

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE BAURECH

Pièce n° 1.2

RAPPORT DE PRESENTATION

Tome 2 : résumé non-technique - justification du document - évaluation environnementale



RÉVISION PRESCRITE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU **19 MAI 2019**

RÉVISION ARRÊTÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU **15 AVRIL 2025**

RÉVISION APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU **15 JUIN 2026**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 15 Juin 2026
approuvant le projet de révision du PLU

Le Maire,

Communauté de communes des
Portes de l'Entre-deux-Mers

Commune de Baurech

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

Tome 2 : Résumé non technique, justification
du document et évaluation environnementale





Sommaire

Partie 3 Résumé non-technique	7
1. Résumé non-technique du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Baurech.....	9
1.1. Objet de la révision du PLU de Baurech	9
1.2. Résumé non-technique de l'État Initial de l'Environnement (EIE) et perspective de son évolution	10
1.3. Synthèse du diagnostic communal	15
1.4. Le projet communal	19
1.5. Synthèse de l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes	30
1.6. Synthèse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et des mesures mises en œuvre	30
1.7. Synthèse de la manière dont l'évaluation environnementale a été menée	31
1.8. Manière dont les indicateurs de suivi ont été choisis.....	31
Partie 4 Choix retenus pour établir le PADD et les OAP.....	33
1. Hypothèses démographiques et production de l'habitat fondant le PADD	35
1.1. Le cadre général	35
1.2. Le choix d'une trajectoire communale	36
2. Justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	42
2.1. Les principes qui ont guidé l'élaboration le PADD	42
2.2. Les orientations du PADD	43
3. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	51
3.1. Les principes	51
3.2. La mise en œuvre	52
3.3. Les sites des OAP territoriales	52
Partie 5 Justification du projet de PLU	58
1. Justification de la délimitation des zones et exposé des motifs des changements apportés	60
1.1. Introduction	60
1.2. Les zones urbaines « généralistes » : délimitations, principales caractéristiques, enjeux d'aménagement et évolutions par rapport au précédent PLU	61
1.3. Les zones urbaines « spécialisées » : délimitations, principales caractéristiques, enjeux d'aménagement et évolutions par rapport au précédent PLU	64
1.4. Les zones à urbaniser : délimitations, principales caractéristiques, enjeux d'aménagement et évolutions par rapport au précédent PLU	65
1.5. La zone agricole : délimitations, principales caractéristiques, enjeux d'aménagement et évolutions par rapport au précédent PLU.....	68
1.6. Les zones naturelles : délimitations, principales caractéristiques, enjeux d'aménagement et évolutions par rapport au précédent PLU	70
1.7. Les inscriptions graphiques prescriptives figurant sur document graphique du règlement (plan de zonage)	72
2. Justification des dispositions édictées par le règlement et exposé des motifs des changements apportés.....	88
2.1. Rappels	88
2.2. Section I : destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	88
2.3. Section II : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères... ..	93
2.4. Section III : équipements et réseaux	98
3. Les surfaces des zones et les capacités d'accueil du zonage.....	100
3.1. Les superficies du zonage	100



3.2.	Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	102
3.3.	Les évolutions par rapport au précédent PLU	105
4.	Articulation du PLU avec les Plans, Programmes et Schémas	107
4.1.	Les documents, plans et programmes de rang supérieur avec lesquels le PLU doit être compatible	107
4.2.	Les documents, plans et programmes de rang supérieur que le PLU doit prendre en compte	116
Partie 6 Évaluation environnementale du PLU.....		130
1.	Introduction	132
1.1.	Règlementation	132
1.2.	Organisation	132
2.	Incidences sur la ressource en eau et mesures mises en œuvre.....	134
2.1.	Besoins en eau potable : incidences et mesures	134
2.2.	Assainissement des eaux usées : incidences et mesures	135
2.3.	Assainissement des eaux pluviales : incidences et mesures.....	136
3.	Incidences sur le changement climatique	139
3.1.	Incidences prévisibles.....	139
3.2.	Mesures	141
4.	Prise en compte des risques et nuisances et mesures mises en œuvre	144
4.1.	Risques naturels : incidences et mesures.....	144
4.2.	Risques industriels et technologiques : incidences et mesures.....	150
4.3.	Nuisances.....	150
5.	Incidences sur le milieu naturel et le paysage et mesures mises en œuvre	152
5.1.	Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers : incidences et mesures	152
5.2.	Trame verte et bleue : incidences et mesures.....	153
5.3.	Paysages et patrimoine : incidences et mesures	156
6.	Incidences sur les espaces susceptibles d'être affectés par la mise en œuvre du PLU et mesures mises en œuvre.....	158
6.1.	Méthodologie.....	158
6.2.	Présentation des sites évalués	159
7.	Incidence de la mise en place des emplacements réservés	182
8.	Effets cumulés de la mise en œuvre du projet de PLU	183
8.1.	Incidences globales du PLU sur la consommation d'espace	183
8.2.	Incidences globales sur le milieu physique	183
8.3.	Incidences globales sur le milieu naturel et la biodiversité.....	184
8.4.	Incidences globales sur le patrimoine paysager et architectural	185
8.5.	Incidences globales sur les risques naturels et technologiques	185
8.6.	Incidences globales sur les ressources.....	186
8.7.	Incidences globales sur l'énergie et le climat	187
9.	Incidences sur les sites Natura 2000 et mesures mises en œuvre	189
9.1.	Le cadre réglementaire	189
9.2.	Les sites Natura 2000 concernés.....	189
9.3.	Les incidences du PLU sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « La Garonne ».....	190
10.	Définition des indicateurs de suivi.....	192
10.1.	Rappel des obligations réglementaires	192
10.2.	Proposition d'indicateurs.....	192
11.	Méthode et justification des moyens pour établir l'évaluation environnementale	195
11.1.	État initial de l'environnement.....	195
11.2.	Prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLU	196



Partie 3

Résumé non-technique





1. Résumé non-technique du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Baurech

1.1. Objet de la révision du PLU de Baurech

La commune de BAURECH dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 6 Juillet 2009

Par délibération du 22 mai 2019, elle a prescrit la révision de son PLU.

Dans le cadre des études de cette révision, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du futur PLU ont été débattues en Conseil Municipal, une première fois le 23 septembre 2021 et, une seconde fois, le 23 mai 2023 pour tenir compte des évolutions apportées au projet municipal.

- La révision du PLU est encadrée par le contexte législatif, notamment celui mis en place au cours de ces 15 dernières années. Il s'agit notamment de la loi « portant Engagement National pour l'Environnement » (ENE) du 12 juillet 2010, la loi « pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » (ALUR) du 26 mars 2014, la loi « portant sur l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique » (ELAN) du 23 novembre 2018, et la récente loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 qui renforce en particulier les obligations de réduction de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation.
- La délibération du 22 mai 2019 précisait ainsi que la révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal avait pour mission de répondre notamment aux objectifs suivants :
- Renforcer la traduction réglementaire des enjeux identifiés par la collectivité en matière de maîtrise de sa capacité d'accueil et de développement, avec prise en compte des modifications législatives (loi ALUR).
- Actualiser le document d'urbanisme au regard de la législation en vigueur et notamment la loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II).
- Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrains (PPRMT).
- Améliorer le document existant par une analyse plus fine de son règlement.
- Au-delà de ces grands principes les impératifs guidant les études ont consisté plus précisément en :
 - La maîtrise de la croissance démographique : l'hypothèse de croissance démographique par an est de 1,2% en moyenne, soit de l'ordre de 167 habitants supplémentaires d'ici 2033. Un rythme nettement plus bas qu'entre 2013 et 2019 (2,5%) ;
 - L'optimisation des enveloppes urbaines existantes, en privilégiant le renouvellement urbain au centre-bourg dans le respect de ses qualités architecturales et paysagères ;
 - La conservation d'un tissu pavillonnaire dans les hameaux en favorisant une cohérence paysagère entre les opérations,
 - Une exigence de qualité environnementale et paysagère dans les nouvelles opérations d'urbanisme ;
 - Le renforcement de la part du locatif dans l'offre de logements.
 - Une consommation limitée et justifiée des terres agricoles majeures situées en dehors des enveloppes urbaines existantes, pour préserver et accroître la séquestration carbone du territoire.
 - Une protection des terres agricoles (tout particulièrement le terroir viticole), forestières et naturelles.
 - Une prévention des risques, nuisances et pollutions.
 - L'adaptation du territoire aux changements climatiques (notamment dans la zone inondable de la Garonne).



- La confirmation du rôle de Baurech dans le soutien au développement économique local, notamment en faveur de l'artisanat et des services, grâce à l'extension de la zone d'activités artisanale de La Lande.
- La mise en œuvre de conditions favorables à l'accueil d'entreprises et à la sédentarisation des actifs locaux.
- Prendre en compte la dimension des distances entre le territoire et les villes les plus proches en termes d'organisation et d'accès aux services.

1.2. Résumé non-technique de l'État Initial de l'Environnement (EIE) et perspective de son évolution

La réalisation de l'état initial de l'environnement constitue la première partie de l'évaluation environnementale, et se présente comme étant une photographie de la situation environnementale de la commune au moment de l'élaboration du PLU.

Ainsi, en s'appuyant sur les données les plus récentes, **l'état initial de l'environnement (EIE) dresse un état des lieux sur la commune**, au regard de grandes thématiques, à savoir l'environnement physique, l'environnement biologique, la ressource en eau, les réseaux collectifs, les risques (naturels et technologiques) et enfin les pollutions et les nuisances présentes sur le territoire communal. **Cette partie de l'évaluation environnementale conditionne la suite des travaux, dans la mesure où elle présente les spécificités du territoire, ses forces et ses faiblesses. Elle permet de dégager des enjeux, enjeux qui seront ensuite pris en compte dans la suite de l'évaluation.**

- Manière dont l'état initial de l'environnement a été analysée et rédigée.
- Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes.
- L'analyse des perspectives d'évolution de l'EIE.
- Évaluation des incidences Natura 2000.
- Explication des choix retenus du point de vue environnemental.
- Explication des mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible, compenser.
- Critères indicateurs et modalités de suivi.

1.2.1. Les espaces naturels et les ressources

Située au Sud de Bordeaux, en rive droite de la Garonne, la commune de Baurech s'inscrit dans le secteur de l'Entre-Deux-Mers sous influence directe du fleuve Garonne.

Façonné par la topographie, le territoire communal se décompose en 3 unités assez distinctes :

- La large plaine alluviale de la Garonne au Sud de la RD 10.
- Le coteau boisé surplombant la vallée alluviale, orienté Nord-Ouest/Sud-Est.
- Le plateau vallonné viticole. Occupant tout le Nord de la commune.

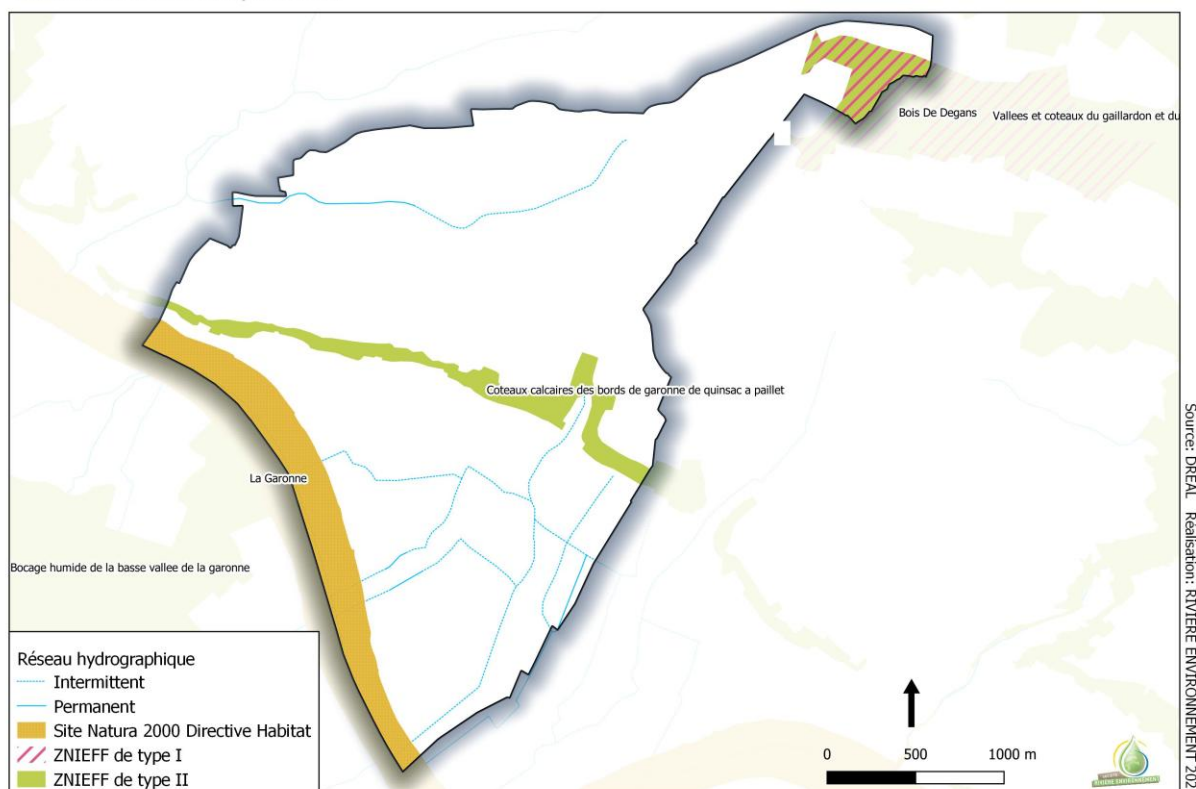
Sa topographie varie ainsi de 4 mètres sur les rives de la Garonne à 96 mètres d'altitude en limite Nord (lieu-dit « Taillefer »).

La commune de Baurech présente un réseau hydrographique peu dense, s'appuyant essentiellement sur la Garonne, cours d'eau principal classé en axe migrateur amphihalin au SDAGE (intérêt piscicole ; potentiel d'habitats dont la résilience face au changement climatique permet de préserver et de développer ces espèces). Un réseau secondaire, généralement temporaire, circule dans le Palu et au Nord de la commune.

Concernant le milieu naturel, les milieux boisés et ouverts/semi-ouverts sont prédominants sur la commune, et structurants en termes de fonctionnalité écologique. Bien qu'une grande partie du territoire communal ne présente pas une sensibilité naturelle notable, il n'en abrite pas moins un site Natura 2000 et trois ZNIEFF à protéger strictement :

- Le Site Natura 2000 FR7200700 « La Garonne » couvrant le fleuve et ses abords immédiats en limite Ouest.
- La ZNIEFF de type 1 n°720015753 « Bois de Degans » au Nord de la commune se superposant à la ZNIEFF de type 2 n°720015751 « Vallées et coteaux du Gaillardon et du Lubert », protégeant sur la commune des espaces boisés de grand intérêt, même si la superficie sur Baurech est limitée (15,73 ha).
- La ZNIEFF de type 2 n°720012948 « Coteaux calcaires des bords de Garonne de Quinsac à Paillet » (29,69 ha sur Baurech), correspond aux pentes calcaires du front de côte surplombant la vallée de la Garonne.

Périmètre Natura 2000, et ZNIEFF



Les boisements de la commune sont généralement fragmentés et linéaires, sous la forme de haies, friches et bosquets. Ils sont souvent situés sur les coteaux, dans les vallons et le long des cours d'eau. Deux formations plus denses correspondent à la ZNIEFF du Bois de Degans (au Nord), et à une peupleraie dans la vallée de la Garonne.

La commune est reconnue par son activité viticole, produisant des vins d'appellations multiples. Son occupation du sol en est donc marquée. L'urbanisation au sein du tissu viticole peut poser des problèmes de cohabitation, notamment liés aux traitements de la vigne.

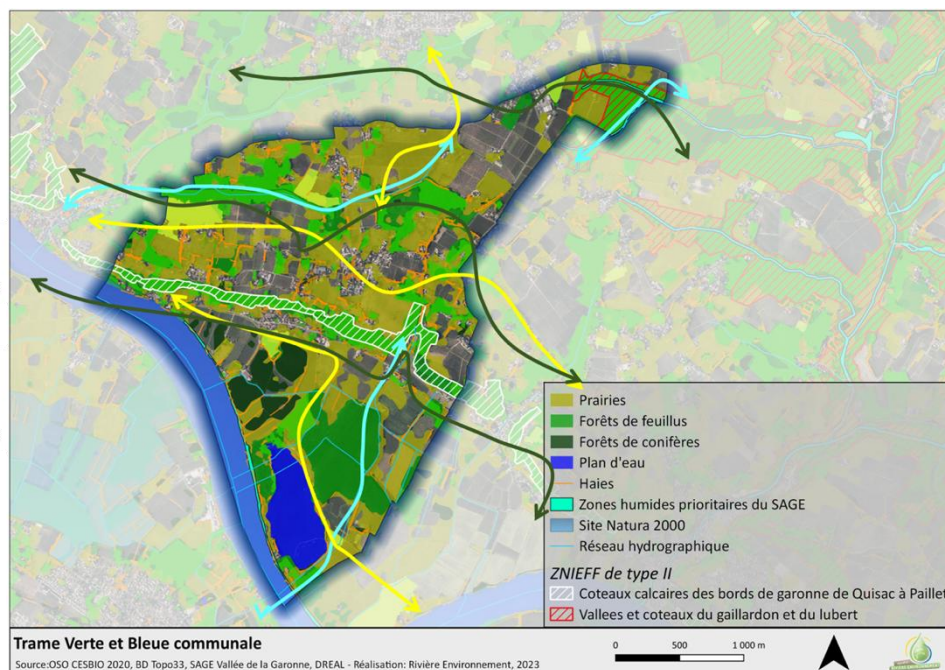
Un axe routier important, RD10 (axe Bordeaux-Langon très fréquenté), contribue à fragmenter le territoire. Le reste du réseau viaire n'a pas la même importance, mais il a servi en de nombreux endroits de support à une urbanisation linéaire qui, elle, fragmente l'espace agricole et naturel. En raison de la double contrainte de la zone inondable au Sud et du front de côte au Nord, l'urbanisation autour du bourg est limitée et s'est largement reportée sur le plateau Nord pour former un ensemble urbanisé peu organisé aux lieux-dits « Mougnon », « Les Cyprès », et « Blanche ».

Les enjeux locaux participant au réseau écologique du territoire (Trame Verte et Bleue) s'articulent autour du site Natura 2000 et des ZNIEFF :

- La Garonne comme un corridor de biodiversité (milieux humides).
- Les boisements situés au Nord de la commune (bois de Degans) sont identifiés en tant que réservoir de biodiversité (boisements et milieux associés), et corridor de biodiversité (milieux humides).

Réservoirs de biodiversité
 des milieux boisés
 des milieux aquatiques

Corridors écologiques
 des milieux ouverts
 des milieux boisés
 des milieux aquatiques



1.2.2. Paysage et patrimoine

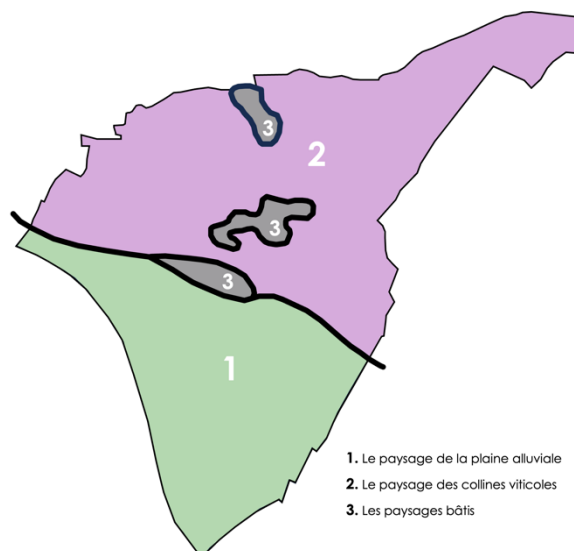
La commune de Baurech propose des paysages naturels et ruraux de grande qualité. Cependant, ceux-ci apparaissent fragilisés en plusieurs endroits par le développement urbain.

Le cadre physique possède une importance particulière dans la constitution de deux grands types de paysages naturels, d'une part, la basse vallée de la Garonne et d'autre part, les collines, largement construit par l'occupation humaine au cours des siècles.

Se superposant sur cette trame originelle, une urbanisation périurbaine récente tend à obérer en certains endroits cette identité première.

Plus précisément, trois grandes entités paysagères contribuent à créer l'identité visuelle de la commune :

- Le paysage de la plaine alluviale de la basse vallée de la Garonne.
- Le paysage des collines viticoles.
- Les paysages bâtis.



1. Le paysage de la plaine alluviale
2. Le paysage des collines viticoles
3. Les paysages bâtis

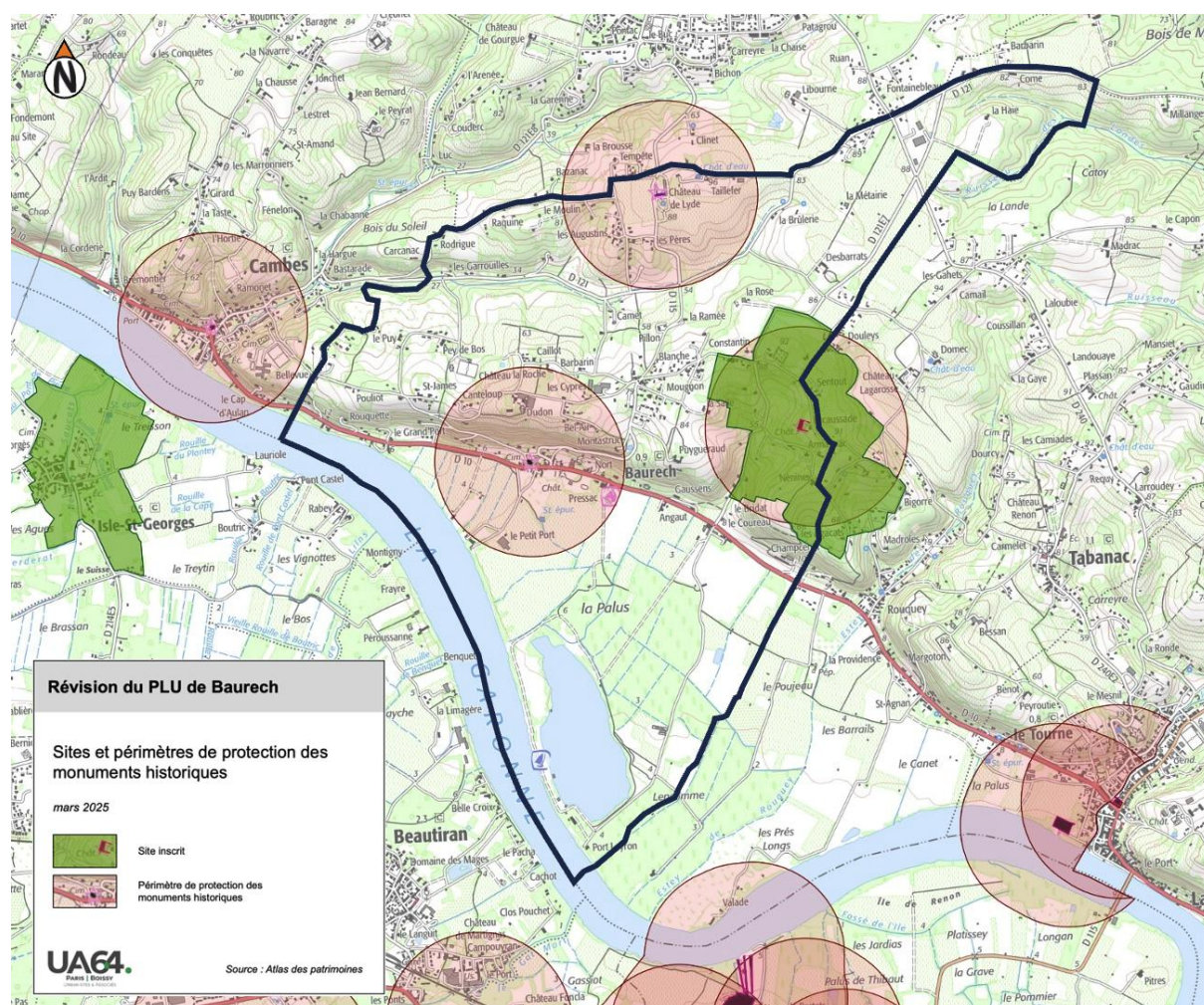
En raison de son caractère inondable, les évolutions du paysage du palu ne sont pas imputables au développement de l'urbanisation, mais aux possibles mutations de la mise en valeur agricole des parcelles : un possible retour à la friche de vignes arrachées ou le développement de peupleraies qui fermeraient ce paysage largement ouvert.

Malgré ses grandes qualités, confirmées par la présence d'un site inscrit (site de Lacaussade autour du château du même nom), le paysage des collines viticoles reste toutefois fragile, confronté d'une part aux problèmes de déprise agricole avec les difficultés de la viticulture, même si toutes les exploitations ne

sont logées à la même enseigne, mais également à la vitalité démographique locale qui a entraîné sur certains sites une forte extension des implantations bâties au détriment des boisements et de la viticulture et plus largement à la qualité visuelle de ce paysage emblématique.

La sensibilité paysagère des collines viticoles du Nord de la commune impose de repenser l'aménagement urbain sur ce territoire afin d'en réduire fortement l'impact visuel, tout autant que la consommation d'espaces agricoles. Des formes plus compactes et plus respectueuses de la topographie doivent être recherchées.

Le patrimoine architectural de la commune témoigne de son histoire multiséculaire, avec trois monuments historiques protégés. Outre les monuments protégés, le territoire communal abrite un ensemble de bâtiments remarquables qui contribuent à l'histoire et à l'identité locale. Ils sont, pour la plupart, liés de près ou de loin à l'activité viticole.



1.2.3. Les risques et nuisances

Sur la commune de Baurech, les risques naturels et technologiques conditionnent assez fortement l'ouverture de nombreux secteurs à l'urbanisation.

Elle est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation (PPRI) « Vallée de la Garonne – secteur Cadaujac-Beautiran » approuvé par arrêté préfectoral du 24 octobre 2005 qui impose une inconstructibilité presque totale dans la basse vallée de la Garonne.

Le risque « *mouvements de terrains* » est aussi fortement présent, combinant deux risques distincts : l'effondrement de carrières souterraines et l'éboulement de falaises. Il concerne une partie du plateau Nord. Ce risque fait également l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels « Mouvement de Terrain » (PPRMT) prescrit depuis le 13 juin 2016 sur 16 communes du bassin de risque de Carignan-de-Bordeaux à Rions. Ce document est toujours à l'étude.

Enfin, la commune de Baurech est largement concernée par la présence du risque « retraits-gonflement » des argiles. En effet, une grande partie du plateau, ainsi que les espacements, est considérée comme zone d'aléa important, le reste du territoire étant en risque modéré.

1.2.4. Les principaux enjeux

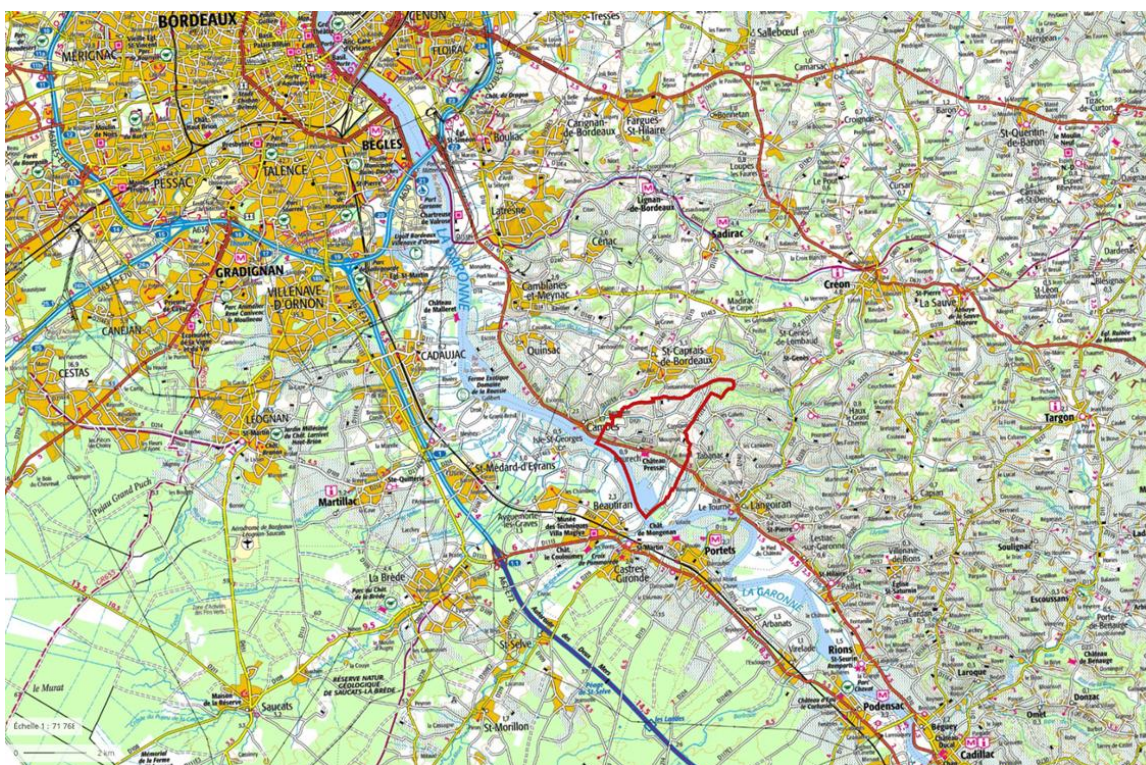
- La pluviométrie est un élément important à prendre en compte en termes d'alimentation des nappes et de gestion des eaux pluviales.
- La présence de pentes est une contrainte dans l'organisation du territoire que ce soit pour l'exploitation des sols, ou bien pour l'urbanisation mais aussi dans les cas de fortes pluies pouvant causer des inondations, coulée de boue ou des glissements de terrains.
- L'aptitude des sols à l'infiltration revêt une grande importance pour la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement individuel. De fortes pluies combinées aux pentes peuvent engendrer de forts débits de ruissellement.
- Il est nécessaire de garder à l'esprit que les consommations nouvelles prélevées dans la nappe de l'Éocène liées à l'ouverture à l'urbanisation autorisée par un PLU doivent globalement être compensées par ailleurs, par des économies pour ne pas accroître les pressions et respecter les objectifs du SAGE nappes profondes.
- Avec la fermeture de la STEP communale, vieillissante et au fonctionnement défaillant. Le traitement des eaux usées de Baurech bascule sur la STEP de Cambes, aux capacités résiduelles suffisantes.
- Il est nécessaire de mettre en cohérence les capacités de collecte et de traitement des eaux avec le projet de développement communal (et intercommunal).
- Le projet communal doit être l'occasion de mettre en place des actions qui engagent à la réduction des émissions de gaz à effets de serre.
- Il s'agit de diminuer de la consommation énergétique et d'améliorer l'efficacité énergétique (amélioration des performances énergétiques du parc résidentiel, tant neuf qu'ancien).
- Il faut permettre le développement des énergies renouvelables dans le mix énergétique.
- Un site Natura 2000 et deux ZNIEFF à protéger strictement.
- Les milieux boisés et ouverts/semi-ouverts sont prédominants sur la commune, et structurants en termes de fonctionnalité écologique.
- Les milieux humides (ripisylves principalement) apparaissent dégradés.
- Les éléments structurants de la Trame Verte et Bleue (TVB) locale constituent un enjeu majeur de préservation, qui devra se traduire dans la partie réglementaire du PLU par un outil de protection fort.
- Les cours d'eau et leurs abords devront être strictement protégés sur une largeur suffisante à la protection intégrale de la Trame Bleue définie (conservation d'une bande tampon de part et d'autre de celle-ci).
- Les abords de la TVB sont également à considérer comme secteur à préserver en tant que zone tampon (zones de friction).
- L'urbanisation devra être maîtrisée à proximité des vallées, pour éviter la régression rapide des espaces viticoles et des prairies, la fragmentation et l'altération des espaces naturels et semi-naturels.
- Les principaux boisements devront être préservés de l'extension de l'urbanisation.
- Les continuités écologiques devront être restaurées en favorisant la perméabilité des milieux (espèces plantées adaptées, réglementation des clôtures, OAP thématiques, etc.).
- Des zones humides prioritaires sont identifiées sur le territoire, en bordure de Garonne et au Nord du territoire, à proximité immédiate du réseau hydrographique.
- La commune est concernée par plusieurs risques naturels, dont les deux plus forts et récurrents sont le risque inondation (crue de la Garonne) et le risque de mouvement de terrain.

