

| <u>Etapes du PLU de Vayres</u> | | <u>Etapes du SCoT</u> | |
|--------------------------------|------------------|-----------------------|------------------|
| Prescription | 27 juin 2008 | Approbation | 6 octobre 2016 |
| Débat sur le PADD | 10 novembre 2021 | Opposabilité | 14 décembre 2016 |
| Arrêt du projet de PLU | 15 novembre 2023 | Mise en révision | 29/09/2022 |
| Transmission au PETR | 12 décembre 2023 | | |

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, notamment ceux composant la Trame Verte et Bleue par le choix d'un zonage majoritairement « A » ou « Ns » (zone naturelle sanctuarisée). On notera que le PLU envisage de classer 72 hectares supplémentaires en zones N, mais diminue par ailleurs de 43 Ha ses zones agricoles en lien avec l'intégration des objectifs de protection des continuités écologiques principalement.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) tous usages confondus a été de 31 ha sur la période 2011-2021 (données OCS Régional). La consommation d'espaces NAF globale (habitat + activités + équipements) projetée dans le PLU révisé passe donc de 31 ha à 22,4 ha, soit une diminution de seulement 28%, principalement expliquée par la consommation foncière pour les activités économiques à Camparian.

1.2-S'appuyer sur l'armature urbaine

Dans l'armature territoriale du SCoT, la commune de Vayres est intégrée au bassin de proximité de Libourne et elle a été identifiée en tant que centralité relais. Le PLU doit respecter les règles fixées par le DOO en termes d'accueil démographique et de production de logements.

1.3-Répartir les équipements et les services

Les équipements publics (école, mairie, équipements sportifs, etc.) ainsi que les commerces trouvent leur place dans le centre bourg ce qui permet d'optimiser les conditions de desserte, de circulation et d'accessibilité par rapport à la fréquentation attendue du public ; seuls les habitants du quartier de Saint-Pardon se trouvent relativement éloignés de ces services. Le

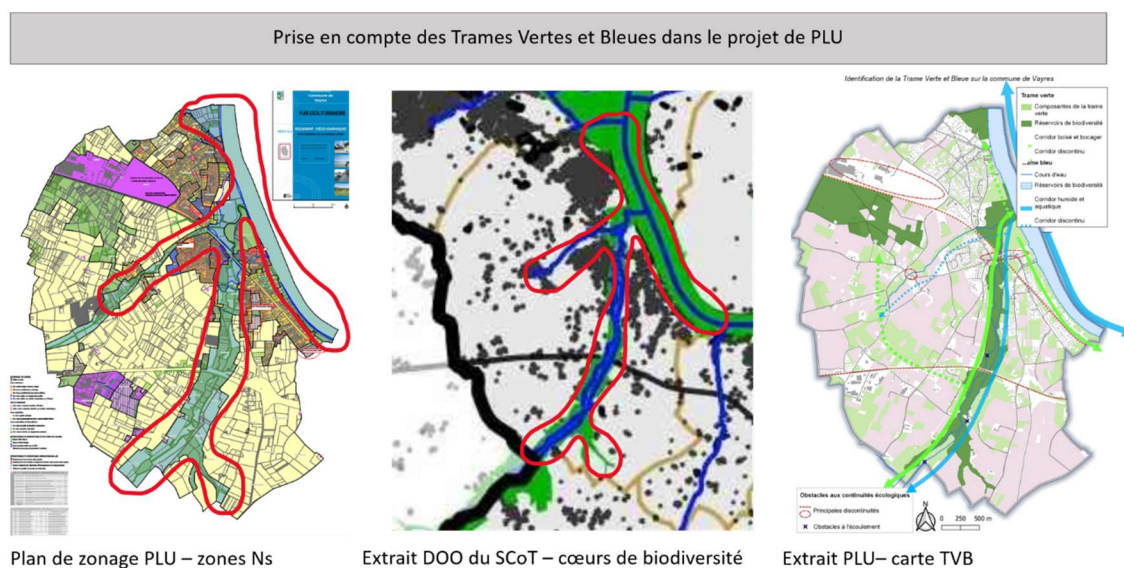
commerce de proximité reste néanmoins fragile, concurrencé par les grandes et moyennes surfaces des communes alentours.

Le rapport de présentation ne fait pas mention de l'état du réseau haut débit sur la commune et des projets de desserte. Le DOO rappelle que les principales zones d'extension urbaine à vocation d'habitat ou économiques (zones 1AU), ainsi que les grands équipements publics ou privés doivent être prioritairement positionnés dans les zones desservies par le Haut Débit, voire le Très haut débit.

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

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

Le rapport de présentation et le document graphique du règlement ont identifié, localisé et délimité, plus finement, les cœurs de biodiversité majeurs et secondaires à l'échelle locale, en dehors des espaces bâtis (Natura 2000, ZNIEFF). Ces espaces sont protégés par un zonage « Ns » où toute nouvelle construction y sera interdite (même agricole). Le règlement écrit, concernant les clôtures, pourrait préconiser de prévoir des passages à petite faune, à minima dans les secteurs identifiés comme réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.

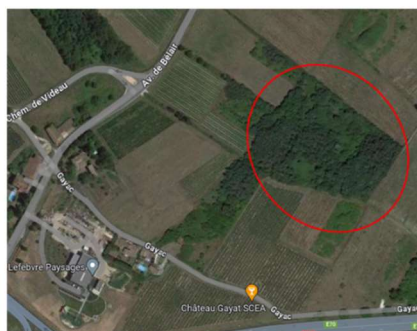


Les ripisylves, les boisements, les bosquets et alignements dispersés au sein des espaces naturels et agricoles, sont majoritairement protégés par un zonage « *espace planté protégé* » mais on ne relève aucune protection au titre du paysage (Art. L.151-19 ou L.151-23 du CU)

Cependant, alors que le PLU a identifié les boisements communaux, on observe certains manques dans la traduction réglementaire du PLU. **Les boisements existants mériteraient d'être intégralement préservés.**

Les espaces boisés classés devront mieux apparaître sur le plan de zonage (manque de lisibilité).

