

<u>Etapes du PLU de Vérac</u>		<u>Etapes du SCoT</u>	
Prescription	11 avril 2015	Prescription	2008
Débat sur le PADD	6 octobre 2018	Débat sur le PADD	8 décembre 2014
Arrêt du projet de PLU	24 octobre 2020	Approbation	6 octobre 2016
Transmission au PETR	23 novembre 2020	Opposabilité	14 décembre 2016

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

1. Promouvoir une organisation rationnelle et équilibrée du territoire

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

Le projet de PLU a bien identifié les espaces naturels et agricoles et notamment ceux composant la Trame Verte et Bleue par le choix d'un zonage majoritairement « A » ou « N ». On notera que le PLU indique que 7 hectares d'espaces constructibles non bâtis sont restitués aux espaces agricoles et naturels, qu'il prévoit d'en consommer 1,5 Ha alors que la consommation d'espaces NAF a été de 4,4 Ha entre 2010 et 2020.

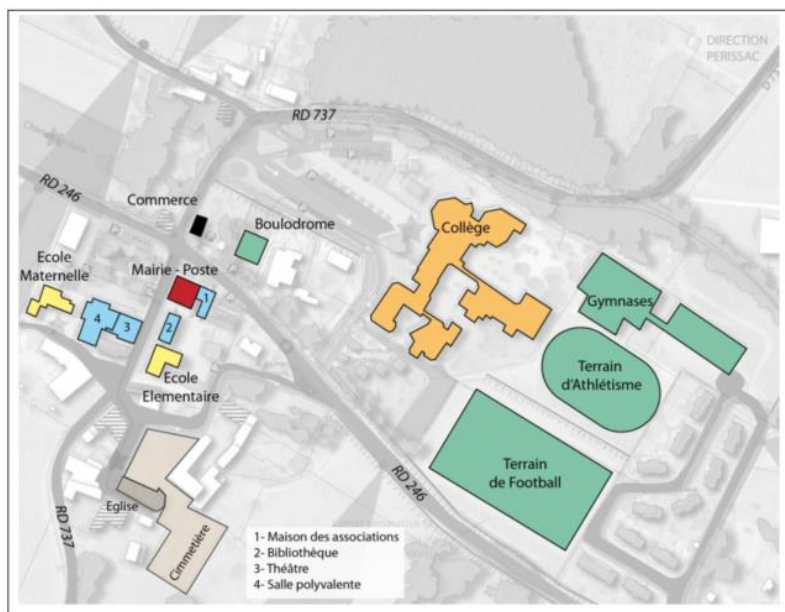
La consommation d'espaces NAF pour l'habitat passe donc de 3,3 Ha (période 2010-2020) à 1,1 Ha (période 2020-2030), soit un effort de réduction de +50 %.

1.2-S'appuyer sur l'armature urbaine

Dans l'armature territoriale du SCoT, la commune de Vérac, bien qu'intégrée au bassin de proximité du Grand Libournais, n'a pas été identifiée en tant que centralité. Le PLU doit respecter les règles fixées par le DOO en termes d'accueil démographique et de construction de logements.

1.3-Répartir les équipements et les services

La commune de Vérac ne compte qu'un commerce situé en centre bourg, en face de la mairie. Les commerces de proximité les plus proches sont sur les communes voisines de Galgon, Villegouge, La Lande de Fronsac, situées à moins de 5 kms. Les équipements publics (école, collège, centre culturel, équipements sportifs, bibliothèque) trouvent leur place dans le bourg ce qui permet d'optimiser les conditions de desserte, de circulation et d'accessibilité par rapport à la fréquentation attendue du public. Cependant, l'offre commerciale de proximité est à développer et les équipements sont insuffisants pour répondre aux besoins des habitants.



Localisation des équipements

Le PLU devra garantir à terme dans ses zones d'extension urbaines à vocation d'habitat la desserte par le Haut débit (2MB), voire le Très Haut Débit.

