2) Les mesures de prévention et de protection

Les mesures générales préconisées sont les suivantes :

- déboisement et défrichage en tête de falaise et sur les pentes,
- drainage des eaux,
- purge ou confortement (boulonnage, soutènement) des blocs instables,
- revêtement des parties sensibles par béton projeté (zones sous-cavées),
- grillage de canalisation des blocs,
- reprofilage de versant,
- clôture des accès aux carrières,
- mise en place d'une surveillance périodique des carrières et versants.

En fonction des risques encourus, de l'état actuel des versants et des cavités, des recommandations particulières ont été établies pour les dix zones définies. Cependant, les zones à risques forts présentent un réel danger et des travaux se révèlent indispensables. Citons notamment la zone 5 Peymouton, où chutes de blocs et glissements menacent la route et la zone 7 Borde, où chutes de blocs, effondrements de masses rocheuses et chute des toits de cavités menacent les habitations proches du versant.

* Les zones à risque

1) Trois catégories de secteurs

La carte des risques, établie par le BRGM distingue dix zones à danger plus ou moins important :

Les zones à faibles risques présentent des facteurs d'instabilité réduits et, dans les conditions actuelles, le danger a été jugé mineur. Entrent dans cette catégorie les secteurs suivants :

- zone 1 lieu-dit Caussour,
- zone 2 lieu-dit Puygueraud,
- zone 3A lieu-dit Gaussens,
- zone 6 lieu-dit Dudon,
- zone 9 lieu-dit Pouliot.

Les zones à risques moyens sont exposés mais le danger est intermédiaire. En font partie :

- point particulier 2 de la zone 2,
- zone 3B lieu-dit Nort,
- zone 4 lieu-dit Montastruc,
- zone 8 lieu-dit Borde.

Les zones à risques forts sont très exposées du fait des mouvements anciens et des indices d'instabilités (ruissellement, fissuration, sous-cavages, cavités). Dans ces zones, les travaux sont urgents :

- zone 6 lieu-dit Peymouton,
- zone 7 lieu-dit Borde,
- zone 10 lieu-dit Rambeau,
- point particulier 1 de la zone 2.

2) Trois exemples

Risques faible : zone 6 (Dudon)

Dans ce cas, le danger provient de la chute des blocs de la falaise. Haute de 2 à 4 mètres, celle-ci présente à sa base une petite cavité. Le BRGM recommande des travaux de stabilisation (voir schéma).

Risque moyen : zone 4 (Montastruc)

Sur 180 mètres, la falaise (haute de 4 mètres) présente dans sa partie supérieure un ensemble de blocs désolidarisés. La végétation abondante ainsi qu'un profond sous-cavage accroissent le danger, d'autant plus qu'une route longe la falaise. Afin de stopper la chute des blocs, les travaux préconisés consistent à défricher la tête de la falaise, à éliminer les blocs instables et à ancrer les moins menaçants (voir schéma).

Risque fort : zone 7 (Borde)

Cette zone a déjà connu des dégâts importants : glissements de terrain en 1985, éboulement en 1989, chutes de blocs et effondrement partiel des carrières, accompagné d'un écrasement des piliers. De plus, la falaise, minée par plusieurs galeries, présente un réel danger sur une distance de trois cents mètres. Le BRGM conseille plusieurs types de travaux :

- la destruction des blocs instables et la consolidation des autres, le drainage et l'enlèvement de la végétation pour la falaise,
- Le soutien des piliers et secteurs dangereux, l'interdiction de l'accès aux souterrains (grillage), pour les carrières.

En attendant la réalisation des travaux, le secteur est considéré très dangereux et il serait prudent d'interdire les abords de la falaise sur une quinzaine de mètres.

2.2.2. Les risques d'inondation

* Un site menacé

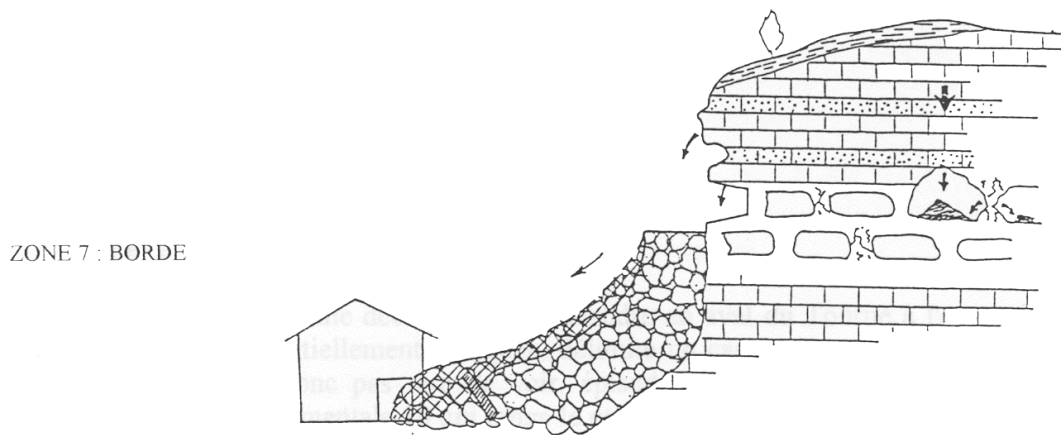
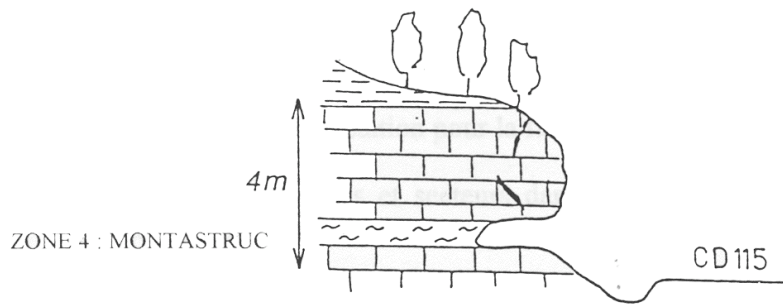
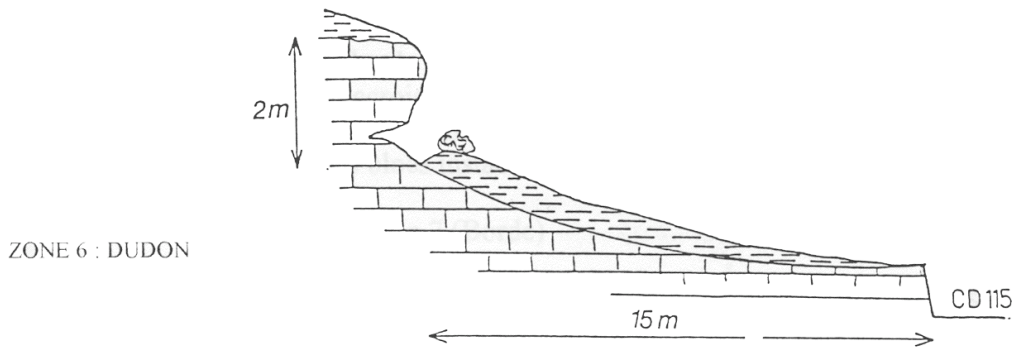
1) Le régime des eaux

La Garonne décrit un large méandre en aval du Tourne à l'Ouest de Baurech. La rive droite, partiellement endiguée, délimite un casier d'inondation à l'intérieur de la courbe. Il n'est donc pas rare de voir, épisodiquement, les eaux recouvrir la palus, y compris la départementale 10 qui longe le coteau.





Trois stations hydrométriques permettent de mesurer les variations du débit du fleuve : l'échelle limnimétrique de Langon, l'échelle limnimétrique et limnigraphique de la Réole et, enfin, la station de jaugeage des débits de Mas d'Agenais située dans le Lot-et-Garonne, à environ 60 kilomètres en amont de Baurech. Nous nous baserons essentiellement sur des données recueillies à La Réole et au Mas d'Agenais. Les débits du fleuve au niveau de la commune sont assimilables à ceux de Mas d'Agenais étant donné qu'aucun affluent majeur ne vient grossir la Garonne entre les deux sites.

Au niveau de La Réole, le débit du fleuve reste modéré. Il dépasse 540 m³/s pendant la moitié de l'année mais atteint rarement plus de 2 300 m³/s (dix jours par an). A l'inverse, le niveau d'étiage varie autour de 120 m³/s. Le plus faible débit jamais relevé (86 m³/s) date du 11 Août 1976. Le fleuve présente un débit annuel moyen de 694 m³/s. Les crues ont généralement lieu de Décembre à Mai alors que l'étiage se produit en Août et Septembre.

COUPES SCHEMATIQUES DES ZONES A RISQUES



LEGENDE

-  Formation de recouvrement tendance limon argileux
-  Bancs de calcaire
-  Bancs de calcaire plus tendre
-  Formation argileuse à marneuse

2) Les crues

Les débordements qui affectent la palus peuvent provenir d'origines diverses. Trois grands types d'événements peuvent être distingués :

Le premier est d'origine fortement fluviale. Il est caractérisé par une forte crue de la Garonne associée à des oscillations maritimes moyennes. Les hauteurs d'eau sont très importantes en amont mais moyennes au niveau de Baurech. Les débordements diminuent progressivement, la Garonne regagnant son lit en aval. La grande crue de Mars 1930 correspond à ce type d'événement. Les eaux ont atteint 6,93 mètres sur la commune, s'étendant jusqu'au pied du coteau (voir carte).

Le deuxième type d'événement est d'origine fortement maritime. Il est caractérisé par un fort coefficient de marée et des conditions météorologiques défavorables. Les hauteurs d'eau sont très élevées en aval, mais s'estompent rapidement en amont. Les zones inondables n'ont pas toujours le temps d'être envahies puisque l'événement est souvent très ponctuel. Le 13 Décembre 1981, les eaux atteignent 5,28 mètres à Baurech. L'aval de la commune recense les niveaux les plus élevés.

Enfin, le dernier type est intermédiaire. Il résulte de la conjonction de coefficient de marée relativement fort et d'une crue moyenne à forte du fleuve. Les crues de 1935 (6,18 m) et 1955 correspondent à cet événement.

Baurech se situant relativement loin de la Pointe de Grave, ce sont surtout les événements de type 1, fortement fluviaux, qui génèrent les inondations et conduisent aux niveaux d'eau les plus élevés. Les crues importantes sont cependant rares puisque depuis 1914, seules cinq d'entre elles ont dépassé 6 000 m³/s. La plus forte celle du 6 Mars 1930 : le débit du fleuve a alors atteint 7 500 m³/s.

* Les protections

Plusieurs aménagements de protection se remarquent dans la plaine alluviale. La digue qui borde le fleuve est discontinue. Elle s'élève d'environ deux mètres par rapport au terrain naturel, mais reste sous-dimensionnée. Cela n'écarte pas les risques de submersion, mais protège néanmoins les terrains à vocation agricole.

La plaine est drainée par des canaux qui se jettent dans la Garonne. Récemment équipée de clapets anti-retour sous la digue, ces esteyes ou fossés de drainage assurent l'assainissement superficiel des terrains et facilitent l'évacuation des eaux de débordement en période de décrue du fleuve.

En fait, le champ d'inondation ne présente pas de réel obstacle aux écoulements. Toutefois, la présence de haies locales et de buttes de terre, insubmersibles, freinent et dévient les courants débordants. A côté, la présence du plan d'eau engendre un rappel de débit dès les premiers débordements.

* Prise en compte du PPRI

La commune de Baurech est concernée par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) qui a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 Octobre 2005. Ce document vaut Servitude d'Utilité Publique et s'impose par conséquent au PLU.

2.2.3. Le risque retrait-gonflement d'argile

La commune de Baurech est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles. La moitié Sud et Ouest de la commune est soumise à des aléas moyens (cf. carte de synthèse des risques naturels).

■ NATURE DU PHENOMENE :

Chacun sait qu'un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. On sait moins en revanche que ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

■ MANIFESTATION DES DEGATS :

Le sol situé sous une maison est protégé de l'évaporation en période estivale et il se maintient dans un équilibre hydrique qui varie peu au cours de l'année. De fortes différences de teneur en eau vont donc apparaître dans le sol au droit des façades, au niveau de la zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé. Ceci se manifeste par des mouvements différentiels, concentrés à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles de la maison. Ces tassements différentiels sont évidemment amplifiés en cas d'hétérogénéité du sol ou lorsque les fondations présentent des différences d'ancrage d'un point à un autre de la maison (cas des sous-sols partiels notamment, ou des pavillons construits sur terrain en pente).

Ceci se traduit par des fissurations en façade, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures. Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion des portes et fenêtres, une dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la rupture des canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés).

■ MESURES PREVENTIVES :

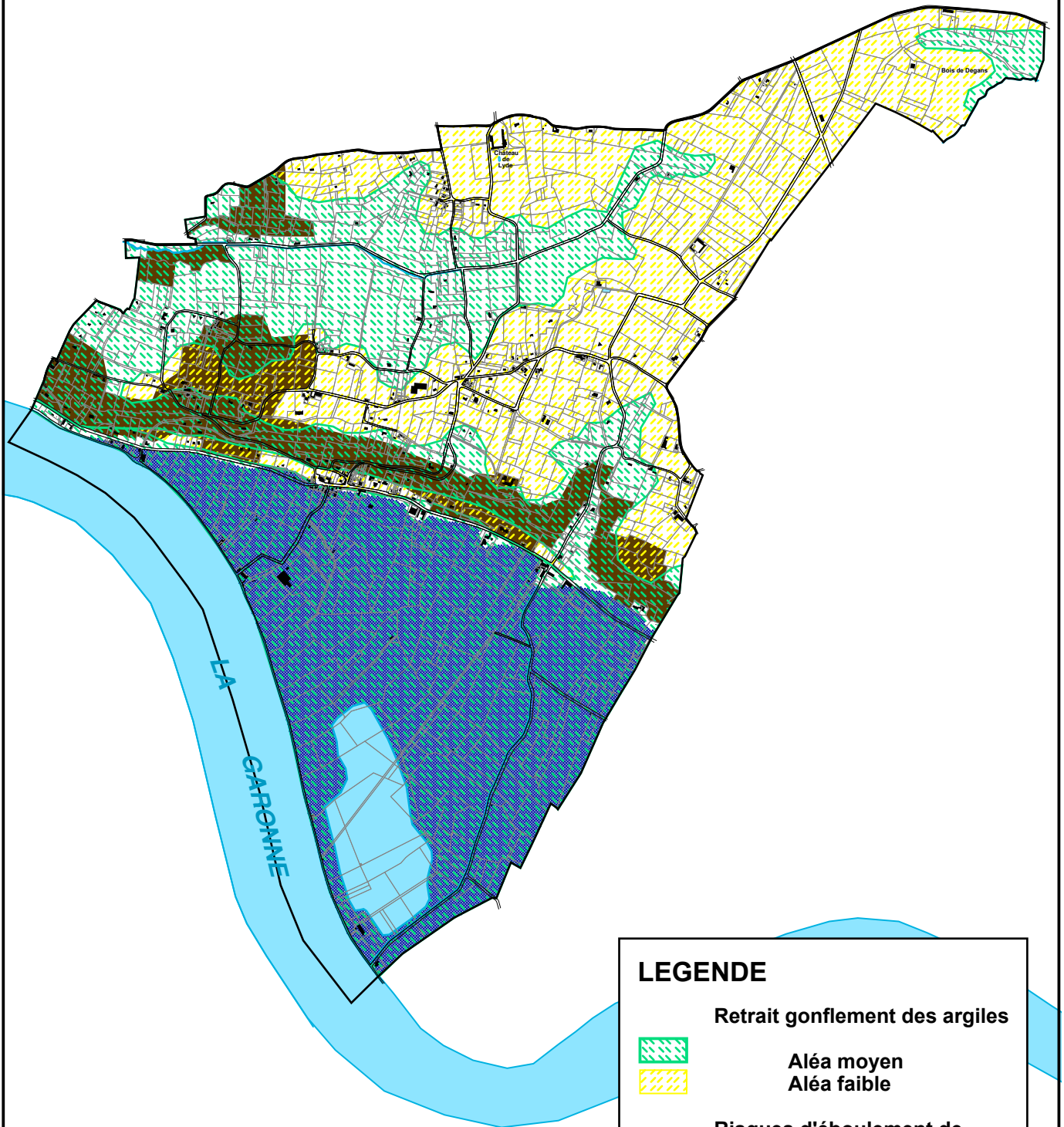
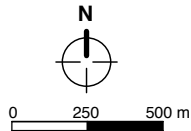
On sait parfaitement construire sur des sols argileux sujets au phénomène de retrait-gonflement et ceci moyennant le respect de règles relativement simples qui n'entraînent pas de surcoût majeur sur les constructions.

Il est donc fondamental de savoir identifier avant construction la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle, afin de prendre en compte ce paramètre lors de la mise en œuvre du projet. Les règles à respecter concernent la réalisation des fondations et, dans une moindre mesure, la structure même de la maison. Elles concernent aussi l'environnement immédiat du projet et en particulier la maîtrise de la teneur en eau dans le sol à proximité immédiate des fondations.





Quelques préconisations peuvent donc être proposées :

- réaliser des sondages lors de constructions nouvelles,
- renforcer la structure des bâtiments,
- descendre les fondations jusqu'au substratum (micro pieux),
- réduire l'évaporation autour des bâtiments (suppression de la végétation).

SYNTHESE DES RISQUES NATURELS



LEGENDE

-  Retrait gonflement des argiles
-  Aléa moyen
Aléa faible
-  Risques d'éboulement de falaises et de carrières
-  PPRI

2.3. LES MILIEUX NATURELS

Malgré la forte anthropisation du territoire via l'urbanisation et plus encore la mise en valeur agricole et viticole, il demeure encore sur Baurech des milieux naturels spontanés, principalement composés des boisements de coteaux abrupts et des milieux humides des vallées.

2.3.1. Les milieux humides des vallées

La palus de la vallée de la Garonne, en tant que "marais" mis en valeur a perdu son caractère spontané depuis longtemps. Les prairies y sont devenues résiduelles au même titre que les boisements humides. Seule une maigre ripisylve se développe à la faveur du linéaire de digue participant à stabiliser des berges.