Les boisements à protéger dans le projet de PLU



Extrait geoportail



Extrait plan de zonage



Extrait RP : carte des boisements



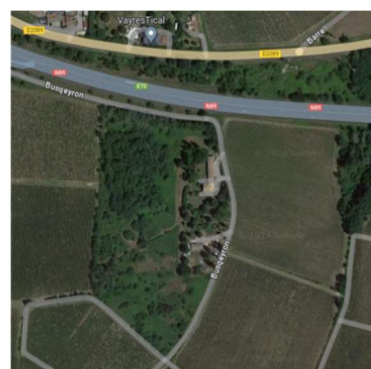
Extrait geoportail



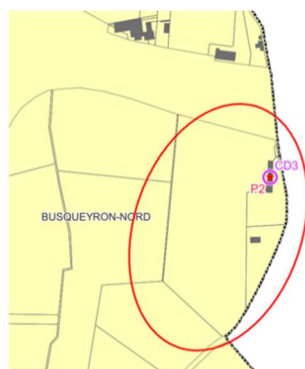
Extrait plan de zonage



Extrait RP : carte des boisements



Extrait geoportail



Extrait plan de zonage



Extrait RP : carte des boisements

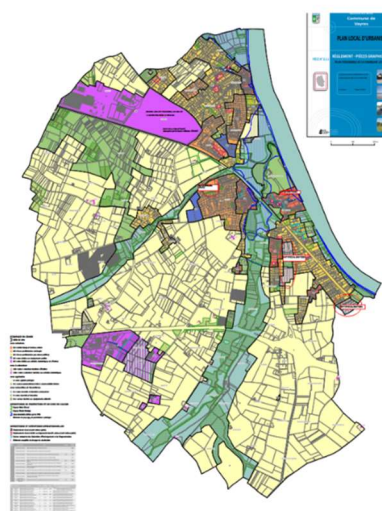
Concernant les cours d'eau principaux (La Dordogne, le Gestas et le Ruisseau d'Artigues), bien identifiés dans le PLU, un classement des berges en zone Ns et « *espace planté protégé* », ainsi que la règle où « *toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés* », constituent une mesure de protection adaptée.

En milieu urbain, le PLU s'est attaché à identifier des alignements d'arbres et bosquets à conserver, soit à travers le règlement écrit, soit dans les OAP. De plus, en zones 1AU, le règlement prévoit une superficie minimale d'espaces non imperméabilisés de 20% de l'unité foncière, cela respecte les prescriptions du SCoT.

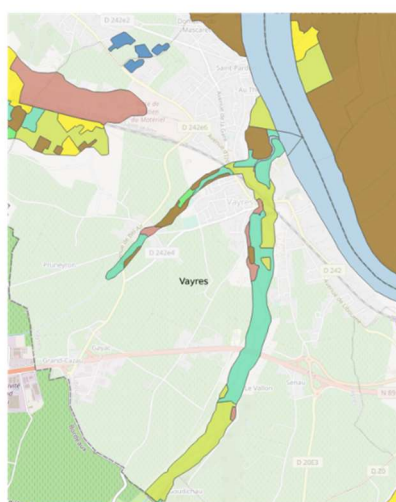
Concernant la protection des zones humides, plusieurs secteurs sont impactés par la présence de zones humides (cartographie d'EPIDOR). La majorité de ces terrains sont classés en zone Ns dans le PLU.

La zone UX créée sur le terrain du 3^{ème} RMA est susceptible, en cas de reconversion, de rencontrer une présence de zone humide malgré le caractère artificialisé du terrain.

Prise en compte des zones humides



Plan de zonage PLU – zones Ns



Extrait Observatoire PETR– zones humides (donnée EPIDOR)

La zone 1AUX à Camparian est également concernée par des zones humides (2 Ha).

L'OAP devra intégrer finement ces enjeux afin d'éviter le plus possible l'urbanisation ou l'imperméabilisation sur ces zones humides identifiées.

Impacts de la zone d'activités de CAMPARIAN

Extrait RP, Page 120 (prairie et friches)



Extrait du RP- Page 281



Extrait OAP du PLU



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. De plus, il demande de « *maitriser les extensions urbaines et lutter contre l'urbanisation linéaire le long des axes de communication* ».

Le PLU a traduit cette ambition du SCoT en maintenant des coupures paysagères existantes, comme entre le début de la zone UC, chemin de la rivière, et le hameau de Fillaurie ; ou entre

Bellevue et Aux Gâtineaux. De plus, le diagnostic paysager du PLU note que les infrastructures de transport ont générées un important développement linéaire créant un continuum urbain, dommageable pour le paysage. L'enjeu du PLU est de freiner cette dynamique mais, certains terrains classés en zone constructible mériteraient de rester non constructibles, notamment pour leur caractère paysager avec la présence d'arbres remarquables (zone UC aux Artigaux ; zone 1AU Sud Vayres).

Le PLU a identifié 36 éléments patrimoniaux, dans les zones agricoles et naturelles, qu'il a consigné dans une annexe du rapport de présentation, ce qui contribue à la préservation du patrimoine emblématique. Afin d'assurer la protection et valorisation de ce patrimoine, le PLU s'est attaché à rédiger des fiches complètes les concernant. Onze de ces bâtiments sont localisés sur le plan de zonage comme éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L 151-19 et le règlement comprend quelques mesures prescrites pour s'assurer de leur conservation.

Cet exercice aurait mérité d'être prolongé sur les zones U du PLU, notamment pour identifier les éléments patrimoniaux remarquables (notamment ceux hors périmètre ABF) et inscrire dans le règlement des mesures spécifiques pour les préserver.

Certains bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination sont situés dans des zones agricoles ou naturelles avec des enjeux sanitaires et/ou environnementaux importants ; la création de logement ou d'hébergement sur ces bâtiments n'est pas souhaitable (bâtiments identifiés CD8, CD4, CD7)

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.

L'approche quantitative :

Le service de distribution de l'eau potable est assuré sur la commune par le SIAEPA d'Arveyres. Le rapport de présentation indique que la performance du réseau a été évaluée en 2021 à 74% de taux de rendement. Le SIAEPA d'Arveyres met en place depuis 2023 des mesures afin de réduire les pertes sur le réseau et inciter à une diminution des consommations domestiques en eau potable. Des études ont été engagées afin de trouver une ressource de substitution.

Il est rappelé que le DOO du SCoT demande au PLU d'avoir une gestion équilibrée et responsable des ressources naturelles. A cet effet, « Les collectivités souhaitant accueillir de nouveaux habitants devront s'engager à rechercher des solutions de substitution en dehors des nappes déficitaires ou, à défaut, à réduire les pertes et résorber les fuites dans leur réseau (diagnostic et renouvellement du réseau).

Les documents d'urbanisme locaux devront justifier, pour toute urbanisation future, de la disponibilité de la ressource en eau potable d'un point de vue quantitatif et qualitatif. A ce titre, ils devront estimer l'impact de l'évolution démographique sur la ressource en eau, sur la base d'hypothèses, ceci afin de permettre un suivi dans le temps des prélèvements. Cette justification tiendra compte des développements limitrophes.

Dans les zones amenées à connaître une insuffisance de la ressource, les documents d'urbanisme locaux devront limiter leur horizon de développement à une dizaine d'années au maximum, afin d'assurer la mise en place de ressources de substitution. »

L'approche qualitative :

La commune est concernée par un zonage d'assainissement en vigueur depuis 2016. Une partie des effluents est traitée sur la STEP d'Izon (3500 Eq.H) diagnostiquée non conforme en performance. Il existe également deux autres unités de traitement au niveau du lotissement de St Pardon et de la maison de retraite la Placette.