Le PLU prévoit une zone Use pour répondre aux besoins du site de revalorisation des déchets du SMICVAL. Cette zone de 4000 m² vient en consommation d'espaces agricoles par rapport au PLU de 2013 mais régularise une situation existante.



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

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

La commune n'est pas concernée par un périmètre Natura 2000 ou ZNIEFF.

La Trame Verte et Bleue locale fait apparaître un corridor écologique discontinu qui traverse le bourg. Pour protéger les milieux intégrés à la Trame Verte (boisements et prairies humides) dont les zones humides pré-localisées par le SAGE, un zonage Np de protection stricte leur a été appliqué (aucune construction n'est autorisée). Les autres boisements sont

classés en zone naturelle N et bénéficient d'une protection par un classement en Espaces Boisés Classés (75 Ha classés).

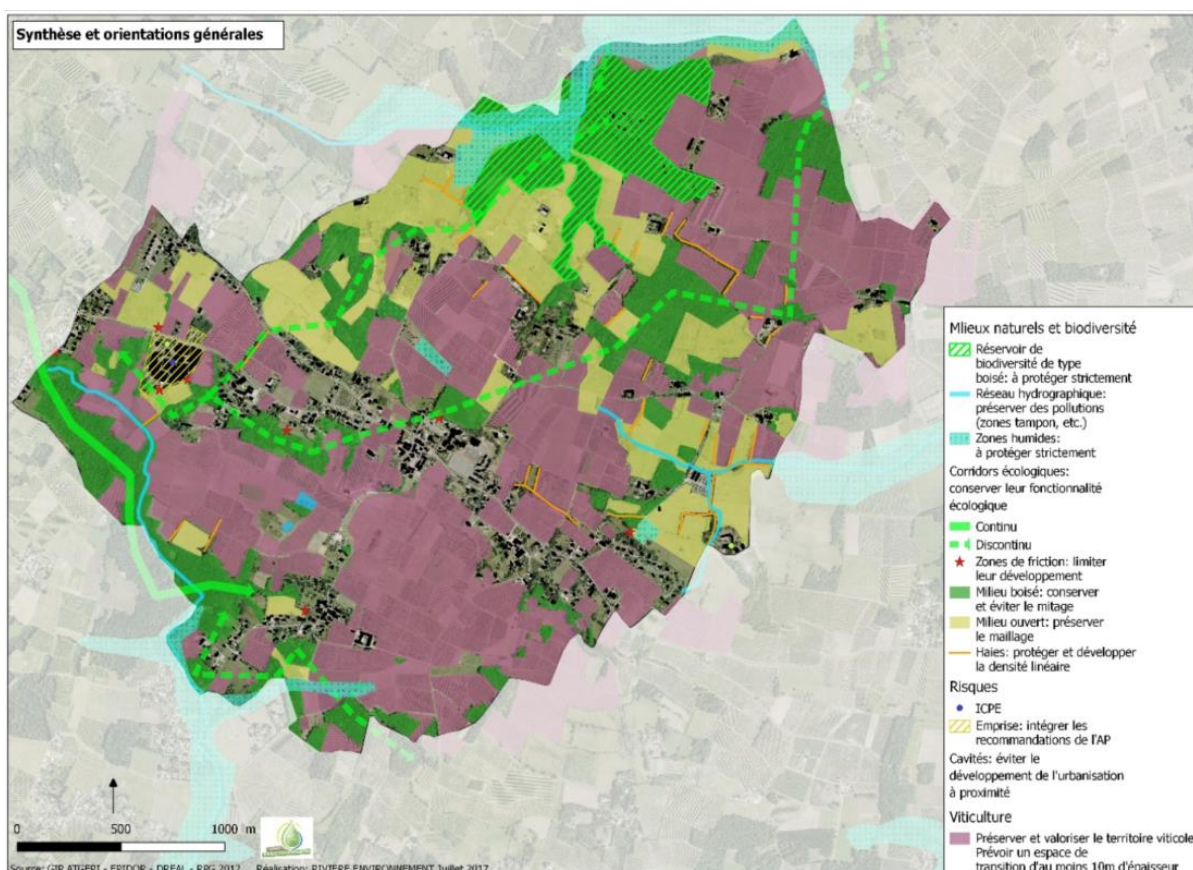
De plus, pour maintenir, préserver et restaurer les corridors écologiques, les haies et alignements d'arbres sont strictement protégés.