- Un PPRI est approuvé, et un PPRn mouvements de terrain est arrêté et est en cours d'élaboration. Le PPRI approuvé a valeur de servitude d'utilité publique et s'impose donc au PLU.
- Les zones repérées et exposées au risque de mouvement de terrain doivent faire l'objet d'une protection stricte par le PLU.
- Afin de ne pas aggraver le risque d'inondation, des solutions compensatoires de gestion des eaux pluviales en cas d'aménagement pourront être mises en place.
- En cas de nouvelle construction sur un secteur sensible au retrait et gonflement des argiles, réaliser une étude de sol à la parcelle et suivre les recommandations du BRGM.
- En raison de son caractère inondable, les évolutions du paysage du palu ne sont pas imputables au développement de l'urbanisation, mais aux possibles mutations de la mise en valeur agricole des parcelles : un possible retour à la friche de vignes arrachées ou le développement de peupleraies qui fermeraient ce paysage largement ouvert.
- La sensibilité paysagère des collines viticoles du Nord de la commune impose de repenser l'aménagement urbain sur ce territoire afin d'en réduire fortement l'impact visuel, tout autant que la consommation d'espaces agricoles. Des formes plus compactes et plus respectueuses de la topographie doivent être recherchées.

1.3. Synthèse du diagnostic communal

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. Elle appartient au canton de Créon qui couvre 28 communes et à la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers qui concerne 11 communes : Baurech, Cambes, Camblanes-et-Meynac, Cénac, Langoiran, Latresne, Lignan-de-Bordeaux, Quinsac, Saint-Caprais-de-Bordeaux, Tabanac et Le Tourne, et accueille 22 229 habitants en 2021.

Baurech s'intègre par ailleurs dans l'aire du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise couvrant 94 communes, approuvé le 13 février 2014 et avec lequel le PLU doit être compatible. Faisant suite à la délibération du Conseil Syndical du SYSDAU en date du 4 février 2022, ce document est en cours de modification en vue de sa transformation en « SCoT bioclimatique ».



Localisation de la commune de Baurech



Façonné par la topographie, le territoire communal se décompose en 3 unités assez distinctes :

- La large plaine alluviale de la Garonne au Sud de la RD 10.
- Le coteau boisé surplombant la vallée alluviale, orienté Nord-Ouest/Sud-Est.
- Le plateau vallonné viticole. Occupant tout le Nord de la commune.

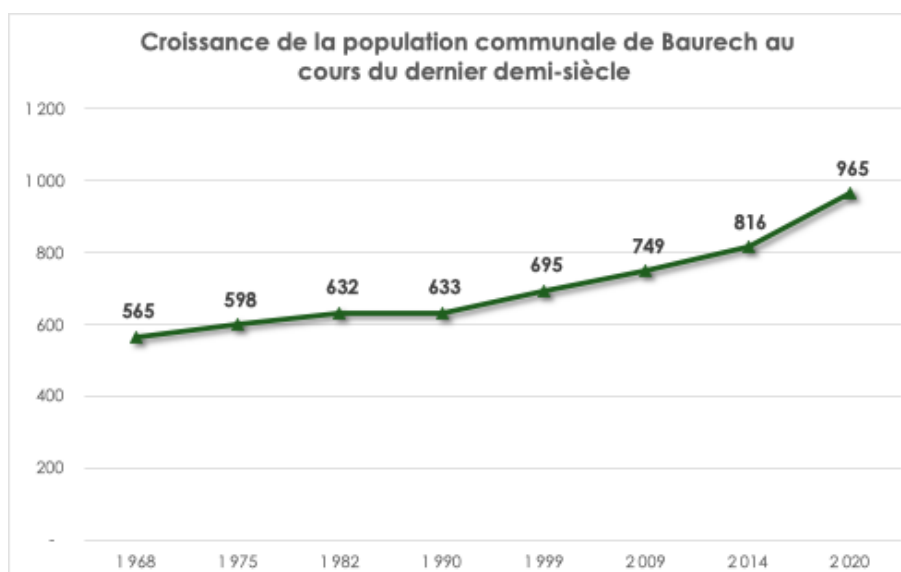
Sa topographie varie ainsi de 4 mètres sur les rives de la Garonne à 96 mètres d'altitude en limite Nord (lieu-dit « Taillefer »).

L'urbanisation communale historique s'est concentrée en pied de coteau ou s'est bâti le bourg ancien. Elle est également constituée par quelques hameaux et des châteaux viticoles, maillant le plateau. Sur cette trame initiale, l'urbanisation moderne est venue fortement marquer son empreinte, notamment sur les lieux-dits « Martin », « Mougnon » et « Blanche » avec un large développement pavillonnaire extensif. De même au lieu-dit « Les Augustins ».

1.3.1. De nouveaux défis face aux évolutions socio-démographiques

Riche d'un patrimoine paysager d'intérêt 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. Elle accueille 965 habitants en 2021 et avec une densité d'environ 125,7 habitants par km², elle est considérée comme une commune rurale de densité moyenne.

Elle n'a cependant pas échappé au processus classique d'évolution de la plupart des communes de deuxième couronne autour de la métropole, certes de manière moins forte que certaines de ses voisines. Ainsi, depuis 1968, sa population n'a cessé de croître à un rythme soutenu, passant de 565 habitants en 1968 à 965 habitants en 2021, soit une croissance de 71% en un demi-siècle. Cette croissance ne décélère pas puisque dans les 10 dernières années, la commune a accueilli 216 nouveaux habitants.



En 2021, la commune de Baurech se caractérise par une population relativement jeune qui reflète la part prédominante des familles. L'analyse de la répartition des tranches d'âge entre 2010 et 2021 vient confirmer les constats précédents : la part des jeunes augmente au cours de la dernière décennie en chiffres relatifs, tandis que celle des seniors diminue, conduisant à une pyramide des âges plus favorable qu'auparavant.

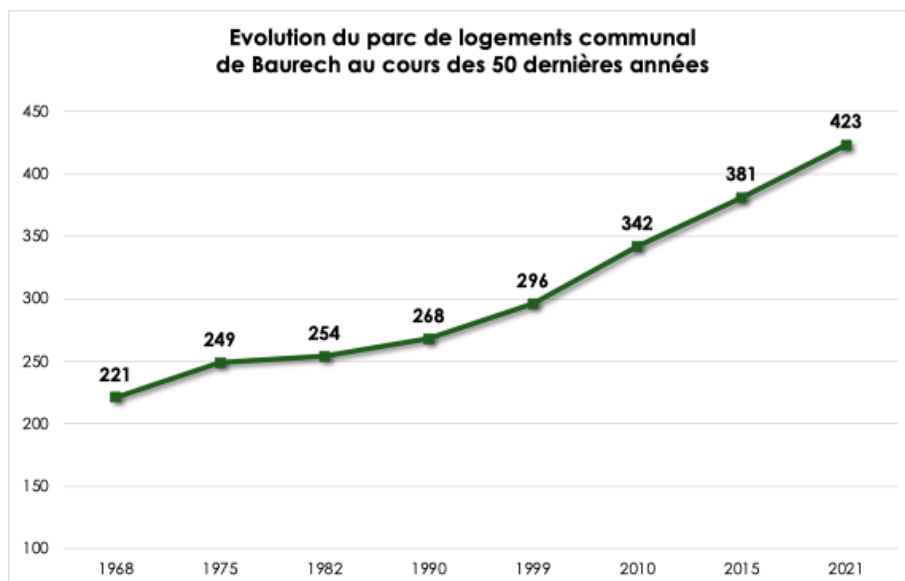
Durant les trente dernières années, la tendance nationale est au desserrement des ménages. Cette dynamique n'épargne pas le territoire girondin. Au sein de la Communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers, la taille des ménages connaît une lente érosion, au même titre que pour le département de la Gironde.

Pour la commune de Baurech, les évolutions sont plus contrastées et témoignent d'un réel retournement de situation. Cette différence est bien sûr à mettre sur le compte de l'arrivée des ménages jeunes avec enfants.

1.3.2. Le parc de logement en développement

Durant les cinquante dernières années, la croissance démographique importante s'est bien sûr traduite par **un fort développement du parc de logement** passant de **221 logements en 1968** à **423 en 2021**, soit **un quasi doublement en 50 ans**.

Si entre 1968 et 1990 la croissance est restée relativement limitée, on note une réelle cassure en 1990 et un rythme beaucoup plus soutenu de la construction dans les dernières décennies. Celui-ci passe ainsi de 2 nouveaux logements par an durant la première période à **5 logements par an en moyenne au cours des 30 dernières années**.



Le parc de logements de Baurech est **presqu'exclusivement composé de maisons individuelles** (96%). Cette typologie, héritage d'un développement sous l'influence du modèle pavillonnaire répond aux attentes des familles qui souhaitent acquérir une maison individuelle avec jardin. En effet, **les trois-quarts des résidents de Baurech sont propriétaires de leurs logements**, c'est-à-dire que moins d'un quart des habitants sont locataires, ce qui peut interroger sur la diversification de l'offre de logements.

Le **taux de vacance des logements apparaît un peu élevé** au regard des données nationales¹ ce qui laisse penser que bien que le territoire communal soit attractif on se situe au-dessus du taux normal de rotation du parc et qu'une difficulté structurelle existe certainement dans une partie du bâti ancien inadapté aux normes de confort moderne.

Pour ce qui est de la **taille des logements**, on retrouve à Baurech, assez classiquement pour les communes de sa catégorie, une **très forte prédominance des logements de grande taille** : 87,5% d'entre eux ont plus de 4 pièces. Et cette hégémonie tend à se renforcer au fil des dernières années. Cela s'explique naturellement par la structure démographique des nouveaux arrivants, essentiellement composés de familles avec enfants.

Cela relève aussi grandement d'un fait culturel et d'une pratique sociale où l'usage de l'espace bâti et non bâti est naturellement plus extensif qu'en milieu urbain.

Cependant, pour le futur de la commune, il apparaît nécessaire d'envisager de proposer de nouvelles formes d'habiter pour répondre aux besoins de décohabitation des ménages, mais aussi d'anticiper le vieillissement de la population.

¹ Selon l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), un taux de vacance raisonnable, correspondant à la vacance dite « frictionnelle » ou « de courte durée », nécessaire à la rotation des ménages dans le parc privé pour garantir la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc du logement, se situe autour de 6 à 7%. On peut donc affirmer que s'il n'y a pas de réel problème de bâti vacant sur la commune, il convient de s'interroger sur la réhabilitation de bâtis anciens inadaptés.



1.3.3. Des enjeux économiques à proximité de la métropole bordelaise

Sous l'influence de la proximité de Bordeaux, Baurech est une commune principalement résidentielle avec une offre d'emplois très inférieure au nombre d'actifs demeurant dans la commune. Dans un souci de développement durable, il apparaît utile de mettre en œuvre les moyens d'augmenter les emplois sur place.

La zone d'activité de « La Lande », seul pôle d'activités sur la commune, est aujourd'hui saturée, le PLU doit permettre son extension dans un souci de respect du milieu naturel environnant.

La vie économique de ce territoire s'est construite autour de la viticulture depuis au moins un siècle. Mais, le vignoble qui s'est agrandi pendant plusieurs décennies, est aujourd'hui confronté, comme tout le bordelais, à une crise systémique grave. Toutefois, la présence sur la commune d'acteurs importants du monde agricole peut amortir en partie les difficultés.

1.3.4. Un niveau d'équipement satisfaisant

L'offre en équipements sportifs, culturels et de loisirs apparaît relativement limitée à Baurech, mais à l'échelle d'une commune encore largement rurale. La majorité d'entre eux se localise à proximité du centre bourg permettant une accessibilité facilitée à toutes les activités.

1.3.5. Un espace fortement dépendant de l'automobile

Baurech est un territoire particulièrement dépendant de l'automobile, et ce en raison de sa localisation, mais aussi par l'offre de mobilité disponible. Si des alternatives à la voiture particulière existent, essentiellement avec l'offre de transport régional, elles ne sont pas en capacité de proposer une véritable alternative.

Dans le cadre du projet d'aménagement communal, des initiatives en faveur des mobilités douces restent limitées et visent à assurer un meilleur partage de la voirie. Le seul projet notable est celui de la voie verte communautaire qui sera implantée dans la palu.

1.3.6. Les enjeux

De ces différentes analyses, le dossier de PLU a fait émerger les enjeux socio-économiques suivants :

- Une croissance démographique régulière au cours du dernier demi-siècle, dans la dynamique du bassin de vie de la métropole bordelaise. Un phénomène qui devrait se poursuivre à moyen terme.
- Un rajeunissement assez rare de la population communal, avec un solde naturel positif depuis de nombreuses années. Une évolution qui se renforce et qui impose d'adapter les équipements et services à une évolution structurelle de la population particulière.
- Une augmentation de la taille des familles, à rebours des tendances nationales : des enjeux particuliers en matière de logements, même si la question d'une diversification de la taille des logements doit tout de même se poser.
- La nécessité d'encadrer l'arrivée des nouvelles populations en termes de localisation de l'habitat.
- Des choix politiques à faire en matière de trajectoire démographique pour les 10 à 15 prochaines années.
- Un parc de logement qui a presque doublé en 50 ans avec une forme pavillonnaire de maisons individuelles, très consommatrice d'espace, et des perspectives de croissance certaines. Des enjeux de maîtrise de consommation dans le respect de la loi.
- Une offre de logements « monospécifique » : engager une réflexion sur les formes d'habitat à développer plus diversifiées et moins consommatrices d'espace
- Un cadre de vie à conserver et à protéger avec l'augmentation prévisible de la population et des constructions.
- Un statut d'occupation des logements presque exclusif (propriétaires occupants) : engager une réflexion sur la diversification de l'offre de logements, notamment les résidences principales, afin



de l'adapter aux différentes étapes du parcours résidentiel des ménages (petits logements locatifs pour les jeunes, des logements adaptés aux personnes âgées, logements sociaux).

- Encourager la réhabilitation des logements anciens vacants.
- La zone d'activité de « La Lande », seul pôle d'activités sur la commune, est aujourd'hui saturée, le PLU doit permettre son extension dans un souci de respect du milieu naturel environnant.
- La vie économique de ce territoire s'est construite autour de la viticulture depuis au moins un siècle. Mais, le vignoble qui s'est agrandi pendant plusieurs décennies, est aujourd'hui confronté, comme tout le bordelais, à une crise systémique grave. Toutefois, la présence sur la commune d'acteurs importants du monde agricole peut amortir en partie les difficultés.
- Dans ce contexte, et pour ce qui le concerne, le PLU doit s'employer à protéger les terroirs et contribuer à la diversification des exploitations à même de répondre aux défis de la crise viticole.
- Baurech est un territoire particulièrement dépendant de l'automobile, et ce en raison de sa localisation, mais aussi par l'offre de mobilité disponible. Si des alternatives à la voiture particulière existent, essentiellement avec l'offre de transport régional, elles ne sont pas en capacité de proposer une véritable alternative.
- Dans le cadre du projet d'aménagement communal, des initiatives en faveur des mobilités douces restent limitées et visent à assurer un meilleur partage de la voirie. Le seul projet notable est celui de la voie verte communautaire qui sera implantée dans la palu.
- Un niveau d'équipement publics, de loisirs ou sportif limité mais satisfaisant à l'échelle de la commune. L'enjeu sera d'adapter les équipements et services face à l'augmentation démographique.
- Une capacité d'accueil scolaire cohérente avec la demande des habitants.
- Une couverture numérique de bonne qualité sur l'ensemble du territoire, nécessaire pour l'accueil de nouvelles activités.
- ...

1.4. Le projet communal

1.4.1. Les bases du projet

Les **principales bases de la politique d'aménagement communal** portée par le PADD de Baurech, débattu en Conseil Municipal du 23 septembre 2021, puis à un second lors du Conseil Municipal du 23 mai 2023, sont les suivantes :

- La maîtrise de la croissance démographique : l'hypothèse de croissance démographique par an est de 1,2% en moyenne, soit de l'ordre de 167 habitants supplémentaires d'ici 2035. Un rythme nettement plus bas qu'entre 2013 et 2019 (2,5%).
- L'optimisation des enveloppes urbaines existantes, en privilégiant le renouvellement urbain au centre-bourg dans le respect de ses qualités architecturales et paysagères.
- La conservation d'un tissu pavillonnaire dans les hameaux en favorisant une cohérence paysagère entre les opérations.
- Une exigence de qualité environnementale et paysagère dans les nouvelles opérations d'urbanisme.
- Le renforcement de la part du locatif dans l'offre de logements.
- Une consommation limitée et justifiée des terres agricoles majeures situées en dehors des enveloppes urbaines existantes, pour préserver et accroître la séquestration carbone du territoire.
- Une protection des terres agricoles (tout particulièrement le terroir viticole), forestières et naturelles.
- Une prévention des risques, nuisances et pollutions.



- L'adaptation du territoire aux changements climatiques (notamment dans la zone inondable de la Garonne).
- La confirmation du rôle de Baurech dans le soutien au développement économique local, notamment en faveur de l'artisanat et des services, grâce à l'extension de la zone d'activités artisanale de « La Lande ».
- La mise en œuvre de conditions favorables à l'accueil d'entreprises et à la sédentarisation des actifs locaux.

Pour permettre leur mise en œuvre, le PADD de Baurech se structure autour de quatre grands axes permettant de couvrir l'ensemble des problématiques et des objectifs politiques de la commune :

- > **ORIENTATION POLITIQUE N°1** : Réduire la dépendance à la métropole en contribuant au dynamisme économique local par l'accueil de nouvelles activités et emplois sur la commune
- > **ORIENTATION POLITIQUE N°2** : Organiser un maillage des pôles de vie en promouvant la mobilité douce, la maîtrise d'un développement urbain et la valorisation des équipements existants.
- > **ORIENTATION POLITIQUE N°3** : Renforcer l'identité baurechaise actuelle à travers ses paysages, son environnement, son patrimoine et un cadre de vie qualitatif

Ces axes sont déclinés en orientations plus précises :

- **ORIENTATION POLITIQUE N°1 : REDUIRE LA DEPENDANCE A LA METROPOLE EN CONTRIBUANT AU DYNAMISME ECONOMIQUE LOCAL PAR L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITES ET EMPLOIS SUR LA COMMUNE :**
 - Poursuivre et valoriser les activités agricoles et viticoles.
 - Inviter des entreprises à s'implanter sur le territoire.
 - Développer des formes d'activités de loisirs et de tourisme sur le territoire, en valorisant notamment le lac.
- **ORIENTATION POLITIQUE N°2 : ORGANISER UN MAILLAGE DES POLES DE VIE EN PROMOUVANT LA MOBILITE DOUCE, LA MAITRISE D'UN DEVELOPPEMENT URBAIN ET LA VALORISATION DES EQUIPEMENTS EXISTANTS :**
 - Garantir les conditions d'un cœur de bourg accueillant et attractif tout en affirmant la fonction d'équilibre des hameaux.
 - Favoriser l'accès au logement pour tous dans le respect du cadre paysager.
 - Faciliter l'accès aux équipements et à la mobilité pour tous.
 - Faciliter le développement des communications électroniques.
- **ORIENTATION POLITIQUE N°3 : RENFORCER L'IDENTITE BAURECHaise ACTUELLE A TRAVERS SES PAYSAGES, SON ENVIRONNEMENT, SON PATRIMOINE ET UN CADRE DE VIE QUALITATIF :**
 - Préserver l'environnement et les paysages identitaires.
 - Limiter la banalisation du paysage.
 - Valoriser le cadre de vie et développer le territoire à travers la dimension environnementale.

1.4.2. Le contenu du dossier de PLU

1.4.2.1. La mise en œuvre de la politique de logement

En termes de projection démographique et d'objectifs de production de logements, cette volonté se traduit par un taux de croissance démographique moyen de l'ordre de 1,2% par an entre 2021 (année de référence statistique) et 2035. Cela se traduit par une croissance démographique de **135 habitants un gain d'environ 135 habitants permanents supplémentaires à l'horizon 2030 et de 200 à l'horizon 2035.**

Celle-ci est compatible avec le taux de croissance démographique attribué par le SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise au secteur de Baurech.

Pour remplir ces objectifs tout en veillant à la qualité environnementale du territoire communal, il s'agira d'abord de privilégier l'implantation des nouveaux logements au sein du tissu urbain constitué avant de consommer des espaces naturels et agricoles, tout en maîtrisant la pression foncière et veillant au maintien du confort de vie des habitants. Pour cela, un ensemble de dispositions et d'actions sera mis en œuvre par le biais du PLU :

- L'utilisation des « dents creuses » du tissu urbain constitué.
- La densification maîtrisée des zones urbaines par renouvellement urbain (mutation de parcelles bâties).
- Le renouvellement urbain

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU comporte une analyse de « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ». Cette étude sert à préciser le potentiel de constructions nouvelles sans étalement urbain, et donc à définir les zones à ouvrir l'urbanisation pour satisfaire les besoins de développement de la ville en tenant compte de la morphologie du tissu concerné et des mécanismes classiques de « rétention foncière ».

Sur cette base, le tableau ci-après estime le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis à l'horizon 2035 :

	Habitations	
	Surface en ha	%
Dents creuses	0,5 ha	29,6%
Parcelles divisibles	1,19 ha	70,4%
Renouvellements urbains	0 ha	0%
TOTAL (brut)	1,69 ha	100%
TOTAL (avec un coefficient de rétention de 30%)	1,4 ha	100%

En appliquant ce coefficient, la surface réellement disponible dans les années à venir pour accueillir de nouveaux logements est de 1,4 ha.

Pour répondre aux besoins qu'imposent ces évolutions démographiques, sur la base d'une taille moyenne des ménages de **2,56 personnes** (chiffre proche de celui du dernier recensement, qui postule l'accueil de ménages jeunes avec enfants), pour accueillir une population nouvelle de l'ordre de 166 nouveaux habitants, il s'agit de construire environ 84 nouveaux logements à l'horizon 2035.

Il convient de rappeler que le point mort n'a pas été pris en compte.

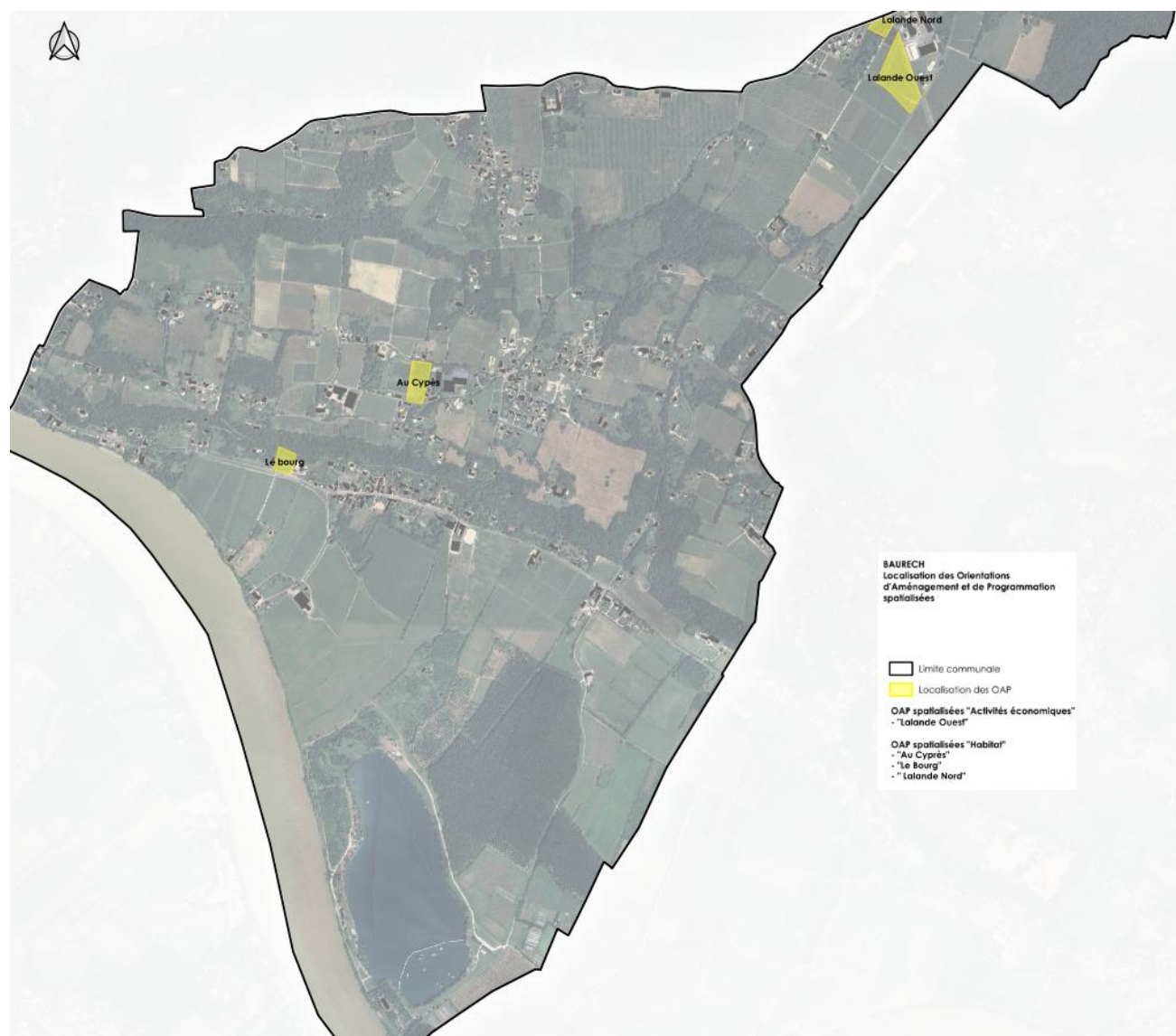
Au total, les objectifs que s'est fixés la municipalité se traduisent par la construction de l'ordre de 84 logements de tous types à l'horizon 2035.

1.4.2.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pour accompagner et mettre en application les politiques développées ci-dessus, **4 sites ont été retenus pour faire l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Le tableau et la carte ci-après en donne la vocation principale et la localisation.

N° OAP	Identification - localisation	Vocation principale du site
1	La Lande Ouest	Activités économiques
2	Au Cyprès	Habitat
3	Le Bourg	Habitat
4	La Lande Nord	Habitat





1.4.2.4. L'organisation du zonage

a) Les principes

Le zonage résulte des orientations de la politique d'aménagement communal portées par le PADD.

b) L'organisation du découpage en zones

Au total, **7 zones distinctes ont été définies** pour tenir compte de la diversité du territoire et des contraintes réglementaires comme le montre le tableau ci-après. Elles se regroupent en diverses catégories :

- **Les zones urbaines « généralistes »** orientées principalement sur l'accueil des habitants (logements), tout en accordant en tant que de besoin une mixité des fonctions propres à la vie des quartiers (zones UA, et UB). Un secteur UAi soumis aux inondations.
- **Les zones urbaines « spécialisées »** aux vocations plus spécifiques :
 - Espaces réservés aux activités économiques (zone UY).
- **Les zones non bâties à urbaniser :**
 - Une zone « généraliste » orientée principalement sur l'accueil des habitants à aménagement immédiat (zone 1AU), organisée en deux secteurs distincts : les secteurs 1AUa et 1AUb.
 - Une zone « spécialisée », réservée aux activités économiques à aménagement immédiat (zone 1AUY).
- **La zone destinée uniquement aux activités agricoles (zone A).**
 - Un secteur Ai correspondant à la zone agricole inondable du plateau.
- **Une zone « naturelle »** (zone N), zone destinée à protéger les espaces à caractère naturel ou propre à préserver la biodiversité, les paysages et les espaces non bâtis, dotée de secteurs adaptés à certaines spécificités du territoire communal :
 - Un secteur Ne dédié à l'accueil d'équipements d'intérêt général et collectif, tels que des installations légères de loisirs et de sports ou des bassins de régulation des eaux. Un sous-secteur Nei est également institué pour les sites d'équipements en zone inondable.
 - Un secteur Ni qui correspond aux espaces soumis au risque inondation de la Garonne et un sous-secteur Nti destiné aux activités liées à la voie d'eau.