Les eaux usées de la commune sont traitées à la station d'épuration de Vayres qui se rejette dans la Dordogne (plus forte capacité de dilution que le Gestas, plus sensible aux rejets). Dotée d'une capacité nominale de 4 500 EH, sa charge maximale d'entrée est de 3 196 EH laissant présager une capacité résiduelle significative (selon le portail de l'assainissement, 2021) avec une conformité relevée pour les différents paramètres évalués (selon le portail de l'assainissement, 2021). En tenant compte de l'efficacité du système d'assainissement collectif, le PLU permet de réduire les impacts sur les ressources en eau. Le PLU s'est inscrit dans une logique de favoriser le potentiel constructible en assainissement collectif, **ce qui n'est cependant pas le cas des zones AU des Artigaux et de Sud Vayres, ou du hameau de Grand Cazeau, encore non desservis.**

Afin de préserver les ressources naturelles, il convient donc de reconsidérer le caractère constructible des terrains, notamment les zones AU « aux Artigaux » et « Sud-Vayres » et la zone Ah au « Grand Cazeau ».

Enfin, le règlement aurait pu être complété pour interdire les constructions nouvelles (extensions et annexes) en cas d'un dispositif d'assainissement individuel non conforme.

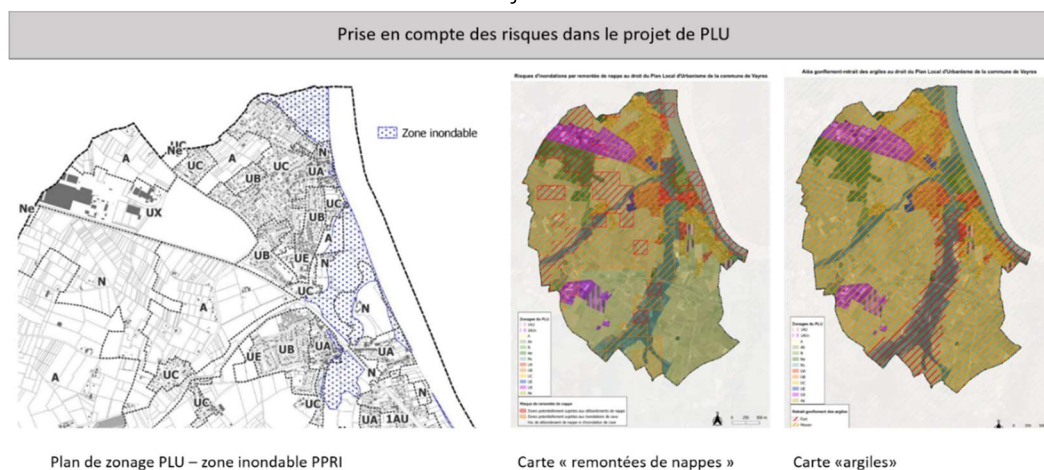
Concernant les eaux pluviales, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU orientent vers des techniques de gestion des eaux pluviales alternatives au rejet direct. Ainsi pour les écoulements, le règlement du PLU prescrit l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ou au plus près, avec un traitement qualitatif/épuratif (noue, ...) si nécessaire, ou à défaut par un rejet au fossé avec un débit de fuite maîtrisé. **Une partie des espaces de stationnement prévus dans les OAP devra être réalisée avec des revêtements perméables ; cette règle doit être inscrite dans le règlement de la zone AU.**

A noter que le rapport de présentation n'établit de diagnostic de la défense incendie sur la commune, au regard des futures zones constructibles. Les secteurs Aux Artigaux, Sud-Vayres, Grand Cazeau, ne sont pas couverts par la défense incendie à ce jour.

2.4-Réduire la vulnérabilité aux risques naturels

Le PLU est concerné par plusieurs risques et principalement par le risque inondation. La zone inondable définie dans le PPRI concerne les Palus au Nord de la commune, la vallée du Gestas et les bords de la Dordogne. Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) s'impose à celui du PLU. De ce fait, au sein de cette zone inondable, les constructions, ouvrages, aménagements, installations ou exploitations agricoles ou industrielles, sont soit interdites en vue de préserver le champ d'expansion de crue, soit restreintes (l'urbanisation peut se faire sous certaines conditions en tenant compte du risque

« inondation »). Cette mesure, en plus de limiter les risques permet de préserver la biodiversité de ces zones humides à enjeux.



La commune est également concernée par le risque « remontées de nappes » en cas d'évènements pluvieux exceptionnels. Elle est fortement touchée également par le risque retrait et gonflement des argiles. **Le projet de règlement pourrait intégrer des préconisations pour s'assurer de la bonne prise en compte de ces risques dans le cadre des projets d'aménagement. Le règlement pourrait être davantage prescriptif pour limiter l'imperméabilisation des sols en tissu urbanisé en imposant des chaussées drainantes, des places de stationnement enherbées, notamment dans les zones AU du PLU.**

2.5- Préserver et valoriser les espaces agricoles et viticoles

Le PLU a identifié les zones AOC au sein d'un diagnostic agricole. Les zones les plus impactantes pour ces aires AOC sont les zones AU d'Embeyres et la zone 1AUx de Camparian. La zone de Camparian est identifiée comme une rupture paysagère sur la commune de Vayres, son extension aura un impact paysager certain. De plus, un point de vue le long de la RN89 destiné à observer le plateau viticole donne sur cette future zone urbanisée. Afin de réduire l'impact paysager et visuel, le PLU envisage de réduire cet impact par un aménagement paysager qualitatif de la future zone d'activités. Les OAP du secteur prévoit notamment la création d'un maillage de lisières végétalisées à créer et à préserver, elles sont spécifiques à cette zone et permettent une meilleure intégration paysagère.

Le règlement écrit a bien intégré l'obligation de réalisation d'une bande boisée de 10 mètres de large au contact des zones agricoles. **Cependant, cette règle mériterait d'être inscrite également en zone UE (avenue du Stade) et les OAP d'être complétées (schémas et texte) afin de faire apparaître cette bande arborée lorsqu'elle est en contact d'une zone agricole.**

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 Vayres compte 4123 habitants en 2019 (source INSEE). Le taux de croissance observé entre 2013 et 2019 a été soutenu, de l'ordre de 2,3 %/an. La commune a décidé dans le cadre de son PLU de ne « pas dépasser » les 5000 habitants à l'horizon 2035.

La commune de Vayres est identifiée comme une centralité relais dans le SCoT. En tant que commune « centralité », le taux de croissance annuel moyen maximum fixé dans le SCoT est de 1,23 % entre 2015 et 2035. Le SCoT permet d'afficher une temporalité sur ces 20 ans sans toutefois dépasser le taux de 1,5% par phase. Le SCoT prévoyait donc que la commune de Vayres ne dépasse pas les 4800 habitants en 2035.

En conséquence, le PLU de Vayres est légèrement plus ambitieux que l'objectif d'accueil communal défini dans le SCoT.

Au regard de l'objectif d'accueil fixé par le SCoT, la production de logements neufs doit s'élever à environ 38 logements/an. Le PLH 2018-2023 de la CALI fixe un objectif semblable (38 logements en production neuve et 2 logements par remise sur le marché d'un logement vacant). Sur la commune, 426 logements ont été produits entre 2015 et 2022 (source fichiers fonciers CEREMA 2022), soit environ 60 logements/an. La commune a donc réalisé en 7 ans l'équivalent de 60% de l'objectif de production de logements définie dans le SCoT pour 20 ans.