Les cours d'eau et leurs abords sont également concernés par un règlement protecteur. La ripisylve fait l'objet d'un classement en EBC, le ruisseau du Davanon est intégré à un secteur classé en Np, et les règlements des zones N et A imposent que toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau (6 m en zone U).

Le règlement devra toutefois être corrigé afin d'y interdire explicitement les clôtures semi-maçonnées (mur bahut), la perméabilité écologique devant être préservée.

Sur l'ensemble du territoire, le PLU s'est attaché à identifier les éléments du paysage à protéger et prévoit des aménagements paysagers dans l'OAP de la zone 1AU.

Compte tenu de l'importance de cette thématique dans le PADD, **il aurait été opportun de réaliser une OAP spécifique permettant de garantir les objectifs de préservation, valorisation et requalification du paysage patrimonial.**



Extrait du rapport de présentation page 136

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

Le SCoT demande au PLU d'identifier les panoramas majeurs, afin de les protéger de toute urbanisation et de maintenir le caractère ouvert des paysages ruraux.

Le PADD du PLU de Vérac attache une importance particulière à la qualité paysagère par des objectifs liés à la préservation de l'identité rurale de la commune et la mise en valeur de la diversité des paysages.

Autant cette nécessité de protection des paysages est traduite réglementairement en zone N mais insuffisamment en zone A (absence de zonage Ap). Pourtant, le PLU mentionne l'existence de points de vue remarquables mais sans mettre en place les outils réglementaires pour les préserver efficacement au sein des zones agricoles.



Extrait geoportail



Extrait rapport de présentation
Depuis les derrière du Collège



Extrait du zonage du PLU

Le rapport de présentation évoque pourtant comme objectif : « *maintenir l'identité rurale et agricole en valorisant les haies, les chemins, les exploitations agricoles, les vues sur le grand paysage et en tenant compte du relief et de l'architecture locale (implantation du bâti, ordonnancement, matériaux, clôture...)* »

Le règlement graphique, écrit et/ou l'instauration d'une OAP thématique devront répondre à cet enjeu.

Le SCoT demande de maîtriser les extensions urbaines et de lutter contre l'urbanisation linéaire le long des axes de communication ainsi que de maintenir les coupures paysagères entre les espaces bâtis lorsqu'elles existent encore.

Le PLU répond à l'ensemble de ces objectifs.

La commune est dotée d'un petit patrimoine bâti marqué par la densité des ouvrages liés à l'eau. D'autres édifices remarquables (tels que le château de Brague et le château Pommiers) sont présents sur la commune. **Cependant ni le règlement graphique, ni le règlement écrit ne mentionne de bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-19 du CU avec leurs mesures de conservation, ce qui est regrettable. Le PLU devra être complété dans ce sens.**

Concernant la trame paysagère à l'échelle de la commune, celle-ci a bien été observée et chaque entité paysagère a été décrite en précisant les mesures d'accompagnement pour les préserver et/ou les valoriser. Des trames de protections (EBC, L151-19) permettent de préserver les espaces structurants et d'intérêt paysagers.

2.3-Garantir une gestion équilibrée et responsable des ressources naturelles

Les documents d'urbanisme locaux doivent justifier, pour toute urbanisation future, de la disponibilité de la ressource en eau potable d'un point de vue quantitatif et qualitatif.

Le rapport de présentation indique que l'alimentation en eau potable est de la compétence du syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable et d'assainissement (SIAEPA) du Cubzadais-Fronsadais qui compte 33 communes. Le territoire syndical est alimenté par des forages profonds dans l'Éocène centre et l'Éocène nord.