* **Les mesures de protection**

Si la ripisylve de la Garonne apparaît peu marquée sur le territoire, elle n'en demeure pas moins concernée par une zone Natura 2000 : la zone n° FR 7200700 "La Garonne". Il conviendra par conséquent de préserver cet espace naturel par un classement en zone inconstructible.

2.3.2. Les boisements de coteaux

Le linéaire de coteau au profil de falaise qui domine la Garonne, supporte une dense végétation arborescente composée d'essences très variées.

Cette diversité tient des conditions pédologiques contrastées qui caractérisent la falaise. Essences acidiphiles et calcicoles se côtoient ici largement.

* **Les mesures de protection**

La diversité floristique du coteau de Baurech longeant la Garonne fait l'objet d'un recensement au titre de la Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)¹ n° 3548 de type 1 dite "coteaux calcaires de Tabanac et Baurech". La commune est également recensée au titre de la ZNIEFF de type 2 : "Vallée et coteaux du Gaillardon et du Lubert".

Le caractère xérothermique des boisements et des friches permet ici à une végétation comprenant des espèces d'affinités méditerranéennes de se développer, grâce au substrat calcaire et une exposition Sud / Sud-Ouest.

Au Nord-Ouest de la commune, la vallée de la Lande, qui se développe et entaille plus profondément le plateau de Tabanac est à singulariser. Les 2 versants de la vallée ont en effet, la particularité d'avoir préservé une dense forêt, qu'on appelle le Bois de Degans. Les sols limoneux à argileux des versants, ont favorisé sur cette station un cortège dominé par le Charme (*Carpinus betulus*) et le Hêtre (*fagus sylvatica*). Sa richesse est également à l'origine d'un recensement en tant que ZNIEFF n° 3652-2 de type 1 "Bois de Degans".

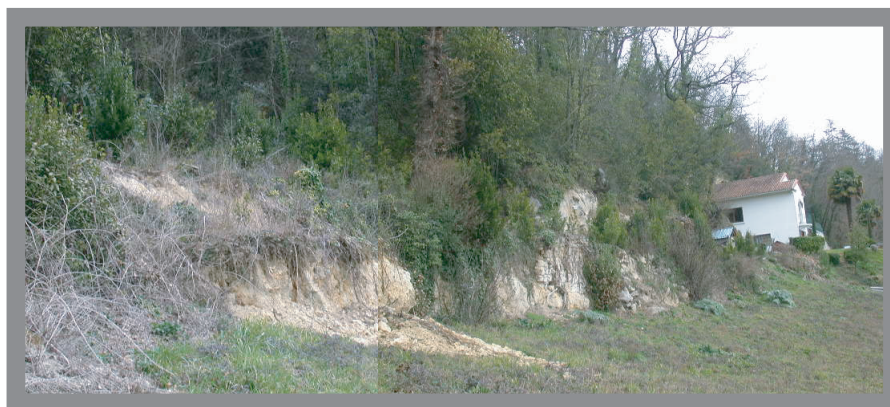
¹ - Les zones de type I :
Secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables, ou caractéristiques du patrimoine naturel, national ou régional.

- Les zones de type II :
Grands ensembles naturels (massifs forestiers, vallées, plateaux, estuaires, ...) riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

PLANCHE PHOTOS n°5 : MILIEUX ET RISQUES NATURELS



1



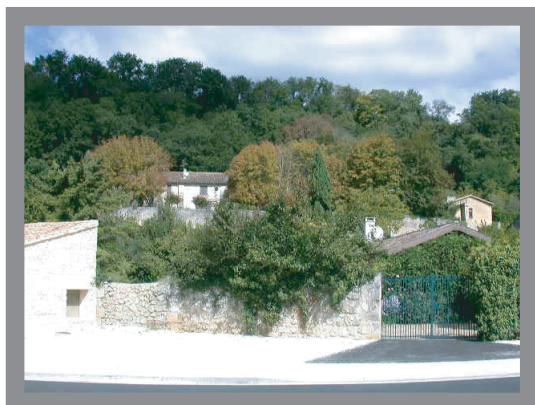
2



3



4



5

1 La Garonne et le Palus de Baurech

2 Les falaises calcaires instables

3 Les accès aux anciennes carrières
souterraines soumis aux décharges
sauvages

4 La Forêt de Degans et le ruisseau des
Landes

5 Les coteaux calcaires de Baurech, une
végétation riche

2.4. LES PAYSAGES

(cf. carte p.65)

L'étude paysagère développée ci-après a conduit à l'élaboration d'une typologie de paysages dans le cadre de laquelle, pour chaque type :

- Une analyse permet de dégager les caractéristiques et dynamiques propres, les dysfonctionnements éventuels ;
- Des enjeux de protection et/ou de requalification sont dégagés, afin de mettre en œuvre dans le document d'urbanisme futur, les dispositions nécessaires à répondre à ces enjeux.

La commune de Baurech fait apparaître 3 grands types de paysages, eux-mêmes composés de différentes entités paysagères :

▪ Les paysages de palus

▪ Le coteau de Baurech

- la RD 10
- le bourg de Baurech
- les falaises boisées

▪ Le plateau vallonné

2.4.1. Les éléments du paysage facteurs d'identité (cf. planche photos n°6)

Par delà la prédominance d'un paysage marqué par le vignoble, qui ne cède la place aux prairies ou aux grandes cultures que dans les espaces les plus humides de palus, l'identité paysagère de Baurech se décline également à travers une série d'éléments plus anecdotiques.

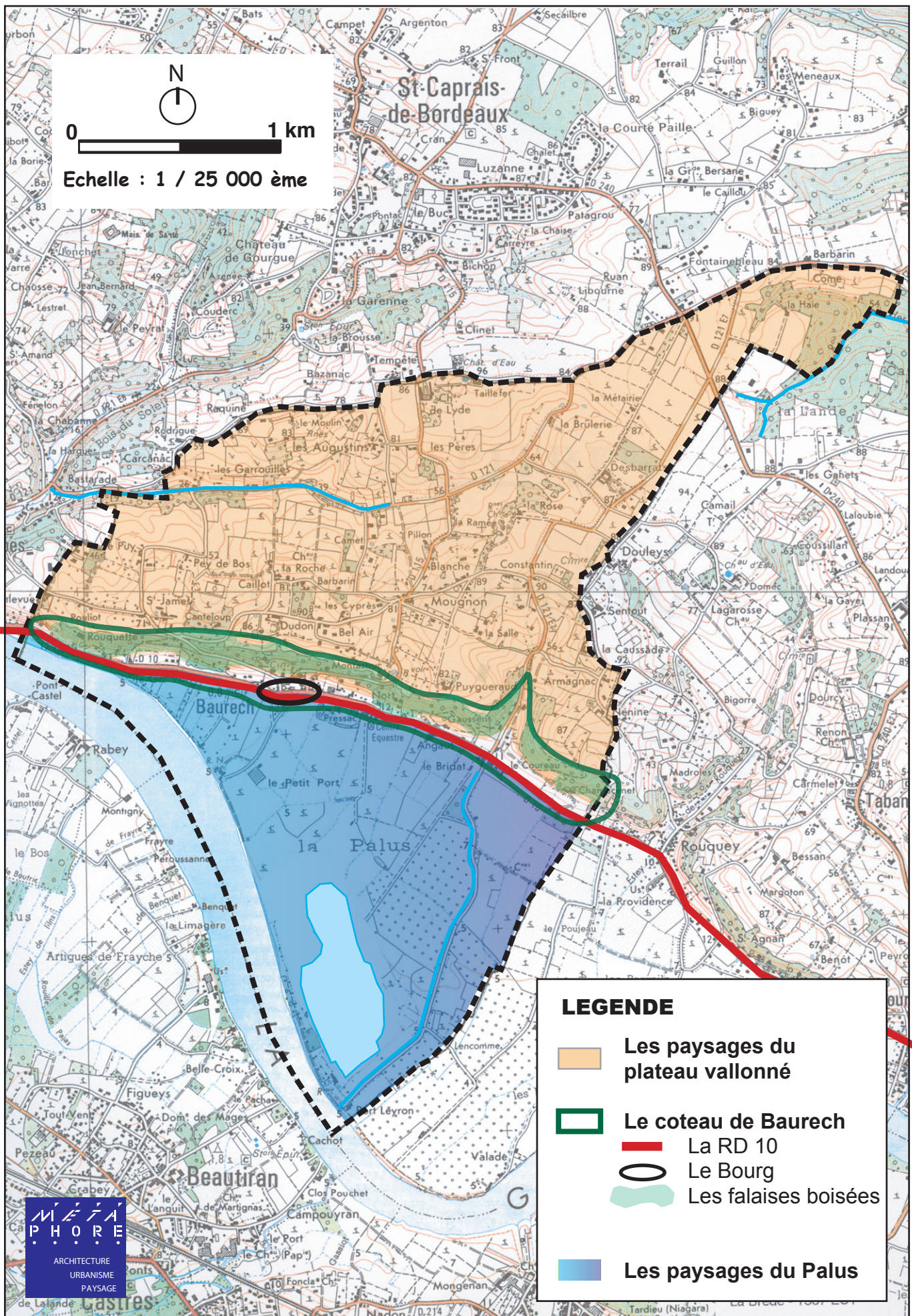
L'identification de ces éléments de paysage, qu'ils soient naturels ou architecturaux, permet grâce à la loi du 8 Janvier 1993 dite Loi Paysage, d'élargir le dispositif de préservation à mettre en œuvre sur une commune.

L'article L.123-1-7° institue de fait un mécanisme de protection selon lequel tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au PLU sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. S'agissant des éléments bâtis, leur démolition est soumise obligatoirement à l'obtention préalable d'un permis de démolir même si la commune n'entre pas dans son champ d'application.

Les éléments répertoriés sont :

- **L'église Romane Saint-Saturnin de Baurech** (cf. photo n°1) inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques le 21 Novembre 1925. Certains éléments de l'abside pouvant remonter au XIIème siècle.
- **Le site inscrit de Lacaussade** (à cheval sur les communes de Tabanac et de Baurech), qui intègre le château dominant 2 petits vallons (cf. photo n°2). Le château comprend un corps de logis flanqué de tours rondes et carrées. Au centre de ces constructions s'élève un donjon carré à 3 étages complété à un de ses angles par une petite tour ronde qui fut autrefois en encorbellement. Des fenêtres à meneaux complètent une façade agrémentée également par une étroite échaugette jouxtant la tourelle du donjon. Cette dernière surplombe une porte typique XVIIème. Les façades et les toitures sont inscrites à l'inventaire MH par arrêté du 2 Mars 1971.

CARTE DES ENTITES PAYSAGERES



- Les nombreux châteaux ou "maisons nobles" qui parsèment le territoire avec :
 - Le château de Lyde du XVIIème siècle qui a connu des restaurations importantes au XIXème. Le château se compose d'un long rectangle surmonté de 3 pavillons carrés : l'un au centre, les autres sur les ailes. Le premier, flanqué d'une petite tourelle est couvert en ardoises pendant que les autres sont couverts en tuiles plates. On notera que le château (façades et toitures) est inscrit à l'inventaire des MH le 21/12/87 pendant que le décor intérieur de la chapelle est classée MH depuis le 30/11/89.
 - La maison noble de Montaud ancien château de Bellevue qui a une dimension historique notable.
 - Canteloup (maison noble de Castaing) dont seule subsiste une tour (la Tour Canteloup).
 - Le château Dudon du XVIIIème siècle.
 - Le château Puygueraud du XVIIIème siècle de style néoclassique.
 - Le château La Rose, néogothique, construit au XIXème siècle et dont-il ne reste que les murs après avoir connu un incendie.
 - Le château Bellevue (extrême Ouest) (ancien château Rambeau) du XVème siècle style Charente Poitou, agrandi au XVIIème siècle avec un beau portail en pierre à l'entrée.
 - Maison noble de Desbarrats, l'immeuble principal datant du XVIIème siècle.
 - Le château Gaussens, ancien petit manoir du XVIIème siècle dont il subsiste un tour centrale intégrée dans l'édifice agrandi au XIXème siècle. Dans le Parc du Château, on recense une source à fort débit.
 - Le château Champcenet du XIXème siècle.
 - Le château Nort du XIXème siècle.
 - Le château Laroche du style néoclassique du XIXème siècle qui a remplacé un château du XVIIème siècle dont il subsiste un tour d'escalier.
 - Le château Pressac, avait été construit en 1848, remplaçant le château de Tastes dont il ne subsiste que le beau pigeonnier avec un dôme en pierre.
 - La demeure dite château de Laborde au Grand port, demeure du 1^{er} quart du XVIIème siècle.
 - La ferme de Taillefer, maison du XVIème siècle modifiée au niveau des ouvertures au XVIIIème siècle actuellement en mauvais état.
 - La maison Saint-James du XVIIème siècle.
 - La maison de Mougnon XIXième siècle.
 - Le presbytère du XVIIIème siècle.
 - Le puits de Pillon de 1622, provenant de la cour du château de Lyde en pierre de taille.

2.4.2. Les paysages de palus (cf. planche photos n°7)

◆ **Situation** : entre la RD 10 et la Garonne.

◆ **Caractéristiques morphologiques** :

Relief : totalement plan à l'exception du bourrelet de digues le long du fleuve.

Parcellaire : très grandes parcelles des domaines viticoles et/ou de vergers ou peupleraies.

Voirie : principalement perpendiculaire au fleuve et en impasse.

Eau : très présente à travers les fossés de drainage, la lagune et le fleuve.

Occupation du sol : viticole, agricole (vergers, peupleraies, maïs).

PLANCHE PHOTOS n°6 : IDENTITE PAYSAGERE



1



2



3



4



5



6

1 L'église romane St-Saturnin de Baurech,
un repère lointain

2 Le Château de Lacaussade ...

3 ...et le site inscrit à cheval sur la
commune de Tabanac

4 Le Château Bellevue style
"Charente-Poitou"

5 Le Château de Lyde du XVIIème siècle

6 Les maisons nobles du bourg

◆ Analyse paysagère :

=> La plaine alluviale offre sur Baurech une mosaïque de paysages composant avec l'eau, omniprésente (cf photos n°2 et 3, page suivante), que ce soit au travers de l'ancienne gravière reconvertie en base de loisirs ou au travers du réseau dense de fossés de drainage, sans oublier le large cours de la Garonne.

La végétation arborescente est plus marquée par les peupleraies ou les vergers que par la ripisylve du fleuve.

=> L'hiver, cette végétation, en se faisant beaucoup plus discrète, offre des perspectives visuelles lointaines assez semblables aux grandes cultures de vignes du palus (cf. photo n° 1, page suivante). La saison d'hiver confère ainsi au palus une grande homogénéité visuelle.

=> Le palus, dans sa partie proche du fleuve, compte quelques espaces bâtis résultant au XIXème siècle de l'aménagement des havres fluviaux comme le Port Leyron, le Petit Port et surtout le Grand Port. Seul le Grand Port, aménagé en 1860, a joué un rôle notable sur le plan du trafic commercial. Leur apparition sur la zone inondable donne un peu de diversité à un paysage qui peut paraître parfois monotone.

◆ Enjeux et recommandations :

=> La naissance d'une base de loisirs à Baurech, profitant du départ d'une exploitation de gravières, va rapidement conférer une connotation touristique très forte sur un espace jusqu'alors réservé aux agriculteurs.

En effet, le projet d'aménagement, prévoit le développement d'activités nautiques (ski nautique, voile, aviron, plongée), ainsi qu'un retour vers le fleuve via la réhabilitation du chemin de halage, la création d'une halte nautique et des activités nautiques sur le fleuve.

Si l'on rajoute l'aménagement prévu d'un plan d'eau de compétition pour le ski nautique afin de donner au site une dimension importante, on voit bien que l'espace de l'ancienne gravière d'ores et déjà stratégique.

=> La route du Port Leyron (cf. photo n°5, page suivante), au VC n° 12, en constituant la seule voie d'accès au site, est donc en passe de revêtir un enjeu touristique évident.

Ce nouveau statut doit être l'occasion d'opérer un effort sur tout le linéaire routier :

- en sauvegardant les éléments identitaires comme certains arbres remarquables.
- en réduisant l'impact des activités de dépôts (cf. photo n°5) dévalorisant la séquence de traversée du lieu-dit le Bridat.

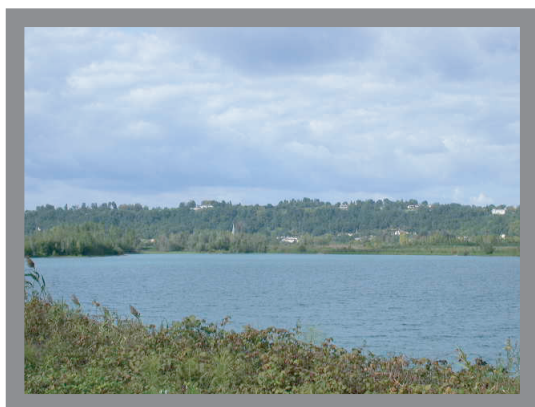
=> Un autre enjeu se situe sur l'amélioration des liaisons entre le bourg et le site du lac. Si l'aménagement propre de la base de loisirs prévoit la création de pistes de roller avec des accotements permettant la course ou la marche autour du lac, il s'agit de réfléchir aux liens avec le bourg. La liaison la plus simple passe ainsi par le centre équestre, en entrée Est du bourg.

=> Enfin, la sauvegarde des vestiges de haies arborescentes dans le palus apparaît également prioritaire. Elles permettent en effet de rythmer l'hégémonie agricole du palus.

PLANCHE PHOTOS n°7 : LE PALUS



1



2



3



4



5

- 1 Le palus, entre vignes et peupliers
- 2 L'ancienne gravière de Baurech, une base de loisirs en voie de constitution
- 3 Un paysage compositant avec l'eau
- 4 La route du Port-Leyron ...
- 5 ...une image à "retravailler" près de la RD 10

2.4.3. Le coteau de Baurech : un seuil marqué et composite

◆ **Situation** : entre le palus et le plateau calcaire.