Le PLU a identifié le potentiel foncier, au sein du tissu bâti, pour la réalisation de logements ; pour cela la méthode a tenu compte des cadres de vie existants. L'étude révèle alors que 150 logements pourraient être construits par densification sur la prochaine décennie. Les dents creuses représentent quant à elles, un potentiel de 40 logements, ce qui mène à un total de **200 logements environ** (logements sortis de la vacance inclus) le potentiel en production de logements pour la commune de Vayres pour les 10 ans à venir. A cela, il convient d'ajouter 75 logements dont la réalisation est en cours ou à venir.

Le PLU affichant une temporalité à 2035, l'objectif de production maximale de logements à horizon 2035 devrait alors s'élever à **380 logements** (point mort compris). **Le PADD fixe un objectif de 450 à 500 logements, bien supérieur aux prévisions du SCoT.**

Le SCoT demande aux communes soumises à l'article L.302-5 du CCH de respecter le pourcentage de réalisation de logements locatifs sociaux et d'inscrire des objectifs au sein des OAP, tout en privilégiant leur localisation à proximité du centre-ville et des différentes aménités. Le PLU de Vayres prévoit à cet effet de consacrer 60% de sa production de logements à des logements locatifs sociaux.

La commune compte 49 logements vacants en 2019 (source communale) soit 2,9 % de son parc mais beaucoup d'entre eux sont localisés dans le centre-ville. Le PLU affiche un objectif de résorption de la vacance, de l'ordre de 5 logements d'ici 2035 ; **objectif qui devra être revu à la hausse pour être compatible avec celui fixé par le PLH, de l'ordre de 2 logements/an.**

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

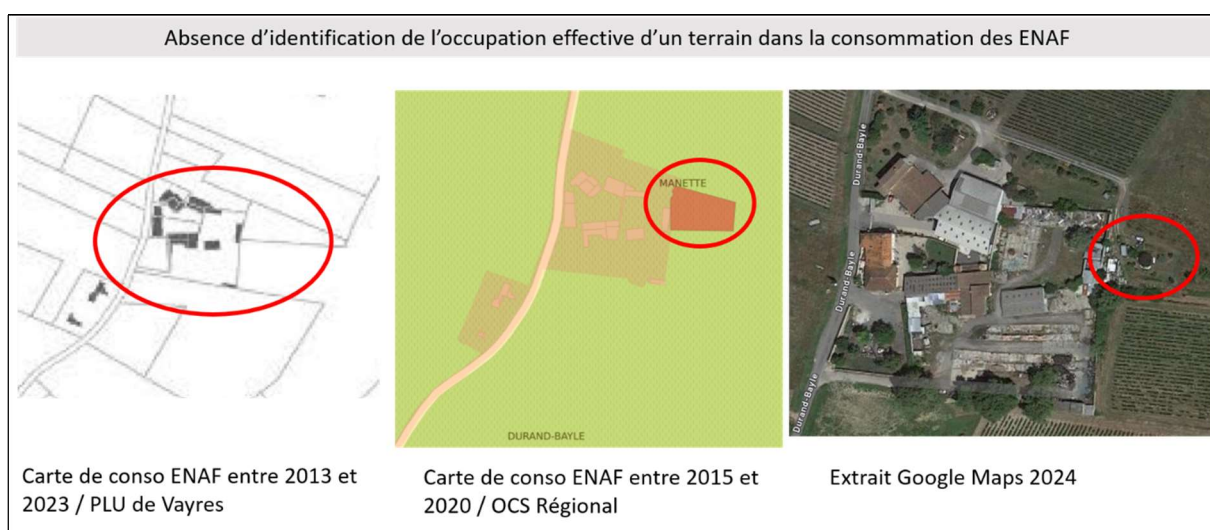
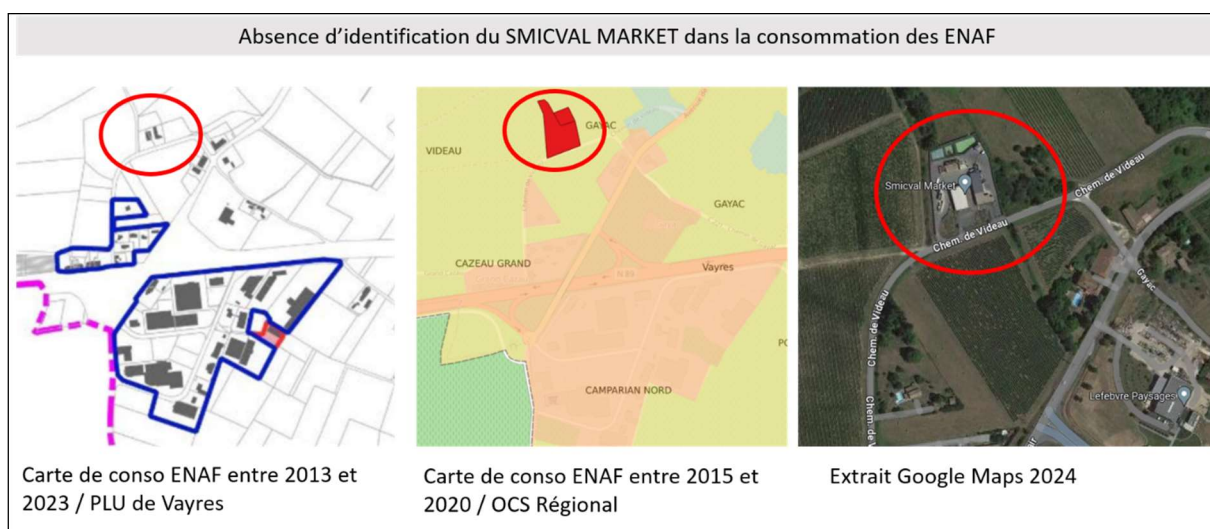
Le SCoT a introduit la notion de périmètre aggloméré et d'extension de l'urbanisation selon plusieurs critères cumulatifs. La commune de Vayres est composée de trois entités bâties anciennes (le Bourg, Saint Pardon et Nioton) et de hameaux « historiques » dont le développement s'est souvent effectué de façon linéaire ou par mitage dans les zones agricoles. Le PLU a identifié des « enveloppes des espaces urbanisés » mais n'a pas suivi les critères du SCoT pour les déterminer.