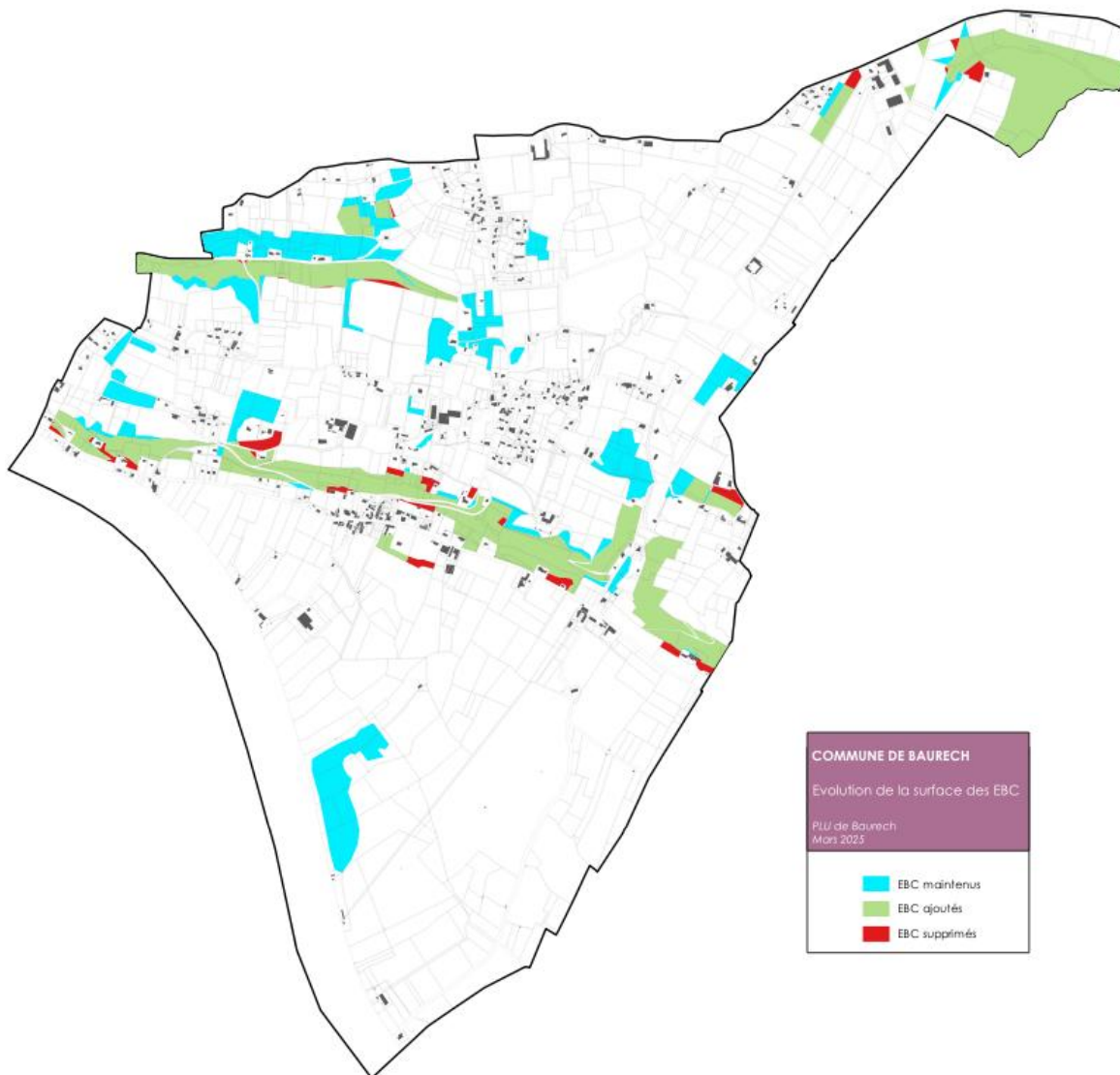
c) Les Espaces Boisés Classés

La réorganisation des Espaces Boisés Classés par le présent PLU entraîne une augmentation de près de 34,11 ha de surfaces boisées protégées, soit une augmentation de 54.84% de celles-ci par rapport au PLU précédent.

PLU de 2009 Surface EBC	PLU de 2025 Surface EBC	Évolution des surfaces
62,59 ha	96,7 ha	+ 34,11 ha

Maintien	Suppression	Ajout
57,82 ha	4,77 ha	38,88 ha

Avec une très grande part des boisements protégés pour 12,5% du territoire communal, la superficie des espaces boisés classés à conserver témoigne, avec les protections aux titres des articles L.151-19 ou L.151-23 du C.U., de la volonté communale d'inscrire dans les faits la protection de son cadre naturel et paysager, en cohérence avec l'objectif affiché dans le PADD de « Préserver l'environnement et les paysages identitaires ».



d) Le patrimoine paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique

Les espaces paysagers à protéger (EPP) ou espaces verts protégés (EVP) en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, assurent une protection des espaces présentant un intérêt paysager d'ordre culturel ou historique.

Ce classement définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation :

- Il est moins contraignant que l'EBC : il permet l'entretien paysager, et autorise les aménagements et installations légères ne remettant pas en cause le caractère boisé des espaces concernés. Il convient toutefois, de préciser dans le règlement écrit ce qui peut effectivement être admis pour faciliter l'instruction. Ainsi, certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont considérés comme partie intégrante de l'EVP s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).

- Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
- Il peut s'appliquer aux parcs et jardins que l'on souhaite protéger sans pour autant interdire leur aménagement dès lors que le caractère non bâti est préservé.

Le tableau suivant récapitule le nombre de prescriptions auxquelles s'applique l'article 151-19 de C.U au regard de leur enjeux :

	Article L. 151-19	Enjeux de protections
Identification surfacique	10	Parc de château ou domaine
Identification ponctuelle	1	Arbre patrimonial
Identification linéaires	34	Alignements d'arbres remarquables
TOTAL	45	

e) Les dispositions réglementaires visant à protéger le patrimoine bâti

Le patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme¹ qui a fait l'objet d'un repérage par la municipalité, a permis d'identifier un ensemble d'édifices devant faire l'objet d'une telle protection, car représentatifs de la culture et de l'histoire de la commune de Baurech.

L'identification des éléments bâtis au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme a été établie selon **une méthode rigoureuse basée sur un important travail de terrain et l'établissement de plusieurs critères d'évaluation.**

Ainsi, ce **sont 23 éléments du patrimoine bâti local** qui ont été répertoriés sur la commune à ce titre dans les zones agricoles A et naturelles N mais également en zones U.

f) Les réalisations d'espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisir définis à la référence réglementaire R.151-43 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme

L'article L. 151-18 du code de l'urbanisme indique : « Le règlement peut déterminer des règles concernant [les caractéristiques] des constructions [...] et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère [...] ». »

Dans le cadre d'une révision d'un PLU, la commune a la possibilité d'édicter diverses contraintes relatives au traitement environnemental des abords des constructions (et d'ailleurs aussi des aménagements) :

- des obligations en matière d'espaces libres,
- des obligations de plantation,
- des obligations de qualité écologique

Selon l'article R. 151-43 du Code de l'Urbanisme :

« Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

[...]

¹ « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »



7° Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement »

L'identification de cette protection a pour objectif d'éviter les ruissellements liés à l'aménagement des lotissements récents.

Dans le cadre de la révision du PLU, **3 périmètres ont été identifiés relevant de cette disposition.**

g) Les changements de destination de bâtiments dans les zones agricoles et naturelles

A la suite des sollicitations de la commune un certain nombre de demandes de changements de destination de bâtiments en zones agricole ou naturelle ont été formulées auprès d'elle. Un travail d'expertise de ces demandes a, par la suite, été réalisé pour s'assurer qu'elles ne compromettaient pas l'activité agricole et que la nature ou l'état des bâtiments permettait cette évolution. De même, on s'est assuré de leur bonne desserte par les réseaux.

In fine, 11 constructions ont été retenues pour bénéficier de cette possibilité de changer de destination en zones agricoles A et naturelles N.

Tous ces changements de destination permettent la transformation en logement des bâtiments concernés.

Chacune des constructions retenues fait l'objet d'une fiche permettant de préciser leurs caractéristiques, leurs liens avec l'activité agricole ou forestière, leur desserte par les réseaux et les enjeux environnementaux, d'une part, puis la motivation du changement de destination (voir ci-après).

L'annexe « fiches changement de destination » contient ainsi les éléments descriptifs permettant de localiser ou d'identifier ces bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, ainsi que la description du lieu et les évolutions entraînées par la révision du PLU.

h) Les emplacements réservés

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants ».

Au total, on relève 21 emplacements réservés sur le territoire communal, tous au bénéfice de la Commune. Ces emplacements nécessitent l'acquisition de près de 1 ha.

Ces emplacements réservés, concernent essentiellement :

- Des aménagements ou création de voirie, visant principalement à assurer la sécurité des usagers (19 emplacements pour 0,82 ha, soit 86% du foncier mobilisé par les ER communaux).
- Des aménagements de parking (2 emplacements pour 0,2 ha).

i) Un zonage qui protège le territoire naturel et agricole de la commune

L'analyse de la répartition des superficies démontre que les grandes orientations voulues par la municipalité dans le PADD trouvent leur traduction dans l'organisation du zonage :

- **La valorisation et la protection des espaces agricoles et naturels (A+N)** s'inscrivent fortement dans le PLU : leur superficie (725,4 ha) représente au total la quasi-totalité (93,6%) de la surface cadastrée du territoire communal (cela comprend également les emprises de la Garonne). Ainsi, **le zonage traduit bien la volonté municipale de protéger l'héritage agricole et naturel communal, tout en s'adaptant au dérèglement climatique.**
- **Les zones urbanisées (d'habitat et spécialisées) ont bien sûr une place réelle** : elles couvrent 44,9 ha, mais ne représentent que 5,8% du territoire communal. Parmi, celles-ci :



- Les zones urbanisées à vocation principale d'habitat (UA et UB) couvrent 39,3 ha et représentent 5,1 % du territoire communal.
- La zone spécialisée (UY) occupe, quant à elle, des superficies moins importantes (5,6 ha, soit 0,7%).
- **Les zones d'urbanisation future**, avec une superficie de 4,28 ha, soit une superficie de 0,6% de la commune, **témoignent d'un accroissement limité des emprises urbaines**. Parmi celles-ci :
 - Les zones à urbaniser à vocation d'habitat (1AU) ont une superficie de 1,94 ha, soit 0,3 % du territoire communal.
 - Les zones à urbaniser spécialisées (1AUY) ont une superficie de 2,34 ha, soit 0,3 % de la commune.

Le tableau ci-dessous synthétise la répartition entre les grands types de zones :

Zones urbaines	5,8%
Zones à urbaniser	0,6%
Zones naturelles et agricoles	93,6%
TOTAL	100,0%

j) Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles

Sur la décennie 2011 et 2021, le développement résidentiel, économique et des dispositifs de production d'énergie renouvelable a supposé la consommation d'environ 7,2 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers.

Ainsi, dans une approche strictement comptable, l'« enveloppe consommable » d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la décennie 2021-2031 serait au maximum de 3,6 ha.

De fait, les ENAF qui ont été transformés en espaces urbanisés entre 2021 et 2024 n'entrent pas dans le bilan de consommation passée, mais bien dans les projections futures de consommation, ou objectifs, au sens de la loi, quand bien même cette transformation serait intervenue avant la date d'arrêt d'un projet de PLU.

Ainsi, le PLU étant arrêté en 2025, les objectifs 2021-2031 intègrent une part de consommation effective d'espaces déjà réalisée pendant la période 2021-2025. Il en résulte donc une projection et des objectifs réels qui s'appliqueront en réalité à la période 2025-2031, soit *in fine* 6 ans de projection et non pas 10.

La prise en compte des opérations réalisées entre 2021 et 2025, montre que 0,2 ha d'ENAF ont été consommé. En complément, sur la période 2025-2031, le PLU prévoit une consommation d'espace d'environ 4,1 ha. Cela comprend (voir carte ci-après) :

- 3,5 ha de consommation liés aux futures zones à urbaniser.
- 0,6 ha liés à l'artificialisation entraînée par les autres zonage (notamment lié à des emprises zone UB considérés comme non-artificialisés).



Consommation 2021-2031			
Consommation d'ENAF entre 2021-2025	0,2 ha		
Consommation d'ENAF projeté entre 2025-2031	4,1 ha		
TOTAL	4,3 ha		
Enveloppe consommable	3,6 ha	0,7 ha	+19,4%

Rappelons toutefois que la Circulaire du 31 janvier 2024 « relative à la mise en œuvre de la réforme vers le zéro artificialisation nette des sols » du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, destinée à accompagner les préfets de région et de département dans la mise en œuvre de l'objectif « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) en 2050, propose une approche « souple » de l'application de cet objectif :

« Faire preuve de souplesse en accompagnant les territoires dans la mise en œuvre de la réforme » :

[...] Enfin, elle indique qu'une marge de dépassement pouvant aller jusqu'à 20% sera autorisée lors du contrôle de l'atteinte de l'ensemble des objectifs fixés en matière de ZAN, dont celui de réduction de la consommation d'ENAF. »

Dans le cadre de la révision du PLU de Baurech, le zonage prévoit une consommation totale d'environ 4,3 ha, ce qui respecte les grands principes de l'objectif de diminution de la consommation d'ENAF entre 2021 et 2031. Toutefois, ce chiffre acte une consommation supérieure de 0,7 ha par rapport au maximum autorisé par l'application stricte de la règle. **Ce dépassement représente toutefois 19,4%, du chiffre objectif, ce qui reste inférieur à la limite des 20%. In fine, l'objectif de consommation du PLU de Baurech reste bien dans les « limites autorisées ».**

Il importe de plus d'expliquer la nature de ce dépassement. Celui-ci résulte en effet largement du résultat des réflexions engagées avec le Département de la Gironde dans le cadre de la réalisation du projet d'extension de la ZAE de la Lande. Ce dernier a, en effet, souhaité que la voie de sortie sur la RD 121E7 soit éloignée le plus possible de son carrefour avec la RD 240 pour des raisons de sécurité routière et un rayon de giration plus important, ce qui a entraîné une consommation d'espace nouvelle de 0,4 ha par rapport au projet initial.



1.5. Synthèse de l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes

Le PLU est compatible avec les objectifs :

- du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014, ainsi qu'avec les objectifs du futur SCoT Bioclimatique ;
- du **SDAGE Adour-Garonne** ainsi que les **SAGE « Nappes profondes de Gironde »**, **SAGE « Vallée de la Garonne »**

Le PLU a pris en compte les objectifs :

- du **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)**.
- du **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)** de la Communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers.

1.6. Synthèse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et des mesures mises en œuvre

L'évaluation environnementale et la démarche « Éviter – Réduire – Compenser » (ERC) mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLU a porté sur :

- **L'air et la consommation d'énergie**
 - Promotion des modes de déplacements alternatifs aux déplacements automobiles
 - Incitation à la rénovation urbaine et la construction de bâtiments économes en énergie
 - Production d'énergies renouvelables
 - Préservation des îlots de fraîcheur naturels au cœur de l'enveloppe urbaine
- **Les ressources en eau souterraine ; la ressource en eau et les milieux aquatiques**
 - Analyse du recueil et le traitement des eaux usées domestique
 - Analyse de la gestion des eaux pluviales
- **Les espaces agricoles et forestiers**
 - Consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers
 - Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers
- **Les milieux naturels d'intérêt patrimonial et la biodiversité**
 - Sur l'ensemble des sites Natura 2000 à proximité
 - Sur la biodiversité ordinaire (réservoirs et corridors biologiques) – dont les zones humides
- **Le cadre de vie et l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques**
- **Le paysage et le patrimoine**
- **Les incidences des zones ouvertes à l'urbanisation**
 - Consommation d'espaces agricoles et naturels
 - Synthèse des zones ouvertes à l'urbanisation et définition des enjeux puis mise en exergue de la démarche ERC engagée

Pour chaque zone, des investigations naturalistes de terrain (faune, flore, habitats) ont été conduites au droit des secteurs d'extension urbaine envisagée. Les incidences potentielles notables selon les différents domaines environnementaux ont été examinées. Au regard des enjeux naturalistes et environnementaux

au sens large mis en exergue au droit de certains secteurs, une démarche d'évitement a été engagée en premier lieu.

Pour chaque zone, un niveau d'enjeu a été défini en fonction des incidences potentielles du projet sur chaque site. Dans une logique d'étude de sites alternatifs, cette démarche a abouti en la définition des zones de moindre impact.

1.7. Synthèse de la manière dont l'évaluation environnementale a été menée

Au regard des enjeux environnementaux liés au territoire et à ses perspectives d'évolution, l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement a été réalisée au regard des grandes thématiques suivantes :

- La ressource en eau et réseaux ;
- Les risques et nuisances ;
- Les milieux naturels et le paysage ;
- Les enjeux liés au changement climatique.

Par grandes thématiques rappelées précédemment ;

- A l'échelle de Natura 2000 ;
- A l'échelle des sites de projet (secteurs d'OAP).

L'analyse des incidences de l'ensemble du projet prend donc en compte toutes ces thématiques au regard du PADD, du zonage, des orientations ou projets d'aménagement et du règlement écrit.

Elle est réalisée sous la forme de cartes, textes explicatifs et tableaux d'analyse où la nature des incidences sur l'environnement est présentée.

L'analyse des incidences et les 3 volets qui la composent permet de définir les impacts possibles ou supposés de la mise en œuvre du PLU à l'échelle de la commune comme à l'échelle du quartier, ce qui conduit, le cas échéant, à proposer une batterie de mesures visant à limiter autant que faire se peut l'impact environnemental du PLU.

Cette analyse des incidences est le préalable à la motivation des choix retenus. Ainsi, dès lors qu'elle tient compte de tous les paramètres, elle permet de justifier les choix d'urbanisation au regard des impératifs environnementaux, des besoins de développement économique du territoire, voire de l'intérêt général de la population.

Les mesures présentées dans l'évaluation environnementale résultent, en partie, de la démarche progressive d'évaluation environnementale, lors de réunions de travail et concertation avec les acteurs ressources, qui a permis la mise en place d'ajustements du projet vers un moindre impact environnemental.

1.8. Manière dont les indicateurs de suivi ont été choisis

Dans le but d'assurer le meilleur suivi de la mise en œuvre du PLU, l'évaluation environnementale présente une série d'indicateurs de suivi, qui sont cohérents avec les enjeux du territoire, et qui se doivent d'être reproductibles dans le temps. Ainsi, chaque indicateur est mesuré "à TO", soit au moment de la mise en œuvre du PLU, et devra être à nouveau mesuré "à T+6 " soit 6 ans après la mise en œuvre du PLU conformément à la législation en vigueur. Ces indicateurs se doivent donc d'être réalistes et facilement mesurables, mais aussi reproductibles afin d'appréhender dans le temps les effets de la mise en œuvre du PLU lors de son évaluation.





Partie 4

Choix retenus pour établir le PADD et les OAP





1. Hypothèses démographiques et production de l'habitat fondant le PADD

L'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme précise notamment que :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques [...] ».

1.1. Le cadre général

La réalisation de perspectives chiffrées à l'horizon des 10 prochaines années compose le premier maillon permettant de dessiner l'avenir de la commune. Le choix d'un scénario démographique, recoupé avec l'examen de la réceptivité théorique du territoire, permet à la commune d'asseoir ses objectifs de développement et d'aménagement et de formuler son projet politique dans le PADD (projet d'aménagement et de développement durables) du futur PLU. **Ces estimations étayent et justifient les superficies urbanisables retenues dans les documents graphiques.**

Néanmoins, comme tout exercice de prospective face aux incertitudes récurrentes de la conjoncture, les estimations présentées incitent à la plus grande prudence lorsqu'il s'agit de proposer des hypothèses réalistes de développement communal qui sous-tendent l'économie générale du PLU.

Bien entendu, cet exercice tient compte d'un contexte régional et local, notamment les perspectives développées ces dernières années. Pour le contexte local, la référence reste réglementairement les orientations du DOO du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvée avec lesquelles le PLU doit être compatible, même si celui-ci est ancien et en cours de modification.

1.1.1. Le contexte régional

Ainsi, **selon les prévisions de l'INSEE¹, en 2050, la population de Nouvelle-Aquitaine gagnerait un million d'habitants par rapport à 2013**, si les tendances démographiques récentes se poursuivaient. Cette croissance résulterait de migrations résidentielles favorables à la région, notamment en provenance de régions voisines et de l'Île-de-France.

Cette dynamique serait portée essentiellement par les départements du littoral. Ainsi, entre 2013 et 2050, si la population augmente dans tous les départements de Nouvelle-Aquitaine, ce sont les quatre départements du littoral, ainsi que la Vienne, qui porteraient majoritairement cette dynamique.

Dans ce contexte, la Gironde resterait le département le plus jeune et attractif de la région. A l'horizon 2050, le département accueillerait plus de 366 000 habitants supplémentaires par rapport à 2018 (soit 1 968 000 habitants en 2050 au lieu de 1 601 845 habitants en 2018), dont 25,5% des personnes de 65 ans ou plus. Ces évolutions résulteraient de plus d'un cumul des soldes naturel (0,29%) et migratoire (0,44%) positifs, permettant à sa pyramide des âges d'évoluer modérément d'ici à 2050.

A l'appui de cette hypothèse de croissance, selon une approche un peu différente, on notera que des études locales², testant les répercussions prévisibles de la crise sanitaire passée sur le devenir du département à l'horizon 2040, tendent à montrer aussi que, **quels que soient les scénarios contrastés étudiés, il devrait voir sa croissance démographique perdurer dans un large spectre, allant de +9% à +41%.**

1.1.2. Le cadre du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise

Dans le contexte du périmètre du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, les besoins d'accueil de population demeurent importants avec une croissance démographique de l'ordre de +0,77% par an à

¹ Voir notamment INSEE Analyses Nouvelle-Aquitaine n°43 - juin 2017 et Repère n°1 - Girondescopie – Gironde : démographie et dynamiques de population - Octobre 2021.

² a'urba / Quel(s) futur(s) pour les territoires girondins ? - septembre 2020



l'horizon 2030. Pour les communes périphériques hors Métropole la pression démographique est encore plus marquée, avec un taux de croissance projeté de +0,93% par an.

En 2010, l'aire métropolitaine du SCoT, sous sa configuration actuelle, abritait 887 760 habitants. La population est passée à 1 008 900 habitants en 2019.

Cela correspond à une croissance de + 13,6 %. Le reste du département de la Gironde a connu durant la même période une augmentation de + 9,5 %. De ce fait, le poids de l'aire métropolitaine est passée de 61,3 % à 62,1%.

On observe bien un renforcement du poids démographique de la métropole au sein du département.

Le prolongement des tendances mènerait à 1 157 000 habitants, ce qui semble conforme à l'objectif global de 1,2 million d'habitants inscrits dans le PADD du SCoT en vigueur. L'objectif du DOO, évalué précisément à 1,177 millions d'habitants, serait atteint si la croissance démographique se poursuivait au même rythme, à 2 % près.

Toutefois, on peut estimer que les orientations du futur SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise vers un « SCoT bioclimatique » moins consommateur d'espaces naturels, agricoles et forestiers auront certainement pour effet, à moyen terme, de ralentir cette croissance future dans des proportions encore difficiles à évaluer.

1.2. Le choix d'une trajectoire communale

1.2.1. L'objectif de croissance démographique

L'accroissement de la population de Baurech, due à sa proximité avec la Métropole bordelaise, entraîne des changements au sein de la commune qui demandent à être accompagnés et maîtrisés. En effet, le statut de village en périphérie de l'agglomération, dominé essentiellement par l'activité viticole hier, demande aujourd'hui une gestion plus fine des interactions avec la nouvelle demande résidentielle.

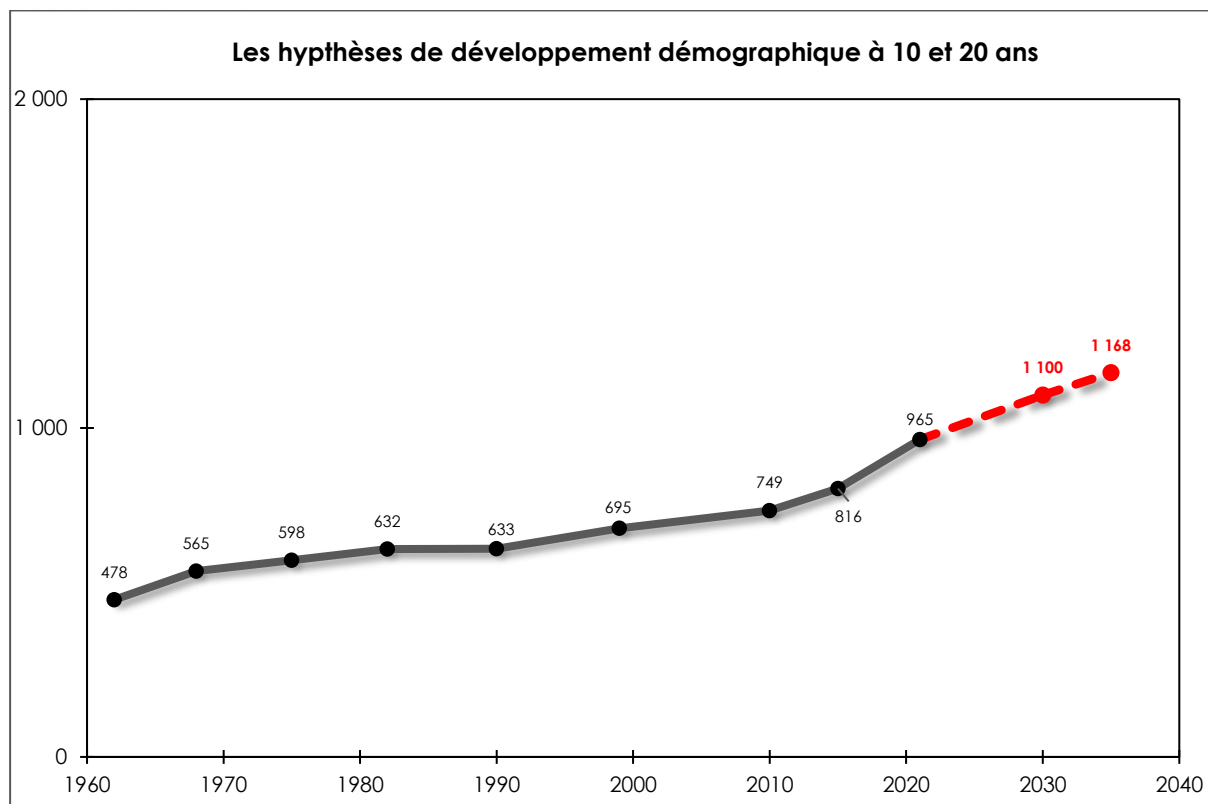
Quoi qu'il en soit, **la commune souhaite, autant que faire se peut, maîtriser ce développement démographique la croissance moyenne annuelle**, dans le strict respect des objectifs du SCoT en vigueur et en anticipation du futur « SCoT bioclimatique », pour limiter les impacts sur le territoire et dans un souci de bonne gestion de ses équipements et infrastructures.

En termes de projection démographique et d'objectifs de production de logements, cette volonté se traduit par **un taux de croissance démographique moyen de l'ordre de 1,2%¹ par an entre 2021 (année de référence statistique) et 2035**, voire au-delà. Celle-ci est compatible avec le taux de croissance démographique attribué par le SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise au secteur de Baurech.

Cette hypothèse de croissance apparaît **réaliste** et en phase avec les mécanismes de long terme du développement démographique de l'aire d'influence de la métropole bordelaise et cohérente avec toutes les prospectives récentes.

On peut donc ainsi attendre, à partir de la date de référence 2021, un gain d'environ 135 habitants permanents supplémentaires à l'horizon 2030 et de 200 à l'horizon 2035. Bien entendu, ces chiffres ne sont que des repères dans la progression démographique envisagée et la réalité pourra être légèrement différente.

¹ Soit un taux de croissance annuel réduit de moitié par rapport au taux de 2,8% qu'a connu la commune entre 2015 et 2021.



1.2.2. L'objectif de croissance économique

Il est bien difficile de manière générale, de proposer des prévisions économiques compte tenu du contexte économique actuel et des incertitudes mondiales. Les hypothèses qui auraient pu être établies il y a encore deux ou trois ans seraient aujourd'hui complètement erronées. Le devenir économique d'un territoire n'est donc pas seulement du seul fait de la politique communale ou intercommunale.

Quoi qu'il en soit, Baurech bénéficie d'un tissu d'activités et d'emplois diversifié et ancien pour sa taille grâce à sa Zone d'Activité Économique (ZAE) et aux entreprises hors ZAE dont le développement est encouragé par la Communauté de communes. De fait, Baurech est dynamique et attractive en matière d'emploi, comme en témoigne l'augmentation de 14,3% du nombre d'emplois sur son territoire entre 2010 et 2021. Elle devrait continuer à l'être à l'avenir.

Cependant, si dans le respect du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT, le PLU s'emploie à prévoir les emprises foncières nécessaires au développement de sa ZAE, la municipalité entend en limiter l'extension afin de favoriser une occupation optimale de ces espaces afin d'éviter la sous-occupation de la zone.

Son évolution doit ainsi être envisagée en relation avec d'autres enjeux, liés au fonctionnement global de la commune, ainsi qu'aux intérêts environnementaux et paysagers, notamment la gestion de l'interface entre zones résidentielles et zones économiques.

1.2.3. L'estimation des besoins en termes de logements et de consommation d'espace

Il s'agit, à ce stade, de traduire ces objectifs démographiques en perspectives d'accueil en termes de logements et de consommation d'espace qui devront permettre, *in fine*, de vérifier la pertinence des choix d'urbanisation opérés par le document d'urbanisme, que ce soit en matière de « reconquête urbaine » ou d'ouverture à l'urbanisation.