◆ **Caractéristiques morphologiques** :

Relief : la tête du coteau présente un profil très abrupt qu'un qualifie régulièrement de falaises pendant que le pied des falaises profite d'un dénivelé plus doux, à l'instar des coteaux de Garouilles en cœur de plateau.

Eau : néant.

Occupation du sol : le profil de falaise n'admet qu'un dense boisement pendant que la partie plus douce de la pente a été largement anthropisée (urbanisation compacte ou diffuse).

◆ **Analyse paysagère** :

La transition nette qu'assure le coteau de Baurech entre le plateau-terrasse et la plaine alluviale, légitime la singularité de cette entité paysagère. La traversée de cet espace par la RD 10, voie principale de liaison des communes de rive droite à l'agglomération Bordelaise, la présence du bourg de Baurech et l'encadrement boisé des falaises constituent autant d'unités paysagères fondamentales à traiter.

2.4.3-1 La RD 10 (cf. planches photos n°8 et 9)

La RD 10 assure la principale voire l'unique vitrine de Baurech pour les automobilistes. Ainsi, le paysage offert par la RD 10 est le paysage quotidien du plus grand nombre d'habitants. Ce paysage peut se diviser en 4 séquences assez distinctes avec d'Ouest en Est :

- Une première séquence (entre Cambes et les environs du Grand Port) fermée, où la perception du paysage est strictement "ceinturée" entre la végétation du coteau d'une part et la végétation du fleuve ou des jardins des quelques maisons dispersées le long de la voie (cf. photos n°1 et 3). Seule l'ouverture assurée par la station-service, marque une rupture.
- Une séquence intéressante (entre le bourg et Grand Port) d'ouverture visuelle très forte sur le palus viticole (cf. photo n°4) pendant que la vue sur les habitations individuelles ayant colonisé le pied de coteau s'élargie plus concrètement (cf. photo n°2).
- Une séquence de traversée de bourg, aménagée récemment, marquée par une assez faible perception de densité pour un axe principal de village (cf. photo n°5). Ce sentiment est en effet renforcé par la position plus basse des maisons au Sud de la voie (cf. photo n°1) et la présence de quelques ouvertures visuelles (cf. photo n°2) sur le palus.
La fin de traversée d'agglomération est soulignée par l'aménagement de terre-pleins végétaux qui s'opposent au traitement minéral précédent (cf. photo n°3).
- Une dernière séquence de réouverture franche sur le palus, qui, de strictement viticole à l'Ouest passe à une diversité à l'Est soulignée par la prairie du centre équestre (cf. photo n° 5).
Côté coteau, on voit apparaître la seule colonisation viticole autour du château de Champcenet (cf. photo n°4) même si les boisements des châteaux implantés jusqu'à la route marquent fortement l'espace également (cf. photo n°6).

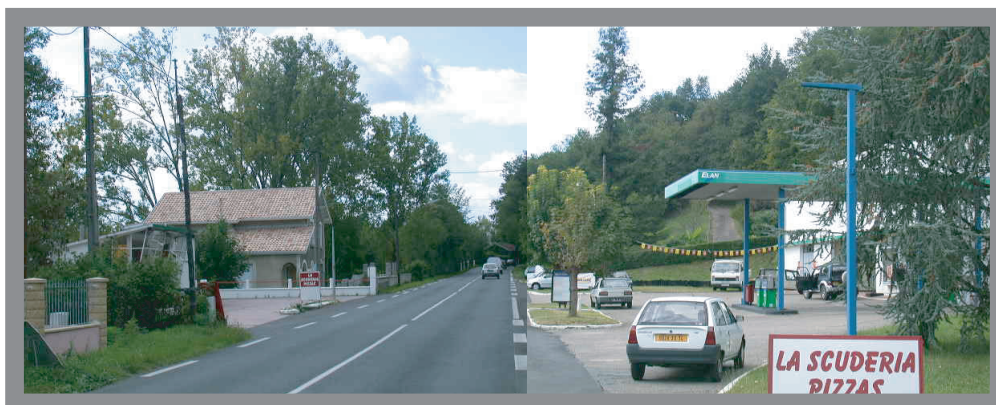
PLANCHE PHOTOS n°8 : LE COTEAU DE BAURECH



1



2



3



4



5

La RD 10 :

- 1 Séquence de la RD 10 fermée par la végétation après Cambes
- 2 Des ouvertures partielles sur le coteau par colonisation de l'urbanisation
- 3 Rupture créée par la station service
- 4 Grande ouverture sur le Palus viticole entre Grand-Port et le Bourg
- 5 Faible perception de la densité en traversée de bourg

PLANCHE PHOTOS n°9 : LE COTEAU DE BAURECH



1



2



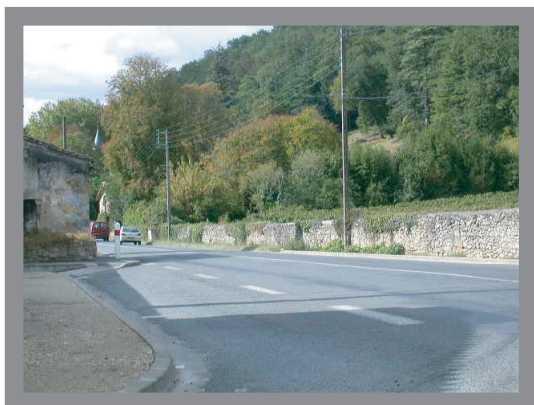
3



4



5



6

La RD 10 :

- 1 Le bourg : une faible densité renforcée par la position plus basse des maisons situées au Sud de la RD 10...
- 2 ...et la présence de quelques fenêtres visuelles sur le Palus
- 3 Opposition terres-pleins végétaux-minéraux en sortie de bourg
- 4 Unique colonisation viticole du coteau à Champcenet
- 5 Ouverture visuelle large sur le Palus à partir du centre équestre
- 6 Retour des séquences fermées par les boisements du coteau

◆ Enjeux et recommandations :

=> Les enjeux liés à la RD 10 sont multiples sur Baurech :

- L'enjeu dominant étant de sauvegarder les larges fenêtres visuelles sur le palus inondable à l'Ouest comme à l'Est du bourg de Baurech. La fenêtre située en plein cœur de bourg méritant, elle aussi une protection de par sa position de transition avec l'extension Est du bourg primitif.
- La préservation de la co-visibilité sur les palus doit se traduire des mêmes contraintes côtés falaises lorsque celles-ci développent une pente douce herbacée. L'arrêt du mitage des coteaux en linéaire se justifiant autant par les risques d'éboulements que par les risques liés au desserte individuelles.
- Plus ponctuellement, il convient de "marquer" les carrefours stratégiques à terme du Bridat et du Centre Equestre, tout en préservant le linéaire routier des risques d'affichages publicitaires.

2.4.3-2 Le bourg de Baurech (cf. planche photos n°10)

- Le bourg de Baurech, on l'a dit, a la particularité d'être relativement peu dense. Le bâti, bien qu'aligné le plus souvent, laisse la place, dès que le niveau de plancher côté Sud s'abaisse trop, à des clôtures végétales (cf. photo n°1). Ces dernières tranchent particulièrement avec les alignements minéraux assurés par les façades ou clôtures traditionnelles (cf. photos n°1 et 2).
- Outre cette singularité, on peut noter la diversité de traitement des façades (cf. photo n°3) ainsi que la présence d'impasses encore en terre qui confèrent une ambiance rurale étonnante.
- La présence des murets de pierre, autour du cimetière mais surtout en tant que soutènement de grandes propriétés soulignent quand à eux une homogénéité plus forte sur le flanc Ouest du bourg (cf. photos n°2 et 4).

En effet, sur le flanc Est, la dilatation du bâti, liée à la place de l'école et de la mairie (cf. photo n°5), ainsi que le château de Pressac (cf. photo n°6) semble s'associer à une rupture.

◆ Enjeux et recommandations :

=> L'enjeu du bourg se concentre principalement sur le site situé autour du château de Pressac. Par sa situation stratégique, il pourrait devenir un espace public central fort (place publique et parc).

Cette place pourrait accueillir des manifestations diverses comme des marchés et permettrait d'assurer une liaison piétonne ou cyclable vers le lac de Baurech sans devoir passer par la RD 10 et le Centre Equestre.

PLANCHE PHOTOS n°10 : LE COTEAU DE BAURECH



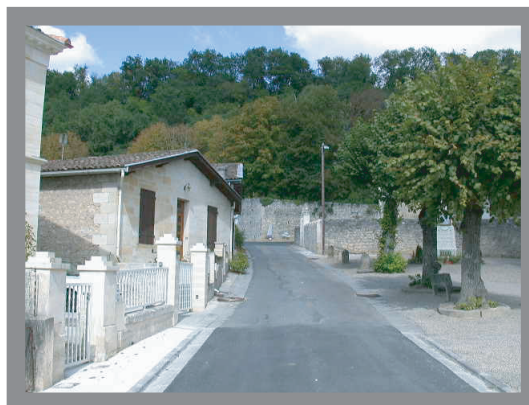
1



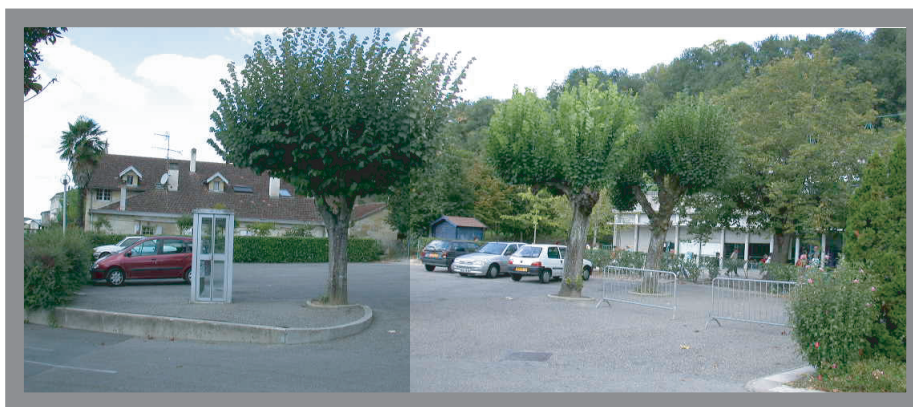
2



3



4



5



6

Le Bourg :

1 Le caractère rural du bourg souligné par certaines clôtures végétales...

2 ...qui tranchent avec les façades traditionnelles en alignement ...

3 ...même si dans le détail, le trait des façades est hétérogène

4 Le bourg primitif présente une homogénéité plus forte, renforcé par la présence du calcaire des murets de pierre

5 La place de l'école ...

6 ...et le Château de Pressac marquant une rupture avec le flanc Ouest du bourg

2.4.3-3 Les falaises boisées (cf. planche photos n°11)

=> Les falaises boisées impriment fortement l'espace en constituant un repère visuel lointain, depuis le palus (cf. photo n° 1) ainsi que depuis la rive gauche de la Garonne. Sa continuité sur les communes de Cambes ou de Tabanac (cf. photo n°2) en fait en effet une référence paysagère remarquable.

=> Les perspectives visuelles lointaines offertes par ces falaises sont très rares, bloquées la plupart du temps par la densité végétale. Ainsi, les routes de St-James ou Mougnon apparaissent moins comme des routes belvédères que comme des routes boisées.

Seules les quelques maisons implantées en pied de falaises, jouissent ainsi du panorama exceptionnel permettant d'apercevoir l'étendue des deux palus de la Garonne voire les prémices du plateau landais forestier (cf. photo n°3).

◆ **Enjeux et recommandations :**

=> Les falaises calcaires boisées de Baurech et plus généralement de la Garonne constituent une présence paysagère fortement identitaire des communes de rive droite.

Deux enjeux peuvent être isolés. En priorité, la sauvegarde de leur statut boisé par l'établissement d'espaces boisés classés. Enfin, la matérialisation d'au moins deux fenêtres visuelles à large panorama à partir des 2 routes principales que sont les routes de St-James et de Mougnon.

2.4.4. Le plateau vallonné (cf. planche photos n°12)

◆ **Situation :** la partie haute du territoire sur la moitié Nord.

◆ **Caractéristiques morphologiques :**

Relief : le relief est marqué par un vallonnement doux entre 50 et 90 m NGF.

Voirie : le réseau des voiries est relativement dense et à caractère rural.

Eau : néant.

Occupation du sol : la vigne, bien que majoritaire, est largement concurrencée par de vastes prairies pendant que l'habitat est historiquement diffus sur tout le plateau.

◆ **Analyse paysagère :**

=> Le plateau de Baurech apparaît comme un paysage complexe tirant sa richesse de la diversité d'occupation du sol. Le "liant" de cet espace est véritablement assuré par les boisements, qui se présentent sous toutes les formes.

En effet, comme le montre la photo n° 1, planche photos n° 10, on peut remarquer des arbres isolés, des alignements de bords de voies, des bosquets, sans oublier les parcs arborés de château ou encore les jardins plus modestes des habitations individuelles.

La présence du végétal est soulignée à chaque point de vue offert par le jeu du modelé topographique et plus encore par les profils de voies routières, fréquemment composés de talus plantés (cf. photo n° 5).

=> Les prairies, dominantes sur le quart Ouest de la commune, apparaissent également bien encadrées par les boisements (cf. photos n° 3 et 4). La présence de chevaux, notamment au "Puy" contribue à enrichir le portrait du plateau.

=> Les points de vue offerts par les croupes sont nombreux. Ceux dirigés sur les châteaux de La Roche (cf. photo n° 2) ou sur ceux de la Caussade et surtout sont tout à fait remarquables.

PLANCHE PHOTOS n°11 : LE COTEAU DE BAURECH



1



2



3



4



5

Les falaises boisées :

- 1 Les falaises boisées, un repère visuel lointain depuis le Palus...
- 2 ...une référence paysagère remarquable pour les communes de rive droite
- 3 Une situation "belvédère" dont ne jouit que quelques maisons implantées en pied de falaise
- 4 La densité de la végétation ne permet que quelques ouvertures
- 5 Des fenêtres visuelles à promouvoir route de St-James

=> Le thème des murets de pierre est également un élément d'identité qu'un retrouve souvent. Ce mode d'expression bâtie pâtit parfois aujourd'hui, d'une banalisation dans la façon dont il est prolongé ou consolidé.

◆ **Enjeux et recommandations :**

L'enjeu principal et moteur doit être la sauvegarde de la diversité dans son ensemble du plateau. Pour cela, il convient de pérenniser un certain nombre d'éléments :

=> En premier lieu, les boisements principaux du plateau, les linéaires structurants là où le POS opposables ne se bornaient qu'au classement de certains parcs de château. Les coteaux boisés de la Garouille ou le couronnement forestier du château la Rose méritent entre autres une sauvegarde.

=> En second lieu, les points de vues remarquables, qui nécessitent des fuseaux de protection :

- sur le château La Roche depuis le RD 115 entre Mougnon et Pillon,
- sur le panorama offert sur les prairies de La Rose et les vignes de Desbarrats après la ferme Taillefer,
- sur les prairies "de Pey de Bos".

=> En troisième lieu, les routes pittoresques constituées d'alignement d'arbres :

- les alignements de chênes de la route entre Desbarrats et Constantin,
- les alignements de chênes entre Bellevue et St-James,
- les routes de coteaux boisés de la vallée de la Garouille.

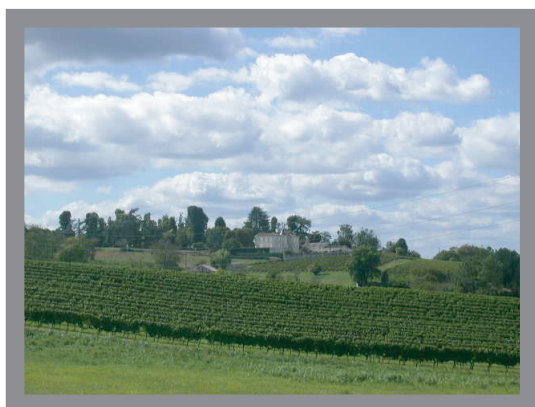
=> Enfin, les coupures d'urbanisation afin d'éviter une urbanisation linéaire :

- entre Constantin et Cabane,
- entre la château de Lyde et les Augustins,
- entre le Puy et Saint-James.

PLANCHE PHOTOS n°12 : LE PLATEAU



1



2



3



4



5

- 1 Panorama sur le plateau viticole en hiver
- 2 Point de vue remarquable sur le Château La Roche
- 3 Des boisements très présents
- 4 Des prairies dominantes sur le quart Ouest
- 5 Les routes de plateau soulignée par les alignements de chênes remarquables

**3. MISE EN ŒUVRE ET JUSTIFICATION DES
ORIENTATIONS DU PLU**

PREAMBULE :

Le présent chapitre s'articule avec les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. En effet, le rapport de présentation joue un rôle de relais explicatif et justificatif entre le PADD, le zonage et le règlement.

3.1. UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DU PRINCIPE D'EQUILIBRE

La mise en place des orientations du PLU de la commune de Baurech témoigne du souci de s'inscrire dans le **respect du principe d'équilibre** défini à l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier prescrit pour tous documents d'urbanisme de déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages.

Le schéma d'organisation territoriale du PADD qui présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune participe de cette philosophie. Décliné en 3 volets principaux, à savoir les principes de fonctionnement, les principes de développement-renouvellement urbain et les principes de protection, il rend lisible sa traduction.

3.1.1. Un projet communal fondé sur la maîtrise de l'urbanisation et sur l'optimisation des opportunités de développement

L'urbanisation de Baurech s'est réalisée jusqu'à présent comme "résultante" bâtie de l'espace viticole, à travers un mode de développement linéaire le long des principaux axes de communication.

Ainsi, le projet de PLU est l'occasion pour la collectivité de maîtriser son développement urbain :

=> En donnant la priorité au confortement du centre-bourg. Cet objectif passe par la mise en œuvre de plusieurs actions :

- la valorisation des espaces publics et notamment la requalification de l'entrée Ouest du bourg,
- la création d'une opération d'habitat locatif au lieu-dit "Borde" pour favoriser la mixité et renforcer l'attractivité du bourg,
- le renforcement de la mixité fonctionnelle en favorisant l'installation des commerces et de services de proximité.