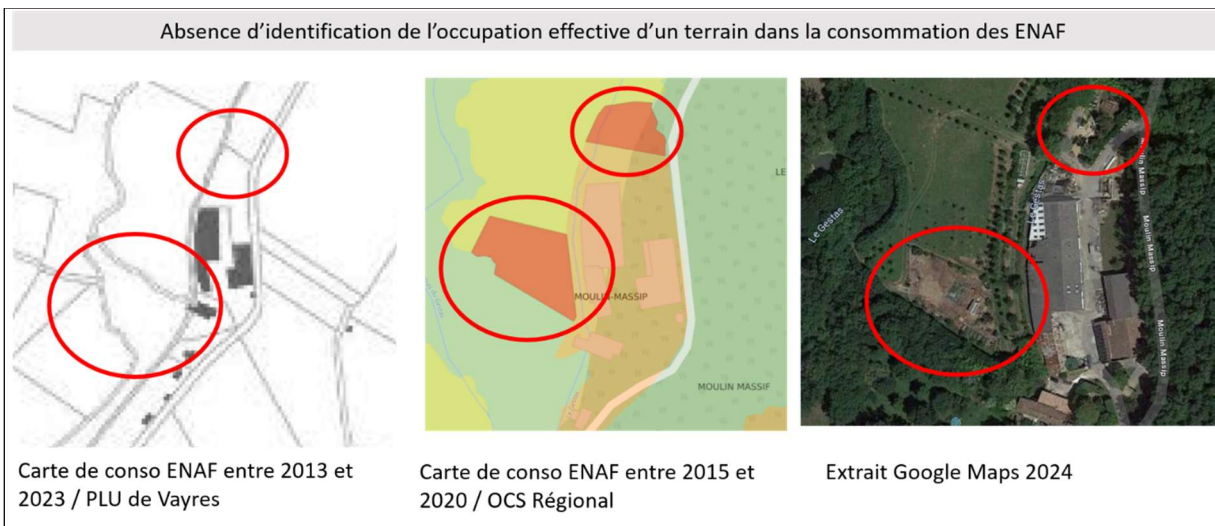
Le PLU a réalisé le calcul de sa consommation d'espaces NAF sur la période 2013-2023 en s'appuyant sur les enveloppes urbaines et affiche une consommation des espaces NAF de 15,2 Ha, essentiellement pour de l'habitat (98%).

Seuls 4000 m² ont été consommés pour de l'activité économique.

Cependant, la loi Climat et Résilience définit la consommation d'espaces comme "la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné". Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés. Sa mesure est indépendante du zonage réglementaire du PLU. Un ENAF est considéré comme effectivement consommé à compter du démarrage des travaux et non à compter de la délivrance de l'autorisation administrative. La renaturation, ou « transformation effective d'espaces urbanisés en espaces naturels, agricoles et forestiers » peut être compatible en déduction de cette consommation.

La méthode employée dans le PLU méconnaît par conséquent certaines consommations foncières réalisées entre 2013 et 2020. Pour exemple les situations ci-dessous :

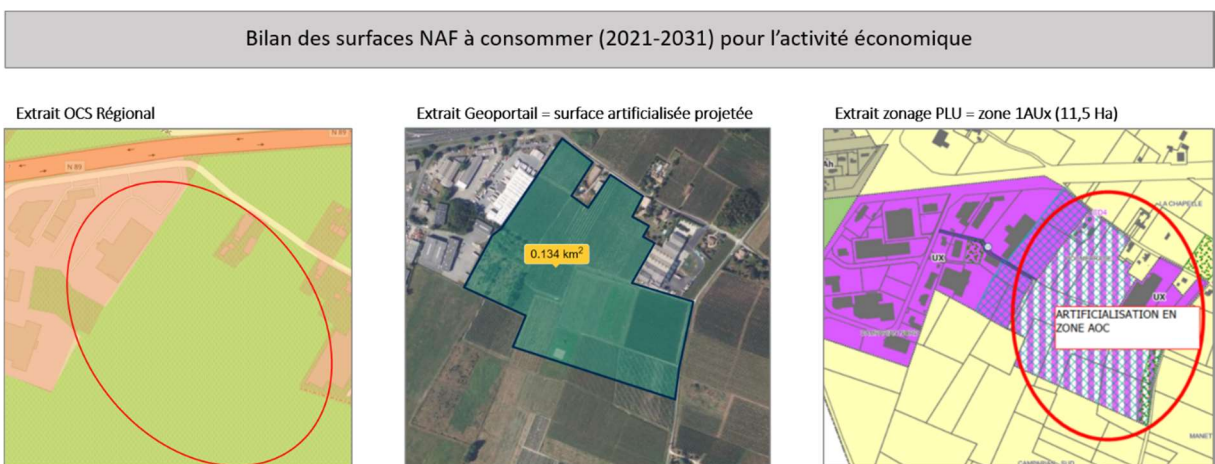




Le SCoT s'appuie sur les **données de l'OCS Régional**, qui a identifié **les surfaces consommées entre 2011 et 2021** ; ces surfaces sont estimées à **31 Ha** pour la commune de Vayres. Depuis l'approbation du SCoT en 2016, la commune a consommé 0,4 Ha pour les activités économiques et 14,4 Ha pour l'habitat.

Les données du CEREMA (basées sur les fichiers fonciers - MAJIC) indique une consommation d'ENAF de 18 Ha entre 2011 et 2021 ; la différence entre ces deux données ne peut pas s'observer de façon cartographique puisque le CEREMA ne fournit pas de visuel cartographique. De plus, les fichiers fonciers reposent sur une base de données qui est issue des déclarations fiscales liées à la taxe foncière, ce qui peut vite créer des écarts avec la donnée issue de l'observation de l'occupation des sols.

Le projet de développement économique visant à étendre la zone d'activités de Camparian couvre une superficie d'environ 14 hectares. Ces besoins fonciers matérialisent des politiques publiques supra communales, d'intérêt communautaire et départemental. Les surfaces ainsi compatibles sur le PLU de Vayres devraient plutôt être appréciées à une échelle territoriale plus vaste, notamment car cette zone est affichée dans le DOO comme une zone d'intérêt SCoT.