L'approche quantitative :

Bien que le rapport de présentation indique que « le SIAEPA ne fait pas partie des collectivités qui dépassent les autorisations de prélèvements », la réalité est que l'éocène centre est aujourd'hui déficitaire. **Les volumes prélevés par le SIAEPA dépassent les volumes autorisés.** La construction de 40 à 60 logements supplémentaires aura pour conséquence d'augmenter la pression sur des nappes déjà déficitaires.

Il est nécessaire de prendre en compte le développement futur dans les projections cumulées de besoins en eau potable.

L'ouverture de la zone AU devra être conditionnée à l'effectivité des travaux envisagés et des économies réalisées (recherche de ressources de substitution, économies d'eau). Le règlement devra le mentionner.

L'approche qualitative :

La commune n'est pas concernée par un zonage et périmètre de protection des captages. Le PLU doit s'inscrire dans une logique de limiter le potentiel constructible en assainissement autonome notamment sur les secteurs où l'aptitude des sols n'est pas satisfaisante (exemple : secteurs de hameaux en zone UM4).

Concernant les eaux pluviales, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU doivent promouvoir les techniques de gestion des eaux pluviales alternatives au rejet direct. Ainsi pour les écoulements, le règlement du PLU peut favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ou au plus près, avec un traitement qualitatif/épuratif (noue, ...) si nécessaire. **Les espaces de stationnement prévus dans les OAP devront être majoritairement réalisés avec des revêtements perméables ; cette règle doit être inscrite dans le règlement de la zone AU.**

La commune de Vérac est actuellement équipée d'un réseau d'assainissement collectif qui dessert uniquement le bourg de la commune ainsi que les secteurs qui lui sont périphériques, le collège et le lotissement de « Lespagne » (partie Est du Bourg).

Le traitement des eaux usées est assuré par une station de traitement de type lagunage naturel d'une capacité de 520 équivalents/habitants.

Il est rappelé que le rapport de présentation doit permettre d'évaluer la capacité à venir de la station et la compatibilité avec les hypothèses démographiques.

L'ouverture de la zone AU devra être conditionnée à la démonstration de la capacité de la station d'épuration à accueillir davantage équivalents/habitants.

Le PLU, à travers un projet qui privilégie la mobilisation d'un foncier en périmètre aggloméré plutôt qu'en extension, limite l'étalement urbain, ce qui participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

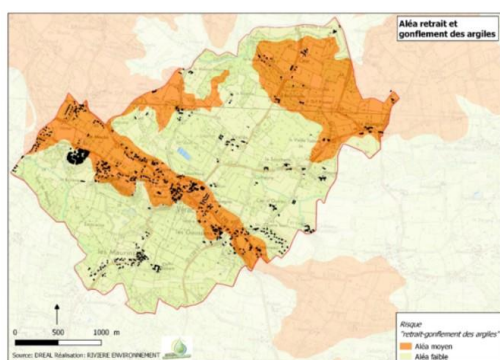
2.4-Réduire la vulnérabilité aux risques naturels

Le PLU est concerné par plusieurs risques naturels mais n'est pas couvert par un Plan de Prévention des Risques Naturels. Les risques identifiés, les plus prégnants, sur la commune de Vérac (la présence de cavités souterraines, l'inondation par remontée de nappes phréatiques, le retrait-gonflement des argiles) sont présentés dans le rapport de présentation. **Dans sa traduction règlementaire, le PLU aurait dû prendre en compte sur le secteur classé UM4 « Bois de la Fenêtre » le risque remontée de nappes pour conforter le choix de ne pas l'inscrire en zone U** (ce secteur est en dehors du périmètre aggloméré).