La limitation des capacités foncières n'est pas souhaitable car elle aurait pour effet une tension du marché de l'accession et une augmentation des prix du foncier, se répercutant d'abord sur les populations permanentes, sans véritablement enrayer le phénomène.

1.2.3.1. La compatibilité avec le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

Dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise en vigueur ainsi que par anticipation dans le futur SCoT bioclimatique, Baurech appartient aux « bassins de vie » regroupant des « lieux de projet à part entière en inventant une nouvelle forme d'urbanité. » « Par l'attention particulière notamment portée aux démarches paysagères comme support d'articulation entre espaces construits et espaces ouverts, la qualité urbaine doit devenir une ambition majeure pour faire métropole autrement. Il s'agit donc de limiter le développement des communes plus éloignées tout en renforçant les centralités relais locales qui jouent un rôle essentiel dans la structuration des bassins de vie. »

Ce même DOO affirme dans son préambule que sa priorité est de « placer la nature au départ du projet territorial comme le socle d'un modèle de développement économe du point de vue des ressources, des espaces, des énergies ». Cette priorité trouve notamment sa traduction dans l'objectif E « Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » et son orientation E1. « Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines définies ».

Ce choix de contenir l'urbanisation dans une enveloppe urbaine prédéfinie, s'accompagne également de la volonté de rationaliser, en son sein, l'occupation des sols des espaces occupés afin notamment de promouvoir des formes urbaines plus économes.

Cela se traduit par plusieurs impératifs à respecter :

- « Trouver un meilleur équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine » (orientation E5. « Rationaliser l'occupation des sols ») : **pour Baurech, faisant partie des « bassins de vie », cela signifie que la répartition tant en termes de production de logements qu'en termes de foncier économique doit être équilibrée entre renouvellement urbain (40%) et extension urbaine (60%).**
- « Réduire la consommation moyenne du foncier pour les futurs logements » (orientation E4. « Donner les conditions d'un développement résidentiel économe en foncier »), qui met en œuvre deux recommandations complémentaires :
 - Une répartition des constructions neuves entre habitat individuel et habitat collectif. **A Baurech, elle doit se rapprocher de 75% en individuel et 25% en collectif.**
 - Un objectif moyen de consommation foncière pour les constructions neuves de **700 à 900m² par logement** (soit de l'ordre de 14 logements à l'hectare au minimum) dans les sites des « bassins de vie » dont fait partie Baurech.

Rappelons cependant que le SCoT est entré dans une phase de modification devant le transformer en SCoT « bioclimatique » dont l'objet est d'intégrer les impératifs de la loi « Climat et Résilience » et de déterminer une trajectoire à 2040/2050 visant **la réduction de 50% de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes**, passant notamment par l'optimisation de la densité des espaces urbanisés.

S'il n'est pas encore possible, à ce stade, de préciser les modalités exactes de sa mise en œuvre, le PLU de Baurech doit néanmoins en anticiper les principes directeurs. À ce titre, il intègre, au sein de l'ensemble de ses documents, les grands enjeux liés à la réduction de l'artificialisation des sols, à la maîtrise de l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines définies, ainsi qu'à un développement reposant sur un objectif de 60 % de renouvellement urbain contre 40 % d'extension urbaine.

Le PLU vise également à anticiper les besoins futurs en logements afin de permettre l'accueil de nouvelles populations tout en assurant le maintien de la population actuellement présente sur le territoire communal.

a) Les principes

Le calcul du « seuil d'équilibre » constitue un préalable indispensable pour **définir le nombre de logements contribuant à la croissance démographique et ceux répondant aux besoins de la population existante.**

En effet, la mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation du nombre de ménages et de la population. Elle permet dans un premier temps le maintien de la population.

Quatre phénomènes contribuent à la consommation des nouveaux logements mis sur le marché :

- Remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage. C'est le « **renouvellement du parc de logements** ».
- Compenser la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du « **desserrement de la population** », correspondant aux décohabitations (divorces, départs des jeunes du foyer familial...). Si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants.
- La variation de la « **vacance des logements** ». Les logements vacants jouent un rôle dans le marché, ils servent notamment à **assurer la fluidité des transactions**. Il est admis qu'un taux de 5 à 7% assure suffisamment de fluidité. En deçà, il dénote une tension du marché, au-delà il peut traduire des situations de vacances plus structurelle (situations administratives / familiales bloquées, dégradation du bâti, inadéquation avec les prix de marché, etc.). À logements constants, une augmentation de logements vacants entraîne une réduction du nombre de résidences principales. Ainsi, leurs variations impactent le nombre de logements. **Avec 36 logements vacants relevés en 2021 par le recensement de l'INSEE, le taux de vacance est de 8,6% sur la commune**. Même si ce chiffre s'est dégradé par rapport à 2015 (6,5%), il peut être considéré à peu près dans la norme, même si cela n'exonère pas d'entreprendre des efforts pour réduire le nombre.

Afin de réaliser une estimation la plus fiable possible de la population à l'horizon 2035, il est nécessaire d'évaluer l'importance de ces trois phénomènes et de calculer ainsi le seuil d'équilibre annuel, c'est-à-dire le nombre de logements neufs à produire chaque année pour permettre le maintien de la population au niveau qu'elle avait précédemment. C'est la notion de « point mort » qui mesure *a posteriori* la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes).

Le cumul de ces besoins endogènes est appelé « point mort » et correspond donc au **nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population existante**.

Le « point mort » permet d'identifier les mouvements démographiques d'un territoire sur une période donnée. En effet, l'écart entre les besoins endogènes et la construction neuve effective (le nombre de logements produits) détermine les dynamiques démographiques observées sur la période de référence.

b) Le constat à Baurech

Le tableau ci-dessous donne les chiffres estimés pour les trois les composantes du « point mort » à Baurech :

Renouvellement du parc			
Année	2010	2021	solde
Nombre de logements	311	367	56
Constructions neuves	33		-23

Desserrement de la population			
Année	2010	2021	solde
Population des ménages	758		
Taille des ménages	2,41	2,63	2,41
Nombre de logements nécessaires	315	288	-26

Variation résidences secondaires et log vacants			
Année	2010	2021	solde
Résidences secondaires	19	20	1
Logements vacants	12	36	24
Variation RS+LV			25

Total point mort	-24	-2 log / an
------------------	-----	-------------

En tenant compte de l'ensemble de ces paramètres, le « point mort » pour la période 2010-2021 s'est donc situé, en rythme annuel moyen, autour de -2 logements/an soit un point mort proche de zéro.

Un point mort négatif signifie qu'il y a un stock de logement suffisant pour absorber le de desserrement des ménages.

Ce point mort proche de zéro s'explique par le très faible nombre de constructions réalisées sur la commune depuis 2020. Il devra être pris en compte pour l'estimation des besoins en logements à construire pour déterminer la part pour l'accueil de nouvelle population, le renouvellement urbain et le desserrement des ménages, et pour les résidences secondaires.

Au vu du résultat ci-dessus, le point mort n'aura aucune incidence sur les calculs.

1.2.3.3. Hypothèses pour la production de logements

Les calculs ci-après, même s'il s'agit, bien sûr, à nouveau d'hypothèses, visent à donner des ordres de grandeur de référence fiables pour évaluer la pertinence des choix retenus *in fine* par le PLU, non seulement en termes de production de logements, mais également en termes de consommation d'espace destiné à l'habitat permanent.

c) Le calcul du nombre de logements à réaliser

Ce calcul est établi sur la base d'une taille moyenne des ménages de **2,56 personnes** (chiffre proche de celui du dernier recensement, qui postule l'accueil de ménages jeunes avec enfants), pour accueillir une population nouvelle de l'ordre de 166 nouveaux habitants, il s'agit de construire environ **65 nouveaux logements** à l'horizon 2035.

Il convient de rappeler que le point mort n'a pas été pris en compte.

Au total, les objectifs que s'est fixés la municipalité se traduisent par la construction de l'ordre de 84 logements de tous types à l'horizon 2035.

d) Les superficies à mobiliser pour accueillir le volume de logements nécessaires

Les superficies à mobiliser pour accueillir le volume de logements nécessaires pour répondre à l'objectif de production de logements sont calculées de la façon suivante :

- Une densité de constructions de l'ordre de **14 logements à l'hectare en moyenne communale** afin de **respecter les des orientations du DOO du SCot du SYSDAU** qui postulent une densité de l'ordre de 14 logements à l'hectare pour les zones à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine, mais aussi pour tenir compte d'un constat : la baisse « naturelle » de la taille des parcelles bâties ces dernières années. Dans le respect de ces orientations, on notera que la municipalité ne souhaite pas de rupture trop brutale et entend maintenir la densité du bâti à un niveau socialement acceptable.
- **La prise en compte d'une rétention foncière estimée à 30% des terrains potentiellement constructibles.** Ce phénomène concerne des terrains non bâtis et réputés constructibles qui ne sont pas mis sur le marché pour plusieurs raisons d'origines différentes : des contraintes d'accès qui entraînent des difficultés à optimiser l'espace disponible, l'attachement à un bien patrimonial, l'usage pour une autre destination notamment agricole ou forestière (préservation de son outil de travail) et, enfin, la « spéculation » financière (la terre est considérée comme un « placement » qui pourra en outre permettre de faire face à des besoins financiers ultérieurs). On a considéré, au vu du marché foncier récent, que la rétention foncière reste relativement limitée (30%) sur de nombreux secteurs non bâtis au sein du tissu urbain, même si elle semble l'être plus dans le cadre de divisions parcellaires.

Au total, cette production de logements pourrait entraîner une consommation de l'ordre de 2,9 hectares (en tenant compte de la rétention foncière) à l'horizon 2035.



Avec une surface réellement disponible dans les années à venir au sein du tissu urbain constitué (« dents creuses » et densification potentielle) pour accueillir de nouveaux logements, de l'ordre de 1,4ha¹, **les besoins en surface des extensions urbaines pour satisfaire aux objectifs d'accueil est, en première analyse** (en s'appuyant sur la moyenne de 14 logements à l'hectare prescrite par le SCoT du SYSDAU), **de l'ordre de 1,5 ha.**

¹ Voir le tome 1 du rapport de présentation, chapitre 4.3.3. « La densification et de la mutation des espaces bâtis ».



2. Justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

2.1. Les principes qui ont guidé l'élaboration le PADD

2.1.1. Rappel du contexte réglementaire

En introduisant l'obligation d'élaborer dans le plan local d'urbanisme (PLU), un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la loi « *Solidarité et Renouvellement Urbains* » (SRU) fait du plan local d'urbanisme (PLU) plus qu'un simple document administratif et réglementaire. La loi met la collectivité en situation de repenser, à travers son PADD, l'organisation urbaine et l'évolution de ses différents territoires ainsi que les paysages bâtis et naturels qui les constituent.

Le PADD fixe les orientations du projet de développement à moyen terme, tout en traçant des perspectives pour le long terme. Il implique une démarche prospective pour réfléchir aux profils et contours de la commune dans les prochaines années, héritage des générations futures. Il exprime les orientations du projet de développement du territoire communal.

Ce projet s'appuie sur les éléments fondamentaux du diagnostic (forces et faiblesses du territoire, présentées dans la première partie de ce Rapport de Présentation). En effet, les choix d'orientation du PADD résultent de la rencontre entre un territoire et une volonté politique. De la bonne connaissance de ce territoire dépend la pertinence des orientations d'aménagement retenues. Ce document répond à l'ensemble des enjeux et besoins identifiés du plan local d'urbanisme et rassemble les grandes orientations concernant l'organisation et l'aménagement du territoire communautaire avant leur transcription spatiale et réglementaire dans le PLU. Il forme ainsi un véritable projet politique pour l'avenir.

Le législateur n'impose pas de mise en forme précise du PADD. Ce document doit toutefois rester accessible (facilité de lecture et d'appropriation de la démarche) aux non professionnels en termes de rédaction et d'approche graphique.

2.1.2. Les grands thèmes

Les choix retenus ci-après constituent la structure du Projet d'Aménagement et de Développement Durables à partir du diagnostic et des enjeux qu'il a permis de soulever.

Celui-ci exprime les objectifs d'une politique volontariste en matière de prise en compte de la question énergétique, de la préservation des terres agricoles, du respect des espaces naturels, de la gestion de la ressource en eau et des eaux usées et du bien vivre ensemble à Baurech.

Ces choix s'établissent sur la base d'une série de critères parmi lesquels :

- La maîtrise de la croissance démographique : l'hypothèse de croissance démographique par an est de 1,2% en moyenne, soit de l'ordre de 167 habitants supplémentaires d'ici 2035. Un rythme nettement plus bas qu'entre 2013 et 2019 (2,5%).
- L'optimisation des enveloppes urbaines existantes, en privilégiant le renouvellement urbain au centre-bourg dans le respect de ses qualités architecturales et paysagères.
- La conservation d'un tissu pavillonnaire dans les hameaux en favorisant une cohérence paysagère entre les opérations.
- Une exigence de qualité environnementale et paysagère dans les nouvelles opérations d'urbanisme.
- Le renforcement de la part du locatif dans l'offre de logements.
- Une consommation limitée et justifiée des terres agricoles majeures situées en dehors des enveloppes urbaines existantes, pour préserver et accroître la séquestration carbone du territoire.
- Une protection des terres agricoles (tout particulièrement le terroir viticole), forestières et naturelles.
- Une prévention des risques, nuisances et pollutions.



- L'adaptation du territoire aux changements climatiques (notamment dans la zone inondable de la Garonne).
- La confirmation du rôle de Baurech dans le soutien au développement économique local, notamment en faveur de l'artisanat et des services, grâce à l'extension de la zone d'activités artisanales de « La Lande ».
- La mise en œuvre de conditions favorables à l'accueil d'entreprises et à la sédentarisation des actifs locaux.

Face à ces enjeux, le PADD de Baurech se structure autour de quatre grandes orientations permettant de couvrir l'ensemble des problématiques et des objectifs politiques de la commune :

- **ORIENTATION POLITIQUE N°1 : Réduire la dépendance à la métropole en contribuant au dynamisme économique local par l'accueil de nouvelles activités et emplois sur la commune.**
- **ORIENTATION POLITIQUE N°2 : Organiser un maillage des pôles de vie en promouvant la mobilité douce, la maîtrise d'un développement urbain et la valorisation des équipements existants.**
- **ORIENTATION POLITIQUE N°3 : Renforcer l'identité baurechaise actuelle à travers ses paysages, son environnement, son patrimoine et un cadre de vie qualitatif.**

Bien entendu, les décisions politiques arrêtées dans ce PADD s'emploient à mettre en œuvre, dans le cadre de la compatibilité réglementaire vis-à-vis de ce document d'urbanisme, les principaux objectifs du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé.

2.2. Les orientations du PADD

On reprendra ci-après ces quatre grands thèmes et l'on expliquera pourquoi la collectivité a retenu les programmes d'actions qui déclinent chacun d'entre eux.

2.2.1. Réduire la dépendance à la métropole en contribuant au dynamisme économique local par l'accueil de nouvelles activités et emplois sur la commune

L'accroissement de la population à Baurech, dû à sa proximité avec la Métropole bordelaise, entraîne des changements au sein de la commune qui demandent à être accompagnés. En effet, le statut de village en deuxième couronne de l'agglomération, dominé essentiellement par l'activité viticole hier, conduit aujourd'hui à une gestion plus fine des interactions avec la nouvelle demande résidentielle. Les indicateurs démographiques de l'INSEE affichent un solde migratoire annuel moyen de 1,9% entre 2013 et 2019 tandis qu'entre 2008 et 2013 il est de 0,1%, soit une demande d'installation 2,5 fois plus importante depuis 2012.

Ces nouveaux résidents, au profil généralement urbain, arrivant le plus souvent en famille, habitués à des services citadins, n'en sont pas moins à la recherche d'un cadre de vie plus agréable, fondé sur une proximité avec la nature. C'est pourquoi, elle entend maîtriser ce développement résidentiel en veillant à ne pas nuire aux qualités du territoire recherchées par les nouveaux arrivants (espaces naturels, agricoles et forestiers).

Cette demande résidentielle tend toutefois à entraîner un déséquilibre habitat/emplois qui, progressivement, peut se montrer pénalisant pour le territoire. La commune souhaite donc encourager ses habitants à rester sur le territoire, aussi bien durant leur temps de travail (notamment avec le développement actuel du télétravail) que durant leur temps libre pour faciliter le vivre ensemble (activités de loisirs, participation à la vie locale etc.).

Par ailleurs, le « lac de Baurech », situé sur l'ancienne gravière au Sud de la commune, est devenu depuis ces dernières années un site attractif pour les bordelais en quête d'activités nautiques et un atout indéniable pour l'attractivité de ce secteur de l'Entre-deux-Mers. Même s'il s'agit d'activités privées, la commune souhaite faciliter leur développement autour du lac tout en respectant strictement les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation.

Enfin, la commune a la chance de posséder une zone d'activité au lieu-dit « La Lande ». En accord avec la Communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers compétente e ce domaine, elle a l'ambition de la développer afin d'accueillir des entrepreneurs désireux de s'installer sur le territoire.



Pour autant, la mise en valeur agricole, et surtout viticole, restera l'activité dominante sur le territoire communal, porteuse de richesse, mais aussi d'identité et de qualité des paysages qu'elle a contribué à façonner. Face aux difficultés actuelles, elle doit être défendue et assurée de son avenir.

Il s'agit donc pour la commune de développer sur son territoire des activités en lien avec les besoins de ses nouveaux habitants tout en respectant son identité rurale et la qualité de son cadre de vie. De plus, les coteaux de l'Entre-deux-Mers sont associés à une activité viticole et agricole que la commune souhaite maintenir et mettre en valeur.

Pour ce faire, **trois axes** sont retenus :

- **Poursuivre et valoriser les activités agricoles et viticoles.**
- **Inviter des entreprises à s'implanter sur le territoire.**
- **Développer des formes d'activités de loisirs et de tourisme sur le territoire, en valorisant notamment le lac.**

2.2.1.1. Protéger et développer un héritage agricole et viticole

La commune de Baurech est l'héritière d'une identité marquante, liée à l'agriculture et surtout à la viticulture qui dessine les paysages des coteaux de l'Entre-deux-Mers. Cette singularité, la commune l'a pleinement inscrite dans son PADD comme étant l'un des axes fondamentaux de son développement futur.

Ainsi, l'une des orientations principales est de « poursuivre et valoriser les activités agricoles et viticoles ». Cela se traduit par une diversification des activités, la lutte contre les friches agricoles, le maintien des activités et l'accompagnement de nouvelles installations tout en restant particulièrement vigilant à concilier activité et habitat. De plus, il apparaît essentiel de lutter contre toute forme de mitage de ces espaces destinées à accompagner une stratégie de territoire plus vaste au travers du Programme Alimentaire Territorial Cœur-Entre-deux-Mers. En effet, ce programme vise plusieurs objectifs largement repris dans le cadre du PADD de la commune :

- Le foncier et la production agricole alimentaire : favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs et de nouvelles productions. Protéger le foncier agricole et le rendre disponible.
- La résilience économique et environnementale des exploitations : augmenter la marge économique des exploitations alimentaires. Promouvoir les produits et les agriculteurs locaux. Contribuer à développer la performance environnementale des exploitations.
- La santé, l'éducation et l'accessibilité alimentaire pour tous : définir et poser des valeurs communes pour l'agriculture et l'alimentation. L'accessibilité de tous à l'alimentation saine et de qualité. Accompagner les démarches innovantes citoyennes de production.
- La restauration collective et les gaspillages : accompagner la restauration collective publique et privé au changement de pratiques. Prévenir et agir sur les gaspillages agricoles et alimentaires.

Les orientations du PADD de la commune s'inscrivent donc pleinement dans une démarche à l'échelle d'un large bassin de production de 800 km² dans l'Entre-deux-Mers.

2.2.1.2. Inciter et accompagner l'installation de nouvelles entreprises

Cette orientation vise à développer un tissu économique diversifié sur la commune au travers de :

- La structuration de la zone d'activités économiques de « La Lande ».
- L'accueil d'artisans sur l'ensemble du territoire communal, aussi bien dans le tissu urbain que dans la zone d'activité.
- Conforter la centralité du bourg par l'implantation d'activités d'économies mixtes le long de la RD10.

Favoriser l'implantation d'entreprises sur le territoire communal permettra de réduire sa dépendance à la métropole en matière d'emploi et d'encourager les entreprises à s'y installer de manière durable. L'Entre-deux-Mers, profondément ancré dans ses traditions viticoles et agricoles, bénéficie d'une économie étroitement liée à ces secteurs. Même si ceux-ci sont aujourd'hui en crise, il apparaît important de participer à leur sauvegarde. Afin de favoriser une meilleure répartition de l'emploi, la Communauté



de communes soutient des initiatives d'implantation d'activités économiques, à l'instar du projet d'extension de la zone d'activités de « La Lande » à Baurech.

Ces démarches s'inscrivent dans la stratégie du SCoT, qui vise à promouvoir l'économie locale et à diversifier les activités pour mieux répartir les emplois au sein de l'aire métropolitaine.

2.2.1.3. Valoriser le tourisme sur un territoire d'eau et de viticulture

Le territoire de l'Entre-deux-Mers est marqué par une identité forte, façonnée par ses paysages, entre l'eau et les coteaux, et par une activité économique centrée sur la viticulture. Ces deux éléments sont au cœur des enjeux du Plan de Paysage porté par la Communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers, qui cherche à préserver et valoriser cet héritage unique.

La « mise en tourisme » du territoire s'articule autour de cette identité, avec un premier axe de valorisation : la création de plusieurs sentiers de randonnée permettant de découvrir la diversité des paysages et des points de vue exceptionnels. Un autre projet majeur est l'aménagement d'une nouvelle piste cyclable, en plus de la piste Roger Lapébie dont le succès n'est plus à commenter, reliant la métropole bordelaise à la gare de Portets, qui longe la Garonne, et traversera Baurech.

Enfin, la commune de Baurech, située en bordure de Garonne, abrite un centre nautique particulièrement attractif pour les Bordelais en quête de loisirs aquatiques, autre pièce stratégique dans l'offre touristique et de loisirs de l'Entre-deux-Mers.

Le développement de ces nouvelles façons de découvrir le territoire résonne avec les objectifs du SCoT de l'aire métropolitaine, qui cherche à mettre en valeur les spécificités de ses paysages à travers une approche innovante du tourisme, plus respectueuse et immersive.

2.2.2. Organiser un maillage des pôles de vie en promouvant la mobilité douce, la maîtrise d'un développement urbain et la valorisation des équipements existants

Les évolutions récentes du parc de logements de Baurech se caractérisent par le développement de zones pavillonnaires peu denses au gré des opportunités foncières, sans réelle intégration paysagère de ces opérations entre elles, notamment au Nord dans les hameaux des « Augustins » et de « Mougnon ».

En revanche, la qualité architecturale et paysagère, toujours bien présente dans le bourg ancien, doit y être préservée afin qu'il continue de porter l'identité de la commune et qu'il reste attractif pour la population et les visiteurs.

A l'avenir, hors du bourg, les hameaux conserveront principalement une vocation résidentielle. La maîtrise et la structuration du développement urbain au sein d'« enveloppes urbaines » clairement définies, par comblement des parcelles encore disponibles (« dents creuses »), ou le cas échéant, en extension de celles-ci, viseront à garantir le respect de l'environnement et des paysages et à protéger les intérêts agricoles. La prise en compte des risques sera également primordiale, autant du fait des inondations que des mouvements de terrains qui obèrent une large partie du territoire communal.

Le choix des sites à urbaniser s'assurera également du bon dimensionnement des réseaux (électricité, gaz, eau, voirie etc.) afin de limiter les investissements communaux.

Pour ce faire, **quatre axes** de mise en œuvre sont retenus :

- **Garantir les conditions d'un cœur de bourg accueillant et attractif tout en affirmant la fonction d'équilibre des hameaux.**
- **Favoriser l'accès au logement pour tous dans le respect du cadre paysager.**
- **Faciliter l'accès aux équipements et à la mobilité pour tous.**
- **Faciliter le développement des communications électroniques.**



2.2.2.1. Garantir les conditions d'un cœur de bourg accueillant et attractif tout en affirmant la fonction d'équilibre des hameaux

Le cœur de bourg de la commune de Baurech doit être vu comme un pôle d'attractivité aussi bien pour ses commerces (même si ceux-ci ont pratiquement disparu) que pour ses animations. Pour ce faire, il est nécessaire d'envisager différents moyens d'affirmer son attractivité.

Tout d'abord, par des espaces publics attractifs qui permettent de souligner les différents marqueurs identitaires, mais aussi des services de proximité et un parc de logement qualitatif qui réponde aux normes énergétiques. Réinvestir les logements vacants du centre-bourg pour en faire le centre névralgique de la commune permet de poursuivre les objectifs de SCoT de l'aire métropolitaine et notamment celui de « privilégier le renouvellement urbain à l'extension urbaine ».

De plus, pour poursuivre un développement qualitatif du centre-bourg, une OAP en entrée de ville a été identifiée afin de renforcer le centre tout en maintenant le cadre de vie rural de la commune.

2.2.2.2. Répondre aux besoins de logement tout en préservant le cadre paysager

Au regard de l'évolution des modes de vie et du vieillissement de la population française il est nécessaire de penser de nouvelles manières de créer les logements. En effet, la décohabitation des jeunes, la séparation des ménages et le vieillissement sont autant de situation qu'il est nécessaire de prendre en considération dans l'évolution des besoins.

Ces nouveaux logements, pour répondre à des objectifs de diversité des fonctions, de mixité sociale mais aussi pour ne pas nuire aux autres objectifs du PADD, s'implanteront en premier lieu au sein des enveloppes urbaines existantes, mais aussi en extension urbaine. De plus, dans un objectif de préservation de l'environnement naturel et agricole il apparaît préférable de réaliser des opérations en densifications et en comblement des dents creuses au sein du centre-bourg et des hameaux tout en préservant le tissu dans lequel s'inscrit l'opération.

Afin de répondre à des besoins identifiés sur la commune, une offre plus diversifiée devra être proposée aussi bien en accession qu'en location tout en présentant des typologies variées et une proximité avec les services pour les personnes les plus vulnérables.

La commune se trouvant dans l'aire d'attractivité de la métropole bordelaise, elle apparaît comme un territoire d'accueil pour les personnes souhaitant la proximité avec les services et un cadre de vie à la campagne.

Pour maintenir cette identité rurale et ainsi son cadre de vie, la réalisation d'opération d'aménagement doit être réalisé dans le respect de certaines attentes et particulièrement aux covisibilités ainsi qu'à la création et le maintien d'espaces verts.

2.2.2.3. Faciliter l'accès aux équipements et à la mobilité pour tous

Déployer et améliorer les mobilités douces sur le territoire mais aussi à l'échelle de l'intercommunalité est un objectif porté par le PADD pour faciliter les liaisons entre les différents hameaux de la commune, mais aussi avec les territoires voisins. Toutefois, les finances communales ne permettent pas d'envisager d'infrastructures dédiées : cela passera avant tout par la promotion du « partage pour tous » de la voirie communale, donnant toute leur place aux modes doux. Cette démarche d'accessibilité s'accorde avec les projets territoriaux de la Communauté de communes et les initiatives du département.

Afin de faciliter l'accessibilité pour tous, depuis 2024 un contrat opérationnel des mobilités à l'échelle du Pôle Territorial Cœur Entre-deux-Mers, avec les Communauté de communes des coteaux Bordelais, au Créonnais, de la Rurale Entre-deux-Mers et des Rives de la Laurence est en cours d'élaboration afin de mieux répondre aux enjeux de mobilités pour les six prochaines années et don pourra bénéficier la commune.

Ce Contrat des Mobilités vise à financer :

- Les services de vélo ou de covoiturage.
- Le transport à la demande.
- L'organisation de mobilité au sein des entreprises.



Mais aussi à faire évoluer l'offre de transports collectifs qui connecte les territoires entre eux et la métropole bordelaise. Ce contrat doit être signé entre les différents partis qui sont : la Région, le Département de la Gironde, le Syndicat Nouvelle-Aquitaine Mobilités et les Communautés de communes du Pôle Territorial Cœur Entre-deux-Mers.

Plus spécifiquement, un itinéraire cyclable reliant la métropole bordelaise à la gare de Portets est en cours de réalisation et traverse l'ensemble du territoire de la communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers en longeant la Garonne. Il entre pleinement dans la démarche de développement des mobilités douces, même si c'est ici la pratique de loisirs qui est privilégiée.

En parallèle, le hameau du Pey de Bos, accueillant de équipements sportifs et récréatifs, est jusqu'alors sous-exploité et mériterait d'être intégré à une réflexion commune autour de sa valorisation par le biais notamment des sentiers de randonnées traversant le territoire.

2.2.2.4. Faciliter le développement des communications électroniques

La prise en compte des communications électroniques dans la réflexion sur le développement du territoire est un enjeu majeur. L'accès à un réseau en termes de débit et de qualité de service est devenu un critère d'attractivité déterminant, à la fois pour les habitants et pour les acteurs économiques, et place les territoires en concurrence.

Le développement urbain doit être accompagné d'un niveau d'équipements suffisant, il s'agit en particulier d'obtenir l'autorisation de se raccorder à la fibre optique qui traverse le territoire communal. Pour faciliter le raccordement à ce réseau, la densification des pôles de vie principaux (le bourg de Baurech et les hameaux des Augustins et de Mougnon) est mise en œuvre dans le cadre du présent PLU : la possibilité et le coût de la desserte sont ainsi améliorés sur ces secteurs de développement prioritaire (meilleur rendement à terme).

Les nouveaux modes de travail, dont le télétravail représente l'évolution majeure, entraînent de nouveaux besoins, notamment en matière de communications électroniques, qui deviennent un enjeu primordial. En effet, pour accueillir une population croissante, notamment en provenance des grandes métropoles, il est essentiel de disposer d'un réseau performant. Cet enjeu ne se limite pas seulement à l'accueil de télétravailleurs, mais aussi à celui de nouvelles entreprises qui, aujourd'hui, dépendent de ces technologies pour leur développement.