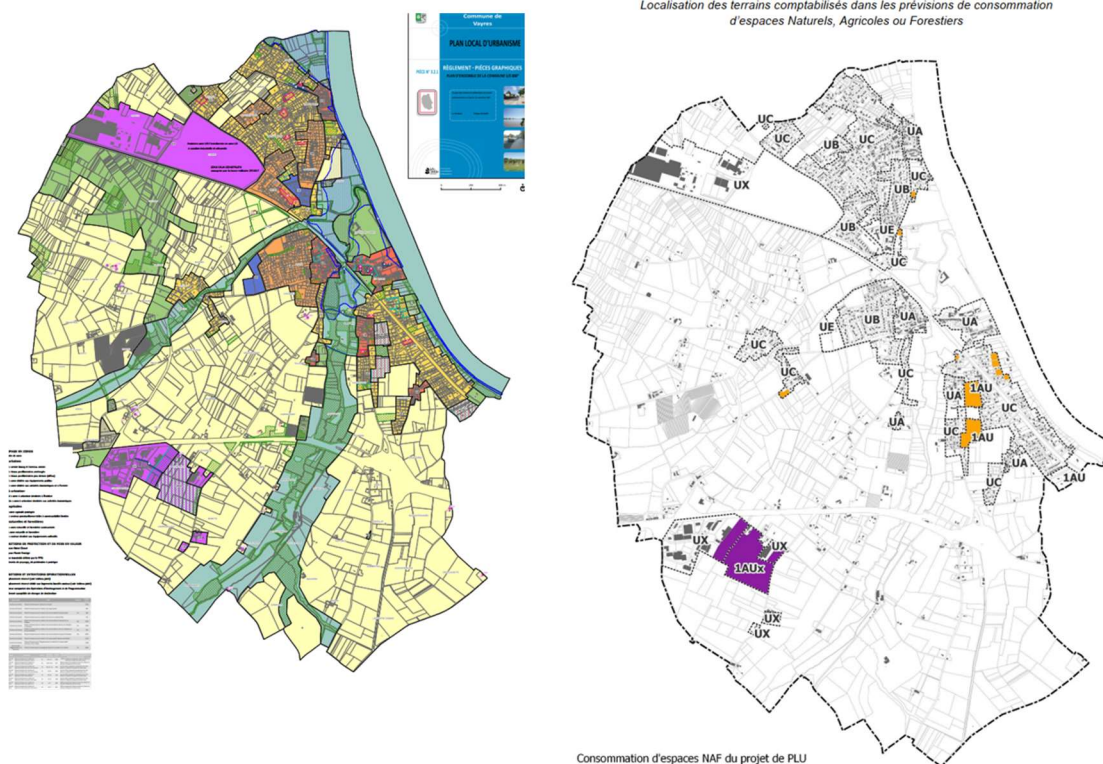


On notera que le PLU abandonne la zone AU initialement prévue en extension de la ZI du Labour (soit 3,3 Ha) ainsi que la possibilité de créer une zone d'activités à l'échangeur 8 en lien avec la commune d'Arveyres.

Le PLU évalue à 6,4 Ha la consommation d'espaces NAF pour les besoins en logements.

Le rapport de présentation du PLU a cartographié les terrains qui produiront de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) :

Analyse de la consommation d'ENAF dans le projet de PLU



Le SCoT s'appuie sur les données de l'OCS Régional afin de quantifier les terrains qui produiront de la consommation d'espaces NAF. Aussi cela amène à des résultats qui peuvent différer sur certains terrains, comme le montrent les exemples ci-dessous :

1/ Zone AU – avenue de Libourne

Bilan des surfaces NAF à consommer (2021-2031) pour l'habitat



Cette zone AU, au-delà de créer de la consommation foncière, présente plusieurs contraintes : le terrain est situé dans un milieu à enjeu de « chênaie acidiphile », il est à ce jour non desservi par l'assainissement collectif, compris entre la RD 242 (voie de type 4) et le chemin de fer, tous deux inscrits dans le plan de gêne sonore. **Un déclassement en zone N, afin de préserver le caractère boisé (chênes) d'entrée de ville serait souhaitable.**

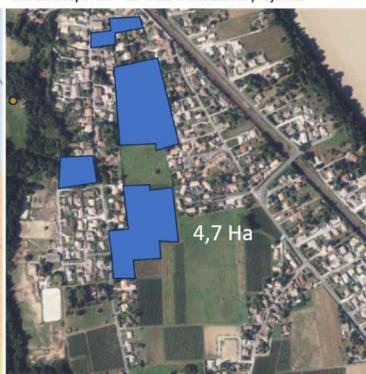
2/ Zones constructibles centre-ville

Bilan des surfaces NAF à consommer (2021-2031) pour l'habitat

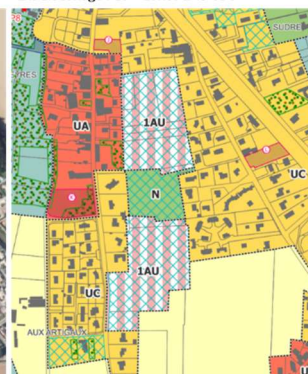
Extrait OCS Régional



Extrait Geoportail = surfaces artificialisées projetées



Extrait zonage PLU = zones 1AU et U



Bilan des surfaces NAF à consommer (2021-2031) pour l'habitat

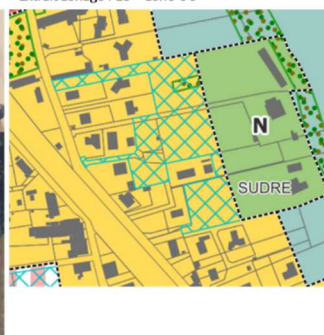
Extrait OCS Régional



Extrait Geoportail = surfaces artificialisées projetées



Extrait zonage PLU = zone UC

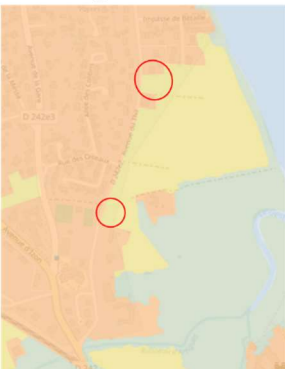


Aucune remarque sur ces consommations foncières qui participent (à travers le règlement et les OAP) à faciliter la réalisation de logements locatifs sociaux sur la commune, dans l'épaississement du centre-ville.

3/ Zones UC, avenue du Thil

Bilan des surfaces NAF à consommer (2021-2031) pour l'habitat

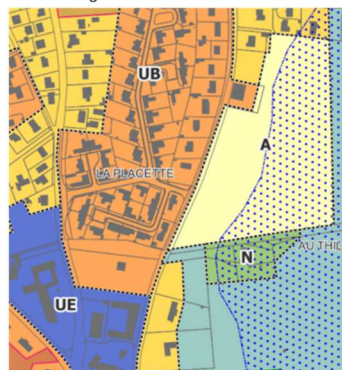
Extrait OCS Régional



Extrait Geoportail = surfaces artificialisées projetées



Extrait zonage PLU = zones UB et UC



Deux terrains classés en zone UC dans le projet de PLU alors qu'ils ne sont pas en zone constructible dans le PLU actuel. Ces terrains consomment des espaces NAF, confortent l'urbanisation linéaire le long de l'avenue du Thil (RD 242), à proximité immédiate d'une zone

inondable et d'intérêt écologique. Compte-tenu des disponibilités foncières importantes sur la commune, **ces deux terrains méritent de rester classer en zone agricole ou naturelle.**

4/ Lotissement allée du Platane / Chemin du Prieuré

Bilan des surfaces NAF à consommer (2021-2031) pour l'habitat



Ce lotissement (en cours de réalisation), qui n'existait pas en 2021, devra être comptabilisé dans la consommation d'espaces NAF 2021-2031.