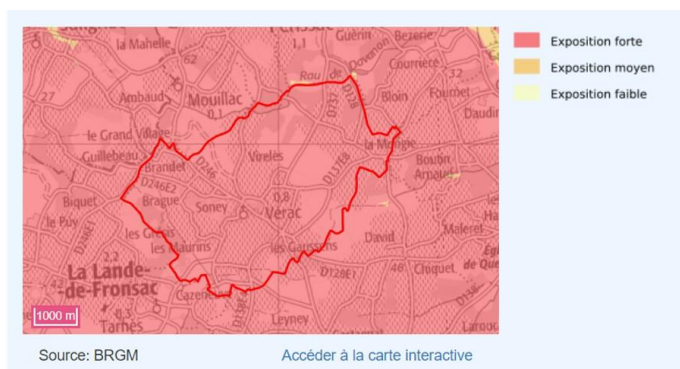
Le règlement pourrait cependant être davantage prescriptif pour limiter l'imperméabilisation des sols en tissu urbanisé en imposant des chaussées drainantes, des places de stationnement enherbées, en incitant aux toitures végétalisées, notamment dans la zone AU du PLU.

Concernant le risque « retrait et gonflement des argiles », la commune est concernée par un aléa fort sur les secteurs en zone U et AU, contrairement à ce qui est dit dans le rapport de présentation. **Le règlement du PLU devra impérativement comporter un rappel des règles constructives sur les secteurs soumis à ce risque, dans le chapitre du règlement écrit relatif aux dispositions s'appliquant à l'ensemble des zones du PLU.**

Notons que le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.



Extrait rapport de présentation du PLU



Extrait georisques.gouv.fr

2.5- Préserver et valoriser les espaces agricoles et viticoles

Le PLU a cartographié les zones AOC qui représentent les 3/4 du territoire communal. Les espaces agricoles représentent 566,4 Ha soit 66% du territoire communal. Cette superficie diminue de près de 50 ha dans ce projet de PLU au profit de zones naturelles dans des espaces ouverts ou semi-ouverts dont l'occupation des sols est à dominante naturelle.

La zone AU correspondant au projet d'éco-quartier, située en extension du bourg, borde des zones naturelles et agricoles et est donc assujettie à la réalisation d'une bande tampon. L'OAP prévue sur ce secteur a identifié les massifs boisés à protéger qui participeront à limiter les conflits d'usage. Cependant, aucune règle, ni dans l'OAP ni dans le règlement de la zone AU ne précise qu'une bande tampon arborée de 10 mètres minimum, en limite avec la zone A, doit être préservée ou créée. **Le règlement devra être impérativement complété dans ce sens.**



3. Concevoir un nouveau modèle de développement urbain garant de la qualité du cadre de vie

3.1-Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins

La commune de Vérac compte 923 habitants en 2017 (source INSEE). Le taux de croissance moyen observé entre 2012 et 2017 a été de 1% et la commune a décidé dans le cadre de son PLU d'afficher un taux de croissance inférieur à 1% jusqu'en 2030.

La commune de Vérac n'est pas identifiée comme une centralité dans le SCoT et la Communauté de Communes du Fronsadais n'a pas élaboré de PLH permettant de lui accorder le statut de « centralité locale ». En tant que commune « hors centralité », le taux de croissance annuel moyen maximum fixé dans le SCoT est de 0,92 % entre 2015 et 2035. **Le rapport de présentation devra être complété afin d'afficher plus clairement le taux de croissance estimé.**

Le SCoT envisage un accroissement d'environ 180 habitants entre 2015 et 2035. Le PLU ambitionne d'atteindre 1026 habitants en 2030 ; En l'état, l'objectif d'accueil communal est compatible avec les objectifs du SCoT.

Au regard de l'objectif d'accueil fixé par le SCoT, la production de logements doit s'élever à environ 6,7 logements/an (sachant que le DOO se base sur une occupation de 2,1 hab/logement).