=> En donnant la priorité à l'urbanisation des secteurs stratégiques de Blanche ou Passaduc tout en préservant la qualité des paysages.

Les secteurs de Blanche et de Passaduc correspondent à des secteurs où les enjeux d'urbanisation sont les plus pertinents. En effet, les possibilités de développement en épaisseur permettent de définir des enveloppes urbaines cohérentes. Ces deux secteurs se situent au contact immédiat de constructions existantes et constituent une opportunité pour reconfigurer l'ensemble d'un quartier. Par ailleurs, l'absence de risques (mouvement de terrain, inondation, ...) et le fait qu'ils ne correspondent pas à des terroirs viticoles à enjeux en font des secteurs particulièrement stratégiques.

Pour autant, le développement urbain de ces 2 secteurs devra prendre en compte la qualité des paysages et respecter la morphologie urbaine des quartiers environnants. Pour cela, la densité de l'urbanisation devra être maîtrisée et reportée sur des secteurs plus centraux (le bourg, Borde, ...). Il s'agit en effet de garantir aussi bien à Passaduc qu'à Blanche, un rapport entre les espaces bâtis et les espaces verts non-bâtis qui soit cohérent avec le contexte rural dans lequel se situent ces 2 secteurs.

=> En n'offrant des possibilités de développement que pour les secteurs réunissant les critères suivants :

- l'absence d'impact paysager négatif ou de fortes contraintes (inondation, carrière, mouvement de terrain, ...),
- possibilité d'extension urbaine en épaisseur ou comblement de dents creuses,
- la présence des principaux réseaux (eau, électricité, ...) suffisamment dimensionnés ou en projet.

3.1.2. Un projet qui vise à préserver les espaces viticoles

La viticulture constitue le principal secteur d'activité de la commune de Baurech. Les deux Appellations d'Origine Contrôlées (Bordeaux et Premières Côtes de Bordeaux) couvrent une grande partie du territoire communal. De plus, la commune fait partie de l'aire métropolitaine de l'agglomération bordelaise et à ce titre, de nombreux secteurs sont considérés comme des terroirs viticoles à enjeux, qu'il convient de protéger. Ainsi, les secteurs viticoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique seront classés en zone A dans le PLU.

3.1.3. Un projet qui tient compte des risques naturels

La commune de Baurech est confrontée à plusieurs types de risques naturels.

=> Le risque d'inondation :

Le territoire communal est largement soumis au phénomène d'inondation puisqu'il concerne la quasi-totalité du palus situé au Sud de la RD 10. Depuis 2003, la commune de Baurech dispose d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) qui vaut Servitude d'Utilité Publique et dont le règlement prévaut sur celui du PLU.

Le P.L.U. de Baurech a veillé ainsi à prendre en compte le risque d'inondation :

- en faisant apparaître sur le plan de zonage, une trame spécifique qui correspond à l'ensemble des terrains concernés par un risque d'inondation (zone bleue et rouge)
- en renvoyant les terrains concernés par le risque au règlement du P.P.R.I. dont les dispositions prévalent sur celles du P.L.U.

=> Le risque de mouvement de terrain :

La commune de Baurech est soumise à des risques de mouvements de terrain dus à la présence de falaises instables. Ces falaises se situent sur les coteaux boisés le long de la RD 10. La commune de Baurech est à ce titre classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs. Ainsi, un secteur spécifique, inconstructible, suffisamment large pour tenir compte des cônes d'éboulement, a été défini.

=> Le risque d'effondrement de carrières souterraines abandonnées :

Le risque d'effondrement est très localisé à l'aplomb d'anciennes exploitations de pierre et à leurs abords immédiats. Plusieurs entrées de carrières souterraines ont été recensées sur le territoire communal. Là encore, un secteur spécifique inconstructible, tiendra compte de ces risques.

3.1.4. Un projet qui protège les espaces naturels sensibles et les paysages

Les éléments naturels et la grande qualité des paysages qui cohabitent sur le territoire de Baurech nécessitent dans le PLU les mesures de protection suivantes :

- La protection des espaces naturels sensibles. En effet, la commune de Baurech est concernée par une zone Natura 2000 le long de la Garonne et deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF de type 1) qui protègent les coteaux boisés et le bois de Degans. Ainsi, outre leur classement en zone naturelle inconstructible, ces boisements seront protégés au titre des Espaces Boisés Classés à conserver. De même, les boisements humides le long de la Garouille, de part leur rôle pour la stabilité des berges, pour la diversité des milieux écologiques ou pour la diversité des paysages seront également protégés au titre des Espaces Boisés Classés à conserver.
- La valorisation des paysages et la prise en compte du patrimoine bâti. Le PLU veillera à :
 - protéger les massifs boisés mais également les éléments végétaux de taille plus modeste (talus boisé, alignement d'arbres, ...) qui confèrent rythme et diversité aux paysages majoritairement viticoles,
 - maintenir des fenêtres visuelles depuis les voies sur des points de vue remarquables (Pillon, prairies de la Rose et les vignes de Desbarrats, prairies de Pey de Bos),
 - assurer, d'une manière générale, la maîtrise de l'urbanisation et un souci d'intégration paysagère des nouvelles constructions,
 - protéger, au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, les éléments du patrimoine bâti les plus remarquables.

3.1.5. Justification des principes du PADD

Le schéma d'organisation territoriale du PADD qui présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune se décline en 3 grands principes :

- des principes de fonctionnement ;
- des principes de développement / renouvellement urbain ;
- des principes de protection et de mise en valeur paysagère.

▪ **Les principes de fonctionnement :**

- √ Afin de renforcer l'attractivité du centre-bourg et réduire l'impact des flux de transit automobile, les séquences d'entrées de ville de la RD 10 pourront être requalifiées.
Il s'agira, à travers des actions d'aménagement particulières (aménagement de carrefour, requalification des accotements pour y intégrer des cheminements doux, ...) de renforcer l'identité urbaine du bourg, d'améliorer les conditions de sécurité routière et de valoriser la qualité des espaces publics du bourg.
- √ Le renforcement de l'attractivité du bourg passe par l'amélioration de la gestion du stationnement dans celui-ci.
Ainsi, les terrains communaux du Domaine de Pressac mais également les terrains qui doivent accueillir une opération de logements locatifs à Borde constituent une opportunité pour la création de nouvelles places de stationnement.
- √ L'organisation urbaine de la commune doit s'appuyer sur un schéma de voirie hiérarchisé et cohérent. Il conviendra, ainsi, de respecter le rôle des voies en fonction de leur statut.
Les voies primaires de transit devront être utilisées comme des voies d'échange à l'échelle intercommunale et non comme support à l'urbanisation.
Les voies secondaires devront permettre d'assurer des échanges entre le bourg et les différents quartiers de la commune.
Les voies tertiaires devront assurer des bouclages de manière à éviter un mode d'urbanisation introverti et permettre de desservir le parcellaire constructible.
- √ Le confortement du bourg a pour objectif de renforcer son attractivité commerciale et de limiter les déplacements automobiles. Cette volonté doit, par conséquent, s'accompagner de la réalisation de liaisons douces permettant de relier les principaux lieux de centralité de la commune et offrir des conditions sécurisées pour les modes de déplacements alternatifs à l'automobile.

▪ **Les principes de développement et de renouvellement urbains :**

- √ La volonté communale de conforter en priorité le centre-bourg vise à :
 - assurer une gestion économe de l'espace en évitant le mitage des espaces agricoles et naturels
 - limiter les déplacements automobiles en assurant un développement urbain de proximité
 - pérenniser et développer les commerces et services de proximité afin de renforcer la mixité urbaine
 - rentabiliser les équipements publics (équipements d'infrastructure, de superstructure et réseaux divers)
 - valoriser l'image de la commune par la requalification des espaces publics

Le confortement du bourg passe, par conséquent, par des actions d'aménagement telles que la requalification de la séquence urbaine de la RD 10, le renforcement de l'offre en habitat locatif, l'amélioration des capacités de stationnement.

- √ Compte tenu des fortes contraintes qui grèvent le territoire en matière de développement urbain (risques naturels, espaces naturels majeurs inscrits au Schéma Directeur), il convient d'optimiser les rares opportunités foncières encore disponibles à savoir les secteurs de Blanche et de Passaduc. Ces secteurs nécessitent des schémas d'organisation urbaine cohérents de manière à assurer un développement urbain qui s'inscrit à l'intérieur de limites claires, qui privilégie une urbanisation en épaisseur et qui évite les accès directs sur des routes départementales.

- √ La volonté communale d'assurer une gestion économe de l'espace justifie de maîtriser l'urbanisation sur le territoire en limiter les possibilités de développement urbain aux quartiers qui respectent les critères énoncés dans le PADD.
 - √ La volonté de la commune de réduire sa dépendance vis-à-vis de l'agglomération bordelaise passe par une offre en matière de commerces et de services de proximité et par un développement économique endogène à l'échelle du territoire intercommunal. Pour cela, il convient de favoriser l'implantation de commerces de proximité dans le bourg par le biais d'un développement urbain de proximité autour de celui-ci et de permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur le site de la Zone d'Activités Economiques de La Lande.
 - √ La vocation touristique de la commune de Baurech définit dans le projet de territoire intercommunal de la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers justifie de permettre la réalisation d'un projet touristique sur le site de l'ancienne gravière autour de la thématique de l'eau.
- **Les principes de protection et de mise en valeur paysagère :**
- √ L'obligation de ne pas aggraver l'exposition au risque de nouvelles populations justifie de prendre en compte l'existence des risques naturels qui concernent le territoire dans les choix retenus pour le développement urbain.
 - √ La commune bénéficie de plusieurs espaces naturels sensibles à forte valeur écologique. Afin de maintenir la biodiversité de la faune et de la flore locale, il conviendra de mener une politique de protection stricte en faveur des principaux massifs boisés notamment ceux des coteaux et ceux situés aux abords des cours d'eau (boisements ripicoles).
 - √ La richesse des paysages de Baurech est liée à leur diversité. Ainsi, outre les grandes structures paysagères telles que les massifs boisés, les paysages de vigne, il conviendra de protéger les éléments de paysage plus modestes tels que certains alignements d'arbres remarquables, certaines haies champêtres mais également plusieurs éléments bâtis remarquables (châteaux viticoles, maisons traditionnelles, ...).

3.2. UN PROJET QUI REpond AUX BESOINS IDENTIFIES

Cette partie vise à dresser les différents objectifs de la collectivité et les hypothèses d'évolution démographique vers lesquelles il est raisonnable de penser que la commune tendra d'ici les 10 prochaines années.

Cette prospective s'inscrit dans le cadre de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme qui stipule que "les Plans Locaux d'Urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipement et de services".

3.2.1. Démographie

De façon à évaluer la capacité d'accueil que la Commune va devoir mettre en œuvre à travers le PLU, des perspectives de croissance démographique à moyen terme (10 ans), et par là-même de besoins en logements, doivent être dressées.

Cet exercice difficile, qui s'appuie sur des indicateurs d'évolution récente de Baurech mais également des communes voisines, ne vise pas à tracer une projection fidèle de ce que sera la commune dans 10 ans, mais à dresser une "fourchette" au sein de laquelle la situation est susceptible d'évoluer.

=> Rappel des indicateurs de croissance :

Indicateurs démographiques

	1975	1982	1990	1999	2007 *
Population totale	598	632	633	695	710

* population estimée

Rythme de croissance	1975/1999	1990/1999
BAURECH :		
• Variation totale	+ 4 hab/an + 97 hab	+ 7 hab/an + 62 hab
• Variation annuelle	+ 0,65 %/an	+ 1,04 %/an
<i>Communes proches de Baurech :</i>		
CAMBES :		
• Variation totale	+ 13 hab/an + 301 ha	+ 12 hab/an + 110 hab
• Variation annuelle	+ 1,28 %/an	+ 1,13 %/an
TABANAC :		
• Variation totale	+ 12 hab/an + 295 hab	+ 9 hab/an + 84 hab
• Variation annuelle	+ 1,52 %/an	+ 1,01 %/an
QUINSAC :		
• Variation totale	+ 10 hab/an + 237 hab	- 11 hab/an - 102 hab
• Variation annuelle	+ 0,60 %/an	- 0,62 %/an
CAMBLANES ET MEYNAC :		
• Variation totale	+ 15 hab/an + 347 hab	+ 17 hab/an + 157 hab
• Variation annuelle	+ 0,76 %/an	+ 0,87 %/an

Source : INSEE, RGP 1999

L'analyse des indicateurs de croissance démographique permet de constater que Baurech se situe, sur la période 1975-1999, parmi les communes de l'aire d'étude, où le rythme de croissance démographique est le moins élevé (+ 0,65 %/an). Cependant, sur la dernière période (1990-1999), Baurech a connu une augmentation significative (+ 1,04 %/an) de population qui lui a permis de rattraper le rythme des communes voisines les plus attractives.

=> Hypothèses d'évolution :

3 hypothèses d'évolution pour les 10 prochaines années ont été dressées :

- Une hypothèse basse de + 0,7 %/an correspondant au rythme moyen de croissance observé sur une longue période à Baurech entre 1975 et 1999.
- Une hypothèse médiane de + 0,8 %/an correspondant à un retour du rythme de croissance observé à Baurech entre 1975 et 1982.
- Une hypothèse haute de + 1 %/an correspondant au maintien du rythme de croissance actuel observé à Baurech sur la période 1990-1999.

Hypothèses de croissance démographique 2007-2017

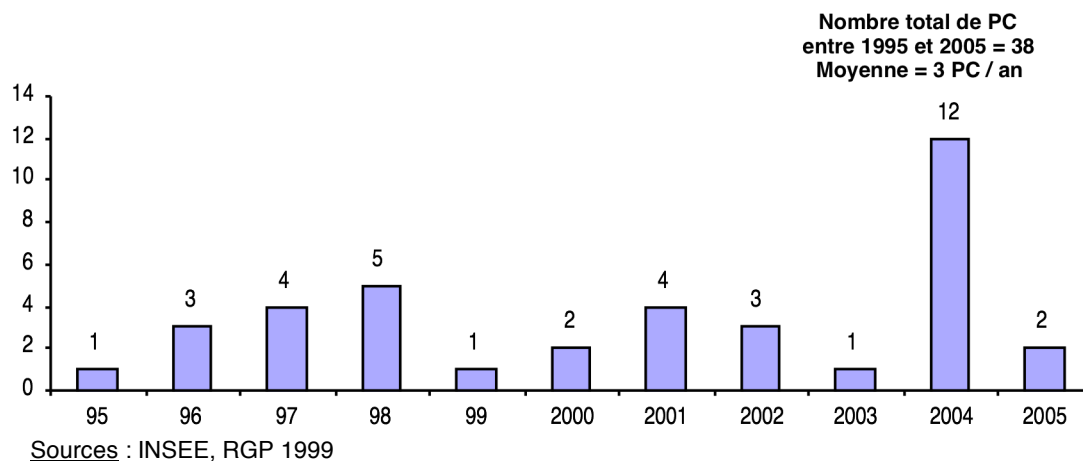
	Hypothèse basse : + 0,7 % par an	Hypothèse médiane : + 0,8 % par an	Hypothèse haute : + 1 % par an
Croissance sur 10 ans	+ 50 hab.	+ 60 hab.	+ 70 hab.
Croissance annuelle	+ 5 hab./an	+ 6 hab./an	+ 7 hab./an
Population 2017	760 habitants	770 habitants	780 habitants

Ces 3 hypothèses d'évolution permettent d'obtenir des projections démographiques contrastées avec, au terme des 10 prochaines années, une population variant approximativement entre 760 et 780 habitants, soit une variation de 50 à 70 nouveaux résidents.

3.2.2. Habitat

=> Rappel des indicateurs de croissance immobilière :

Nombre de PC réalisés à Baurech entre 1995 et 2005



L'analyse du rythme de constructions neuves des 11 dernières années montre un rythme de 3 PC/an en moyenne. En effet, on remarque que, hormis l'année 2004, le rythme annuel des PC accordés pour les constructions nouvelles se situe entre 1 PC/an et 5 PC/an.

=> Besoins en logements :

Les besoins des ménages en résidences principales constituent le résultat le plus direct de l'accroissement démographique, mais également de l'évolution des structures familiales avec la réduction du nombre de personnes par ménage (jeunes en décohabitation, séparations-divorces, accédants à la propriété).

Aussi, nous proposons trois hypothèses pour évaluer les besoins en logements, déterminées en rapport avec les hypothèses de croissance démographique traitées précédemment. Ces besoins s'expriment en théorie selon la formule suivante :

Nombre d'habitants estimé en 2017

Taille des ménages en 2017¹

- nombre de résidences principales 2007¹

10 (années)

Evaluation des besoins en logements pour la période 2007-2017

	Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute
Besoin en logements annuels	2 logements/an	2,5 logements/an	3 logements/an
Besoin total en logements en 2017	20 logements	25 logements	30 logements

¹ Nota : le nombre de résidences principales en 2007 peut être estimé à 295 unités. La taille des ménages prise en considération dans le calcul se base sur une tendance à la baisse constatée depuis les années 80, pondérée par la structure familiale hypothétique des nouveaux arrivants (jeunes ménages, jeunes familles), soit un chiffre de 2,3 pers./ménage.

Synthèse des 3 hypothèses :

Globalement, les hypothèses formulées encadrent le rythme de construction observé aujourd'hui, l'hypothèse médiane étant sensiblement égale. L'hypothèse basse traduit une politique non volontariste, où les maigres opportunités offertes se traduirait uniquement par de l'habitat individuel. L'hypothèse haute résulterait, quant à elle, d'une politique plus volontariste introduisant par exemple une opération locative.

3.2.3. Les besoins en matière de développement économique

Depuis 2003, Baurech fait partie de la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers. La compétence en matière de développement économique a été transférée à cet EPCI. Dès lors, la réalisation ou l'aménagement de zones d'activités économiques doit répondre aux enjeux et aux besoins du territoire intercommunal.