5/ Hameau de Grand Cazeau

Bilan des surfaces NAF à consommer (2021-2031) pour l'habitat



Autrefois classé en zone A (partie Nord) et UB (partie Sud), le hameau de Grand Cazeau se voit classé en zone Ah (STECAL), la seule de ce PLU. Cependant, les terrains au Nord sont entourés de vignes ; on peut y observer des constructions de type pavillonnaire, en assainissement autonome, proches de la RD et de l'échangeur 7. Le PLU permet 15% d'emprise au sol soit sur 6000 m² libres, l'équivalent de 900 m² d'emprise au sol pour de l'habitation (soit environ 10 logements). L'artificialisation de 3800 m² se trouve sur une zone potentiellement sujette aux inondations de cave (remontées de nappes) et dans une zone de présomption de prescriptions archéologiques. De plus, il convient de rappeler que le PADD indique qu'il faut « *encadrer strictement les possibilités de constructions nouvelles en zone agricole et naturelle* ». L'exercice a bien été conduit sur l'ensemble des hameaux de la commune, autrefois classés en zone Na, le hameau de Grand Cazeau, au regard de sa situation, ne doit pas faire figure d'exception.

Ce hameau, ne constitue pas un périmètre aggloméré au sens du SCoT et doit être classé en zone A afin de ne pas permettre la construction de nouvelles habitations.

6/ Le Bourg – rue de la Pompe

Bilan des surfaces NAF à consommer (2021-2031)

Extrait OCS Régional



Extrait Geoportail – surfaces artificialisées projetées



Extrait zonage PLU = zone UA



Etant donné l'état boisé de ces parcelles, **il aurait été opportun de conserver leur aspect naturel en les protégeant par un Espace Boisé Classé** ou bien une mesure de protection de type L 151-19 du code de l'urbanisme.

7/ Avenue d'Izon / avenue de la Gare (zone UE)

Bilan des surfaces NAF à consommer (2021-2031) pour l'équipement

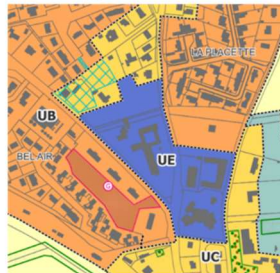
Extrait OCS Régional



Extrait Geoportail = surfaces artificialisées projetées



Extrait zonage PLU = zone UE



Aucune remarque sur cette consommation foncière dédiée aux équipements présents.

Le bilan de la consommation foncière projetée sur la période de référence de la loi Climat et Résilience (2021-2031) peut ainsi être estimé à 13,4 Ha pour les besoins des activités économiques, environ 0,5 Ha pour les besoins en équipements et environ 8,5 Ha pour l'habitat.

Au regard des données fournies, les densités minimales imposées par le SCoT (15 logements/ha en périmètre aggloméré et 12 logements/ha en extension) sont respectées pour la production des logements en extension, avec une densité moyenne de 15 logements/ha ; cependant, la commune a connu des densités de l'ordre de 30 logts/ha les années précédentes, les densités attendues au sein des opérations d'aménagement pourraient être revues à la hausse afin d'optimiser la consommation foncière.

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 (correspondant aux

zones 1AU de Embeyres et zone 1AU Sud-Vayres, zone Ah du Grand Cazeau, zone UC aux Artigaux).

Le PLU offre un potentiel d'environ 200 logements dans les zones U définies dans le PLU (des projets en cours représentent quant à eux environ 75 logements supplémentaires), soit 65% de la production. En extension, le PLU mobilise près de 10 ha, avec une capacité de production programmée dans les OAP de 140 logements (soit 35%). **Ce qui apparaît compatible avec les projections du DOO en terme de production de logements mais en deçà des objectifs du PADD de la commune.**

La consommation d'espaces NAF globale (habitat + activités + équipements) projetée dans le PLU révisé diminue de 28%, en passant de 31 ha (période 2011-2021) à 22,4 ha (période 2021-2031). En cela, le document d'urbanisme respecte les prescriptions du SCoT visant à une réduction de la consommation foncière de 16% mais n'atteint pas, à l'échelle communale, les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience (-50%).

Néanmoins, concernant l'habitat, le PLU indique que la consommation a été de 15 Ha entre 2013 et 2023, on peut alors observer que le projet de PLU réduit de 44% cette consommation (8,4 Ha estimé par rapport à l'OCS régional 2020). **Un effort supplémentaire permettrait d'atteindre aisément les -50% en limitant la consommation foncière là où elle n'est pas souhaitable (gain de 4 Ha possible) et en augmentant légèrement la densité dans le secteur Embeyres.**

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. Les OAP présentes dans le PLU portent essentiellement sur de l'habitat, même si le règlement des zones 1AU et U autorise d'autres destinations de constructions.

De plus, ces OAP affichent la volonté de mixer les formes urbaines (habitat collectif, maisons accolées ou maisons individuelles) selon l'environnement du secteur de projet dans le tissu urbain, en détaillant le nombre de logements à produire, dont une part minimale de logements locatifs sociaux (entre 50 et 70% selon les secteurs).

Le SCoT demande aux OAP du PLU de prévoir des dispositions favorisant le traitement qualitatif de l'espace public et l'organisation de liaisons piétonnes. L'ensemble des OAP intègrent des dispositions dédiées aux mobilités douces au sein de l'opération. Le traitement qualitatif des espaces publics est envisagé notamment avec la création d'espaces paysagers au sein des OAP, soit au cœur de l'opération, soit en lisières.

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

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

La RN89 (pour laquelle la commune bénéficie de deux points d'échange : échangeur 7 - Grand Cazeau et échangeur 8 – Senau) qui devient l'autoroute A89 après le passage de la

commune, est un atout non seulement pour l'attractivité résidentielle mais aussi pour l'implantation de nouvelles entreprises. Elle implique également des nuisances et pollutions car le trafic est en constante augmentation.

Un réseau de 6 routes départementales traverse et dessert la Commune.

Environ 89% des trajets domicile/travail sont réalisés en voiture. Etant donné l'importance des déplacements pendulaires en voiture, la commune dispose déjà de deux aires de covoiturage connectées à la ligne de transport en commun 302.

Deux lignes de bus desservent la commune mais l'une d'entre elles est mal adaptée aux besoins des habitants car déconnectée des lieux d'habitation.

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

Les cheminements piétons sont discontinus et peu attractifs ; la commune devrait engager une étude pour faciliter la liaison piétonne des différents lieux de vie malgré les contraintes liées aux coupures urbaines présentes (voie ferrée, avenue de Libourne), notamment pour accompagner le cheminement vers la gare depuis le secteur d'Embeyres. Plusieurs emplacements réservés sont inscrits dans le PLU pour l'aménagement de chemins piétons.

Un seul itinéraire cyclable de 400 mètres existe, alors que les emprises routières offrent pourtant des opportunités d'aménagement d'emprises cyclables.

Pour autant le SCoT demande aux collectivités, de mener une réflexion sur l'organisation des modes doux et mettre en œuvre des outils appropriés pour les favoriser à leur échelle en identifiant les délaissés susceptibles d'être support de liaisons douces ; en organisant les itinéraires et circulations des piétons et des vélos à l'échelle de la commune et en réservant les espaces nécessaires à leur réalisation.