En tenant compte de la taille des ménages sur la commune (2,7 personnes /logement) et de l'accroissement projeté des habitants (+107 hab) entre 2015 et 2030, le besoin en logements

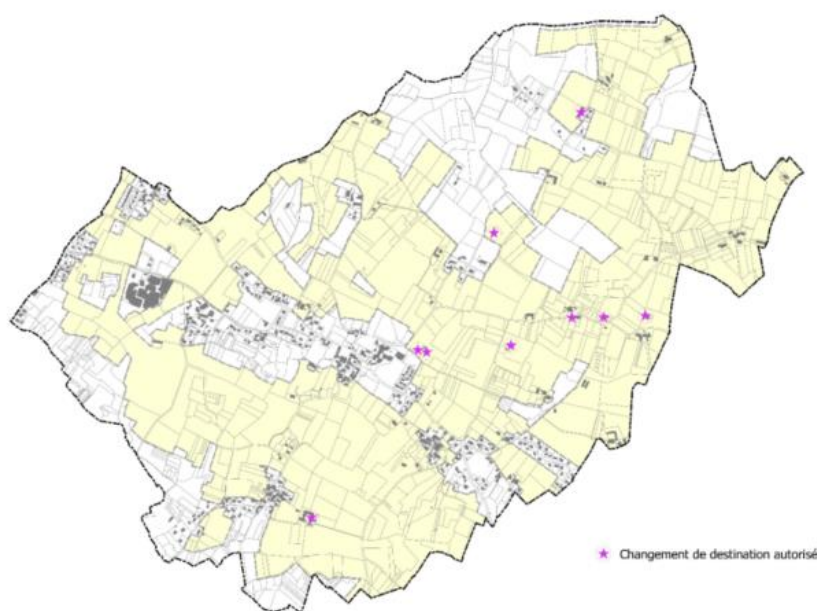
serait de 40 logements neufs pour la période 2015-2030 auxquels s'ajoute le besoin en logements pour le maintien de la population, estimé dans le PLU entre 0 et 2 logements par an, soit environ 15 logements supplémentaires. **L'objectif de production affiché dans le PADD de 40 à 60 logements est donc cohérent si celui-ci s'entend sur la période 2015-2030.**

Le SCoT n'impose pas aux communes non soumises à l'article L.302-5 du CCH un pourcentage de réalisation de logements locatifs sociaux mais demande au PLU de prévoir une offre diversifiée sur son territoire, à l'échelle de sa place dans l'armature urbaine. Bien que le PLU de Vérac affiche l'objectif de garantir une mixité sociale au niveau des logements notamment sur le secteur soumis à OAP, **la traduction règlementaire n'est pas assez affirmée.**

Bien que le PADD mentionne des besoins concernant l'offre locative et le besoin en logements de petites tailles, le PLU ne traduit pas ses besoins en mettant en place des actions et règles, notamment sur la taille des logements. Alors qu'il existe un réel besoin de diversifier le parc de logements, notamment en taille, afin de s'adapter aux besoins des publics spécifiques (personnes âgées et jeunes présents sur la commune).

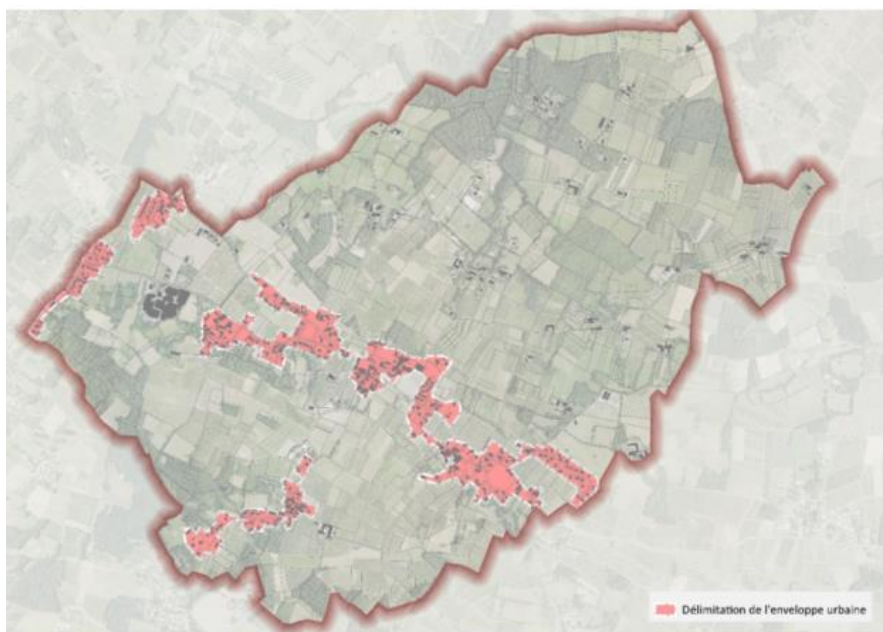
La commune compte 33 logements vacants en 2017 (source INSEE) soit 8,6 % de son parc et le PLU affiche un objectif de résorption de la vacance, de l'ordre de 4 à 6 logements d'ici 2030 ; objectif compatible avec celui fixé par le SCoT.