Dès lors, le site qui avait été retenu dans le POS pour accueillir de nouvelles entreprises le long de la RD 10, à l'Est de la commune au Courreau, ne semble pas répondre à ces objectifs. De plus, ce site est aujourd'hui totalement gelé par le PPRI. C'est la raison pour laquelle, le PLU n'a retenu comme site d'accueil pour les activités économiques que la zone d'activités économiques située à La Lande. Ce site, d'une superficie totale de 4,5 ha semble pertinent dans la mesure où il dispose de conditions de desserte favorable depuis la RD 121 E7.

Par ailleurs, il permet un développement en épaisseur et n'est contraint ni par des risques naturels, ni pas un terroir viticole à enjeux.

3.2.4. Les besoins en matière d'équipements, réseaux publics et infrastructures

Compte tenu du diagnostic des réseaux et des hypothèses de développement en matière de logements, les besoins de la collectivité concernant :

- La mise à niveau du dispositif de défense incendie,
- L'extension du réseau d'assainissement collectif en cohérence avec le Schéma Directeur d'Assainissement,
- La réalisation d'une nouvelle station d'épuration,
- La sécurisation du réseau routier passant par l'aménagement de voies (élargissement de l'emprise afin d'y intégrer des cheminements piétons par exemple), la rectification de virage ou l'aménagement de carrefours, la création d'un giratoire au Bridat ou la création d'une nouvelle voie Au Cyprès.

=> Enquête réseaux :

La démarche d'enquête réseaux réalisée dans le cadre du PLU a permis de cerner les besoins d'équipements. Cette enquête a concerné les principales zones à urbaniser du PLU qui pouvaient poser problème notamment par rapport au dimensionnement des principaux réseaux.

Ainsi, grâce à la collaboration des services concessionnaires, la commune de Baurech dispose désormais d'un état des lieux des besoins sur ces secteurs.

Le tableau ci-après (*page 86*) synthétise par réseau ces derniers.



REVISION DU PLU DE BAURECH

Tableau de synthèse des réseaux publics projetés

montants en euros H.T.

Réseaux : Maître d'Ouvrage : Concessionnaire : Maître d'Œuvre :	AEP		Défense Incendie		Assainissement EU		Electricité	
	Situation existante	Situation projetée	Situation existante	Situation projetée	Situation existante	Situation projetée	Situation existante	Situation projetée
Lieu dit : Au Puy Capacité : 5 logements coût prévisionnel	Ø100	Ø160	débit : 25 m3/h insuffisant	débit : 60 m3/h	assainissement autonome	assainissement collectif prévu	Ok	/
Lieu dit : Passaduc Capacité : 15 logements coût prévisionnel	Ø125	/	Ok	/	assainissement collectif	/	insuffisant	création d'un poste de transformation 140 m HTA 50.000 € HT
Lieu dit : Les Augustins Capacité : 2 logements coût prévisionnel	Ø125	/	Ok	/	assainissement collectif	/	insuffisant	reconstruction d'un poste existant de puissance insuffisante 35.000 € HT
Lieu dit : Cyprès Capacité : 3 logements coût prévisionnel	Ø110	à renforcer	débit 22 m3/h insuffisant	à renforcer	assainissement collectif	/	insuffisant	poste de transformation à prévoir 260 m HTA 46.000 € HT
Lieu dit : Blanche Capacité : 20 logements coût prévisionnel	Ø110	/	1 Pl éloigné	création d'un nouveau Pl	assainissement collectif	/	insuffisant	reconstruction d'un poste existant d'une puissance insuffisante 21.000 € HT
Lieu dit : ZA La Lande coût prévisionnel	Ø160	/	débit 65 m3/h insuffisant	à renforcer	assainissement autonome	/	/	/

NE : • Aucun investissement = 0 €
• Case blanche = donnée en attente

3.2.5. Calcul de la capacité d'accueil du PLU

Cette partie vise à calculer la capacité d'accueil mise en oeuvre dans le PLU afin d'apprécier la cohérence de son dimensionnement avec les perspectives quantitatives dressées précédemment.

=> Méthodologie de calcul :

Comme pour l'évaluation de la capacité d'accueil résiduelle du POS tel qu'il se présentait en 2002, l'évaluation de la capacité du PLU tient compte de la nature des zones constructibles :

- Capacité d'accueil en zones urbaines (UB et UC) :
 - Application d'un ratio de 8,7 lots/ha (équivalent à des parcelles de 800 m²) en zone UB.
 - Prise en compte d'un lot individuel par parcelle en zone UC.
- Capacité d'accueil en zones à urbaniser (1AU) :
 - Application d'un ratio de 6 lots/ha (équivalent à des parcelles de 1500 m²) pour le secteur UCa de Cyprès compte tenu des contraintes liées à la mise en oeuvre d'un assainissement individuel.
 - Application d'un ratio de 4 lots/ha (équivalent à des parcelles de 2500 m²) compte tenu des tailles minimum de terrain imposées pour prendre en compte la qualité paysagère des sites de Passaduc et de Blanche.

=> Evaluation de la capacité d'accueil du PLU :

Zones du PLU	Localisation	Superficie (ha)	Capacité brute	Coefficient pondérateur	Capacité nette
UB	Bourg-Ouest	0,8	7	0,33	5
UC	Au Puy	1	5	0,33	3
	Les Augustins	0,9	4	0,33	3
	Au Cyprès	0,5	3	0,33	2
	Mougnon	0,9	4	0,33	3
1AU	Blanche	1,5	6	0,33	4
	Passaduc	1,7	7	0,33	5
TOTAL		7,3	36	0,33	25

■ Commentaire sur la nouvelle capacité d'accueil :

Evaluation des capacités d'accueil entre le POS et le PLU

Capacité brute				Capacité nette		Evolution POS/PLU	
POS approuvé		PLU		POS approuvé	PLU		
Superficie	Logts	Superficie	Logts	Logts	Logts	Superficie	Logts
10,2	59	7,3	36	40	25	-2,7	-23

Source : Métaphore, 2006

La nouvelle capacité d'accueil du PLU s'avère inférieure à ce que le POS présentait en 2002 puisque l'on perd 23 logements entre les deux documents. Cette différence s'explique par plusieurs éléments :

- Le premier réside dans le fait que certains secteurs classés en zone NB au POS sont aujourd'hui bâtis. En effet, de nouvelles constructions ont été réalisées au Cyprès, à Martin / L'Argilouse, à Constantin, au Puy, aux Augustins et à La Métairie.
- Le second concerne la réduction des zones NA, notamment celle de Passaduc-Ouest du fait de son classement en terroir viticole à enjeux et celle de Borde du fait du risque de mouvement de terrain.

Au final, les espaces urbanisables ont été réduits de 2,9 ha entre les deux documents. Cependant, la nouvelle capacité d'accueil du PLU s'avère suffisamment dimensionnée pour répondre aux hypothèses de besoins en logements neufs développés au chapitre 2.2. Ces besoins ont été estimés à 30 en hypothèse haute.

Par conséquent, la mobilisation du marché de l'ancien et le marché de la construction neuve à court et moyen terme (zones U et 1AU) sont à même de répondre à ces estimations.

3.3. JUSTIFICATION DU ZONAGE, DU REGLEMENT ET DES CHANGEMENTS APPORTES

3.3.1. Les zones urbaines (zones U du PLU)

Rappel de l'article R.123-5 :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, outre les secteurs déjà urbanisés, les secteurs de la commune où la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Le PLU comprend 4 types de zones urbaines, à savoir :

- la zone UA correspondant au centre-bourg ancien,
- la zone UB correspondant aux extensions du centre-bourg ancien,
- la zone UC correspondant à l'urbanisation contemporaine pavillonnaire,
- la zone UY correspondant aux activités économiques, artisanales et commerciales.

■ **La zone UA : permettre le confortement du centre-bourg tout en préservant son identité**

La zone UA s'applique au secteur du centre-bourg dont la vocation à accueillir une mixité urbaine doit être confortée. Cet ensemble assez homogène est caractérisé par une forme urbaine identitaire où le bâti est principalement implanté à l'alignement des voies et emprises publiques et en ordre continu ou semi-continu. Il s'agit du secteur où le tissu bâti est le plus dense.

Modifications apportées par le zonage :

Dans le POS, il n'existait qu'une seule zone urbaine (zone U) correspondant à l'ensemble du bourg constitué le long de la RD 10. Le zonage du PLU distingue désormais le bourg historique de Baurech et ses extensions. Ainsi, les limites Sud et Ouest de la zone UA restent identiques à celles de la zone U du POS. En revanche, la zone UA du PLU n'intègre pas le Domaine de Pressac qui est désormais classé en zone UB.

Enfin, la limite Nord de la zone UA a été redéfinie afin de prendre en compte le périmètre de risque lié aux mouvements de terrains.

Objectifs du règlement :

- ✓ Sauvegarder la forme urbaine traditionnelle du bâti du centre-bourg et promouvoir le patrimoine architectural et urbain, en permettant le renouvellement et la reconquête de ce bâti ;
- ✓ Favoriser la mixité des fonctions urbaines du bourg (habitat, commerces, services, ...).

■ **La zone UB : prendre en compte la spécificité des extensions du bourg**

La zone UB s'applique aux extensions anciennes qui se sont greffées à l'Est et à l'Ouest du bourg historique, le long de la RD 10. Ces constructions se distinguent de celles du bourg ancien pour plusieurs raisons :

- le tissu bâti est moins dense,
- les constructions se sont, pour la plupart, implantées en retrait de la voie.

Pour autant, les constructions situées en zone UB correspondent souvent à des constructions anciennes traditionnelles.

Modifications apportées au zonage :

La zone UB située à l'Ouest du bourg ancien reprend une partie de la zone INA du POS. Il s'agit des terrains qui ne sont pas soumis au risque de mouvement de terrain. Par conséquent, la zone UB du PLU a été largement réduite par rapport à la zone INA du POS.

La zone UB située à l'Est du bourg ancien reprend une partie de la zone U. Cependant, la limite Nord a été redéfinie en fonction du risque de mouvement de terrain et les boisements remarquables de Nord constituent une "coupure verte" et marquent qualitativement l'entrée du bourg à l'Est.

Le Domaine de Pressac, situé au Sud de la RD 10 est désormais intégré à la zone UB. Néanmoins, son parc est protégé au titre de la loi Paysage car il constitue un espace de représentation à maintenir face à la mairie.

Objectifs du règlement :

- ✓ Prendre en compte les spécificités urbaines des secteurs par rapport au bourg historique,
- ✓ Préserver la forme de ces secteurs et promouvoir un bâti de qualité,
- ✓ Assurer une transition entre la densité du bourg et celle des secteurs pavillonnaires,
- ✓ Maintenir un espace paysager de représentation au Domaine de Pressac.

■ La zone UC : gérer les extensions urbaines contemporaines

La zone UC s'applique aux secteurs d'habitat pavillonnaire qui se sont développés sur le plateau. Elle présente essentiellement un parcellaire privilégiant une implantation des constructions en milieu de parcelle.

Modifications apportées au zonage :

La zone UC du PLU se substitue à une grande partie des zones NB du POS qui sont aujourd'hui bâties. Ainsi, la zone UC reprend :

- la zone NB "Au Puy" telle qu'elle était définie dans le P.O.S.,
- la zone NB "Aux Augustins" en y incluant les deux constructions existantes à Passaduc ainsi que les parcelles 330, 331, 332 qui bénéficient d'un accès,
- la zone NB "La Métairie", sur ce secteur, bien que classées en terroir viticole à enjeux au Schéma Directeur, les parcelles n° 787 et 789 sont intégrées à la zone UC car elles sont aujourd'hui bâties,
- la zone NB de "Constantin", là encore, bien que classée en terroir viticole à enjeux au Schéma Directeur, une partie de la parcelle n° 816 est classée en zone UC car elle est aujourd'hui bâtie,
- la zone NB "Cabane",
- la zone NB "Au Cyprès" qui, bien que classée en espace naturel à protéger pour des raisons économiques, environnementales et paysagères au Schéma Directeur, constitue aujourd'hui une zone urbanisée. Or le Rapport de Présentation du Schéma Directeur précise clairement que dans les espaces définis comme naturels à protéger pour des raisons économiques, environnementales et paysagères, l'urbanisation y est interdite en dehors des parties actuellement urbanisées. Par conséquent, l'existence d'un quartier constitué au Cyprès a été pris en compte dans le P.L.U. par un classement en zone UC. Cette zone se limite strictement à l'enveloppe du bâti existant,
- la zone NB "Martin / L'Argilouse" en supprimant le terrain situé sur une partie de la parcelle 545 afin de maintenir la zone UC à l'intérieur de limites cohérentes au regard des constructions récentes qui ont été réalisées,
- la zone de Mougnon qui accueille déjà 3 constructions et dont on intègre la parcelle 701 en dent creuse et une partie de la 184.

En revanche, le PLU n'a pas classé en zone UC les zones NB du POS situées à Rembeau et au Bridat. En effet, compte tenu de la valeur paysagère des coteaux et des problèmes liés aux eaux pluviales au Bridat, il n'est pas souhaitable de conforter la vocation urbaine de ces secteurs.

Objectifs du règlement :

- ✓ Favoriser la constitution d'un cadre de vie de qualité et agréable accompagnant l'habitat,
- ✓ Maîtriser la densification pour la reporter sur des secteurs plus centraux.

■ **La zone UY : permettre l'accueil d'activités économiques sur le territoire communal**

La zone UY située à La Lande, au Nord-Est de la commune a pour vocation d'accueillir des activités économiques, artisanales ou commerciales.

Modifications apportées au zonage :

La zone UY du PLU reprend la zone INAY du POS qui accueille déjà une construction.

En revanche la zone INAY le long de la RD 10 a été déclassée en zone agricole.

Objectifs du règlement :

- ✓ Offrir des conditions favorables pour l'accueil de nouvelles activités économiques,
- ✓ Assurer l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions.

Justification des dispositions du règlement pour les zones urbaines :

■ **Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites**

Règles communes aux zones UA, UB, UC et UY :

- ✓ Afin de préserver la sécurité, et éviter tout conflit d'usage avec les zones d'habitat ; les constructions liées à une activité nuisante sont interdites. Cette règle est plus souple qu'une interdiction systématique des Installations Classées et permet d'apprécier de façon plus pertinente la nuisance occasionnée par l'activité en question.
- ✓ Interdiction des constructions nouvelles à usage agricole (à l'exception des constructions liées aux activités existantes), des carrières et des campings car ces occupations sont incompatibles avec le caractère urbain de ces zones (à vocation d'habitat et activités industrielles).
- ✓ Afin d'éviter les dérives liées à la transformation en habitat permanent d'un mode d'hébergement à vocation de loisirs ainsi que les problèmes sanitaires que cela occasionne, il est rappelé qu'en zones UA, UB et UC, seul le stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur est autorisée.

Règles propres à la zone UY :

- ✓ Afin d'éviter les conflits d'usage, l'article UY1 interdit les constructions à usage d'habitation en dehors de celles nécessaires au gardiennage, les dépôts de déchets / véhicules usagés et matériaux non liés à une activité existante, les dépôts de déchets ainsi que l'exploitation du sous-sol et le camping / caravaning.

■ **Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Règles communes aux zones (UA, UB et UC) :

- ✓ Il est rappelé dans ces zones, la nécessité de respecter les règles d'isolement acoustique aux abords de la RD 10 afin d'être conforme aux dispositions du Code de la Construction.

■ Article 3 : accès et voirieRègles communes aux zones urbaines :

- ✓ Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la largeur des accès supérieurs à 4 m ou la nécessité de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse permettront de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple.

Règles propres aux zones UB et UC :

- ✓ Les zones UB et UC s'étendant sur des secteurs de moindre densité et fréquemment en bord de voie départementale, il est demandé un regroupement des accès dans le cas des lotissements et l'aménagement d'un sas d'entrée en recul de 5 m afin de pouvoir stationner ou entreposer les bacs à ordures ménagères sans risque pour la circulation publique.

■ Article 4 : desserte par les réseauxRègles communes aux zones urbaines :

- ✓ Pour garantir de bonnes conditions de santé publique et limiter les impacts sur l'environnement, les constructions doivent être alimentées en eau potable, être raccordées à l'assainissement collectif (s'il existe) ou disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation et être en mesure de gérer les eaux pluviales qu'elles génèrent.
- ✓ Dans un souci d'intégration paysagère, tant dans les zones de forte densité urbaine que dans celles de plus faible constructibilité, il est exigé l'enfouissement des lignes de transport d'énergie électrique et de télécommunications.

■ Article 5 : caractéristiques des terrainsRègles communes aux zones urbaines :

- ✓ La taille minimum des terrains n'est pas réglementée de façon à optimiser le développement des zones les mieux équipées en réseaux publics.

Règles propres au secteur UCa :

- ✓ La présence importante d'argiles sur le secteur de Cyprès justifie de fixer une taille minimum de terrains de 1500 m² qui permettra de réaliser un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Par ailleurs, cette taille minimum des terrains vise à éviter la multiplication des rejets dans le milieu naturel.

■ Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiquesRègles propres à la zone UA :

- ✓ Le confortement de la forme urbaine traditionnelle du bourg et des hameaux justifie la définition de règles obligatoires d'implantations en alignements par rapport aux voies et emprises publiques, et ce sur toute la hauteur de la façade du bâtiment afin d'éviter des façades en décrochement.

Quelques dérogations sont autorisées :

- Dans un souci d'harmonie des implantations nouvelles avec l'existant, une implantation en retrait est autorisée si elle se situe dans le prolongement d'un bâtiment déjà en retrait, qu'il se situe sur la parcelle constructible ou sur un fond voisin.
- Afin de préserver l'effet de rue, il est possible de déroger à la règle de l'alignement dans la mesure où cet effet est maintenu par la construction d'un mur en maçonnerie traditionnelle.
- Dans les cas de parcelles présentant une largeur supérieure au rythme traditionnel (> 15 m) ou inférieure (< 4 m) il est prévu en construction nouvelle de pouvoir s'implanter en retrait de l'alignement afin de ne pas imposer un linéaire bâti excessif (> 15 m) ou trop étroit pour assurer une bonne cohérence du projet.