2.2.3. Renforcer l'identité baurechaise actuelle à travers ses paysages, son environnement, son patrimoine et un cadre de vie qualitatif

Baurech, commune de l'Entre-deux-Mers, offre des caractéristiques identitaires riches et diversifiées : des ambiances paysagères variées où le vignoble occupe une place privilégiée, une situation remarquable en bord de Garonne ouvrant sur un vaste panorama, la présence d'un bâti historique avec un bourg pittoresque, des domaines viticoles typiques et des boisements et vallons intimes, une topographie marquée offrant des vues dégagées, etc.

Toutefois, ce cadre originel rural de grande qualité, subit l'influence de l'aire métropolitaine et une certaine pression du développement résidentiel (développement pavillonnaire, augmentation du trafic routier intra et extra-communal, cohabitation d'usages et de modes de vie, etc.).

Quoi qu'il en soit, le territoire communal, relativement peu étendu et doté d'un bourg resserré, jouit de « protections » naturelles (zones inondables, relief du coteau, mouvements de terrain et cavités souterraines, zones d'intérêt écologique réglementaires, protection AOC du vignoble), limitant fortement les incidences d'une urbanisation trop importantes comme ont pu le connaître certaines communes voisines.

Tout l'enjeu est donc de préserver et valoriser l'existant, en maintenant un développement équilibré et durable du territoire communal (équilibre entre préservation et développement, recherche de qualité paysagère et architecturale, maintien de la biodiversité, mutualisation des projets de développement en faveur du tourisme et de la vie locale, valorisation du potentiel paysager et environnemental existant et de l'identité locale, etc.).

Pour ce faire, **trois axes** sont retenus :

- **Préserver l'environnement et les paysages identitaires.**
- **Limiter la banalisation du paysage.**

- **Valoriser le cadre de vie et développer le territoire à travers la dimension environnementale.**

2.2.4.1. Préserver l'environnement, la biodiversité et les paysages identitaires

a) Maintenir et renforcer les espaces sensibles

Dans le respect de la réglementation, la commune entend préserver l'ensemble des espaces définissant un réseau écologique cohérent d'intérêt majeur. Il s'agit de protéger durablement et efficacement les secteurs qui présentent le plus d'intérêt en termes de biodiversité. Cela recouvre l'ensemble des sites identifiés comme les plus riches et sensibles auxquels s'ajoutent des espaces périphériques et connexes, nécessaires à leur fonctionnement écologique et indispensable pour leur pérennité. Ainsi, ce sont deux types d'entités qui sont identifiés.

- Les sites majeurs : les ZNIEFF de type 1 « Bois De Degans » et de type 2 « coteaux calcaires des bords de Garonne de Quinsac à Paillet » « vallées et coteaux du Gaillardon et du Lubert » et les site Natura 2000.
- Les entités complémentaires qui participent à leur fonctionnement : tout particulièrement les coteaux boisés.

La protection de ces espaces aux sensibilités écologiques avérées est l'un des objectifs du projet porté par la commune. Cela se traduit par l'identification, la préservation des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité, du réseau hydrographique, des zones humides et des milieux ouverts et semi-ouverts qui sont tous, des espaces supports pour la biodiversité remarquable mais aussi commune.

De plus, **l'évitement des milieux aquatiques et humides** dans le cadre de projets d'urbanisation a été défini comme un principe absolu. Ce qui a conduit à l'interdiction d'aménagements ne respectant pas les fonctionnalités de ces écosystèmes.

b) Prise en compte du risque

La commune, par sa géographie et sa géologie, est soumise à de nombreux risques qui contraignent particulièrement l'urbanisation du territoire.

Tout d'abord le risque inondation est majeur notamment au Sud de la commune sur le Palus soumis au Plan de prévention des Risques d'Inondation (PPRI) qui implique une vigilance particulière sur ce secteur où est notamment implantée la base nautique.

Ensuite, à l'Ouest de la commune dans les secteurs « Canteloup », « Saint-James », « Pey de Bos » ou « Pouliot » de nombreuses carrières ont été abandonnées et présentent aujourd'hui un risque d'effondrement majeur pris en compte par le futur PPRMT à l'étude.

Pour finir, le coteau boisé, fil rouge du territoire, présente un risque d'éboulement de falaise et plus particulièrement un danger dans le secteur « Montastruc », « Canteloup » ou « Pouliot », également pris en charge par le futur PPRMT à l'étude.

La prise en compte du risque, s'inscrit dans les préoccupations majeures du PADD.

c) Préserver les secteurs paysagers emblématiques et structurants du fleuve, du coteau, des domaines viticoles et du bourg patrimonial

Dans un souci de protection spécifique et de maintien du patrimoine paysager, l'ensemble du coteau et des espaces naturels les plus importants sont protégés en application des dispositions du Code de l'urbanisme par des Espaces Boisés Classés (EBC). Ces derniers, sont localisés sur l'ensemble du coteau qui traverse la commune de l'Ouest vers l'Est, mais aussi sur le haut du coteau, le long de la RD121 depuis Cambes et au Nord vers Saint-Caprais-de-Bordeaux. Cette protection particulière permet ainsi de maintenir un patrimoine naturel végétal constitué de boisements à enjeux environnementaux, de ripisylves et de haies (haines bocagères, chemins creux, bosquets...).

La préservation des continuités écologiques de la commune s'inscrit dans une démarche plus large à l'échelle de l'ensemble de la Communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers qui a initié un Plan de Paysage dès 2019. Au travers de cette démarche, l'objectif est de maintenir les singularités du territoire de l'Entre-deux-Mers par le biais de plusieurs thématiques dont les paysages viticole, agricole et naturel sont majeurs. Ainsi, des initiatives de mise en valeur patrimoine paysager sont portés à l'échelle



de la Communauté de communes en passant par la promotion des chemins de randonnée, la mise en valeur des points de vue mais aussi par les communes qui, au travers de leurs documents d'urbanisme protègent localement le cordon boisé et limitent l'étalement urbain.

Pour finir, le SCoT de l'aire métropolitaine inscrit dans ses objectifs celui de préserver et valoriser les paysages identitaires dont ceux liés à la viticulture ainsi, intégrer cette dimension paysagère au PADD apparaît comme une évidence.

2.2.4.2. Limiter la banalisation des paysages

Les paysages de l'Entre-deux-Mers constituent l'essence même de ce territoire entre coteaux et palus dont la richesse fait sa renommée au travers de la culture viticole, mais aussi de l'eau et de ses villages de caractère. Pour préserver cette identité paysagère, un Plan de Paysage a été mis en place par la Communauté de communes afin, non seulement de protéger ces espaces, mais aussi d'anticiper les évolutions futures du territoire, en intégrant de manière réfléchie et harmonieuse les nouvelles constructions. Cette approche s'inscrit dans une démarche globale, qui cherche à inscrire la protection du paysage au cœur des documents d'urbanisme, et qui fait l'objet de plusieurs axes dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

L'objectif est d'adopter une vision prospective pour chaque projet, permettant ainsi une intégration optimale du bâti, en adéquation avec les caractéristiques naturelles du site. Des outils ont été créés par le Plan de Paysage pour guider cette démarche, repris par le PLU. Un travail minutieux est essentiel pour préserver les perspectives et les percées visuelles, notamment à l'entrée des bourgs. Dans cette optique, le PLU prévoit une OAP à l'entrée de la commune depuis Cambes, le long de la RD 10, afin de protéger le patrimoine arboré et d'assurer une meilleure insertion paysagère.

Pour aller plus loin dans cette démarche de préservation et d'intégration paysagère, plusieurs mesures ont été mises en place :

- **Le règlement du PLU limite la division parcellaire, un facteur potentiel de banalisation et d'appauvrissement des paysages.**
- **Le zonage du PLU définit et délimite clairement les enveloppes urbaines, afin de préserver les espaces naturels et agricoles et de freiner l'étalement urbain.**
- **Une palette végétale locale est proposée pour l'aménagement des espaces public et privés, afin de renforcer l'identité paysagère et assurer une harmonie avec le territoire.**

2.2.4.3. Valoriser le cadre de vie et développer le territoire à travers la dimension environnementale

Le cadre de vie de la commune de Baurech est une richesse qu'elle souhaite maintenir et mettre en valeur. Pour cela, plusieurs enjeux doivent être pris en compte.

Tout d'abord, la gestion de la ressource en eau, tant sur le plan qualitatif que quantitatif (alimentation en eau potable et traitement des eaux usées) constitue un défi majeur.

Concernant l'assainissement collectif, depuis le premier trimestre 2025, les eaux usées de la commune sont transférées vers la station d'épuration de la commune voisine de Cambes. La station d'épuration communal, jugée vétuste, sera démolie. En parallèle, des investissements ont été réalisés par le Syndicat en charge de la gestion des eaux pour construire une nouvelle station de traitement d'eau potable, garantissant ainsi une alimentation en eau de qualité pour la commune.

Quoi qu'il en soit, il n'est pas prévu à court/moyen termes de développer le réseau d'assainissement, aussi une partie des constructions nouvelles devront être dotées de systèmes autonomes adaptés à l'aptitude des sols à l'assainissement.

Un autre enjeu majeur est la gestion des eaux pluviales, particulièrement délicate en raison de la géographie de la commune, vulnérable aux risques de ruissellement et d'inondation. Pour réduire ces risques, il est essentiel de gérer l'eau à l'échelle de la parcelle, réduisant la saturation des réseaux et prévenir les inondations pouvant menacer les habitants.

L'agriculture, intrinsèquement liée au paysage de la commune, joue aussi un rôle majeur. Préserver cette activité passe par des mesures de soutien et de protection, telles que l'encouragement de pratiques agricoles innovantes, l'accueil de nouveaux agriculteurs et la réduction des nuisances liées à la



coexistence entre zones urbaines et agricoles. Ces initiatives sont liées au Projet Agricole de territoire de l'Entre-deux-Mers.

Le patrimoine paysager, agricole et viticole de la commune, couplé à sa proximité avec la métropole et à ses atouts en matière d'activités nautiques, de randonnées et de pistes cyclables, en fait une destination de choix pour un tourisme vert et sportif. Dans cette optique, la communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers cherche à valoriser son potentiel touristique à travers diverses démarches.

Ces objectifs s'inscrivent dans la continuité des actions définies par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, visant à promouvoir un patrimoine naturel et viticole d'exception, tout en améliorant la qualité de vies des habitants.

3. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.1. Les principes

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) proposent une dimension plus technique et plus prescriptive que le PADD et à une échelle beaucoup plus resserrée.

Elles s'attachent à définir les partis d'aménagement des secteurs appelés à connaître une évolution significative au sein du territoire communal, que ce soit vers une vocation principalement tournée vers l'accueil de l'habitat, ou plus spécifiquement vers la valorisation de sites naturels, ou encore vers le développement économique.

Les OAP sont la pièce du PLU la mieux adaptée pour traduire certaines ambitions du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Les OAP « territoriales », déclinées à l'échelle d'une opération visent à prévoir les modalités de réalisation d'un projet : un programme de logements, une nouvelle voie, un aménagement..., tout en laissant des marges de manœuvre pour sa réalisation. Les OAP et règlement doivent cependant être complémentaires en application du 3^{ème} alinéa de l'article R. 151-2 du code de l'urbanisme¹.

C'est la raison pour laquelle, le règlement des zones AU renvoie explicitement dans ses divers articles, lorsque cela est utile, aux conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par les orientations d'aménagement et de programmation pour assurer cette complémentarité.

Sur la forme, ces OAP peuvent, selon la loi, « *prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* ».

Elles n'ont donc pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « *invariant* » de l'aménagement projeté, voulu par la collectivité : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc.

Ces schémas d'organisation générale et les dispositions écrites qui les accompagnent devront donc être respectés dans l'esprit par les aménageurs selon les dispositions écrites décrivant les principes d'implantation et d'aménagement des différentes composantes des aménagements préconisés.

Ces OAP sont donc rédigées dans une perspective pré-opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs des projets la marge de manœuvre nécessaire à leur réalisation, notamment dans le cas où les études approfondies révéleraient des contraintes techniques nécessitant une adaptation de la composition proposée par les orientations d'aménagement.

Chaque OAP est présentée comme un dossier se suffisant à lui-même, associant textes explicatifs et prescriptifs et documents graphiques :

- Ce dossier rappelle dans un premier temps, le contexte et les enjeux de son aménagement :
 - La présentation du site.
 - La présentation des enjeux.
- Dans un deuxième temps sont exposés les principes d'aménagement qui doivent être respectés par les futurs aménageurs :
 - La destination des constructions.
 - L'implantation des constructions.
 - La voirie
 - Le stationnement.
 - Les haies arborées et les bandes inconstructibles

¹ Voir à ce propos : « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme - Guide de recommandations juridiques, DHUP - novembre 2019 ».



Toutes les thématiques évoquées dans les articles L. 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme n'ont pas nécessairement besoin d'être abordées s'il n'y a pas d'enjeux particuliers.

3.2. La mise en œuvre

L'aménagement des sites couverts par les OAP territoriales, est guidé des principes généraux qui doivent nécessairement se combiner avec les orientations plus spécifiques données pour chaque site en fonction de ses caractéristiques propres.

Quelle que soit la destination principale de l'OAP, ces principes généraux concernent :

- **Des principes de programmation et morphologie urbaine** afin d'intégrer les projets d'aménagement ou les nouvelles zones urbaines en harmonie avec le tissu construit existant. Et, d'instaurer un dialogue entre les nouveaux projets et le paysage environnant.
- **Des principes de qualité architecturale des constructions**, visant ici aussi une intégration respectueuse des sites (topographie, hydrographie, etc.), la recherche d'une cohérence globale avec le bâti existant et la définition de volumes bâtis établie en fonction du contexte.
- **Des principes d'amélioration des espaces publics et déplacements** en privilégiant l'insertion de la voirie nouvelle dans le réseau viaire existant. Pour les opérations d'habitat, il s'agira également d'éviter un traitement trop routier de l'espace public et d'aménager des voies privilégiant une « circulation apaisée » et des modes de déplacements mixtes. Les espaces de stationnement automobiles sont à mutualiser, dans une recherche de limitation des linéaires de voies routières.
- **Des principes de préservation du paysage et de la trame végétale**, par la valorisation des espaces naturels et paysages identitaires et le cadre de vie et les espaces publics et concevoir un traitement paysager et/ou architectural qualitatif des limites, plus particulièrement avec les espaces agricoles, en lien avec les préconisations du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise. Favoriser la plantation d'arbres de hautes tiges, la création de haies végétales composées notamment de feuillus. Il s'agit également de favoriser une mixité d'espèces végétales, en privilégiant l'utilisation de plantes locales et en prohibant les espèces invasives ou banalisantes.
- **Des principes de préservation de l'environnement et de l'hydrographie**, en plaçant la question environnementale au cœur de la conception du projet d'urbanisme par le maintien des continuités écologiques identifiées, la limitation des surfaces imperméabilisées, la gestion naturelle des eaux de ruissellement et la récupération des eaux pluviales.

3.3. Les sites des OAP territoriales

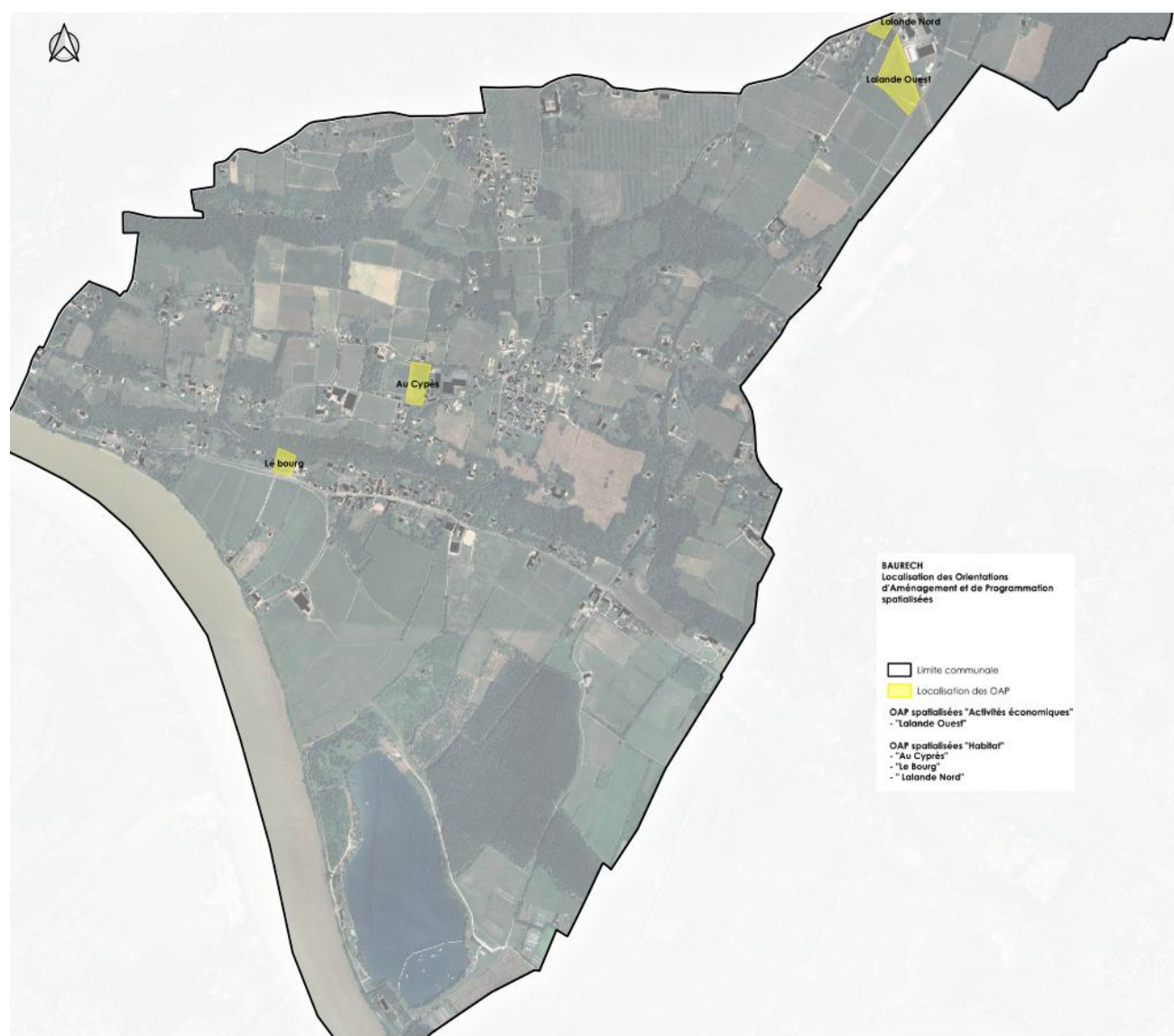
Ainsi, 4 sites au sein de l'enveloppe bâtie du bourg ont été retenus pour faire l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- « La Lande Ouest ».
- « Au Cyprès ».
- « Le Bourg ».
- « La Lande Nord ».

Le tableau et la carte ci-après en donne la vocation principale et la localisation

N° OAP	Identification - localisation	Vocation principale du site
1	La Lande Ouest	Activités économiques
2	Au Cyprès	Habitat
3	Le Bourg	Habitat
4	La Lande Nord	Habitat

On rappellera ci-après les grands objectifs du projet d'aménagement de chacun des sites.



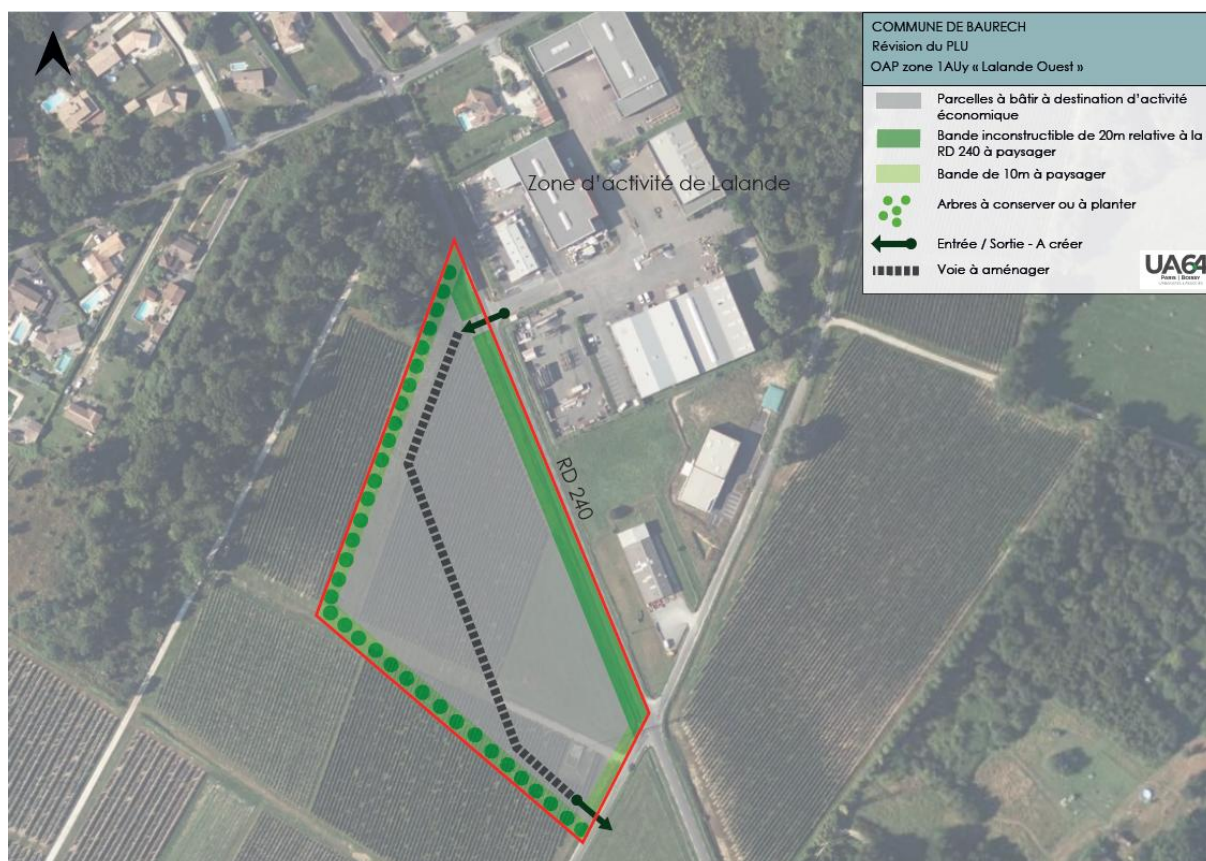
3.3.1. OAP « La Lande Ouest »

Le site « La Lande Ouest », d'une surface de 1,81 hectares, est localisé le long de la RD 240, au Sud-Ouest de la zone d'activités de « La Lande » et à 3,5 km au Nord du bourg de Baurech.

Il s'agit aujourd'hui de terres viticoles. La topographie marquée par une faible pente orientée Nord-Sud (0.3% soit -0.62 mètres sur une distance de 200 mètres) ne constitue pas une contrainte particulière pour l'urbanisation du site.

Son aménagement a pour but d'implanter tout type de constructions à vocation spécifiquement économiques : industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, hôtelières ou de services.

L'entrée de la zone se fera en sens unique depuis la RD 240. Sa sortie s'effectuant par la RD 121E7, en laissant un rayon de giration suffisant permettant la manœuvre de poids lourds et suffisamment éloigné du carrefour avec la RD 240.



3.3.2. OAP « Au Cyprès »

Le site « Au Cyprès », d'une surface de 1,1 hectares, est constitué d'un ensemble de parcelles non bâties au sein d'un quartier d'habitat diffus. Il se situe à 1,3 km du centre-bourg.

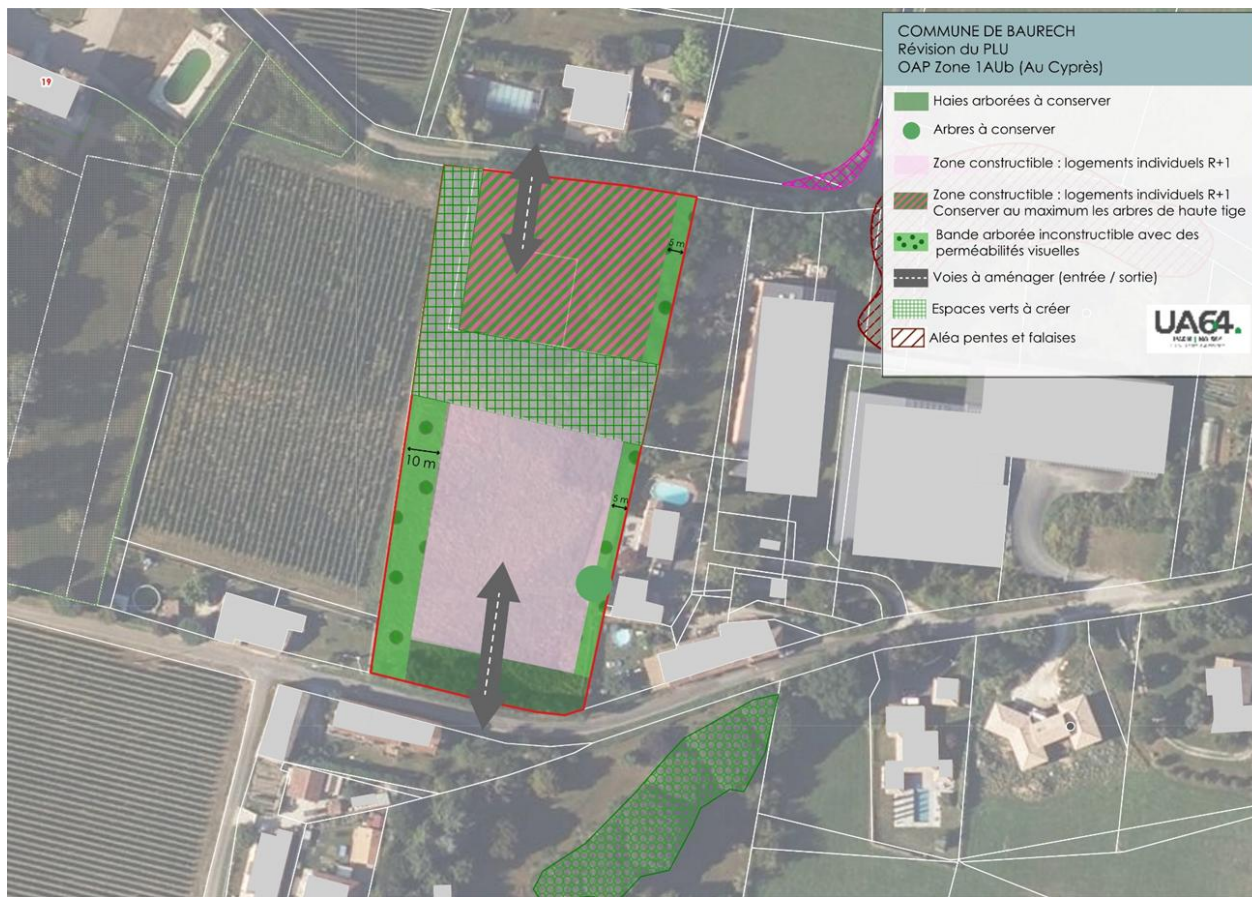
Le dénivelé sur ce site, pouvant atteindre jusqu'à 2.5%, devra être pris en compte lors de l'aménagement des parcelles.

La présence de boisement sur la parcelle devra être au centre du projet. Dans ce but, une partie de celui-ci est protégée par un Espace Vert Protégé (EVP).

Le choix de ce site pour la création de nouveaux logements a été guidé par le respect des « enveloppes urbaines » définies par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise sur le territoire communal. Ces dernières, dans la perspective de répondre à l'objectif ZAN dans les prochaines années, désignent les possibilités de développement urbain sur les territoires. Sur la commune de Baurech, les sites restant possible pour une ouverture à l'urbanisation sont ainsi relativement limités.

Les futures constructions devront se limiter à une hauteur R+1. La construction de logements individuels est à privilégier. L'implantation de logements semi-collectifs pourra être envisagée pour augmenter la densité bâtie. Ces logements semi-collectifs devront également se limiter à une hauteur R+1 et devront limiter au maximum le vis-à-vis et s'intégrer aux bâtis existant dans la zone.

Les accès se feront au Sud par la route communale « Au Cyprès » et au Nord par la route de « Barbarin ».



3.3.3. OAP « Le Bourg »

L'OAP « Le Bourg », d'une superficie d'environ 0,56 hectares, se situe à 500 mètres à l'Ouest du centre-bourg. Il est riverain de la RD 10 (route de Malagar), principal axe de circulation de la commune.

Le site présente un dénivelé important. En effet, du Sud au Nord, l'altitude augmente de près de 25 mètres, la pente étant beaucoup plus importante au Nord.

Cette partie Nord présente la particularité d'être boisée et d'être partiellement affectée par l'aléa « mouvements de terrains » identifié par le PPRMT. Aussi, même si elle figure dans le périmètre de l'OAP, il importait de la rendre inconstructible. Dans ce but, un Espace Boisé Classé (EBC) permet de protéger les boisements présents. Cet espace est ainsi inconstructible.

Au Sud du périmètre, l'espace constructible présente un dénivelé de 17%. Ce dernier devra être pris en compte dans la construction et l'aménagement des parcelles.

Les futures constructions devront se limiter à une hauteur R+1. La construction de logements individuels est à privilégier. L'implantation de logements semi-collectifs pourra être envisagée pour augmenter la densité bâtie de la parcelle. Ces logements semi-collectifs doivent également se limiter à une hauteur R+1 et devront limiter au maximum le vis-à-vis.

Le long de la RD 10, une bande arborée, d'une profondeur de 10 mètres à partir de la limite de la voie est destinée à masquer l'urbanisation et à réduire les nuisances sonores engendrées par le trafic routier.

De plus, pour des raisons de sécurité routière il ne sera pas créé de nouvel accès direct sur la RD10, l'accès à la zone, étant imposé par l'Allée Cabernet. Cette entrée de l'opération sera à double sens.