Concernant les bâtiments identifiés, en zone A ou N, pouvant changer de destination, **le SCoT est assez défavorable à la création de 8 nouveaux logements au sein de zones agricoles exploitées, excentrées du bourg.** Ces changements de destination peuvent néanmoins permettre une diversification de l'activité agricole existante (hébergement touristique, salle de réception, vente de produits locaux etc.) si les réseaux et la défense incendie y sont suffisants.



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

Le SCoT a introduit la notion de périmètre aggloméré et d'extension de l'urbanisation selon plusieurs critères cumulatifs. La commune de Vérac a connu un développement multipolaire s'appuyant sur le bourg et des villages existants. Le PLU a identifié une « enveloppe urbaine » mais n'a pas suivi les critères du SCoT pour les déterminer. Le PLU de Vérac a donc classé certains hameaux tels que « Perot », « les Gaussens », « Bois de la Fenêtre », « Godineau » en zones UM4 et UM2 ; cependant, selon le principe du périmètre aggloméré défini par le DOO, ces hameaux ne peuvent être inclus dans le périmètre aggloméré du fait de leur très faible densité et/ou nombre d'habitations. Un zonage A ou N serait plus approprié.



Enveloppe urbaine définie dans le PLU (page 157 du RP)



Périmètre aggloméré et densités définis par les critères du DOO du SCoT

Le rapport de présentation présente un tableau récapitulatif du potentiel constructible par zones dans le projet de PLU :

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

Le rapport de présentation a réalisé une analyse du potentiel foncier en dents creuses et par divisions parcellaires. Concernant la division parcellaire, il ne prend pas en compte le potentiel brut mais un potentiel net tenant compte d'une « vitesse d'activation » de 2 logements créés par division parcellaire/an. Cette approche peut s'entendre mais elle peut sous-estimer la vitesse avec laquelle les terrains pourront se diviser, notamment sur une commune où le prix du foncier est encore abordable.

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

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

Extrait du rapport de présentation du PLU

Si l'on raisonne au potentiel brut, la traduction règlementaire du PLU permet beaucoup plus de logements que les objectifs du PADD. Le règlement encadre de façon plus stricte les possibilités de construire en zone UM4 notamment, ce qui semble limiter fortement les possibilités en densification mais ne les rend pas impossible pour autant.

On peut également ajouter que sur une majorité de ces hameaux, la défense incendie n'est pas assurée (absence de réseau ou hydrant avec un débit insuffisant).

Compte-tenu de l'ensemble de ces paramètres, aux hameaux de « Perot », « les Gaussens », « Bois de la Fenêtre » et « Godineau », il serait préférable d'y interdire, simplement, la construction de nouveaux logements.

Le SCoT impose des modalités d'urbanisation avec une production de logements à hauteur d'au moins 50% dans le périmètre aggloméré et le reste en extension.

L'analyse du potentiel foncier a permis au PLU de définir la production de logements potentielle au sein de son enveloppe urbaine, qui va représenter 60% de sa production de logements totale (entre 40 et 55 logements).

Concernant la consommation foncière sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, la commune affiche une consommation de 1,5 Ha alors que la commune avait consommé 4,4 Ha ces dix dernières années.

Le projet de PLU affiche un objectif de densité compatible avec le SCoT (12 logts/Ha).