Règles propres à la zone UB :

- ✓ Afin de prendre en compte le mode d'implantation des constructions existantes et de favoriser la mixité des formes urbaines, il est prévu des implantations diversifiées par rapport aux voies et emprises publiques :
 - soit à l'alignement des voies,
 - soit en respectant un recul de 4 m minimum.
- ✓ Afin de tenir compte de l'existant, des implantations différentes pourront être autorisées à condition qu'elles soient justifiées et qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant.

Règles propres à la zone UC :

- ✓ Afin d'assurer une continuité avec les règles d'implantations qui étaient imposées dans le POS pour les constructions existantes, les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimum de 8 m par rapport aux voies. Ce recul permettra de gérer un jardin ou une place de stationnement.

Afin d'assouplir cette règle, des dérogations sont autorisées pour l'extension des constructions existantes, et les constructions nécessaires à l'intérêt collectif.

Règles propres à la zone UY :

- ✓ De façon à intégrer visuellement et paysagèrement les constructions à usage d'activités économiques depuis la RD 240, un retrait minimum de 15 m est imposé par rapport à cette voie.
- ✓ Par rapport aux autres voies, un retrait de 10 m est exigé au regard du fait que les volumes et les hauteurs constructibles sont importants ; ce recul permet de gérer un prospect acceptable vis-à-vis de l'espace public. Par ailleurs, ce recul permet également de gérer le stationnement nécessaire dans le cadre des activités économiques, commerciales et artisanales.

■ Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles propres à la zone UA :

- ✓ Afin de préserver la forme urbaine bâtie en ordre continu côté espace public, sans pour autant contraindre le devenir et l'évolutivité sur le reste de la parcelle en domaine privé, l'implantation vis-à-vis des limites séparatives est réglementée en fonction de la partie où se situe le projet. Si le projet s'implante dans une bande de 15 m de profondeur vis-à-vis de la rue, l'implantation en ordre continu d'une limite latérale à l'autre est autorisée, tout comme l'ordre semi-continu en retrait d'une des limites séparatives avec une distance minimum équivalente à la moitié de la hauteur de la construction avec au minimum 3 m de façon à ne pas créer des espaces inaccessibles.

Au-delà de cette bande de 15 m de profondeur, c'est-à-dire dans la partie intérieure de la parcelle, le choix est laissé entre une implantation en continuité ou en retrait des limites séparatives, car l'impact urbain depuis l'espace public est nul.

La valeur de 15 m est la profondeur moyenne des constructions implantées à l'alignement dans la zone UA.

Règles propres à la zone UB :

- ✓ De façon à optimiser l'utilisation du sol dans cette zone urbaine, l'implantation des constructions sur les limites séparatives est autorisée. Toutefois, dans le cas d'implantation en retrait, une distance minimum de 3 m est requise afin de ne pas créer des espaces inaccessibles.

Règles propres à la zone UC :

- ✓ Le tissu aéré de la zone UC et l'implantation du bâti existant justifie une implantation en ordre discontinu pour les constructions nouvelles. Un retrait minimum de 4 m est par conséquent fixé afin de conserver des accès à l'arrière des parcelles.

Règles propres à la zone UY :

- ✓ Compte tenu de la volumétrie des constructions à usage d'activités économiques, un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives a été défini.

■ Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriétéRègles propres aux zones UA, UB et UY :

- ✓ La structure parcellaire des zones UA et UB et la vocation de la zone UY ne justifie pas de réglementer l'implantation des constructions sur une même propriété.
- ✓ Le tissu aéré de la zone UC justifie de fixer une distance de 4 m entre deux constructions situées sur une même propriété.

■ Article 9 : emprise au solRègles propres à la zone UA :

- ✓ La taille des terrains en zone UA étant de petite taille, l'emprise au sol n'est pas réglementée afin d'optimiser la constructibilité de ces espaces et par conséquent leur renouvellement.

Règles propres à la zone UB :

- ✓ La taille des terrains étant plus grande (en zone UB), l'emprise au sol est fixée à 40 % de façon à pouvoir, dans le cas d'opération groupée, maintenir un peu d'espace libre pour le stationnement et les espaces verts.
- ✓ Afin de renforcer la mixité fonctionnelle de cette zone, l'emprise au sol maximum est portée à 60 % pour les locaux à usage d'activités.

Règles propres à la zone UC :

- ✓ Le caractère aéré de la zone UC et l'absence, dans certains cas, de l'assainissement collectif justifie de limiter l'emprise au sol à 30 %, sauf pour d'éventuelles constructions à usage d'activités qui, dans ce cas, sont limitées à 60 %.

Règles propres à la zone UY :

- ✓ La nécessité de conserver des espaces disponibles, pour le stockage, le stationnement ou les manœuvres des véhicules justifie de limiter l'emprise au sol à 60 %.

■ Article 10 : hauteur maximum des constructionsRègles communes aux zones urbaines UA, UB et UC :

- ✓ La hauteur maximum des constructions est fixée à 9 m en zones UA, UB et UC dans un souci de continuité des règles dans le temps avec les dispositions du POS.
- ✓ Afin d'éviter les conflits de voisinage, la hauteur maximum des annexes implantées en limite séparative est limité à 3,50 m en tout point du bâtiment.

Règles propres à la zone UY :

- ✓ La volumétrie des constructions à usage d'activités économiques nécessite de permettre une hauteur maximum de 12 m.
- ✓ Des dérogations sont cependant prévues pour les ouvrages particuliers (souche de cheminée, ...) nécessaires à l'activités économiques.

■ Article 11 : aspect extérieur des constructionsRègles communes aux zones UA, UB et UC :

- ✓ Afin de préserver le caractère architectural du centre-bourg et des hameaux traditionnels, un certain nombre de mesures sont adoptées.

Elles concernent les constructions existantes, les constructions anciennes traditionnelles et les constructions nouvelles. Ces règles portent sur les ouvertures, façades, épidermes, ou encore la couleur des menuiseries et tendent à orienter les interventions privées dans un cadre de qualité architecturale.

- ✓ L'article 11 vise à orienter les interventions privées afin de préserver le caractère architectural du patrimoine bâti de la commune et favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti préexistant.

Ainsi, l'article 11 définit différents types de prescriptions architecturales en fonction de la typologie des constructions.

L'article 11 des zones UA, UB et UC distingue plusieurs types de constructions :

- Les constructions existantes : il s'agit de constructions qui respectent un style architectural bien identifiable correspondant à une époque précise et utilisant le cas échéant des matériaux spécifiques (exemple : bâtiment public des années 1930, ...).
- Les constructions anciennes de type traditionnel : il s'agit du patrimoine bâti traditionnel caractéristique des constructions anciennes girondines. Les prescriptions concernent donc l'utilisation de la tuile canal, le respect de pentes de toit adapté à ce style de couverture, les proportions des ouvertures, la couleur des enduits et des menuiseries, ...
- Les constructions nouvelles : il s'agit des constructions contemporaines dont le règlement vise à définir des principes de composition s'inspirant des constructions traditionnelles afin de préserver une certaine harmonie dans le tissu bâti.

Cependant, ces règles ne concernent pas les constructions qui sont réalisées selon un projet d'inspiration contemporaine afin de permettre de réaliser des constructions qui ne répondent pas à des normes traditionnelles.

- ✓ La réglementation sur les annexes a pour objectif d'assurer un traitement qualitatif de ces constructions au même titre que les constructions principales.
- ✓ La réglementation des clôtures répond à deux enjeux :
 - préserver l'esprit et la qualité du mur traditionnel en pierre,
 - éviter l'utilisation de matériaux qui conduisent à la banalisation des paysages urbains en imposant des matériaux adaptés au contexte local (mur traditionnel en pierre, muret en pierre surmonté d'une grille ou d'éléments en bois, haie vive d'essence locale).

Règles propres à la zone UE :

- ✓ Compte tenu de la vocation de cette zone, la rédaction de l'article 11 se limite à une obligation pour les constructions nouvelles de s'intégrer harmonieusement dans leur environnement. En effet, le type de constructions autorisées dans cette zone ne justifie pas de détailler plus précisément les obligations en matière d'aspect architectural.

Règles propres à la zone UY :

- ✓ Les règles définies pour la zone UY doivent permettre de produire des bâtiments à vocation d'activités économiques tout en respectant certains principes de cohérence architecturale et d'intégration paysagère (toitures terrasse autorisées mais masquées par des acrotères, nombre de matériaux utilisés, ...).
- ✓ Dans le même souci d'harmonisation des clôtures, les modalités de traitement des clôtures est réduite à un principe de panneaux à mailles métalliques sur poteaux, simple et efficace dans le cadre de la protection d'un établissement d'activités.

■ Article 12 : stationnement des véhicules

Règles propres à la zone UA, UB et UC :

- ✓ Afin de gérer le stationnement en centre-bourg, il est exigé deux places de stationnement pour chaque logement afin de ne pas reporter sur l'espace public, le stationnement des véhicules que ces nouvelles habitations génèrent.

Des modalités de calcul du nombre de places de stationnement pour des projets autres que l'habitat sont prévus dans toutes les zones sur la base de ratio de surface en fonction de la nature de l'activité (bureaux, commerces, services, ...).

- ✓ Le PLU décline, en fonction des situations urbaines et de la faisabilité technique, plusieurs modalités :
 - en zone UB : deux places de stationnement par logement plus une place pour quatre logements dans le cadre d'opération immobilière afin de gérer le stationnement des visiteurs,
 - en zone UC : compte tenu de l'éloignement des centres urbains et du mode de déplacement le plus fréquemment utilisé, il sera exigé trois emplacements de stationnement par logement.

Règles propres à la zone UY :

- ✓ Compte tenu de la vocation de la zone et des besoins différenciés selon le type de constructions, des ratios ont été fixés afin de répondre aux besoins en stationnement.

■ Article 13 : espaces libres et plantations

- ✓ Les règles édictées à l'article ont pour objectif de préserver la végétation existante et promouvoir son développement afin de générer de l'espace bâti non uniquement minéral ; dans cet objectif, il est exigé que les espaces de stationnement soit plantés, les espaces de dépôt soient masqués par des plantations, les espaces libres soient plantés... et un pourcentage de 10 % d'espace vert dans toute opération d'aménagement supérieure à 5 000 m².

■ Article 14 : COS

Règles propres à la zone UA :

- ✓ La volonté de conforter le centre-bourg historique et de permettre la reconquête du bâti justifie de ne pas fixer de COS.

Règles propres à la zone UB :

- ✓ L'existence de grands terrains en zone UB nécessite de contrôler la densité au regard de celle du bourg. Ainsi, un COS de 0,5 a été déterminé.

Règles propres à la zone UC :

- ✓ La volonté de privilégier la densité sur des secteurs plus centraux justifie de fixer un COS maximum de 0,2. Par ailleurs, un contrôle de la densité dans le temps est prévu afin de limiter les divisions parcellaires.

3.3.2. Les zones AU (zones à urbaniser du PLU)

Rappel de l'article R.123-6 :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les zones AU concernent des espaces naturels ou agricoles qui sont considérés comme étant stratégiques pour le développement urbain futur de la commune et qui sont menacés aujourd'hui d'être enclavés par l'urbanisation linéaire le long des voies.

■ **La zone 1AU : favoriser un mode de développement en épaisseur et organisé selon un schéma d'ensemble tout en prenant la qualité des paysages et la morphologie urbaine des quartiers environnants**

Les zones 1AU s'appliquent aux secteurs d'urbanisation future organisée dans le cadre d'un schéma d'ensemble et qui disposent à proximité immédiate des principaux réseaux. Deux zones 1AU ont été définies :

- Blanche,
- Passaduc.

Conditions d'aménagement des zones AU :

Les zones AU de Blanche et de Passaduc constituent des zones d'aménagement stratégiques pour un développement urbain organisé. Ainsi, l'aménagement de ces terrains devra être réalisé sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (type lotissement). Ces opérations d'aménagement d'ensemble devront être compatibles avec les orientations d'aménagement qui ont été définies et respecter des tranches minimum de 1 ha.

Modifications apportées par le zonage :

La zone 1AU de Passaduc se substitue à une partie de la zone IINA qui avait été définie dans le POS. Cependant, la zone 1AU a été largement réduite par rapport à la zone IINA du POS. Désormais, elle ne concerne que les terrains situés à l'Est du chemin rural.

En effet, les terrains situés à l'Ouest du chemin sont considérés comme des secteurs viticoles à enjeux au Schéma Directeur. Ils ont donc vocation à rester en zone agricole.

La zone 1AU de Blanche correspond à des terrains classés au POS en zone NC. Cependant, ces terrains ne sont pas considérés comme terroir viticole à enjeux au Schéma Directeur et ont l'avantage de permettre de réaliser une opération d'aménagement respectant un schéma d'ensemble sur un secteur menacé d'enclavement pour l'urbanisation linéaire. Ainsi, ce secteur constitue une des rares opportunités foncières encore disponibles pour un développement urbain en épaisseur.

En revanche, une grande partie de la zone INA du POS située à Borde est désormais classée en zone Nf compte tenu du risque de mouvement de terrain. Par ailleurs, la zone INAa de Lacaussade a été déclassée en zone A compte tenu de l'existence d'un site inscrit et de la valeur du terroir considéré au Schéma Directeur. Enfin, la zone IINA de Lyde est déclassée en zone A afin de conserver un espace tampon entre le quartier des Peres et le château de Lyde.

Objectifs du règlement :

- ✓ Assurer un développement cohérent de l'urbanisation en faisant respecter certaines orientations d'aménagement,
- ✓ Eviter l'enclavement de terrains menacés par le développement linéaire
- ✓ Assurer un développement urbain qui tient compte de la qualité des paysages en maîtrisant la densité afin de préserver des espaces verts non bâtis,
- ✓ Prendre en compte la morphologie urbaine des secteurs environnants en respectant la trame du parcellaire existant.

Justification des dispositions du règlement des zones 1AU**■ Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites**

- ✓ Afin de ne pas remettre en cause l'organisation globale définie dans le cadre du projet de PLU, les opérations d'aménagement ne respectant pas les principes d'aménagement et les constructions isolées, ne sont pas autorisées.
- ✓ Afin d'éviter toute incompatibilité avec le milieu urbain, toutes constructions liées à une activité nuisante est interdite ; cette règle, plus souple qu'une interdiction systématique des installations classées, permet d'apprécier au cas par cas les demandes qui s'expriment ; il en est de même pour les constructions à usage agricole (ou d'élevage), de dépôt de ferraille, de carrière, de camping, ...
- ✓ Les articles 1.4 à 1.10 renvoient aux mêmes justifications qu'en zones urbaines.

■ Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ✓ Les conditions énumérées à l'article 2 ont pour objectif de veiller à ce qui se réalise dans les zones AU soit conforme aux principes définis dans les Orientations d'Aménagement ; dans le cas où l'opération d'aménagement se réalise en plusieurs tranches, il est demandé que ces phases concernent au moins 1 ha de superficie afin de présenter une certaine cohérence par rapport à l'ensemble.

■ Article 3 : accès et voirie

- ✓ Les différentes règles de cet article sont édictées en vue d'améliorer les conditions de sécurité des voies et accès qui seront créées dans les zones à urbaniser.

■ Article 4 : desserte par les réseaux

- ✓ Pour garantir de bonnes conditions de santé publique et limiter les impacts sur l'environnement, les constructions doivent être alimentées en eau potable, être raccordées à l'assainissement collectif s'il existe ou disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation et être en mesure de gérer les eaux pluviales qu'elles génèrent.

■ Article 5 : caractéristiques des terrains

- ✓ La volonté communale d'assurer un développement qualitatif des secteurs de Blanche et de Passaduc a conduit la commune à fixer dans les zones 1AU une taille minimum de terrains de 2500 m².
- ✓ Concernant Passaduc, cette disposition vise à prendre en compte la topographie du secteur qui engendre un principe de co-visibilité depuis la RD 115 au niveau de Mougnon. Ainsi, afin d'atténuer l'impact des constructions futures, une taille minimum de terrain de 2500 m² permettra de maîtriser la densité en définissant un rapport entre les espaces bâtis et les espaces verts non-bâtis qui soit en cohérence avec le caractère rural du secteur. Cette disposition s'accompagnera de la réalisation d'une bande boisée le long de la RD 121 qui jouera le rôle de filtre végétal en atténuant l'impact visuel des constructions.

- ✓ Concernant le secteur de Blanche, la définition d'une taille minimum de terrain de 2500 m² doit permettre l'urbanisation d'un terrain de 1,5 ha en cohérence avec la structure parcellaire des constructions environnantes.
 - ✓ En effet, toutes les constructions voisines possèdent un grand terrain. Or les terrains de Blanche, du fait notamment de sa localisation et de sa faible superficie, ne permet pas de prévoir une urbanisation en rupture avec le contexte urbain dans lequel il s'inscrit. Il s'agit là encore de maîtriser la densité sur ce secteur et de la reporter sur les terrains disponibles aux abords du centre-bourg.
- **Article 6 et Article 7 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives**
- ✓ Les règles d'implantation en zone 1AU sont définies en fonction de la forme urbaine recherchée, compte tenu du tissu urbain à caractère pavillonnaire dans lequel va s'inscrire cette urbanisation future. Les constructions devront s'implanter en retrait minimum de 5 m des voies et emprises publiques.
 - ✓ Afin d'assurer la bonne intégration paysagère des constructions futures, celles-ci devront s'implanter en respectant un recul minimum de 10 m par rapport à la RD 121. Ce retrait devra être obligatoirement traité sous la forme d'une bande boisée.
 - ✓ Afin d'assurer une cohérence avec le caractère pavillonnaire des constructions pavillonnaires, les constructions nouvelles devront s'implanter en respectant un recul de 4 m par rapport aux limites séparatives.
- **Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**
- ✓ Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer cette disposition.
- **Article 9 : emprise au sol**
- ✓ Afin de conserver un tissu aéré, caractéristique du bâti pavillonnaire situé aux alentours, l'emprise au sol maximum est fixée à 30 %.
- **Article 10 : hauteur des constructions**
- ✓ La hauteur maximum des constructions est définie en cohérence avec les zones urbaines (9 m au faîtage) afin de ne pas créer de rupture urbaine entre l'habitat existant et les zones à urbaniser.
- **Article 11 : aspect extérieur des constructions**
- ✓ Les règles édictées dans les zones AU découlent de ce qui a été défini dans les zones urbaines et se fondent sur le même objectif, avec toutefois un corps de règles plus souple afin de permettre à certaines opérations d'inspiration contemporaine de s'exprimer sur ces nouveaux espaces de développement.
 - ✓ La réglementation des bâtiments annexes et des clôtures s'appuie également sur un objectif d'harmonisation visuelle et paysagère, en préconisant l'usage de matériaux (maçonnerie et bois pour les annexes) et solutions simples semblables à celles définies en zones urbaines.
- **Article 12 : stationnement des véhicules**
- ✓ Le stationnement ne devant pas être totalement reporté sur l'espace public, les opérations d'aménagement devront prévoir des places de stationnement dès la conception du projet à raison de trois places/logement et de ratios de stationnement par activité.