Enfin, un emplacement réservé, porté par le Département, au droit du site permettra la requalification de l'entrée du bourg Ouest grâce à l'élargissement de l'emprise publique prenant en compte la reconfiguration de l'accès par l'Allée Cabernet. La gestion de la circulation sur la route départementale sera modifiée avec le déplacement du panneau d'entrée d'agglomération imposant une limitation de la vitesse à 50 km/h au niveau de l'accès à l'OAP.



3.3.4. OAP « La Lande Nord »

Le site « La Lande Nord », d'une surface d'environ 0,4 hectares, est localisé à l'angle de la route de Saint-Genès et de la RD 240, au Nord-Ouest de la zone d'activités de « La Lande » et à environ 3,5 km au nord du bourg de Baurech, en limite communale avec Saint-Caprais-de-Bordeaux. Il se situe dans la continuité du hameau de Fontainebleau sur cette même commune.

Il s'agit aujourd'hui d'une « forêt mélangée » d'après le référentiel néo-aquitain d'occupation du sol (OCS). Du fait de la présence de boisement une attention particulière sera faite sur l'aménagement du site. Celui-ci a toutefois fait l'objet d'un important éclaircissement, ne laissant subsister que quelques sujets.

La topographie di site est globalement sub-horizontale et ne constitue pas une contrainte particulière pour l'urbanisation du site.

Les futures constructions devront se limiter à une hauteur R+1. La construction de logements individuels est à privilégier. L'implantation de logements semi-collectifs pourra être envisagée pour augmenter la densité bâtie de la parcelle. Ces logements semi-collectifs doivent également se limiter à une hauteur R+1 et devront limiter au maximum le vis-à-vis.

Afin de ne pas créer de nouvel accès direct sur la RD240, l'accès à la zone, devra se faire par la route de Saint-Genès, à une cinquantaine de mètres du carrefour avec la RD, pour des raisons de sécurité routière.





Partie 5

Justification du projet de PLU



1. Justification de la délimitation des zones et exposé des motifs des changements apportés

1.1. Introduction

1.1.1. Les principes de la construction du zonage

Conformément aux dispositions réglementaires, ce chapitre expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation des sols, apportés par le règlement et le zonage. Pour chaque zone du PLU, on précisera ci-après les motivations principales de sa création, ses caractéristiques essentielles et ses éventuelles évolutions par rapport au PLU précédent.

Si le zonage reprend les grandes lignes de la structure du zonage du précédent PLU, des évolutions significatives ont cependant conditionné sa construction. Elles résultent bien sûr des nouvelles orientations de la politique d'aménagement communal portées par le PADD.

Enfin, il convient de souligner que le zonage repose sur une observation détaillée du territoire. Il a ainsi été constaté que le cadastre n'était pas à jour. A partir de ce constat, un travail rigoureux a été mené pour analyser les zones urbaines réelles, et le zonage a été ajusté en conséquence.

1.1.2. L'organisation du découpage

Au total, **7 zones distinctes ont été définies** pour tenir compte de la diversité du territoire et des contraintes réglementaires comme le montre le tableau ci-après.

3 zones urbaines : des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
Zone UA + secteur UAi
Zone UB
Zone UY + secteur UYa
2 zones à urbaniser : les zones à caractère naturel de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.
Zone 1AU (secteurs 1AUa et 1AUb)
Zone 1AUy
2 zones naturelles ou agricoles et forestières à valoriser et à protéger
Zone A + secteur Ai
Zone N + secteurs Ne (sous-secteur Nei), Ni (sous-secteur Nti)

Ces zones se regroupent en diverses catégories :

- **Les zones urbaines « généralistes »** orientées principalement sur l'accueil des habitants (logements), tout en accordant en tant que de besoin une mixité des fonctions propres à la vie des quartiers (zones UA, et UB). Un secteur UAi soumis aux inondations.
- **Les zones urbaines « spécialisées »** aux vocations plus spécifiques :
 - Espaces réservés aux activités économiques (zone UY).
- **Les zones non bâties à urbaniser :**
 - Une zone « généraliste » orientée principalement sur l'accueil des habitants à aménagement immédiat (zone 1AU), organisée en deux secteurs distincts : les secteurs 1AUa et 1AUb.



- Une zone « spécialisée », réservée aux activités économiques à aménagement immédiat (zone 1AUY),
- **La zone destinée uniquement aux activités agricoles (zone A).**
 - Un secteur Ai correspondant à la zone agricole inondable du plateau.
- **Une zone « naturelle » (zone N)**, zone destinée à protéger les espaces à caractère naturel ou propre à préserver la biodiversité, les paysages et les espaces non bâtis, dotée de secteurs adaptés à certaines spécificités du territoire communal :
 - Un secteur Ne dédié à l'accueil d'équipements d'intérêt général et collectif, tels que des installations légères de loisirs et de sports ou des bassins de régulation des eaux. Un sous-secteur Nei est également institué pour les sites d'équipements en zone inondable.
 - Un secteur Ni qui correspond aux espaces soumis au risque inondation de la Garonne et un sous-secteur Nti destiné aux activités liées à la voie d'eau.

1.2. Les zones urbaines « généralistes » : délimitations, principales caractéristiques, enjeux d'aménagement et évolutions par rapport au précédent PLU

1.2.1. La zone « UA » du centre-bourg

1.2.1.1. Description et enjeux d'aménagements

La zone UA s'applique au centre-bourg historique dont il convient de conforter la mixité des fonctions, d'assurer le renouvellement et la densification tout en valorisant le caractère de centre-historique et économique de la commune.

Le centre-bourg de Baurech se caractérise par une urbanisation continue le long de la RD 10, voie principale qui traverse la commune. Il accueille de l'habitat, mais aussi les services et équipements publics communaux. Il s'agit d'y sauvegarder la forme urbaine caractéristique et une tradition architecturale forte, tout en assurant son renouvellement pour y valoriser le caractère de centre historique de la commune.

La zone a une superficie de l'ordre de **7,13 ha** comprenant la zone UA proprement dite et le secteur UAi (0,28 ha) correspondant à la partie bâtie du bourg couverte par la zone inondable du PPRi de la Garonne.

Le centre-bourg est principalement composé de maisons bourgeoises, de petits immeubles en R+1 et R+2 ainsi que de bâtiments issus d'anciennes activités. On observe des jardins presque systématiquement sur la partie arrière des parcelles bâties et parfois sur l'avant des constructions, notamment pour les maisons bourgeoises en recul de la voie.

La place de l'église récemment refaite met en valeur l'édifice et crée un point d'arrêt dans un tissu urbain étiré le long de l'axe de la route départementale.

Notons également que l'ensemble du centre-bourg en zone UA et en secteur UAi est couvert par le périmètre des monuments historiques défini autour de l'église Saint-Saturnin.

Le PLU s'emploiera à maintenir le cadre de vie et la qualité architecturale et paysagère du centre-bourg tout en intégrant le risque inondation présent ponctuellement sur la frange Sud du périmètre.



Extrait du plan de zonage : localisation de la zone UA et du secteur UAi du centre bourg

1.2.1.2. Évolutions par rapport au précédent PLU

Les évolutions du périmètre de la zone UA sont notables puisque sa surface a été multipliée par deux passant de 3,57 ha à 7,13 ha tout en restant marginal au regard de la superficie communale (0,9%). Ces évolutions sont principalement motivées par la morphologie urbaine qui est mieux prise en considération par rapport à ce qui avait été repéré lors du précédent PLU. Le nouveau zonage s'étend désormais de part et d'autre du bourg historique en suivant l'axe de la départementale RD10 pour intégrer les parcelles bâties relevant de la même typologie.

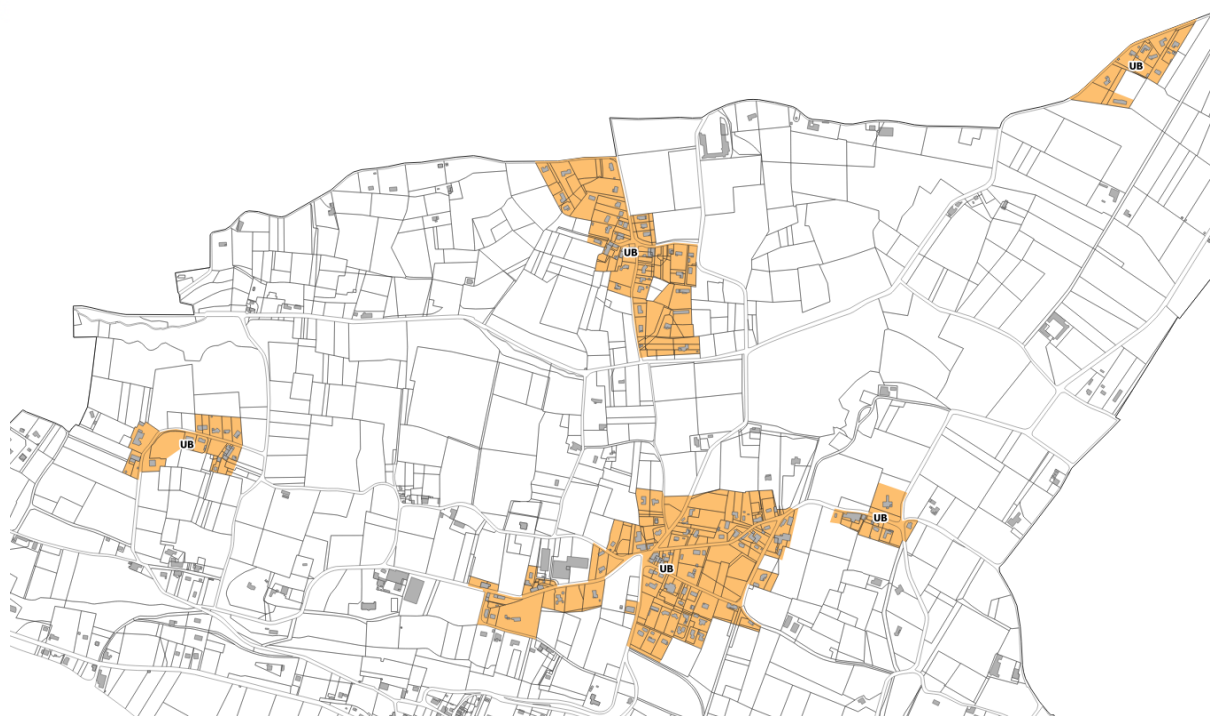
De plus, il a été choisi de créer un nouveau secteur UAi qui n'existait pas auparavant afin d'intégrer les contraintes liées au Plan de Prévention des Risques Inondations à proximité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg.

1.2.2 La zone « UB »

1.2.2.1. Description et enjeux d'aménagements

La zone UB s'applique aux différents quartiers sur les hauteurs de la commune qui résultent d'un développement pavillonnaire moderne.

Cette zone s'étend sur une superficie de **32,12 ha** soit 4.1% du territoire communal, ce qui en fait la zone urbaine la plus vaste du PLU.



Extrait du plan de zonage de la zone UB

Cinq ensembles ont ainsi été définis : le plus important regroupant les lieux-dits « Mougnon », « Blanche », « Les Cyprès » et « Bel Air », au centre de la commune ; celui des « Augustins » au Nord ; et trois de moindre taille : « La Lande », dans la continuité de l'urbanisation de Saint-Caprais-de-Bordeaux, au Nord-Est, « Pey de Bos » à l'Ouest et « Constantin » à l'Est.

Si certains d'entre eux s'appuient sur un noyau rural ancien, la plupart ont été créés *ex nihilo* au cours des 50 dernières années. Il s'agit essentiellement de tissus urbains à dominante pavillonnaire souvent très lâches accueillant encore en leur sein de nombreuses « dents creuses ».

Il convient d'y conforter une certaine mixité des fonctions, d'assurer le renouvellement et la densification sans compromettre le cadre de vie de ces zones.

On notera enfin que certaines de ces zones (« Pey de Bos » et « Les Augustins ») sont ponctuellement confrontés aux secteurs d'aléas du futur PPRmt prescrit le 13 juin 2016.

1.2.2.2. Évolutions par rapport au précédent PLU

La zone UB a largement évolué par rapport au précédent zonage du PLU en vigueur. En effet, la zone UB du précédent PLU était relativement réduite avec ses 4,91 ha, principalement autour de l'enveloppe urbaine du centre-bourg.

L'emprise de la zone UB de l'ancien PLU ayant été intégrée à la zone UA du présent document, **la nouvelle zone UB reprend ainsi davantage les traits de l'ancienne zone UC** avec les poches de tissus pavillonnaires des années 1950 situées au centre de la commune, sur le coteau ainsi que des secteurs issus du développement de l'urbanisation au Nord, à l'Est et à l'Ouest de la commune.

Les principales évolutions sont les suivantes :

- Les lieux-dits « Mougnon », « Blanche », « Les Cyprès » et « Bel-Air », situés au centre de la commune auparavant intégrés à la zone UC s'inscrivent désormais dans la zone UB. Ce choix a été motivé par la typologie du tissu correspondant à une nouvelle phase de croissance urbaine de la commune.
- Le passage du secteur des « Augustins » situé au Nord de la commune d'une zone UC vers une zone UB.
- L'intégration des lieux-dits : « La Lande » situé en continuité de l'urbanisation de la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux au Nord-Est, « Pey de Bos » à l'Ouest et « Constantin » à l'Est au zonage UB du nouveau document.

Au travers de ce nouveau zonage, l'objectif est de faciliter la compréhension du territoire. Ainsi, les zones UA et UB de l'ancien document sont réorganisées pour s'inscrire dans une logique de typologie urbaine ancienne et la zone UC et son secteur UCa disparaissent au profit d'une extension de la zone UB couvrant les espaces urbains modernes.

1.3. Les zones urbaines « spécialisées » : délimitations, principales caractéristiques, enjeux d'aménagement et évolutions par rapport au précédent PLU

1.3.1. La zone « UY », zone urbaine spécialisée réservée aux activités économiques

1.3.2.1 Description et enjeux d'aménagements

La **zone UY** est une zone urbaine spécialisée dont la vocation est l'accueil spécifique des activités économiques : industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, ou de service.

Elle s'applique à la zone d'activités communautaire de « La Lande » au Nord-Est de la commune, principalement desservie par la RD 240 et, accessoirement, par la RD 121E7.

Un **secteur UYa** a également été créé au lieu-dit « Les Cyprès » pour prendre en compte des entrepôts de stockage de bouteilles dans le cadre d'une activité agroalimentaire.

Elle a une superficie de l'ordre de **5,55 ha**.



Extrait du plan de zonage : la zone UY et le secteur UYa

Cette zone bénéficie de dispositions réglementaires adaptées aux caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

Pour tenir compte, à la fois, de la diversité des implantations et des volontés d'évolution, **le zonage retenu résulte d'un croisement entre l'affectation attribuée à chaque site et la forme urbaine constatée qu'il convient parfois de faire évoluer.**

Ainsi, la zone UY proprement dite (superficie de 3,89 ha), est destinée à l'accueil d'activités au Nord-Est de la commune. La zone UY ne couvre qu'un seul site d'activité sur le territoire communal.

Outre cette zone UY proprement dite, un secteur spécifique a été prévu pour gérer un ensemble particulier et/ou le faire évoluer :

- Le secteur UYa (superficie 1,66 ha) est destiné à l'accueil d'entrepôts de stockage de bouteilles dans le cadre d'une activité agroalimentaire impliquant des règles spécifiques. Ce secteur se trouve au centre de la commune en continuité de la zone UB au lieu-dit « Les Cyprès ».

1.3.1.2. Évolutions par rapport au précédent PLU

L'enveloppe globale de la zone UY proprement dite évolue peu, passant de 5,58 ha à 3,89 ha en raison du **reclassement en zone en N d'une parcelle au Nord-Est de la zone dont l'intérêt des formations naturelles qu'elle abrite a motivé cette évolution.**

L'évolution majeure de la zone UY est la création du secteur UYa qui n'existait pas auparavant. Ce nouveau zonage, permet d'encadrer plus spécifiquement une activité agroalimentaire implantée en limite de zone UB et ainsi réduire un risque éventuel de nuisance sur une emprise de 1,66 ha.

1.4. Les zones à urbaniser : délimitations, principales caractéristiques, enjeux d'aménagement et évolutions par rapport au précédent PLU

Selon l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme « *peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation* ».

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Elles peuvent être bâties à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. Leurs principes sont arrêtés dans le PADD et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Selon le même article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme :

- Lorsque les voies ouvertes au public 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, une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.
- Lorsque les voies ouvertes au public 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 sera subordonnée à une modification du PLU.

1.4.1. Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat

1.4.1.1. Description et enjeux d'aménagements

La zone 1AU est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Cette zone a pour vocation principale l'accueil des logements, tout en autorisant dans certains cas les bureaux ou les services publics ou d'intérêt collectif. Ces secteurs d'extension urbaine ont été retenus à l'issue d'une analyse de la vacance du parc de logements, laquelle a mis en évidence que les logements vacants se situaient majoritairement dans des secteurs à risques ou en zones agricoles et naturelles.

Elle a une superficie de l'ordre de 1,94 ha et est organisée en deux secteurs 1AUa et 1AUb de l'ordre de 0.41 ha pour le premier et 1,53 ha pour le second.



Extrait du plan de zonage : localisation des secteurs 1AUa et 1AUb

La zone 1AU s'applique à 3 sites permettant d'organiser le développement de l'urbanisation sur des espaces non bâtis au contact des zones urbanisées :

- Le premier, en continuité du bourg, en entrée Ouest le long de la RD 10.
- Le deuxième, au lieu-dit « Au Cyprès » venant étoffer les espaces bâtis au Sud du plateau.
- Le troisième, au lieu-dit « Lalande Nord » à l'angle de la route de Saint-Genès et de la RD 240.
- Les superficies concernées restent limitées (3 700 m² pour le premier, 10 000 m² et 5 000 m² pour les autres).

En raison du contexte bâti, **la zone 1AU est subdivisée en deux secteurs spécifiques** :

- Le **secteur 1AUa** pour le bourg reprenant les principales dispositions réglementaires de la zone UA.
- Le **secteur 1AUb** pour les deux autres, reprenant les principales dispositions réglementaires de la zone UB.

1.4.1.2. Évolutions par rapport au précédent PLU

Dans le précédent PLU, il n'existait pas de secteur spécifique mais seulement la zone 1AU d'une superficie totale de 3,77 ha. Elle couvrait des espaces situés au Sud de la bande d'urbanisation en continuité de la

commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux et au centre de la commune au lieu-dit « Mougnon ». Ces espaces, aujourd'hui urbanisés, ont été intégré dans le cadre du nouveau zonage à la zone UB.

Le secteur 1AUa du nouveau PLU vient remplacer un zonage initial UB qui ne présente pas un caractère urbanisé malgré sa proximité avec le bourg de Baurech et la RD10. Cette évolution vise avant tout à maîtriser l'urbanisation sur ce site stratégique en entrée de bourg, par le biais d'une OAP.

Pour ce qui est des deux secteurs classé 1AUb, ils viennent se substituer à deux secteurs auparavant classés comme agricole en continuité de l'urbanisation et viennent ainsi en extension urbaine pour répondre aux besoins futurs de logements.

1.4.2. Les zones à urbaniser spécialisées réservées aux activités économiques

1.4.2.1. Description et enjeux d'aménagement

La zone 1AUy est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Cette zone est une zone spécialisée dont la vocation est l'accueil spécifique des activités économiques : industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, hôtelières ou de service.

Elle s'applique au site dédié au développement de l'activité économique sur le territoire communal au Sud-Ouest de la zone d'activités communautaire de « La Lande » au Nord-Est de la commune, séparée de celle-ci par la RD 240.

Cette zone bénéficie de dispositions réglementaires adaptées aux caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

La zone a une superficie de l'ordre de 2,34 ha.





Extrait du plan de zonage : localisation du secteur 1AUy

Cette zone 1AUy située en face de l'actuel zone d'activité de La Lande, de l'autre côté de la RD 240. Est la concrétisation des orientations du PADD qui expriment un besoin d'extension de la zone artisanale existante aujourd'hui presque entièrement bâtie.

1.4.2.2. Évolutions par rapport au précédent PLU

Dans le zonage précédent, ce secteur n'existait pas et ces parcelles étaient classées en zone A.

Au regard des besoins futurs et de l'absence de potentiel d'intensification urbaine à destination du développement économique, ce secteur a été identifié, en raison de sa proximité avec la zone d'activité existante et des voies et réseaux nécessaires, comme le site le plus pertinent. L'emprise de ce secteur étant limité (inférieur à 3 ha), la zone agricole n'est pas lésée d'autant plus que de nouveaux secteurs ont été intégrés à cette dernière.

1.5. La zone agricole : délimitations, principales caractéristiques, enjeux d'aménagement et évolutions par rapport au précédent PLU

1.5.1. Description et enjeux d'aménagements

La zone A est une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Par sa superficie, c'est la zone la plus importante de la commune. Elle recouvre d'une part une grande partie du Nord sur les coteaux essentiellement composés de prairies et de vignes, et d'autre part, le Sud de la commune dans la basse vallée de la Garonne (partie Ouest) très largement occupé par le vignoble.

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations agricoles impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

Cependant, conformément aux textes, peuvent y être également admis les équipements collectifs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ainsi que l'extension de constructions d'habitation existantes et leurs annexes.

Au total, la zone A dispose d'une superficie de l'ordre de 438,97 ha dont un secteur Ai de 178,41 ha. Couvrant ainsi 57,0% du territoire communal, les la zone la plus vaste du PLU.

La zone A de Baurech répond aux enjeux de l'étude agricole réalisée dans le cadre du « Projet Alimentaire Territorial Cœur Entre-deux-Mers » porté par le PETR « Cœur Entre-deux-Mers et plus particulièrement la cartographie du foncier agricole mis en valeur par les exploitations ayant leur siège sur la commune.

Enfin, ici, comme dans les précédentes zones, un **secteur Ai** (superficie de 178,41 ha) a été défini. Il recoupe, ici aussi, une partie du périmètre du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRI) de la Garonne (zone rouge), où les possibilités d'aménagement sont très réduites en raison du risque.

Le futur **Plan de Prévention des Risques mouvements de terrains** prescrit le 13 juin 2016 a également été intégré au présent document.



Extrait du plan de zonage : le périmètre de la zone A et du secteur Ai

1.5.2. Évolutions par rapport au précédent PLU

Par rapport au zonage antérieur, on note des évolutions assez conséquentes dans l'organisation des zones A et N ayant entraîné **une large augmentation de la surface agricole**. En effet, l'objectif porté est de reconnaître clairement les surfaces mises en valeur par l'activité agricole et viticole pour favoriser le maintien et le développement de l'agriculture sur le territoire en réponse, notamment, au projet alimentaire territorial du Cœur Entre-deux-Mers. Pour atteindre ces objectifs, le zonage a été repensé et des zones auparavant classées naturelles, mais faisant l'objet d'une mise en valeur agricole, y ont été intégrées.

Les évolutions majeures sont :

- La création du **secteur Ai** qui n'existait pas dans le précédent PLU et qui représente 178,41 ha soit 23% du territoire communal. Ce secteur situé sur la plaine à proximité de la Garonne est particulièrement sensible au risque inondation mais, est aussi très fertile grâce aux apports d'alluvions.
- L'extension de secteurs agricole préexistant :
 - A l'ouest de la commune sur le coteau au lieu-dit « Saint-James ».
 - Au Nord-Ouest de la commune au lieu-dit « Garrouilles ».



- Au centre de la commune en continuité de la zone UB du lieu-dit « Bel-Air ».
- Ainsi que la réorganisation de certains secteurs au Nord de la commune où quelques parcelles situées au cœur d'unités agricoles classées auparavant en zone N ont été incluses au zonage agricole afin de créer une meilleure cohérence spatiale.

1.6. Les zones naturelles : délimitations, principales caractéristiques, enjeux d'aménagement et évolutions par rapport au précédent PLU

1.6.1. Description et enjeux d'aménagement

Les zones naturelles et forestières « N » (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme) sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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 ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N est une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle a une superficie globale de 286,24 ha.

Elle concerne plus particulièrement les sites naturels de la commune, dignes d'être protégés. Ils présentent toutefois des caractères assez différents, allant d'ensembles ne manifestant pas une sensibilité élevée, et susceptibles d'accueillir des constructions et aménagements (existants ou à créer) qui peuvent s'insérer dans un cadre naturel, à des sites d'un réel intérêt demandant une protection forte.

Pour tenir compte de cette diversité et des projets communaux, outre la zone N proprement dite, **trois secteurs ont été définis :**

- Le **secteur Ne** destiné principalement à l'accueil d'équipements d'intérêt général et collectif, tels que des locaux affectés aux services publics municipaux, des établissements sportifs bâtis ou de plein air. Proches du bourg, mais implantés dans la zone inondable de la Garonne, les sites concernés ont des capacités d'extension limitées, c'est ce qui a conduit à classer ces ensembles en zone N. Sa superficie est de **3.81 ha**.
- Le **secteur Nfi** destiné principalement aux activités liées à la voie d'eau, à l'activité portuaire ou aux équipements à vocation de loisirs pour le sport nautique ou le tourisme fluvial, implantées autour du plan d'eau de Port Leyron et en rive de la Garonne, ainsi qu'aux installations légères nécessaires aux espaces verts et aux aires de jeux et de sports ouverts au public. Ces aménagements seront conçus en tenant compte du risque d'inondation et de la sensibilité naturelle particulière du fleuve protégé par un site Natura 2000. Sa superficie est de **115.92 ha**.
- Le **secteur Ni** correspondant aux espaces naturels inclus dans le périmètre du sur la moitié Sud-Est de la commune, couvert par le **Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRI) de la Garonne** (zone rouge) annexés au présent Plan Local d'Urbanisme. Celui-ci s'applique dans ce secteur et prévaut sur les dispositions du présent règlement définies ci-après. Sa superficie est de **65,7 ha**.

Pour ce qui est du **futur Plan de Prévention des Risques mouvements de terrains** prescrit le 13 juin 2016 il a été pris en compte dans la réalisation de ce document.



Extrait du plan de zonage : le périmètre de la zone N et des secteurs Ne et Nti

1.6.2. Évolutions par rapport au précédent PLU

Par rapport au zonage du PLU antérieur, on note une réaffectation des espaces majeurs entre la zone A et la zone N. En effet, certaines zones classées auparavant en N ne présentaient pas un caractère naturel au sens strict du terme, ce qui a motivé la réaffectation de ces parcelles en zone agricole. Ainsi, après un travail minutieux de repérage, la zone N est passée de 452 ha à 286.24 ha.

La modification majeure implique le secteur Nt de l'ancien PLU située sur la plaine alluviale, destiné à l'accueil d'activités touristiques et de loisirs. Pour des raisons d'incompatibilité des projets portés par ce zonage avec les règles du PPRI de la Garonne, ce secteur disparaît au profit d'une zone agricole de 178.41 ha et d'un nouveau secteur Nti sensiblement plus petit (notons que 60% de la superficie de ce nouveau secteur est occupé par le plan d'eau), situé sur la partie la plus proche des berges de la Garonne soumise au risque inondation et disposant d'un règlement plus conforme au PPRI.

Les autres modifications restent marginales et résultent d'une réorganisation des secteurs situés à proximité ou au cœur de parcelles agricoles. C'est le cas notamment au Nord de la commune, en contrebas de la zone d'activité de « La Lande ».



La zone Nc qui recouvrait la partie boisée du coteau a été supprimée au profit de la zone N qui couvre désormais l'entièreté de son emprise et réorganise ainsi les différents secteurs.

Pour finir, le secteur Ne a été créé pour mieux couvrir une partie des équipements communaux, mais reste néanmoins marginale avec seulement 3,81 ha, soit 0.7% du territoire communal. Il se développe principalement à proximité de l'enveloppe urbaine le long de la RD10 et un secteur à l'Ouest et l'autre à l'Est de la commune.

1.7. Les inscriptions graphiques prescriptives figurant sur document graphique du règlement (plan de zonage)

Outre les limites des différentes zones, le document graphique du PLU comporte un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques :

- Les **dispositions réglementaires visant à protéger le patrimoine naturel** :
 - Les terrains identifiés comme **Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer**, soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme.
 - Le **patrimoine paysager ou éléments de paysages à protéger comme Espaces Verts à Protéger**, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, ou en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pour des motifs d'ordre culturel ou historique.
 - Les réalisations **d'espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisir** définis à la référence réglementaire R.151-43 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme.
- Les **dispositions réglementaires visant à protéger le patrimoine bâti**, îlots, immeubles, monuments, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre **culturel, historique ou architectural**.
- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un **changement de destination** dans les zones agricoles, naturelles ou forestières en application de de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.
- Les **emplacements réservés** définis à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme pour les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.

1.7.1. Les dispositions réglementaires visant à protéger le patrimoine naturel

Le Code de l'Urbanisme propose différents outils permettant au Plan Local d'Urbanisme de **protéger les éléments arborés qu'il a identifiés comme remarquables**.

Le PLU peut notamment classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseau de haie, plantations d'alignement à protéger ou à créer (art. L.113-1 du code de l'urbanisme). Cette disposition est particulièrement protectrice puisqu'elle **interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements identifiés comme « espaces boisés classés » (EBC) (art. L.113-2)**. Elle soumet également toute coupe ou tout abattage d'arbre à déclaration préalable auprès de la collectivité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme.

Quand des éléments naturels de paysage, arborés ou non, demandent à être protégés sans qu'il soit nécessaire d'envisager un classement EBC, notamment pour permettre des aménagements légers au sein de ces espaces que ne permettrait pas un tel classement, le PLU peut procéder à leur identification, d'une part, sur le fondement de l'article **L. 151-19 du C.U pour des motifs d'ordre culturel ou historique** et, d'autre part, sur le fondement de l'article **L.151-23 du C.U pour des motifs d'ordre écologique**. Comme pour les espaces boisés classés, toute coupe ou tout abattage d'arbre est alors soumis à déclaration préalable auprès de la collectivité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme.

La mise en œuvre des Espaces Boisés Classés (EBC) et de la protection de patrimoine bâti paysager ou éléments de paysages à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme a été conçue de manière coordonnée en modulant le niveau de protection.



1.7.1.1. Les Espaces Boisés Classés

a) Les principes

D'une manière générale, un PLU peut classer des espaces boisés à protéger, à conserver, ou à créer, au titre des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme. **Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.** Il autorise par contre l'exploitation normale de ces bois (abattage sous réserve de replantation, après **autorisation**).