3.3- Développer et conforter la qualité des espaces bâtis

Le SCoT demande au PLU de prévoir un développement urbain favorisant une mixité des fonctions. L'OAP présente dans le PLU porte essentiellement sur de l'habitat même si le règlement écrit de la zone AU permet une diversité de destinations (en dehors de celles qui seraient incompatibles avec la vocation de cet éco-quartier).

Cette OAP affiche la volonté de reproduire une ambiance urbaine proche de l'identité rurale de Vérac. Il est demandé que les formes architecturales s'inspirent du patrimoine bâti vernaculaire du centre bourg (alignement des façades ou jardinet à l'avant, R+1, implantation en limites séparatives etc.) Une certaine qualité environnementale est recherchée, notamment en s'appuyant sur la végétation existante.

Attention toutefois à ce que le règlement écrit traduise correctement les objectifs de l'OAP pour la rendre plus efficiente (diversité des lots à bâtir, des formes, hauteurs attendues, formes de toiture etc.).

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

La commune se situe à proximité des axes desservant Saint André de Cubzac (puis Bordeaux par l'A10) et Libourne.

Le réseau de transport en commun est limité, une seule ligne de bus TransGironde dessert la commune.

La commune présente des aménagements piétonniers uniquement dans le centre bourg aux abords mairie/écoles. Bien que la commune envisage de réaliser un maillage de cheminements doux entre le bourg et les hameaux, cette intention ne trouve pas de traduction réglementaire dans le PLU (absence d'emplacements réservés sur cette thématique). C'est pourtant un enjeu qui paraît important au regard de l'augmentation significative de la population active travaillant sur la commune (27,4% contre 17,4% sur la communauté de communes)

Cependant, 86% des trajets domicile/travail sont réalisés en voiture. En effet, la commune n'est desservie que par une ligne de bus (n°383) et la gare la plus proche est située à St André de Cubzac (10 kms).

Etant donné l'importance des déplacements pendulaires en voiture, le PLU devrait prévoir une aire de covoiturage (emplacement réservé) à proximité des deux axes principaux.

4. Conforter l'économie et développer l'emploi

La commune de Vérac, bien que rurale, concentre 16% des emplois de la communauté de communes, notamment grâce au Collège et à la Fonderie.

Dans le cadre du SCoT, il est demandé aux EPCI compétents en matière de développement économique de présenter une stratégie économique ou à minima un schéma de zones d'accueil d'entreprises. A ce jour, la Communauté de Communes du Fronsadais n'a pas présenté au PETR son schéma de stratégie économique.

Le PLU ne prévoit pas de zone destinée à l'accueil de nouvelles activités économiques. La superficie de la zone dédiée à la fonderie est la même que dans le PLU de 2013.

Conclusion :

En résumé, le **PLU de Vérac n'a pas de points d'incompatibilité majeurs** avec le DOO du SCoT puisqu'il agit sur :

- la consommation d'espaces NAF en proposant une réduction de plus de 50% par rapport à la décennie précédente ;
- l'identification et la protection des cœurs de biodiversité majeurs et secondaires : coteaux boisés, cours d'eau et zones humides ;
- la préservation des coupures d'urbanisation ;
- une production de logements majoritairement en périmètre aggloméré ;

De plus, le scénario de développement urbain proposé par le PLU est modéré. Il s'appuie sur un accueil démographique et une production de logements conforme aux objectifs du SCoT.

Les points d'incompatibilité avec le DOO du SCoT qui peuvent faire l'objet de compléments / modifications dans le projet de PLU :

- justifier de la ressource en eau potable et de la capacité de la STEP pour l'ouverture de la zone AU « éco-quartier » ;
- revoir le zonage et/ou le règlement sur les hameaux de « Perot », « les Gaussens », « Bois de la Fenêtre » et « Godineau ») afin d'y interdire tout nouveau logement ;
- préciser réglementairement l'obligation de bande tampon de 10 mètres dans la zone AU ;
- réduire le nombre de bâtiments pouvant changer de destination en zone A.
- compléter les mesures de protection au titre des paysages (cônes de vue) et des éléments de patrimoine remarquables.