■ Article 13 : espaces libres et plantations

- ✓ Les règles édictées à l'article ont pour objectif de préserver la végétation existante et promouvoir son développement afin de générer de l'espace bâti non uniquement minéral ; dans cet objectif, il est exigé que les espaces libres et les espaces de stationnement soient plantés, les espaces de dépôt soient masqués par des plantations afin de favoriser leur insertion.
- ✓ Par ailleurs, l'article 13.5 rappelle les principes de mise en valeur paysagère définis dans les orientations d'aménagement (plantation à réaliser).
- ✓ Il est rappelé à l'article 13.2 que 10 % d'espaces verts sont exigés dans toute opération d'aménagement.

■ Article 14 : COS

- ✓ Afin de conserver dans ces futurs quartiers d'habitat un tissu urbain de densité moyenne, faisant une large part aux espaces ouverts et jardinés, le COS est limité à 0,2.

3.3.3. Les zones agricoles (zone A du PLU)

Rappel de l'article R.123-7 :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone Agricole correspond aux espaces cultivés à protéger en raison de leur valeur agronomique. Le classement des terrains en zone A permet de les protéger contre le mitage de l'urbanisation.

Modifications apportées au plan de zonage :

La zone A du PLU a été réduite par rapport à la zone NC du POS compte tenu de la réglementation qui s'applique désormais à ce type de zone. En effet, dans le nouveau régime du PLU, seules les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées. Ainsi, il a fallu définir avec précision les espaces agricoles pouvant accueillir ce type de constructions.

Ainsi, la zone A du PLU intègre l'ensemble des secteurs considérés comme terroirs viticoles à enjeux au Shéma Directeur, à l'exception :

- des terrains qui ont été bâtis dans le cadre du POS (Métairie, Constantin, Au Cyprès) ou qui ont été enclavé par de nouvelles constructions récentes (Aux Augustins) et dont la vocation péri-urbaine a pris l'avantage sur leur vocation agricole,
- des terrains confrontés à un risque naturel (effondrement de carrières souterraines, mouvement de terrain) et qui sont par conséquent classés en zone Nc ou Nf,
- des terrains dont la valeur naturelle ou paysagère nécessite d'être affirmée comme à Pillon (point de vue remarquable sur les vignes depuis la RD 115, à Lassalle (prairies et boisements qui rythment le paysage) ou au Moulin où les boisements mixtes situés à proximité de la Garouille jouent un rôle écologique important,
- des terrains classés en zone INAA au P.O.S. sur le site inscrit de Lacaussade. En effet, ce site ne faisant pas l'objet d'un projet visant à recevoir des aménagements d'ordre culturel comme cela a été prévu dans le P.O.S., a été déclassé en zone A. Il retrouve ainsi sa vocation agricole initiale.

Objectifs du règlement :

- ✓ Protéger la valeur agronomique du terroir en évitant le mitage de l'urbanisation,
- ✓ Assurer le maintien des exploitations agricoles sur la commune en évitant les conflits d'usage,
- ✓ Rechercher une bonne intégration paysagère des constructions agricoles.

Justification des dispositions du règlement :

■ Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

- ✓ Afin de protéger le caractère agricole de la zone et éviter son mitage, toutes les constructions sont à priori interdites sauf celles qui respectent des conditions précises fixées à l'article 2.

■ Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ✓ Afin de protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles, seules sont autorisées les constructions et bâtiments directement liés à l'activité agricole. De plus, les constructions à usage d'habitation autorisées doivent s'intégrer dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants afin de limiter l'implantation de constructions nouvelles isolées ayant un impact négatif sur le caractère agricole de la zone.

Justification des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme :

- ✓ Afin de préserver le patrimoine bâti agricole de la commune, le PLU a identifié quelques constructions agricoles qui pourront faire l'objet, à terme, d'un changement de destination au titre de l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme. Cette possibilité a été offerte par la loi Urbanisme et Habitat de 2003 afin de prendre en compte la spécificité des communes rurales et de permettre leur développement durable. L'objectif de cette procédure est d'éviter la disparition du patrimoine bâti qui serait dû à l'évolution de l'activité agricole.
- ✓ C'est la raison pour laquelle, le PLU a identifié quelques constructions anciennes traditionnelles dont la vocation d'origine était liée à l'activité viticole, et qui sont aujourd'hui menacées de devenir vacante du fait de l'évolution de l'activité agricole.
- ✓ Trois constructions ont donc été identifiées comme pouvant changer de destination sans compromettre une activité agricole avoisinante. Il s'agit de constructions situées à :
 - Armagnac
 - Champcenetz
 - Dudon

L'objectif est de leur permettre une diversification de leurs activités agricoles initiales tels que chambre d'hôte, auberge, local de vente, etc, ...

■ **Article 3 : accès et voirie**

- ✓ Afin d'améliorer les conditions de desserte et sécuriser les voies et accès, plusieurs règles sont adoptées comme par exemple la largeur des accès (4 m minimum), ou la nécessité de créer une placette de retournement pour les voies en impasse.

■ **Article 4 : desserte par les réseaux**

- ✓ Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts sur l'environnement, les constructions doivent être alimentées en eau potable, être raccordées à l'assainissement collectif s'il existe ou disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation et être en mesure de gérer les eaux pluviales qu'elles génèrent.

■ **Article 5 : caractéristiques des terrains**

- ✓ Les caractéristiques de la zone A ne justifient pas de taille minimum de parcelle.

■ **Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- ✓ La typologie des constructions à usage d'activité agricole justifie la nécessité pour ces constructions de s'implanter avec un retrait minimum de 10 m des voies et emprises publiques, notamment des voies nationales et départementales.
- ✓ La zone A étant concernée par l'article L 111-1-4, les constructions devront s'implanter à 75 m minimum de la RD 10.
- ✓ Compte tenu de l'importance de la circulation sur les routes départementales, les constructions devront s'implanter à 25 m minimum de la RD 240 et à 15 m minimum des autres routes départementales.

■ **Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- ✓ Le gabarit des constructions agricoles justifie l'obligation pour ces constructions de s'implanter en retrait des limites séparatives (5 m minimum).

■ **Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- ✓ Non réglementé.

■ Article 9 : emprise au sol

- ✓ La définition de règles d'implantation et de hauteur des constructions permettent de gérer la densité des différentes zones. Ainsi, la définition d'une emprise au sol ne se justifie pas.

■ Article 10 : hauteur des constructions

- ✓ Afin de préserver le caractère paysager des secteurs agricoles de la commune, les constructions ne pourront pas dépasser une hauteur absolue de 9 m.

■ Article 11 : aspect extérieur des constructions

- ✓ Afin de préserver le caractère paysager de la commune, des règles concernant l'aspect des constructions agricoles sont adoptées (couverture des constructions en tuile, respect des proportions traditionnelles pour les baies, couleurs traditionnelles pour les épidermes, ...). Par ailleurs, les dépôts devront être marqués par un écran de végétation.

■ Article 12 : stationnement des véhicules

- ✓ Des espaces suffisants devront être aménagés afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

■ Article 13 : espaces libres et plantations

- ✓ Les plantations existantes devront être conservées au maximum et chaque sujet supprimé devra être remplacé afin de protéger le caractère paysager de la commune.

■ Article 14 : COS

- ✓ La gestion de la densité dans les différentes zones sera gérée par les dispositions relatives à l'implantation du bâti et à leur hauteur absolue. Dès lors, la détermination d'un COS ne se justifie pas.

3.3.4. Les zones naturelles et forestières (zones N du PLU)

Rappel de l'article R.123-8 :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, 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.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones N qui ont été délimitées dans le PLU participent à la protection des espaces naturels sensibles de la commune, notamment du point de vue écologique et au vu des éléments d'identité paysagère d'autre part.

Les zones N étant des zones de protection des espaces naturels et des paysages, leur constructibilité se limite à l'agrandissement contrôlé des constructions existantes ou à des bâtiments légers autorisés dans ce type de zone.

Un secteur Nc a été créé pour prendre en compte le risque d'effondrement de carrière et de mouvement de terrain.

Le secteur Nc correspond, par conséquent, à l'ensemble des zones recensées par le bureau des carrières du Conseil Général comme étant soumises à un risque lié à un mouvement de terrain et/ou à la présence de carrières souterraines abandonnées.

Le secteur Nc correspond ainsi aux terrains situés :

- à l'aplomb des anciennes excavations (Au Puy, les Carouilles, Champcenez, Gaussens, Puygueraud, Rembeau, Pouliot, Canteloup et St-James),
- et à leurs abords (marges de reculement) où le risque se traduit par l'apparition brusque et imprévisible d'affaissements d'effondrements ou d'écoulements de masses rocheuses.

Un secteur Nt a été créé sur la partie Est du palus afin de valoriser le site de l'ancienne gravière. Il s'agit de développer le potentiel touristique de la commune en prévoyant des aménagements légers (sentiers piétons / équestres) pour la pratique d'activités nautiques, de promenade ou de sports. Le centre équestre et la base de ski nautique constituent 2 atouts majeurs sur lesquels la commune souhaite s'appuyer pour développer un projet touristique et de loisirs.

L'aménagement de cette zone doit également permettre de renforcer la relation entre le bourg et la Garonne par le biais de liaisons douces. En effet, la Garonne constitue un élément identitaire fort pour la commune.

Le site étant concerné par le risque d'inondation, seuls des aménagements légers autorisés par le P.P.R.I. pourront être réalisés.

L'aménagement touristique de ce site correspond à un projet de territoire à l'échelle de la Communauté de Communes. En effet, le projet intercommunal des Portes de l'Entre-Deux-Mers vise à renforcer la vocation touristique de la commune.

Enfin, la zone Nt se substitue à une partie de la zone NDa du P.O.S. et à la zone NCa car la gravière n'est plus exploitée.

Modifications apportées au plan de zonage

La zone N du PLU se substitue à une partie de la zone ND du POS correspondant aux coteaux boisés le long de la RD10 et au secteur situé au Nord-Ouest de la commune (Le Carouilles, Degreteau, Le Moulin). Ces secteurs sont pour la plupart soumis à un risque naturel et revêtent un intérêt écologique important du fait de la présence de nombreux boisements et de la proximité d'un cours d'eau.

Par ailleurs, la zone N du PLU intègre les secteurs à forte sensibilité paysagère tels que ceux situés le long de la RD115 au Cyprès, à Pillon et autour du château de Lyde. De même, les prairies et les boisements situés à la Rose et à Desbarrats sont désormais classés en zone N.

La zone N intègre également certaines zones NB du POS aujourd'hui bâties (Rembeau, Le Bridat) car leur localisation sur les coteaux boisés ne leur permet pas d'être confortée.

Par ailleurs, certaines constructions non agricoles existantes à usage d'habitation situées en secteur agricole ont été repérées et classées en zone N. La plupart d'entre elles s'inscrivent à l'intérieur d'une entité paysagère homogène qu'il convient de protéger par un classement en zone N compte tenu de sa sensibilité paysagère. Il s'agit notamment du secteur situé du Nord-Ouest de la commune (Le Moulin) ou celui d'Armagnac (concerné par le classement en site inscrit). La réglementation de la zone N permet donc à ces constructions de s'agrandir de manière limitée (extension maximum de 50% de la SHON avec un maximum de 250 m² de SHON par unité foncière) sans pour autant autoriser de nouvelles constructions.

De même, certaines autres constructions non agricoles (pavillons) dispersées sur le territoire communal, elles ont été recensées et classées en zone N. Ce classement en zone N est limité autour du bâtiment d'habitation concerné. Un agrandissement maximum de 50% de leur SHON limitant les constructions à un total de 250 m² de SHON par unité foncière ne conduirait donc pas à porter atteinte à la qualité agronomique des secteurs agricoles dans lesquels elles se trouvent.

Objectifs du règlement :

- ✓ Préserver le caractère naturel des espaces sensibles de la commune.
- ✓ Protéger les principaux boisements jouant un rôle écologique et de diversification des paysages.
- ✓ Permettre la réalisation d'activités liées à la nature.

Justification des dispositions du règlement pour les zones naturelles :

■ **Article 1 et Article 2 : occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières**

- ✓ Afin de protéger les espaces naturels sensibles de la commune, toutes les constructions sont interdites sauf celles liées à un intérêt général ou dans le cadre d'une reconstruction après sinistre.
- ✓ Afin de tenir compte des constructions existantes, des possibilités limitées d'agrandissement seront autorisées.
- ✓ Afin de prendre en compte les risques liés à l'effondrement de carrière et au mouvement de terrain, seuls sont autorisés les travaux d'entretien des biens existants.
- ✓ Les constructions autorisées dans le secteur Nt se limitent à celles autorisées par le P.P.R.I. et qui sont compatibles avec le caractère naturel de la zone.

■ **Article 3 : accès et voirie**

- ✓ Afin d'améliorer les conditions de desserte et sécuriser les voies et accès, plusieurs règles sont adoptées comme par exemple la largeur des accès, ou la nécessité de créer une placette de retournement pour les voies en impasse.

■ Article 4 : desserte par les réseaux

- ✓ Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts sur l'environnement, les constructions autorisées dans la zone doivent être alimentées en eau potable, être raccordées à l'assainissement collectif s'il existe ou disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation et être en mesure de gérer les eaux pluviales qu'elles génèrent.

■ Article 5 : caractéristiques des terrains

- ✓ Les caractéristiques de la zone N ne justifient pas de taille minimum de parcelle.

■ Article 6 et Article 7 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

- ✓ Afin de ne pas créer de problème de contiguïté vis-à-vis des limites séparatives et emprises publiques et compte tenu de l'absence de contrainte spatiale en zone N, il est demandé une implantation des constructions en retrait dans les deux cas.

■ Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- ✓ Les caractéristiques de la zone N ne justifient pas de réglementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

■ Article 9 : emprise au sol

- ✓ La définition de règles d'implantation et de hauteur des constructions permettent de gérer la densité des différentes zones. Ainsi, la définition d'une emprise au sol ne se justifie pas.

■ Article 10 : hauteur des constructions

- ✓ La hauteur des constructions est limitée à 8 m afin de préserver le caractère naturel et paysager de la zone N.

■ Article 11 : aspect extérieur des constructions

- ✓ Compte tenu de la faible constructibilité de la zone N, l'article 11 se résume à une recommandation d'intégration des constructions dans leur environnement proche.

■ Article 12 : stationnement des véhicules

- ✓ Afin de ne pas reporter sur l'espace public le stationnement de véhicules suscité par les constructions autorisées en zone N, des dispositions particulières sont demandées dans le cadre de l'article 12 pour que ce stationnement soit assuré sur les emprises privées.

■ Article 13 : espaces libres et plantations

- ✓ Les plantations existantes devront être conservées au maximum et chaque sujet supprimé devra être remplacé afin de protéger le caractère paysager de la commune.

■ Article 14 : COS

- ✓ Cette zone étant pratiquement inconstructible, la détermination d'un COS n'est pas justifiée.

3.3.5. Espaces Boisés Classés à conserver

Dans le cadre de la révision du P.L.U., la politique de protection des Espaces Boisés Classés de la commune a été redéfinie. En effet, la totalité des Espaces Boisés Classés à conserver qui avaient été définie dans le P.O.S. a été maintenue. Il s'agit de boisement dont la valeur écologique et paysagère est à préserver.

Les Espaces Boisés Classés qui existaient dans le P.O.S. et qui ont été maintenus concernent :

- Les boisements des coteaux
- Les boisements ripicoles situés le long de la Carouille
- Les boisements situés autour du Château de Lacaussade

Le P.L.U. a conforté la politique de protection des boisements remarquables en y ajoutant le bois de Degans qui constitue un élément fort pour la diversité des paysages.

3.3.6. Eléments à protéger au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme

Au-delà des Espaces Boisés Classés à conserver, il convient d'ajouter que plusieurs éléments végétaux qui n'étaient pas protégés dans le cadre du P.O.S. le sont aujourd'hui au titre de la loi Paysage. Il s'agit d'arbres isolés, d'alignements d'arbres remarquables, ou encore de certains parcs :

- Alignements d'arbres remarquables le long de la RD 115, la RD 121, la VC n°8, la VC n°14, la VC n°16, la RD 121 E7
- Les parcs des châteaux de Lyde et de la Rose
- Le parc à l'Argilouse
- Le parc du domaine de Pressac
- Le boisement situé à l'Est de Passaduc

Enfin, plusieurs éléments bâtis ont également fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de constructions remarquables numérotées sur le plan de zonage et situées à :

- Puycubraud (1)
- Gaussens (2)
- Pressac (3)
- L'Argilouse (4)
- Montastruc (5)
- Laroche (6)
- Canteloup (7)

Les dispositions de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme permettent de protéger les éléments de paysage qui ont été repérés et qui ne font pas l'objet de protections spécifiques au titre de législations particulières (par exemple site classé ou monument inscrit).

L'identification de ces éléments végétaux et bâtis soumet tout travaux d'installation ou aménagement ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément repéré à autorisation préalable (article R. 421-3-h du Code de l'Urbanisme).

Par ailleurs, tout élément bâti et protégé est soumis à l'obtention d'un permis de démolir (article R. 421-26 à R. 421-28 du Code de l'Urbanisme).