Outre l'application de ces obligations réglementaires, le choix et l'organisation des espaces boisés à protéger retenus dans le présent document obéissent principalement aux motivations suivantes :

- La prise en compte **des sensibilités écologiques** lorsque ces boisements présentent un fort intérêt écologique (cœur de biodiversité) et/ou participent à la consolidation de la trame verte communale (éléments de corridors). Ces dispositions sont conformes aux préconisations du diagnostic du milieu naturel sur la commune et englobent principalement tous les boisements inclus dans les sites Natura 2000 et concerne avant tout le Nord de la commune.
- La prise en compte de **la qualité paysagère**, qui a amené à protéger les entités boisées de toute taille lorsque leur importance dans l'organisation de ce paysage était reconnue, tout particulièrement dans le Sud de la commune.

b) Description

Sur la base des principes décrits ci-dessus, la commune a donc opté pour une réorganisation de la protection des espaces boisés de la commune en privilégiant une protection assez systématique des boisements d'une certaine taille existant dans les espaces agricoles et naturels.

Que ce soit pour leur rôle dans le paysage ou pour leur intérêt écologique, rappelons que ces boisements ont été identifiés à partir de l'analyse des photographies aériennes¹ vérifiée systématiquement par les relevés de terrain.

Les EBC existants ont tous été examinés afin de vérifier leur concordance avec les boisements existants, ce qui a conduit à adapter localement leurs contours lorsque cela était nécessaire (adaptations mineures répondant à la réalité du terrain).

Mais, au-delà de cette confirmation des protections existantes, la commune en a créé de nouvelles là où les diagnostics du milieu naturel et des paysages en montraient l'intérêt et en reprenant le travail participatif réalisé avec la population.

Compte tenu de leur grand nombre, il est bien sûr impossible de se livrer à une description détaillée de ces EBC. On rappellera simplement que les grands ensembles boisés (zones N et A) bénéficient tous de la protection en EBC.

Comme le montre la carte ci-après, par rapport au PLU précédent, un important ajout de protections de ces boisements a été réalisé, essentiellement dans le Nord viticole de la commune où les nombreux bois et bosquets qui ponctuent le territoire contribuent à la grande qualité visuelle et au caractère emblématique de ce paysage, tout en jouant un rôle certain de corridors naturel « en pas japonais ».

Les suppressions s'avèrent ponctuelles pour se recaler sur les limites exactes, notamment de part et d'autre de la ligne de front de côte surplombant la vallée de la Garonne.

De même, certains parcs de Château qui étaient dans l'ancien PLU identifiés en tant qu'EBC, ont été déclassés au bénéfice d'une protection au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du C.U. afin de permettre plus de souplesse concernant les aménagements futurs. Il en est de même pour les parcs dans le tissu urbain qui ont connu la même évolution.

Ainsi, **les EBC inscrits dans le PLU recouvrent une superficie de 96,7 ha, soit 12,4 % du territoire communal.**

¹ Site internet www.geoportail.gouv.fr.



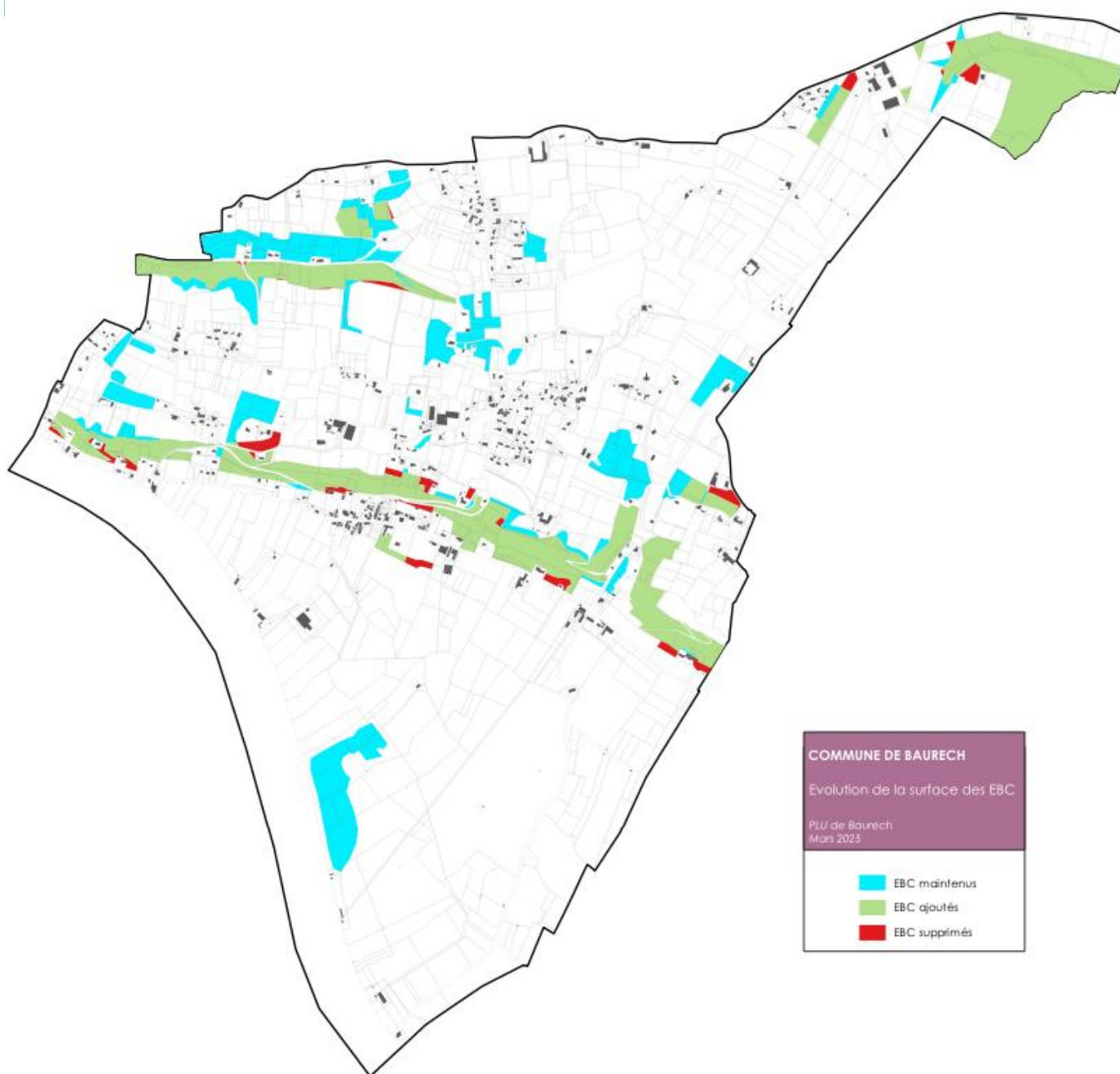
c) Synthèse des évolutions

La réorganisation des Espaces Boisés Classés par le présent PLU entraîne une augmentation de près de 34,11 ha de surfaces boisées protégées, soit une augmentation de 54.84% de celles-ci par rapport au PLU précédent.

PLU de 2009 Surface EBC	PLU de 2025 Surface EBC	Évolution des surfaces
62,59 ha	96,7 ha	+ 34,11 ha

Maintien	Suppression	Ajout
57,82 ha	4,77 ha	38,88 ha

Avec une très grande part des boisements protégés pour 12,5% du territoire communal, la superficie des espaces boisés classés à conserver témoigne, avec les protections aux titres des articles L.151-19 ou L.151-23 du C.U., de la volonté communale d'inscrire dans les faits la protection de son cadre naturel et paysager, en cohérence avec l'objectif affiché dans le PADD de « *Préserver l'environnement et les paysages identitaires* ».



1.7.1.2. Le patrimoine paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique

Les espaces paysagers à protéger (EPP) ou espaces verts protégés (EVP) en application de l'article L.151-L.151-19 du Code de l'Urbanisme, assurent une protection des espaces présentant un intérêt paysager d'ordre culturel ou historique.

Ce classement définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation :

- Il est moins contraignant que l'EBC : il permet l'entretien paysager, et autorise les aménagements et installations légères ne remettant pas en cause le caractère boisé des espaces concernés. Il convient toutefois, de préciser dans le règlement écrit ce qui peut effectivement être admis pour faciliter l'instruction. Ainsi, certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont considérés comme partie intégrante de l'EVP s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).

- Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
- Il peut s'appliquer aux parcs et jardins que l'on souhaite protéger sans pour autant interdire leur aménagement dès lors que le caractère non bâti est préservé.

Le tableau suivant récapitule le nombre de prescriptions auxquelles s'applique l'article 151-19 de C.U au regard de leur enjeux :

	Article L. 151-19	Enjeux de protections
Identification surfacique	10	Parc de château ou domaine
Identification ponctuelle	1	Arbre patrimonial
Identification linéaires	34	Alignements d'arbres remarquables
TOTAL	45	

1.7.1.3. Les réalisations d'espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisir définis à la référence réglementaire R.151-43 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme

L'article L. 151-18 du code de l'urbanisme indique : « Le règlement peut déterminer des règles concernant [les caractéristiques] des constructions [...] et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère [...]. »

Dans le cadre d'une révision d'un PLU, la commune a la possibilité d'édicter diverses contraintes relatives au traitement environnemental des abords des constructions (et d'ailleurs aussi des aménagements) :

- des obligations en matière d'espaces libres,
- des obligations de plantation,
- des obligations de qualité écologique

Selon l'article R. 151-43 du Code de l'Urbanisme :

« Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

[...]

7° Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement »

L'identification de cette protection a pour objectif d'éviter les ruissellements liés à l'aménagement des lotissements récents.

Dans le cadre de la révision du PLU, **3 périmètres ont été identifiés relevant de cette disposition.**



Bande à protéger le long de la RD121 et parcelle naturelle au lieu-dit Passaduc.



Bande à protéger le long du chemin de Cabane au lieu-dit Blanche.



1.7.2. Les dispositions réglementaires visant à protéger le patrimoine bâti

Le patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme¹ qui a fait l'objet d'un repérage par la municipalité, a permis d'identifier un ensemble d'édifices devant faire l'objet d'une telle protection, car représentatifs de la culture et de l'histoire de la commune de Baurech.

Un des objectifs mis en avant par la démarche de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Baurech est la préservation du patrimoine architectural et historique. La commune comporte en effet un certain nombre de constructions ayant un intérêt particulier, qui participent pleinement à l'identité et à la diversité du paysage.

L'identification des éléments bâtis au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme a été établie selon une méthode rigoureuse basée sur un important travail de terrain et l'établissement de plusieurs critères d'évaluation. Différents critères ont ainsi été retenus :

- L'ancienneté.
- L'appartenance à une typologie caractéristique de l'identité architecturale et urbaine
- La qualité des caractéristiques architecturales.
- Le bon état architectural.
- L'authenticité et conservation des caractéristiques architecturales originelles.
- Le rôle de l'édifice dans la structuration du paysage public.
- La référence à un personnage notable.

Le niveau d'intérêt d'un édifice est donc justifié par différents critères, allant du rôle global de l'édifice dans la composition urbaine au détail architectural dans la construction.

Plusieurs types de bâti ont fait l'objet de cette protection :

- Des bâtiments et monuments publics.
- Des Châteaux et domaines avec un intérêt architectural et/ou paysager.
- Des maisons anciennes avec particularité architecturale.
- Des anciens pigeonniers.
- Des lavoirs et fontaines.
- D'autres monuments.

Parmi ce patrimoine, certains sont peu connus et reconnus, mais souvent bien conservé et portent l'identité de la commune et participent à la mémoire de la culture régionale.

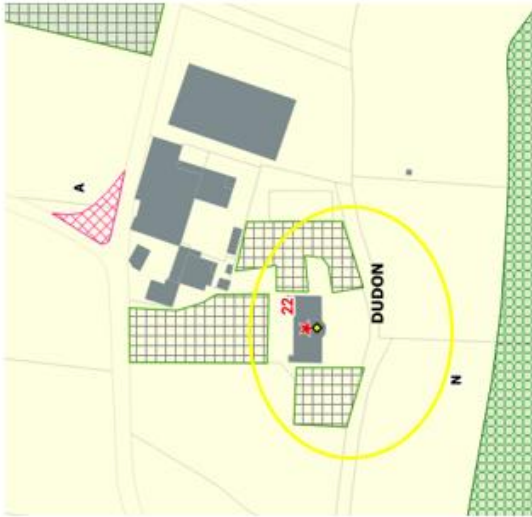
En regard de cette liste, des prescriptions particulières figurant à l'article 1.4 des Dispositions particulières du règlement d'urbanisme ont été arrêtées, afin de protéger les éléments contribuant à l'identité architecturale des bâtiments considérés (notamment les façades, les toitures, les ferronneries et menuiseries, les extensions et annexes, les clôtures et haies et jardins de façade).

En outre, chacune des constructions retenues fait l'objet d'une fiche permettant de préciser leurs caractéristiques patrimoniales et contenant des recommandations, notamment en cas d'extension et de travaux de rénovation (voir ci-après).

Ainsi, ce **sont 23 éléments du bâti local** qui ont été répertoriés sur la commune à ce titre dans les zones agricoles A et naturelles N mais également en zones U.

Cette annexe contient ainsi les éléments descriptifs permettant de localiser ou d'identifier ces bâtiments protégés, ainsi que les prescriptions propres à chacun en matière de travaux d'entretien ou d'éventuelles opérations d'extension.

¹ « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

Fiche n°22 – Nom de l'élément patrimonial : Château Dudon Lieu-dit ou adresse : Dudon			
Renseignements cadastraux : A285	Extrait du zonage du PLU projet	Extrait de la photo aérienne - Géoportail	Descriptions
	Zone A 		Propriété actuelle de M. Merlaut, ancien maire de BAURECH, le bâtiment daterait de la fin du XVIII^e siècle, alors que le bâtiment d'exploitation serait du XVII^e siècle.
Evolution(s) souhaitée(s)		Protection et conservation du bâti et du parc	

Exemple de fiche





1.7.3. Les changements de destination de bâtiments dans les zones agricoles et naturelles

1.7.3.1. Les principes

L'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme dispose que « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

En zones agricoles et naturelles, le changement de destination est règlementé par l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme : il est autorisé uniquement s'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve d'être en capacité de justifier d'un raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité et d'une défense incendie.

Dans ce cas, le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination doit tout d'abord être identifié par le règlement du PLU : la liste des bâtiments identifiés figure dans l'annexe 1 du règlement d'urbanisme (pièce 4.1.3).

Puis lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, il est soumis à l'avis conforme soit :

- De la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) s'il est situé en zone agricole.
- De la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) s'il est situé en zone naturelle.

Il est important de souligner que l'identification dans le PLU est un préalable pour proposer le bâtiment, mais que la CDPENAF ou la CDNPS disposent d'un avis final pour autoriser ou non le changement de destination.

1.7.3.2. Description

A la suite des sollicitations de la commune un certain nombre de demandes de changements de destination de bâtiments en zones agricole ou naturelle ont été formulées auprès d'elle. Un travail d'expertise de ces demandes a, par la suite, été réalisé pour s'assurer qu'elles ne compromettaient pas l'activité agricole et que la nature ou l'état des bâtiments permettait cette évolution. De même, on s'est assuré de leur bonne desserte par les réseaux.

In fine, 11 constructions ont été retenues pour bénéficier de cette possibilité de changer de destination en zones agricoles A et naturelles N.

La totalité des changements de destination demandés visent à autoriser l'habitat.

Ils ne majorent pas les possibilités de construction puisqu'ils concernent des bâtiments existants et qu'ils respectent les orientations du PADD. Leur dispersion sur le territoire communal (voir cartes ci-après) n'engendrera aucune incidence notable en matière de déplacements induits.

Chacune des constructions retenues fait l'objet d'une fiche permettant de préciser leurs caractéristiques, leurs liens avec l'activité agricole ou forestière, leur desserte par les réseaux et les enjeux environnementaux, d'une part, puis la motivation du changement de destination (voir ci-après).

L'annexe « fiches changement de destination » contient ainsi les éléments descriptifs permettant de localiser ou d'identifier ces bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, ainsi que la description du lieu et les évolutions entraînées par la révision du PLU.



COMMUNE DE BAURECH
 Bâiments agricoles pouvant
 faire l'objet d'un changement
 de destination
 PLU de Baurech
 Mars 2025

◆ Bâiments agricoles pouvant
 faire l'objet d'un changement
 de destination

Exemple de fiche



1.7.4. Les emplacements réservés

Conformément aux dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ».

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants ».

Au total, on relève 21 emplacements réservés sur le territoire communal, tous au bénéfice de la Commune. Ces emplacements nécessitent l'acquisition de près de 1 ha.

Ces emplacements réservés, concernent essentiellement :

- Des aménagements ou création de voirie, visant principalement à assurer la sécurité des usagers (19 emplacements pour 0,82 ha, soit 86% du foncier mobilisé par les ER communaux).
- Des aménagements de parking (2 emplacements pour 0,2 ha).





N°	Destination	Opération	Références cadastrales	Superficie en m²	Justifications
1	Commune	Rectification d'un virage de la RD115 et la RD121	Pour partie : B7 et B3	337	Améliorer les conditions de sécurité routière
2	Commune	Rectification d'un virage de la RD115 aux Peres	Pour partie : B 366	544	Améliorer les conditions de sécurité routière
3	Commune	Aménagement du carrefour entre la RD115, la VC n°6 et la VC n°2 à Mougnon	Pour partie : A 228 et A878 et 879	296	Améliorer les conditions de sécurité routière
4	Commune	Aménagement du carrefour entre la VC n°2 et la VC n°16 à Cabane	A1195, 1192 et 1196	140	Améliorer les conditions de sécurité routière
5	Commune	Aménagement du carrefour entre la RD115 et la VC n°16 à Mougnon	Pour partie : B42	182	Améliorer la visibilité au carrefour
6	Commune	Aménagement du carrefour entre la VC n°2 et la VC n°16 à Cabane	Pour partie : B1021	144	Améliorer les conditions de sécurité routière
7	Commune	Rectification d'un virage sur la VC n°2 à Blanche	Pour partie : B1051, 057 et 1052	145	Améliorer les conditions de sécurité routière
8	Commune	Aménagement du carrefour entre la VC n°8 et le chemin rural à Barbarin	Pour partie : A 179, 180, 1098 et 1100	255	Améliorer les conditions de sécurité routière
9	Commune	Rectification d'un virage de la VC n°8 à Laroche	Pour partie : A262	526	Améliorer les conditions de sécurité routière
10	Commune	Aménagement du carrefour entre la VC n°6 et la VC n°8 à Dudon	Pour partie : A263 et 264	466	Améliorer les conditions de sécurité routière
11	Commune	Aménagement du carrefour entre la VC n°7 et le chemin rural à Pey de Bos	Pour partie : A445 et A915	229	Améliorer les conditions de sécurité routière
12	Commune	Rectification d'un virage de la VC n°7 au Puy	Pour partie : A9110 et 909	617	Améliorer les conditions de sécurité routière
13	Commune	Aménagement du carrefour entre la RD121 et le chemin rural aux Garrouilles	Pour partie : A590, 424 et 423	209	Améliorer les conditions de sécurité routière
14	Commune	Aménagement du carrefour entre la RD121 et la VC n°14 de la Brulerie	Pour partie : B116 et B398	278	Améliorer les conditions de sécurité routière
15	Commune	Élargissement à 15 m de la VC n°15bis aux Peres	Pour partie : B 976, 956, 957, 955, 958, 959, 960, 1070, et 1069	2012	Améliorer les conditions de sécurité routière



N°	Destination	Opération	Références cadastrales	Superficie en m²	Justifications
16	Commune	Rectification d'un virage de la VC n°15bis aux Peres	Parcelle A989	49	Améliorer les conditions de sécurité routière
17	Commune	Aménagement du carrefour entre la RD10, la RD121E7 et la VC n°12 au Bridat	Pour partie : B273 et 916 et C127	1241	Améliorer les conditions de sécurité routière
18	Commune	Aménagement de la Route du Petit Port, élargissement à 2m de chaque côté de la voirie	Pour partie : C366, 60, 727, 726, 860 et 861	267	Améliorer les conditions de sécurité routière
19	Commune	Création d'un parking	Pour partie : C366	599	Parking occasionnel lors d'évènements communaux.
20	Commune	Aménagement du carrefour entre la RD240 et la route de Saint-Genès	Pour partie : B 465 et 890 et C366	156	Améliorer les conditions de sécurité routière
21	Commune	Création d'un parking	Pour partie : A191	1571	Parking occasionnel

2. Justification des dispositions édictées par le règlement et exposé des motifs des changements apportés

2.1. Rappels

Rappelons que **depuis le 1er janvier 2016, le Code de l'Urbanisme a introduit une nouvelle structure du règlement en trois grandes parties** (induisant la suppression de l'ancienne forme en 16 articles).

C'est donc sous cette nouvelle forme qu'a été rédigé le règlement d'urbanisme du PLU de Baurech.

Celle-ci s'organise en **en trois grandes parties** selon le découpage suivant :

- **Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**
 - Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations (Articles R151-27 à R151-29).
 - Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36).
 - Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale. (Articles R151-37 à R151-38).
- **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
 - Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40).
 - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42).
 - Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43).
 - Paragraphe 4 : Stationnement (Articles R151-44 à R151-46).
- **Section 3 : Équipement et réseaux**
 - Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48).
 - Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50).

Les principes généraux qui ont présidé à son écriture visent à mettre en œuvre le PADD, tout en maintenant une souplesse réglementaire comme le préconisent les nouvelles dispositions du code. En conséquence, seules les dispositions réglementaires nécessaires à la réalisation des objectifs d'aménagement sont prescrites.

L'écriture générale du règlement est structurée en plusieurs parties :

- La première partie consacrée aux « dispositions générales » : rappelant non seulement le cadre législatif et réglementaire dans lequel s'inscrivent les dispositions du règlement, mais présentant également selon les découpages en trois sections décrit ci-dessus.
- La seconde partie, détaillant zone par zone les règles qui leur sont propres.
- La troisième partie est un lexique qui propose une définition précise des différents termes techniques utilisés dans les deux livres réglementaires.

Cependant, pour plus de simplicité dans la présentation, on examinera successivement les trois grandes sections du règlement et leur application aux différentes zones.

2.2. Section 1 : destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Cette première section est, de manière générale, découpée en 4 articles :

- **Article 1.1** : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées.



- **Article I.2** : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations.
- **Article I.3** : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits.
- **Article I.4** : Mixité fonctionnelle et sociale.

Les trois premiers articles gèrent les occupations du sol dans la plupart des zones, **à l'exception des zones A et N** où pour des raisons de protection des territoires concernés, le premier article définit les interdictions et le second, destinations et sous-destinations autorisées ou soumis à limitations

Le dernier, **uniquement présent dans le règlement des zones à vocation principale d'habitat** (UA, UB, et 1AU) vise essentiellement à inscrire dans le PLU des éléments de politique du logement.

2.2.1. Les articles gérant les occupations du sol

Rappelons que ces articles doivent définir les « destinations » des constructions que l'on souhaite autoriser sans réserve, celle que l'on souhaite encadrer et celles que l'on veut interdire.

Depuis la loi ALUR¹, le Code de l'urbanisme définit 5 destinations et 23 sous-destinations qui sont les seules à pouvoir être réglementées pour encadrer la nature des constructions. Le tableau ci-après les liste.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Exploitation agricole et forestière	▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière
Habitation	▪ Logement ▪ Hébergement
Commerce et activités de service	▪ Artisanat ▪ Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ▪ Hébergement hôtelier et touristique ▪ Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ▪ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ▪ Salles d'art et de spectacle ▪ Équipements sportifs ▪ Lieux de culte ▪ Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Bureau ▪ Centre de congrès et d'exposition ▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne

Le premier article ne faisant que rappeler la règle générale que les destinations et sous-destinations qui ne sont pas soumis à limitations ou interdiction, sont autorisés, ce sont les deux autres articles qu'il faut examiner **pour comprendre ce qui sera admis ou refusé en fonction de la vocation propre à chaque zone**.

Cette gestion de l'occupation du sol par ces deux articles est bien sûr étroitement liée à la nature et à la vocation des différentes zones, qu'elles soient urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles.

¹ Modifiée en 2020 (arrêté du 31 janvier 2020) et 2023 (arrêté du 22 mars 2023) pour ajouter nouvelles sous-destinations.



2.2.1.1. La gestion des occupations du sol dans les zones urbaines

On considérera successivement les zones urbaines généralistes et spécialisées.

e) Dans les zones urbaines généralistes

Ces zones dites « généralistes » ont **pour vocation principale l'accueil de l'habitat : il s'agit des zones UA et UB.**

- Des dispositions se retrouvant dans les différentes zones

Les dispositions de ces deux articles sont donc organisées en conséquence ; **avec des libellés semblables dans ces 2 zones :**

- Ainsi **sont interdits tous les types de constructions qui ne sont pas compatibles avec cette vocation première d'habitat** et les besoins des habitants. Sont interdites également toutes les activités qui pourraient occasionner d'éventuelles nuisances de voisinage (les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, les carrières, dépôt de véhicules, etc.).
- Les hébergements touristiques sous forme de campings, ou de parcs résidentiels de loisirs sont également **interdits** pour ne pas venir concurrencer la vocation principale de ces zones.
- Le stationnement de caravanes et les constructions légères ne sont également autorisés que de façon temporaire pour les premières et avec des conditions restrictives pour les secondes.
- Sont également autorisées sous conditions un certain nombre de destinations (artisanat, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés) ou d'installations avec le même souci qu'elles soient nécessaires aux habitants ou aux constructions et ne génèrent pas de nuisances : les ICPE ou les affouillements.
- De même, des dispositions sont arrêtées pour les annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, etc.) : la superficie totale de ces différentes annexes ne pourra pas dépasser 40 m² d'emprise au sol.
- Pour maîtriser les mouvements de terrain, les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont, de même, autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 1 mètre pour les exhaussements et 2 mètres pour les affouillements.
- Il est, de même précisé que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée sous réserve du respect de la réglementation notamment liée aux risques.
- Enfin, un certain nombre de rappels sont effectués pour la bonne prise en compte des risques et nuisances (remontées de nappes et de débordement le long des émissaires, retrait et gonflement des argiles, bruit des infrastructures de transports terrestres...).

f) Dans les zones urbaines spécialisées

Une zone répond à une vocation spécifique disposent donc de règles adaptées à l'occupation du sol visée : **la zone UY.**

Le règlement de la zone UY est destiné à l'accueil des différentes formes d'activités économiques : industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, hôtelières ou de service.

Au sein de la zone UY est créé un sous-secteur UYa destiné à la fonction d'entrepôt à condition de ne pas émettre de nuisances sonores, olfactives et alimentaires.

Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées en secteur UY à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme

Les hébergements touristiques et les exploitations agricoles et forestières y sont interdits, de même que la plupart des équipements d'intérêts collectifs et services publics.



Enfin, les habitations ne sont autorisées que pour les besoins de logements de fonction et de gardiennage, à condition que le logement soit intégré dans le même volume et ne présente pas une surface supérieure à un tiers de l'activité.

2.2.1.2. La gestion des occupations du sol dans les zones à urbaniser

On retrouve ici le même découpage entre une zone généraliste :

- La zone 1 AU, et une zone spécialisée, la zone 1 AUy.

Les dispositions arrêtées dans ces zones sont proches de leurs homologues en zones urbaines.

a) La zone 1AU

Que ce soit pour les secteurs 1AUa ou 1AUb, toutes les règles générales concernant l'occupation du sol sont identiques à celles des zones urbaines similaires, dans un souci de cohérence.

En revanche, de nouvelles mesures sont prises pour encadrer rigoureusement les opérations qui pourront y être réalisées afin de **permettre un aménagement cohérent et de qualité sur chacun des sites concernés** :

- Elles portent sur la totalité de l'emprise de chacun des secteurs.
- Elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Elles soient immédiatement raccordables à tous les réseaux existants.

b) La zone 1AUy

Toutes les règles générales concernant l'occupation du sol sont identiques à celles établies pour la zone UY, également dans un souci de cohérence.

Cette **zone spécialisée** a pour vocation l'accueil spécifique des activités économiques : tertiaires, commerciales, hôtelières ou de service.

Elle bénéficie de dispositions réglementaires adaptées aux caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

2.2.1.3. La gestion des occupations du sol dans les zones agricoles et naturelles

c) La zone agricole A

Conformément au Code de l'urbanisme, la zone A est conçue comme une zone de protection stricte du potentiel agronomique des sols et du potentiel agricole.

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le règlement de la zone A n'autorise donc que les occupations et utilisations du sol directement liées aux exploitations agricoles, notamment les ICPE, les habitations à condition que leur présence soit indispensable au bon fonctionnement de l'exploitation et sous réserve d'être implanté sur la même unité foncière.

Il autorise également la réhabilitation, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions destinées à l'habitation existant à la date d'approbation du PLU, à condition que la surface de plancher tout compris créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 25% de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU.

Les annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, etc.) sont également autorisées dans la limite d'une superficie totale de ces différentes annexes de 40 m² d'emprise au sol au maximum.

Le stationnement de caravanes et les constructions légères est interdit, tandis que les mouvements de terrain et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli sont réglementés comme dans



les précédentes zones. Il en est de même pour les rappels sont effectués pour la bonne prise en compte des risques et nuisances.

Pour le **secteur « Ai »** qui correspondant à la moitié Sud de la commune couvert par le « **Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation** » (PPRI) de la Garonne (zone rouge). Celui-ci s'applique dans ces secteurs et prévaut sur les dispositions du règlement.

d) La zone naturelle N

La zone N est une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle autorise dans ces mêmes espaces des aménagements compatibles avec leur caractères et/ou les mettant en valeur.

La zone N proprement dite n'autorise donc que les occupations et utilisations du sol directement nécessaires à la mise en valeur de ces espaces ou à la réalisation d'aménagements d'intérêt général (réseaux, voirie, etc.) à condition de limiter les risques et de veiller à leur intégration paysagère et environnementale.