4. Conforter l'économie et développer l'emploi

Dans le cadre du SCoT, il était 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. Le PETR a lancé l'élaboration d'un schéma d'attractivité territoriale qui a permis aux EPCI d'identifier les zones d'activités d'intérêt communautaire. **Toute implantation nouvelle doit être prévue dans le DOO du SCoT et en concordance avec le schéma stratégique de développement économique de la CALI.**

Extrait du SCoT du Grand Libournais et de ses prévisions de développement de zones d'activités économiques (ZAE) dont l'extension de Camparian

| Les besoins en foncier économique | | | | |
|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Niveau de l'armature économique | Localisation et nom du site | Maître d'ouvrage | Surface en extension en ha | Surface en création en ha |
| Les zones d'activités d'intérêt SCoT | Egpreteau | CA du Libournais | 35 | |
| | Coutras | | 17 | |
| | Les Dapuyes/Le Pradassac | | | |
| | Libourne/Le Billac | | | 25 |
| | Le Vigon | | | |
| | Saint-Denis-de-Pile | | | 20 |
| | Lapouyade | | | |
| | Las Chapelles | CSC du Grand Saint-Emilionnais | 10 | |
| | Les Artigues-de-Lussac | | 8 | |
| | Angumneau | CSC du Sud Libournais | | |
| Izon | | | 23 | |
| Echangeur 8 Arveyres/Vayres | | | | |
| Camparian | | 15 | | |
| Vayres | | | | |

La commune compte aujourd'hui 3 zones d'activités spécialisées : la zone de « Camparian » sur la RN 89 et près de l'échangeur 7 ; la zone du « Labour », le long de la RD 242, en se prolongeant sur la commune d'Izon (zone d'Anglumeau) ; la zone militaire du 3^{ème} RMAT, près de la voie ferrée et de la RD 242.

L'offre en foncier économique est à ce jour saturé et la CALI n'a recensé aucune friche industrielle. Seuls quelques lots restent libres sur Coutras et St Seurin sur l'Isle.

Dans le projet de PLU, la zone de Camparian a été identifiée par la CALI pour l'extension de l'offre en activités productives et de logistiques. Ce projet communautaire s'inscrit dans le cadre d'une convention de partenariat avec Bordeaux métropole, pour permettre à des entreprises stratégiques de la métropole de se délocaliser, sur des sites bénéficiant d'une bonne accessibilité. Mais aussi pour permettre le développement des entreprises déjà installées sur cette zone et répondre à des besoins endogènes.

Pour le projet d'extension du site de Camparian, la commune a identifié plusieurs sites et a évalué l'impact de l'extension du foncier économique au regard de l'incidence sur l'environnement et a retenu le foncier le moins impactant.

Par ailleurs, 4 Ha classés en zone AUx dans le PLU de 2005, sur le site du Labour, seront retirés et reclassés en zone agricole.

Le Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) du SCoT est en cours d'élaboration. Ce document détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques à l'échelle du Grand Libournais. Il sera intégré au Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT révisé. Ce document aura pour effet de contraindre fortement le développement des implantations commerciales sur les axes de flux et les zones « déconnectées » du centre-ville.

D'ores et déjà, le DOO du SCoT prescrit un « *développement du commerce prioritairement localisé au sein des centralités et de leurs centres villes/bourgs, limitant ainsi l'étalement urbain induit par un développement commercial d'opportunité* ». De plus, les futurs développements commerciaux devront avoir été précédés d'une analyse préalable sur les capacités résiduelles, la reconquête d'éventuelles friches, les autres projets du secteur, etc.

En zones 1AUx et UX, le règlement du PLU autorise « Les constructions nouvelles destinées aux activités commerciales, à condition qu'elles soient le prolongement de l'activité artisanale ou industrielle déjà existante, que leur surface de vente soit consacrée en totalité à l'activité dont elles sont la conséquence et qu'elle n'excède pas une surface de plancher maximale de 200m² ». Devant la multitude de possibilités que cela pourrait offrir (exemple Pâtisserie des 2 Moulins), une rédaction plus stricte est sans doute à envisager afin de ne pas voir se multiplier des petites cellules commerciales déconnectées des lieux habités.

L'OAP n°1 autour de la place du Gestas permet d'envisager la mise en valeur de cette partie du centre-bourg, en prévoyant des actions coordonnées sur les espaces publics, le renouvellement urbain des tissus bâtis et l'ouverture de l'espace vers un parc public adossé à la voie ferrée. Dans ce cadre général, le développement d'une nouvelle emprise bâtie destinée à des activités commerciales est envisagé sur la partie Nord de la place du Gestas, venant compléter l'offre de commerces et services de proximité déjà installée sur la façade Est de la place.

Pour accompagner cette politique commerciale volontariste sur le centre-ville, il conviendrait, en zone UC, notamment le long des grands axes routiers départementaux (avenue de Libourne par exemple), d'interdire certaines formes de commerce afin d'empêcher les implantations commerciales d'opportunité le long des axes de flux.

Conclusion :

Même si la commune n'a pas pu traduire un effort de -50% de la consommation d'espaces NAF en raison du poids du volet économique, elle a mis en œuvre des ambitions fortes de production de logements et de rattrapage du déficit de logements sociaux.

Le projet d'extension de la zone d'activités de Camparian, sur environ 15 Ha, s'inscrit dans les objectifs du SCoT de 2016. Il devra cependant tenir compte des zones humides présentes sur le terrain et mettre en œuvre la séquence ERC (éviter, réduire, compenser) dans le projet d'aménagement final.

Les ambitions affichées dans le PLU, en terme d'accueil démographique et de production de logements, dépassent légèrement les objectifs du SCoT de 2016 mais un réajustement est toutefois possible à travers quelques mesures :

- La suppression de la zone 1AU sur Sud-Vayres (2,5 Ha) et du terrain aux Artigaux (0,6 Ha), tous deux en extension du périmètre aggloméré, éloignés du centre-bourg, présentant un caractère naturel et boisé qu'il convient de préserver.
- La suppression du secteur Ah au Grand Cazeau (0,6 Ha) dont la situation, à proximité des vignes et d'un échangeur routier, n'est pas adaptée au développement de l'habitat.
- La suppression des deux terrains classés en zone UC avenue du Thil (0,3 Ha)
- L'augmentation de la densité en zone 1AU Embeyres à 25 logements/Ha (contre 16 dans le PLU) avec 60% de part de logements locatifs sociaux (au lieu de 50%) pour maintenir le nombre de logements sociaux projetés tout en réduisant la consommation foncière.

Enfin, il est important de compléter le rapport de présentation afin de démontrer que la ressource en eau potable sera suffisante pour mettre en œuvre le PLU révisé et si besoin, mettre en place un phasage sur les opérations de logements.

D'autres éléments ont été relevés dans la note technique ; ils sont destinés à accompagner la commune dans une parfaite prise en compte des prescriptions du DOO mais ne remettent pas en cause la compatibilité globale du document.

En conséquence, les membres du bureau syndical notent que le projet de PLU tel qu'il est à ce jour, est globalement **COMPATIBLE** avec le DOO du SCoT du Grand Libournais.