3.3.7. Eléments à protéger au titre de la loi sur les Monuments Historiques et leurs abords

Sur la commune de Baurech, trois éléments bâtis sont protégés au titre de la loi sur les Monuments Historiques et leurs abords du 31 Décembre 1913. Il s'agit :

- du château de Lyde (façades, toitures et chapelle) inscrit le 21 Décembre 1987,
- de l'église St-Saturnin classée le 4 Mars 2003,
- du château de Lacaussade (le logis et son aile attenante, l'aire de la cour intérieure, les terrasses à balustres, les murs de clôture avec leurs portraits) inscrit le 2 Janvier 2002.

La protection de ces éléments bâtis vaut Servitude d'Utilité Publique (AC1) dont les effets juridiques sont détaillés dans la pièce 6.2.1. du PLU.

3.3.8. Eléments protégés au titre de la loi sur les sites

Depuis le 9 Mai 1980, l'ensemble formé par le site de Lacaussade situé sur les communes de Tabanac et de Baurech fait l'objet d'une protection au titre des sites inscrits. Cette protection est issue de l'application des articles L. 341-1 à L. 341-22 et R. 341 à R. 341-31 du Code de l'Environnement implique que :

- toute modification de l'état ou de l'aspect des lieux et tous travaux (autres que ceux d'exploitation courante des fonds ruraux et d'entretien normal des constructions) ne peuvent être entrepris sans qu'ils aient été déclarés 4 mois à l'avance auprès du préfet qui consulte l'Architecte des Bâtiments de France (la demande de permis ou la déclaration préalable au titre du Code de l'Urbanisme tient lieu de déclaration préalable au titre du Code de l'Environnement),
- la création de terrain de camping est interdite sauf dérogation (article R. 111-42 du Code de l'Urbanisme,
- la publicité est interdite dans les sites inscrits, sauf disposition contraire d'un règlement local (article L. 581-8 du Code de l'Environnement),
- les enseignes sont soumises à autorisation du maire après avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France,
- la démolition d'un bâtiment en site inscrit ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès de l'Architecte des Bâtiments de France (article R. 425-18 du Code de l'Urbanisme),
- l'effet de l'inscription suit les terrains concernés, en quelques mains qu'ils passent.

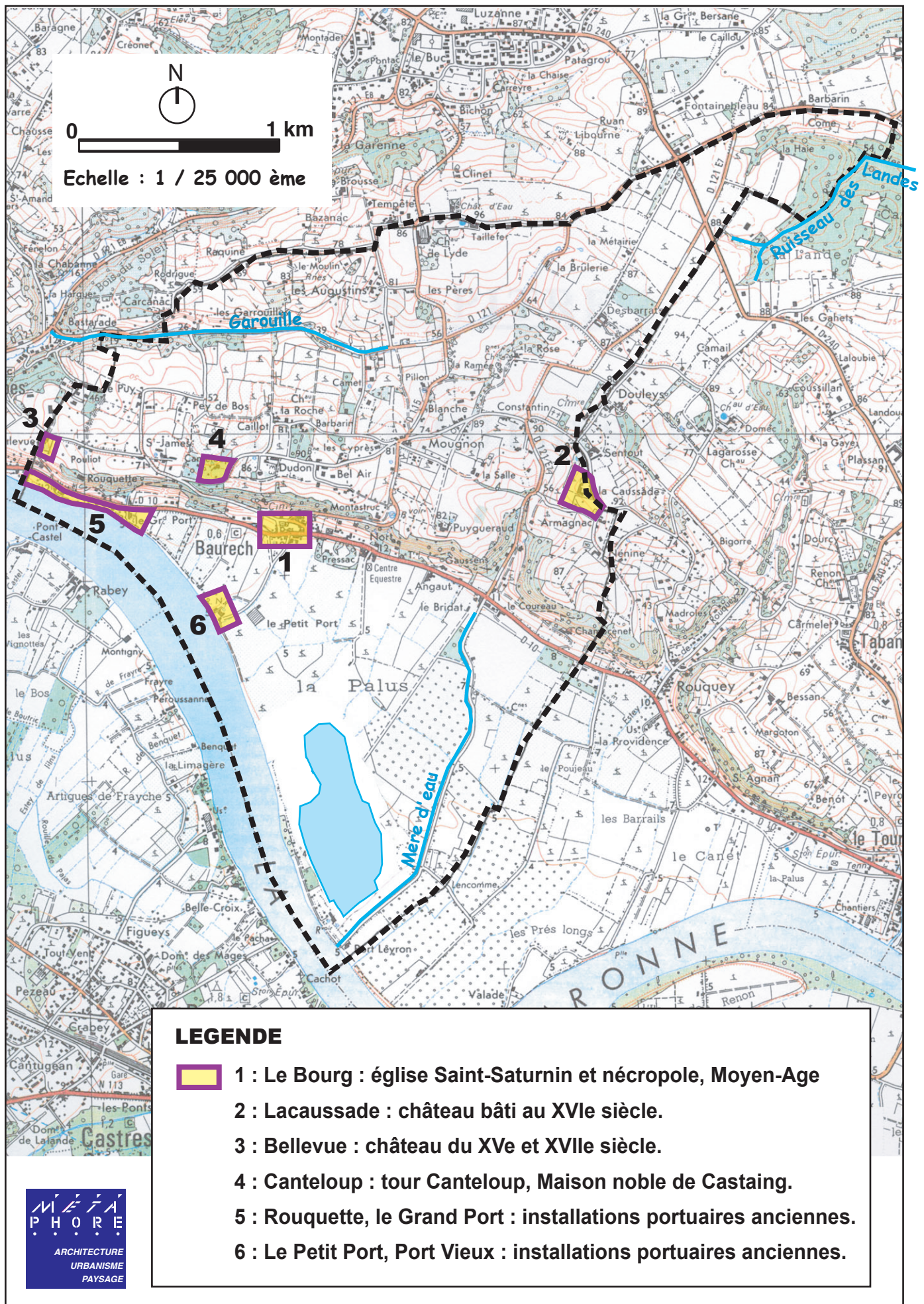
3.3.9. Protection du patrimoine archéologique (cf. carte, page suivante)

Conformément aux dispositions de l'article L. 522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains situés dans les zones suivantes sont présumées faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Il s'agit des zones sensibles suivantes :

- le bourg : église St-Saturnin et nécropole, Moyen-Age,
- Lacaussade : château bâti du XVIème siècle,
- Bellevue : château du XVème et XVIIème siècle,
- Canteloup : tour Canteloup, maison noble de Castaing,
- Rouquette, le Grand Port : installations portuaires anciennes,
- Le Petit Port, Port Vieux, installations portuaires anciennes.

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

CARTE DES ZONES ARCHEOLOGIQUES SENSIBLES



3.3.10. Justification des Emplacements Réservés

TABLEAU DES EMBLEMENTS RESERVES			
N°	Désignation	Collectivité bénéficiaire	Justification
1	Aménagement de la RD10 à l'Ouest du bourg	Département	Requalifier l'entrée du bourg Ouest en élargissant l'emprise publique
2	Aménagement du carrefour entre la RD115 et la RD121	Département	Améliorer les conditions de sécurité routière au carrefour de Passaduc
3	Rectification d'un virage de la RD115 et la RD121	Commune	Améliorer les conditions de sécurité routière
4	Rectification d'un virage de la RD115 aux Peres	Commune	Améliorer les conditions de sécurité routière
5	Aménagement d'un espace public paysager à Montastruc	Commune	Créer un nouvel espace public paysager
6	Elargissement à 12 m et prolongement du chemin au Cyprés	Commune	Améliorer l'accès des constructions existantes en élargissant la voie
7	Aménagement du carrefour entre la RD115, la VC n°6 et la VC n°2 à Mougnon	Commune	Améliorer les conditions de sécurité routière
8	Aménagement du carrefour entre la VC n°2 et la VC n°16 à Cabane	Commune	Améliorer les conditions de sécurité routière
9	Aménagement du carrefour entre la RD115 et la VC n°16 à Mougnon	Commune	Améliorer la visibilité au carrefour
10	Aménagement du carrefour entre la VC n°2 et la VC n°16 à Cabane	Commune	Améliorer les conditions de sécurité routière
11	Rectification d'un virage sur la VC n°2 à Blanche	Commune	Améliorer les conditions de sécurité routière
12	Aménagement du carrefour entre la VC n°8 et le chemin rural à Barbarin	Commune	Améliorer les conditions de sécurité routière
13	Rectification d'un virage de la VC n°8 à Laroche	Commune	Améliorer les conditions de sécurité routière
14	Aménagement du carrefour entre la VC n°6 et la VC n°8 à Dudon	Commune	Améliorer les conditions de sécurité routière
15	Aménagement du carrefour entre la VC n°7 et le chemin rural à Pey de Bos	Commune	Améliorer les conditions de sécurité routière
16	Rectification d'un virage de la VC n°7 au Puy	Commune	Améliorer les conditions de sécurité routière
17	Aménagement du carrefour entre la RD121 et le chemin rural aux Carouilles	Commune	Améliorer les conditions de sécurité routière
18	Aménagement du carrefour entre la RD121 et la VC n°14 de la Brulerie	Commune	Améliorer les conditions de sécurité routière
19	Elargissement à 15 m de la VC n°15bis aux Peres	Commune	Améliorer les conditions de sécurité routière
20	Rectification d'un virage de la VC n°15bis aux Peres	Commune	Améliorer les conditions de sécurité routière
21	Aménagement du carrefour entre la RD10, la RD121E7 et la VC n°12 au Bridat	Commune	Améliorer les conditions de sécurité routière

**4. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS
DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

Préambule :

Afin d'"évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur", cette dernière partie analyse le projet sous l'angle des différentes thématiques environnementales et rappelle les mesures compensatoires prévues.

4.1. INCIDENCES SUR LES EAUX DE SURFACE ET MESURES COMPENSATOIRES

Le réseau hydrographique de Baurech est constitué principalement par la Garonne qui s'écoule d'Est en Ouest, dans la partie Sud de la commune.

Le reste du réseau hydrographique se limite à deux ruisseaux :

- le ruisseau des Carouilles qui longe la RD 121,
- le ruisseau des Landes à la limite communale avec Tabanac au Nord-Est.

4.1.1. Risques de rejets dans les eaux

Les incidences qui pourraient être provoquées dans le cadre du projet de développement communal défini par le PLU sont relativement modérées.

Tout d'abord, la qualité des eaux sera préservée car la plupart des zones constructibles retenues dans le PLU sont déjà équipées de l'assainissement collectif ou le seront à terme puisqu'elles ont été programmées comme tel dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement.

Par ailleurs, les boisements ripicoles qui bordent les cours d'eau et qui jouent un rôle important pour filtrer les matières polluantes issues de l'agriculture sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés.

4.1.2. Risques d'aggravation du ruissellement des eaux pluviales

Une autre incidence du PLU sur l'environnement pourrait résider dans l'aggravation du ruissellement des eaux pluviales à l'occasion d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones.

Afin de pallier ce risque, plusieurs dispositions ont été prises.

■ Dans le règlement des zones 1AU :

- ✓ Obligation de résorber prioritairement les eaux pluviales sur la parcelle par un dispositif approprié.
- ✓ Limitation d'une emprise au sol à 30 % afin de limiter l'imperméabilisation des sols.
- ✓ Obligation de planter 10 % d'espaces verts dans les opérations d'aménagement.
- ✓ Les aménageurs futurs devront gérer les eaux de ruissellement issues des voiries communes sur site et/ou le cas échéant, les envoyer aux réseaux publics par un débit limité selon la capacité résiduelle des réseaux.

■ Dans le zonage :

- ✓ D'une manière générale, le PLU a veillé à assurer un développement maîtrisé de l'urbanisation afin d'éviter une artificialisation incontrôlée des milieux naturels. Ainsi, la volonté de conforter en priorité le bourg et limiter l'ouverture à l'urbanisation à quelques quartiers de la commune contribue à préserver les espaces naturels comme milieu récepteur des eaux pluviales.

■ **Dans les orientations d'aménagement :**

- ✓ Intégration de noues paysagères dans l'emprise des voies nouvelles.

■ **Dans le cadre du Schéma Directeur des Eaux Pluviales :**

- ✓ Afin de palier aux dysfonctionnements du réseau hydrographique, plusieurs solutions sont proposées pour améliorer la situation en matière de ruissellement des eaux pluviales pour les quartiers de Passaduc, de la RD 10, du Puy ou encore du château de Lyde.

4.2. INCIDENCES SUR LA STABILITÉ DES SOLS ET MESURES COMPENSATOIRES

La commune de Baurech est concernée par des mouvements de terrain sur les falaises calcaires qui bordent la Garonne. Ces mouvements de terrain se traduisent sous différentes formes : chutes de pierres, écroulements de masses rocheuses, affaissements, effondrements, glissements de terrains.

Ces mouvements de terrain sont liés à la présence de falaises calcaires abruptes dans lesquelles ont été creusées des cavités souterraines. Au fil du temps, les agents d'érosion ont mis en évidence plusieurs phénomènes susceptibles d'engendrer des chutes de blocs ou des effondrements.

Par ailleurs, outre les mouvements de terrain liés à la présence de falaises calcaires, il existe sur la commune de Baurech un certain nombre de petites cavités souterraines et de carrières souterraines abandonnées. Les premières, de petites dimensions, se situent essentiellement en pied de falaise aux lieux-dits Rembeau, Borde, Nort, Champenetz et Causour. Les carrières souterraines abandonnées, quant à elles, sont beaucoup plus importantes et se situent à Dudon, St-James, Canteloup ou encore Pey de Bos.

L'ensemble de ces sites soumis à un risque de mouvement de terrain a été recensé par le Service des Carrières du Conseil Général. Les zones à risque correspondent aux cavités souterraines mais également aux marges de recule de manière à prendre en compte les cônes d'éboulement.

A travers ses documents réglementaires (plan de zonage et règlement) le PLU a pris en compte l'ensemble des zones de risque de mouvement de terrain. En effet, un secteur particulier Nc a été défini sur les sites concernés. Il s'agit d'un secteur inconstructible où seuls les travaux d'entretien usuels sont autorisés.

4.3. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET MESURES COMPENSATOIRES

Le PLU prévoit la protection des espaces naturels sensibles par :

- ✓ La création d'une vaste zone naturelle inconstructible ? celle-ci englobe notamment les espaces constitués par les coteaux boisés ou encore le massif boisé remarquable du Bois de Degans ;
- ✓ La création d'Espaces Boisés Classés à conserver pour les boisements des coteaux mais également pour les boisements ripicoles le long du cours d'eau le Carouille et le Bois de Degans ;
- ✓ La prise en compte des périmètres de protection en ZNIEFF par un classement en zone naturelle inconstructible.

4.4. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET MESURES COMPENSATOIRES

La mise en œuvre de modalités de protection des milieux comme citées précédemment est un premier vecteur de protection des paysages dans le cadre du PLU ; en effet, le zonage N, en interdisant toute constructibilité, évite la banalisation et le mitage des paysages de la commune.

Par ailleurs, le classement en Espaces Boisés Classés des principaux massifs boisés contribue à préserver la diversité des paysages de la commune.

En effet, les boisements ripicoles qui accompagnent le ruisseau des Carouilles et les boisements des coteaux constituent des sous-unités paysagères que le PLU a veillé à protéger afin de préserver la diversité des paysages de la commune.

D'autres éléments relevant davantage du paysage à l'échelle des lieux et non lus à l'échelle du territoire sont pris en compte dans le PLU. Il s'agit d'une série d'éléments végétaux (haie, alignements d'arbres, talus boisés, ...) venant ponctuer les paysages de la commune.

Ainsi, certains alignements d'arbres remarquables ou les haies champêtres seront protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de plusieurs éléments végétaux situés :

- le long de la RD 115, de la RD 121, de la VC n°8, de la VC n°16 et de la RD 121A7 ;
- à l'est de Passaduc.

Les paysages urbains sont également protégés dans le PLU. En effet, plusieurs parcs de propriétés viticoles sont également protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme afin de maintenir des espaces paysagers au cœur du tissu urbain. Il s'agit des parcs des châteaux de Lyde et de la Rose, de celui de l'Argilouse et du domaine de Pressac.

Enfin, le PLU contribue à maintenir une qualité des paysages de la commune dans le cadre du développement urbain des zones d'urbanisation futures. Ainsi, le PLU a défini un certain nombre de prescriptions à même de produire un cadre de vie de qualité :

- obligation de planter des aires de stationnement à raison de 1 arbre à haute tige pour 2 places
- obligation d'aménager 10 % de la surface des opérations d'aménagement en espaces verts
- obligation de maintenir au maximum les éléments végétaux existants et de remplacer les sujets abattus
- obligation de masquer les dépôts par un écran de végétation

Par ailleurs, dans les zones de développement urbain futur, il sera exigé de réaliser des plantations d'alignement le long des nouvelles voies de desserte.

4.5 . INCIDENCES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT TOURISTIQUE AUX ABORDS DE L'ANCIENNE GRAVIÈRE

Le projet d'aménagement touristique prévu aux abords de l'ancienne gravière est fondé sur l'existence d'une activité de ski nautique et d'une activité d'équitation.

Pour permettre leur développement et une mise en relation de ces deux activités, la commune de Baurech souhaite créer une zone touristique étendue autour d la thématique de l'eau et de la promenade.

La Communauté des Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers a d'ailleurs donné à ce secteur des orientations touristiques. En effet, la Communauté de Communes a défini un projet de territoire intercommunal dans lequel Baurech doit renforcer sa vocation touristique.

La volonté communale consiste par conséquent à renforcer sa vocation touristique par le biais de l'aménagement d'une plaine des sports accueillant golf rustique, parcours de santé, piste cyclable, vélodrome extérieur, le tout orienté vers le fleuve et le développement du tourisme fluvial.

Les incidences de ce projet sur l'environnement sont minimales.

En effet, actuellement, la majorité de ces terrains sont plantés en vignes. Or, malgré un classement pour partie en espace naturel majeur au Schéma Directeur, l'INAO a déclassé la majorité de ces terres leur faisant perdre leur vocation viticole.

Par ailleurs, le classement en zone rouge du PPRI de la zone Nt implique un principe d'inconstructibilité. Seuls les aménagements légers seront par conséquent autorisés, ce qui limite fortement les impacts sur l'environnement.

Dans le cas où l'INAO reverrait ses positions, les activités prévues sur le site resteraient compatibles avec une vocation viticole.