Le règlement autorise les constructions nécessaires aux ICPE nécessaires aux constructions autorisées dans la zone, la réhabilitation, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions destinées à l'habitation existant à la date d'approbation du PLU, à condition que la surface de plancher tout compris créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU. Il en est de même pour les annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, etc.), séparées de la construction principale sont autorisés sous réserve que la superficie totale ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol, ainsi que les piscines non couvertes.

Enfin, le changement de destination y est admis sous réserve d'être précisément identifié au zonage graphique.

Trois secteurs ont été identifiés au sein de la zone N avec des vocations spécifiques. Le règlement cantonne rigoureusement les occupations des sols admis dans ces différents cas. Ainsi :

- **Dans le secteur Ne** destiné principalement à l'accueil d'équipements d'intérêt général et collectif, tels que des locaux affectés aux services publics municipaux, des établissements sportifs bâtis ou de plein air. Proches du bourg, mais implantés dans la zone inondable de la Garonne, les sites concernés ont des capacités d'extension limitées, c'est ce qui a conduit à classer ces ensembles en zone N.
- **Dans le secteur Nti**, destiné principalement aux activités liées à la voie d'eau, à l'activité portuaire ou aux équipements à vocation de loisirs pour le sport nautique ou le tourisme fluvial, implantées autour du plan d'eau de Port Leyron et en rive de la Garonne, ainsi qu'aux installations légères nécessaires aux espaces verts et aux aires de jeux et de sports ouverts au public. Ces aménagements seront conçus en tenant compte du risque d'inondation et de la sensibilité naturelle particulière du fleuve protégé par un site Natura 2000.
- Le **secteur Ni** correspondant aux espaces naturels inclus dans le périmètre du sur la moitié Sud-Est de la commune, couvert par le **Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRI) de la Garonne** (zone rouge) annexés au présent Plan Local d'Urbanisme. Celui-ci s'applique dans ce secteur et prévaut sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

2.2.2. Les articles précisant la mise en œuvre de la mixité fonctionnelle et sociale

Ces articles ne concernent, bien sûr, que **les zones ayant pour vocation principale l'accueil de l'habitat où des opérations de construction d'une certaine importance étaient envisageables : les zones UA, UB et 1AU.**

Dans les zones urbaines UA et UB, mais aussi en zone 1AU, la disposition suivante a été arrêtée pour les programmes de logements neufs :

- **Au-delà de 8 logements, il devra être réalisé au moins 1 logement locatif social ou BRS.**



2.3. Section II : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Ce second chapitre, le plus développé du règlement fixe les modalités de la forme urbaine. Il est ainsi découpé en trois grandes sections, elles-mêmes subdivisées en parties et/ou articles détaillant les règles à appliquer :

- **Sous-section II.1. Volumétrie et implantation des constructions**
 - Partie A. Implantation des constructions
 - Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer
 - Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété
 - Partie B. Emprise au sol et hauteur des constructions
 - Article II.1.4 – Emprise au sol
 - Article II.1.5 – Hauteur des constructions
- **Sous-section II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
 - Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions
- **Sous-section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**
 - Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction
- **Sous-section II.4. Stationnement**
 - Article II.4.1 – Dispositions générales
 - Article II.4.2 – Modalités de calcul
 - Article II.4.3 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés
 - Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés
 - Article II.4.5 – Dispositions complémentaires

2.3.1. La volumétrie et implantation des constructions selon les zones

2.3.1.1. Les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'accueil d'habitat

Le tableau ci-dessous synthétise les principales règles (implantation, emprise, hauteur) fixant l'**enveloppe constructible** sur les terrains d'assiette des projets dans les **zones UA, UB et 1AU**.

Zone ou Secteur	Implantations par rapport aux voies	Implantations par rapport aux limites séparatives	Implantations constructions sur une même unité foncière	Emprise au sol des bâtiments	Hauteur maximale des constructions
Zone UA	A l'alignement actuel ou projeté des voies.	Implantation par rapport aux limites latérales : Dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement • En continu (implanté sur les 2 limites) • ou semi-continu (sur une limite latérale et un recul au moins égal à 3 mètres par rapport à l'autre limite)	Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent respecter une distance minimum de 4 mètres .	Non réglementé.	2 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 1 étage), soit un maximum de 6 mètres mesuré à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.



Zone ou Secteur	Implantations par rapport aux voies	Implantations par rapport aux limites séparatives	Implantations constructions sur une même unité foncière	Emprise au sol des bâtiments	Hauteur maximale des constructions
		au-delà de la bande de 15 mètres : recul au moins égal à 3 mètres Implantation par rapport à la limite de fond : recul au moins égal à 3 mètres.			
Zone UB	Recul minimum de 6 mètres par rapport l'alignement actuel ou projeté des voies.	– Implantation par rapport aux limites latérales : - en discontinu (au moins égal à 5 mètres par rapport aux limites séparatives) – Implantation par rapport à la limite de fond : - recul au moins égal à 5 mètres	Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent respecter une distance horizontale minimum de 4 mètres .	40% de la surface de l'unité foncière, porté à 60% pour les locaux à usage d'activités	2 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 1 étage), niveau supérieur est uniquement autorisé en attique, soit un maximum de 6 mètres mesuré à l'égout des toitures
Secteur 1AUa	Recul minimum de 6 mètres par rapport l'alignement actuel ou projeté des voies	– Implantation par rapport aux limites latérales : - en continu (au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives) - en semi-continu (au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives) - en discontinu (au moins égal à 5 mètres par rapport aux limites séparatives) – Implantation par rapport à la limite de fond : - recul au moins égal à 3 mètres	Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent respecter une distance horizontale minimum de 4 mètres .	50% de la surface de l'unité foncière, porté à 60% pour les locaux à usage d'activités.	2 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 1 étage), niveau supérieur est uniquement autorisé en attique, soit un maximum de 6 mètres mesuré à l'égout des toitures
Secteur 1AUB	Recul minimum de 6 mètres par rapport l'alignement actuel ou projeté des voies.	– Implantation par rapport aux limites latérales : - en discontinu (au moins égal à 5 mètres par rapport aux limites séparatives) – Implantation par rapport à la limite de fond : - recul au moins égal à 5 mètres	Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent respecter une distance horizontale minimum de 4 mètres .	40% de la surface de l'unité foncière, porté à 60% pour les locaux à usage d'activités	2 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 1 étage), niveau supérieur est uniquement autorisé en attique, soit un maximum de 6 mètres mesuré à l'égout des toitures

Ces règles reflètent à la fois la morphologie bâtie existante et les objectifs d'évolution fixées portées notamment par le PADD. Ainsi :

- **Les dispositions de la zone UA** s'appuient sur un tissu urbain relativement dense qui résulte d'un centre-bourg ancien. **Le règlement du PLU** s'emploie essentiellement à conserver la forme existante, en permettant notamment la construction sur toute la largeur de la façade et **en ne réglementant pas l'emprise au sol**.
- **La zone UB** s'applique aux ensembles bâtis les plus denses après le centre-bourg ou caractérisés par un développement plus ou moins spontané et peu organisé privilégiant souvent les



implantations en profondeur par rapport à la voirie grâce à des bandes d'accès. Afin de tenir compte de l'urbanisation existante, des reculs sont imposés par rapport à l'alignement actuel ou projeté et par rapport aux limites latérales et de fond de parcelle. Les volumes autorisés sont moins importants qu'en zone UA avec un maximum de deux niveaux et une hauteur limitée à 6 mètres. L'emprise au sol est réglementée à 40% de la surface du terrain.

- **La zone à urbaniser 1AU** étroitement avec les orientations des OAP des différents sites afin de tenir compte des particularités de chacun. Le secteur 1AUa plus dense, en continuité du bourg, reprend la réglementation de la zone UA, tandis que le secteurs 1AUb, en extension des zones pavillonnaires du plateau, et non desservi par l'assainissement collectif, reprend la réglementation de la zone UB, moins dense.

2.3.1.2. Les zones urbaines et à urbaniser « spécialisées »

Il s'agit des **zones UY (zone d'activités existantes)** et **1AUy (future zone d'activités)**.

Zone ou Secteur	Implantations par rapport aux voies	Implantations par rapport aux limites séparatives	Implantations constructions sur une même unité foncière	Emprise au sol des bâtiments	Hauteur maximale des constructions
Zone UY	• 15 mètres au minimum de l'axe de la RD 240. • 10 mètres au minimum de l'alignement actuel ou projeté des autres voies	– Implantation par rapport aux limites latérales : • en discontinu (au moins égal à 5 mètres par rapport aux limites séparatives) – Implantation par rapport à la limite de fond : recul au moins égal à 5 mètres	Non réglementé	Limitée à 60% de la surface de l'unité foncière.	9 mètres hors tout
Secteur UYa	10 mètres au minimum de l'alignement actuel ou projeté des voies	– Implantation par rapport aux limites latérales : • en discontinu (au moins égal à 5 mètres par rapport aux limites séparatives) – Implantation par rapport à la limite de fond : recul au moins égal à 5 mètres	Non réglementé	Limitée à 60% de la surface de l'unité foncière.	9 mètres hors tout
Zone 1AUy	• 15 mètres au minimum de l'axe de la RD 240. • 10 mètres au minimum de l'alignement actuel ou projeté des autres voies	– Implantation par rapport aux limites latérales : • en discontinu (au moins égal à 5 mètres par rapport aux limites séparatives) – Implantation par rapport à la limite de fond : recul au moins égal à 5 mètres	Non réglementé	Limitée à 60% de la surface de l'unité foncière.	9 mètres hors tout

On soulignera que pour les zones d'activités existantes (zone UY et secteur UYa ou projetées 1AUy, le parti pris a été de retenir les mêmes règles d'implantation. Seules diffèrent les emprises et les hauteurs, adaptées aux caractéristiques des sites et de leur environnement.

2.3.1.3. Les zones agricoles et naturelles

Ces zones qui gèrent les espaces destinés à demeurer non bâtis ou faiblement bâti, disposent d'un corpus de règles assez semblables en raison de cette vocation commune.



Zone ou secteur	Implantations par rapport aux voies	Implantations par rapport aux limites séparatives	Implantations constructions sur une même unité foncière	Emprise au sol des bâtiments	Hauteur maximale des constructions
Zone A	- retrait de 75 m de l'axe de la RD 10 classée route à grande circulation - retrait de 25 m de l'alignement de la RD 240 - retrait de 15 m de l'alignement des RD 115, RD 121 et RD 121E7 - retrait de 10 m de l'alignement des autres voies	Sur toutes les limites : recul de 5 mètres minimum	Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent respecter une distance horizontale minimum de 4 mètres	Non réglementé	- Habitations : 2 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 1 étages), soit un maximum de 6 mètres mesuré à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses. - bâtiments d'exploitation : 10 m à l'égout du toit.
Zone N (secteurs Nei et Nfi)	- retrait de 75 m de l'axe de la RD 10 classée route à grande circulation - retrait de 25 m de l'alignement de la RD 240 - retrait de 15 m de l'alignement des RD 115, RD 121 et RD 121E7 - retrait de 10 m de l'alignement des autres voies	Sur toutes les limites : recul de 10 mètres minimum	Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent respecter une distance horizontale minimum de 4 mètres	Non réglementé	- Habitations : un maximum de 6 mètres mesuré à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses - bâtiments d'exploitation : 10 m

A la lecture de ce tableau, on retiendra que :

- Pour l'**implantation par rapport aux voies**, le règlement adopte des reculs homogènes destinés à éloigner les constructions des voies.
- Un retrait systématique homogène par rapport aux **limites séparatives** s'impose également. De même, en raison des fortes restrictions imposées à toute forme de construction, il n'était pas nécessaire de réglementer plus précisément **la densité dans la zone N et ses secteurs. Un recul de 5 mètres minimum est fixé en zone A pour tenir compte de l'existant.**
- Enfin, en dehors des bâtiments d'exploitation, la volonté manifeste est de **limiter les hauteurs** des rares constructions permises dans un souci d'intégration paysagère.

2.3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3.2.1. Un objectif de traitement homogène visant d'abord la qualité environnementale

Les dispositions adoptées par le règlement, largement développées dans les Conditions Générales, visent à **mettre concrètement en œuvre dans la production urbaine, les objectifs du PADD, d'adapter celle-ci aux effets du dérèglement climatique sur le territoire et d'encourager des projets architecturaux exemplaires en termes de sobriété économique et écologique.**



a) La qualité architecturale et urbaine

Pour l'ensemble des constructions, il s'agit dans un premier temps de traiter la construction dans son ensemble, la composition générale et la volumétrie des constructions.

Ainsi, **un soin particulier doit être apporté au traitement des façades**, les prescriptions et recommandations visent là aussi un objectif de qualité générale des constructions et de développement durable : traitement avec le même soin des façades latérales et postérieures, utilisation de matériaux durables recommandée, matériaux d'imitation interdits, dispositifs techniques divers intégrés ou non visibles depuis les espaces publics, etc.

Concernant les toitures, d'une manière générale, la forme doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes et viser à la simplicité.

Des dispositions sont également prévues pour les clôtures concernant leur composition et leur traitement (hauteur, proportion des murets et des grilles, occultation partielle, etc.). Elles devront également nécessairement permettre le bon écoulement des eaux. Des adaptations peuvent être admises pour tenir compte de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

b) la protection du patrimoine bâti identifié

Des dispositions sont également arrêtées pour les immeubles (bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers), que le PLU protège en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Elles visent plus particulièrement à :

- Conserver la volumétrie du bâtiment dans ses caractéristiques générales.
- Faire respecter les caractéristiques structurelles du bâtiment.
- Faire respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures.
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment.

2.3.2.2. Des adaptations à des situations particulières

Bien évidemment, selon la spécifié des zones des adaptations ou des compléments ont été apportés à ces dispositions générales. **Cela s'applique plus particulièrement aux zones urbaines ou à urbaniser « spécialisées » et aux zones agricoles et naturelles :**

- Les règles des **zones UY et 1AU** (zones d'activités existantes et futures) sont adaptés à des bâtiments peuvent être assez divers dans leurs formes. Elles interviennent plus particulièrement sur le traitement des façades et des toitures pour l'organisation des couleurs. Des règles spécifiques sont aussi établies pour les clôtures.
- Enfin, si la **zone agricole A et la zone naturelle N** ne disposent pas de règles spécifiques pour les bâtiments d'exploitation agricole et forestière, elles intègrent les dispositions réglementaires concernant les clôtures, notamment celles, spécifiques, pour les clôtures agricoles.

2.3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions prises ici visent deux objectifs complémentaires. Le premier a pour but de renforcer le caractère paysager de la commune. Pour cela, **il est important que les terrains privés de l'enveloppe urbaine disposent d'espaces verts et paysagers**. Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant des obligations qui vont atténuer les effets du ruissellement des eaux et participer à la **gestion des eaux pluviales**.

D'autre part, les obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité de l'air. Il est plus particulièrement demandé de **préserver au maximum la végétation existante** et assurer le maintien des sujets d'intérêt. En cas de coupe, leur remplacement sur le terrain d'assiette du projet doit être privilégié sous forme d'arbre mature ou **de baliveaux d'une hauteur minimale de 2 mètres**. Une **palette des essences d'arbres** est également fixée pour guider les plantations.

Les zones urbaines font l'objet de prescriptions expriment une certaine exigence dans ce domaine. Les **espaces libres de toute construction** doivent être traités en respectant une surface minimale du terrain conservée en « **espace végétalisé** » (partie des espaces libres dont le traitement est à dominante végétale), différente selon les zones afin de tenir compte des caractéristiques du tissu et des évolutions souhaitées, selon les modalités suivantes avec des pourcentages qui varient selon les cas.

Le tableau ci-dessous indique les zones urbaines et à urbaniser où ces règles s'appliquent et leur gradation. Ce dispositif vient renforcer les autres règles de gestion de la densité.

	UA	UB	1AUa	1AUb	UY	1AUY
% de surface de pleine terre	15%	30%	15%	30%	15%	15%

Ces dispositions sont renforcées de la manière suivante :

- Pour les opérations d'ensemble (opération d'aménagement, lotissement, permis valant division) un minimum de 10% de leur superficie de pleine terre, devra être traités en espaces verts communs dont au minimum 50% seront d'un seul tenant.
- Les aires de stationnement extérieures de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

2.4. Section III : équipements et réseaux

Ce dernier chapitre aborde les aspects techniques liés aux choix d'aménagement. Il reprend le découpage des règlements antérieurs :

- **Sous-section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées**
 - Article III.1.1 – Accès
 - Article III-1-2 – Voirie
- **Sous-section III.2. Desserte par les réseaux**
 - Article III.2.1 – Alimentation en eau potable
 - Article III.2.2 – Assainissement
 - Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)
 - Article III.2.4 – Collecte des déchets

2.4.1. La desserte par les voies publiques ou privées

Cette section permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains.

Pour les accès, les règles visent à s'assurer que tout accès desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, de circulation des personnes handicapées, de circulation des véhicules de défense contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.

S'agissant de la voirie, pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer ouverte à la circulation générale dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc. Elles seront conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Pour les voies nouvelles, sont précisées dans les différentes zones, les principales caractéristiques en fonction du trafic (largeur de la chaussée sens unique, largeur double sens et trottoir).

A titre d'illustration, pour les zones urbaines, les voies nouvelles respecteront les gabarits minimums suivants :

- L'emprise minimale de la chaussée sera de 4,50 mètres en sens unique et 6 mètres en double sens.
- Selon la nature de la desserte, ces voies pourront être dotées de trottoirs (d'une largeur de 2 mètres minimum) ou être traitées en « espaces partagés » piétons / voitures.
- Elles doivent en outre utiliser de préférence un revêtement poreux (en fonction de leur charge de roulage) et doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

Pour les zones à urbaniser, pour être autorisées, les voies créées sur chaque site (y compris piste cyclable ou chemin piéton) devront respecter les dispositions suivantes des **orientations d'aménagement et de programmation**.

2.4.2. La desserte par les réseaux

Les différents articles de cette section rappellent les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux et précise les modalités de raccordement. Leur principe d'écriture est conforme au Code de l'Urbanisme et est commun pour toutes les zones.

Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable :

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
- De même, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées (hors secteur d'assainissement non collectif).
- Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément sur le terrain.
- Pour gérer les eaux pluviales et contenir les effets du ruissellement, seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée de solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement¹.
- Il est également rappelé que la récupération et l'utilisation des eaux non-conventionnelles, ainsi que les eaux de toute autre origine, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en vigueur.

¹ Le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est régulé pour ne pas dépasser **3 L/s/ha**.

3. Les surfaces des zones et les capacités d'accueil du zonage

3.1. Les superficies du zonage

Le tableau récapitulatif ci-après, indique de manière synthétique la part des grands types de zones définies par le PLU, par rapport à la superficie communale.

L'analyse de la répartition des superficies démontre que les grandes orientations voulues par la municipalité dans le PADD trouvent leur traduction dans l'organisation du zonage :

- **La valorisation et la protection des espaces agricoles et naturels (A+N)** s'inscrivent fortement dans le PLU : leur superficie (725,4 ha) représente au total la quasi-totalité (93,6%) de la surface cadastrée du territoire communal (cela comprend également les emprises de la Garonne). Ainsi, **le zonage traduit bien la volonté municipale de protéger l'héritage agricole et naturel communal, tout en s'adaptant au dérèglement climatique.**
- **Les zones urbanisées (d'habitat et spécialisées) ont bien sûr une place réelle** : elles couvrent 44,9 ha, mais ne représentent que 5,8% du territoire communal. Parmi, celles-ci :
 - Les zones urbanisées à vocation principale d'habitat (UA et UB) couvrent 39,3 ha et représentent 5,1 % du territoire communal.
 - La zone spécialisée (UY) occupe, quant à elle, des superficies moins importantes (5,6 ha, soit 0,7%).
- **Les zones d'urbanisation future**, avec une superficie de 4,28 ha, soit une superficie de 0,6% de la commune, **témoignent d'un accroissement limité des emprises urbaines.** Parmi celles-ci :
 - Les zones à urbaniser à vocation d'habitat (1AU) ont une superficie de 1,94 ha, soit 0,3 % du territoire communal.
 - Les zones à urbaniser spécialisées (1AUy) ont une superficie de 2,34 ha, soit 0,3 % de la commune.

Le tableau, page suivante, propose le détail des superficies par zones, secteurs et sous-secteurs :



Zone	Secteur indice	Superficie (ha)	% de la superficie communale
Zones agricoles			
A	A	260,5	33,6%
	Ai	178,4	23,0%
Sous-total		438,9	56,6%
Zones naturelles			
N	N	166,5	21,5%
	Ni	65,7	8,5%
	Nti	50,3	6,5%
	Ne	3,1	0,4%
	Nei	0,7	0,1%
Sous-total		286,3	37%
Zones urbaines			
U	UA	6,9	0,9%
	UAi	0,3	0,0%
	UB	32,1	4,1%
	UY	3,9	0,5%
	UYa	1,7	0,2%
Sous-total		44,8	5,8%
Zones d'urbanisation future			
1AU	1AUa	0,4	0,1%
	1AUb	1,5	0,2%
	1AUy	2,3	0,3%
Sous-total		4,3	0,6%
Total	774,5 ha		100%

Le tableau ci-dessous synthétise la répartition entre les grands types de zones :

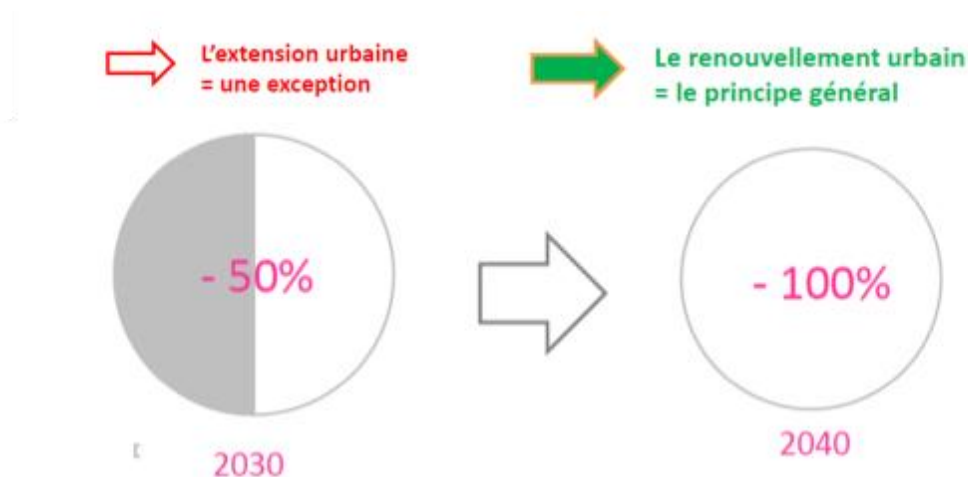
Zones urbaines	5,8%
Zones à urbaniser	0,6%
Zones naturelles et agricoles	93,6%
TOTAL	100,0%

3.2. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Les choix de « *modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* » (en application de l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme¹), résultant principalement des objectifs de la politique de l'habitat et accueil résidentiel portée par le PADD, apparaissent clairement à la lecture des chiffres ci-dessus.

Cette politique de modération tient bien entendu compte des directives de la **Loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 qui a fixé comme objectif la réduction par deux, sur les dix prochaines années** (jusqu'en 2031), **du rythme de consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers (ENAF)**, puis l'atteinte, à horizon 2050, du principe de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN).

Rappelons que cette consommation s'entend comme l'« artificialisation » des sols telle que définie par l'article L.101-2-1 du Code de l'urbanisme : « l'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage² ».



Le bilan de la surface d'ENAF consommés s'effectue sur la période 2011-2021. Cette surface permet de fixer les objectifs de consommation attendus pour la prochaine période décennale, à savoir 2021-2031, indépendamment de la date d'arrêt d'un PLU.

Rappelons que sur la décennie 2011 et 2021, le développement résidentiel, économique et des dispositifs de production d'énergie renouvelable a supposé la consommation d'environ 7,2 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers.

Ainsi, dans une approche strictement comptable, l'« enveloppe consommable » d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la décennie 2021-2031 serait au maximum de 3,6 ha.

De fait, les ENAF qui ont été transformés en espaces urbanisés entre 2021 et 2024 n'entrent pas dans le bilan de consommation passée, mais bien dans les projections futures de consommation, ou objectifs,

¹ « Le rapport de présentation [...] analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

² Cette définition s'accompagne de celle des surfaces artificialisées, « dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ».

au sens de la loi, quand bien même cette transformation serait intervenue avant la date d'arrêt d'un projet de PLU.

Ainsi, le PLU étant arrêté en 2025, les objectifs 2021-2031 intègrent une part de consommation effective d'espaces déjà réalisée pendant la période 2021-2025. Il en résulte donc une projection et des objectifs réels qui s'appliqueront en réalité à la période 2025-2031, soit *in fine* 6 ans de projection et non pas 10.

La prise en compte des opérations réalisées entre 2021 et 2025, montre que 0,2 ha d'ENAF ont été consommés. En complément, sur la période 2025-2031, le PLU prévoit une consommation d'espace d'environ 4,1 ha. Cela comprend (voir carte ci-après) :

- 3,5 ha de consommation liés aux futures zones à urbaniser.
- 0,6 ha liés à l'artificialisation entraînée par les autres zonage (notamment lié à des emprises zone UB considérés comme non-artificialisés).

Consommation 2021-2031			
Consommation d'ENAF entre 2021-2025	0,2 ha		
Consommation d'ENAF projeté entre 2025-2031	4,1 ha		
TOTAL	4,3 ha		
Enveloppe consommable	3,6 ha	0,7 ha	+19,4%

Rappelons toutefois que la Circulaire du 31 janvier 2024 « relative à la mise en œuvre de la réforme vers le zéro artificialisation nette des sols » du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, destinée à accompagner les préfets de région et de département dans la mise en œuvre de l'objectif « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) en 2050, propose une approche « souple » de l'application de cet objectif :

« Faire preuve de souplesse en accompagnant les territoires dans la mise en œuvre de la réforme » :

[...] Enfin, elle indique qu'une marge de dépassement pouvant aller jusqu'à 20% sera autorisée lors du contrôle de l'atteinte de l'ensemble des objectifs fixés en matière de ZAN, dont celui de réduction de la consommation d'ENAF. »

Dans le cadre de la révision du PLU de Baurech, le zonage prévoit une consommation totale d'environ 4,3 ha, ce qui respecte les grands principes de l'objectif de diminution de la consommation d'ENAF entre 2021 et 2031. Toutefois, ce chiffre acte une consommation supérieure de 0,7 ha par rapport au maximum autorisé par l'application stricte de la règle. **Ce dépassement représente toutefois 19,4%, du chiffre objectif, ce qui reste inférieur à la limite des 20%. In fine, l'objectif de consommation du PLU de Baurech reste bien dans les « limites autorisées ».**

Il importe de plus d'expliquer la nature de ce dépassement. Celui-ci résulte en effet largement du résultat des réflexions engagées avec le Département de la Gironde dans le cadre de la réalisation du projet d'extension de la ZAE de la Lande. Ce dernier a, en effet, souhaité que la voie de sortie sur la RD 121E7 soit éloignée le plus possible de son carrefour avec la RD 240 pour des raisons de sécurité routière et un rayon de giration plus important, ce qui a entraîné une consommation d'espace nouvelle de 0,4 ha par rapport au projet initial.





3.3. Les évolutions par rapport au précédent PLU

Même s'il n'est pas possible de comparer zone à zone l'évolution des superficies entre le précédent PLU et le nouveau PLU, en raison des changements de vocations de certaines d'entre elles, il est toutefois possible de le faire pour les grands types de zones.

PLU 2025			PLU 2009			Évolution
Type de zone	Appellation zone / secteur	Surface en ha	Type de zone	Appellation zone / secteur	Surface en ha	
Urbaines	UA	6,85	Urbaines	UA	3,57	0%
	UAi	0,28		UB	4,91	
	Ub	32,12		UC	24,02	
	UY	3,89		UCa	6,47	
	UYa	1,66		UY	5,58	
	TOTAL	44,81		TOTAL	44,55	
A urbaniser	1AUa	0,41	A urbaniser	1AU	3,77	+33,33%
	1AUb	1,53				
	1AUy	2,34				
	TOTAL	4,28		TOTAL	3,77	
Agricoles	A	260,55	Agricoles	A	274,07	+60,95%
	Ai	178,41				
	TOTAL	438,96		TOTAL	274,07	
Naturelles	N	166,48	Naturelles	N	163,52	-37,39%
	Ni	65,65		Nc	88,40	
	Nti	50,27		Nt	200,08	
	Ne	3,09				
	Nei	0,72				
	TOTAL	286,21		TOTAL	452,00	
TOTAL		774,4	TOTAL		774,4	

Le tableau page ci-dessus fait apparaître le détail de ces évolutions. Les principaux enseignements sont les suivants :

- **Les zones urbaines, toutes vocations confondues, reste stable passant de 44,6 ha à 44,9 ha.** Cette légère évolution correspond à la prise en compte de l'évolution de l'enveloppe urbaine (U).
- **Les zones à urbaniser à court et long termes voient leur superficie augmenter**, passant de 3,8 ha dans le précédent PLU à 4,3 ha dans le nouveau PLU (soit une augmentation de 33,4%). Cette augmentation de la surface des zones à urbaniser est en lien avec la redéfinition de la croissance démographique et une densité plus importante mais surtout à la mise en place de l'extension de la ZA de La Lande.
- **Les zones agricoles et naturelles font l'objet d'une redistribution pour prendre en compte des conclusions des investigations environnementales et mieux assurer la protection des espaces les plus sensibles de la commune.** Celles-ci apportent un réel bouleversement dans la répartition,



puisque la superficie des zones agricoles gagne 167,5 ha (+61%), passant de 441,6 ha à 274,1 ha, tandis que celle des zones naturelles perdent 168,12 ha, passant de 452 ha à 283,8 ha.

Au final, cette révision du PLU se traduit par une amélioration de la protection des espaces naturels et agricoles. On constate en outre une maîtrise de l'enveloppe urbaine autour des zones d'urbanisation agglomérée respectant les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain demandés par le Code de l'Urbanisme.



4. Articulation du PLU avec les Plans, Programmes et Schémas

Dans le respect des articles L. 131-4 et L. 131-5 du Code de l'urbanisme¹, et au titre de l'article R.151-3 1° du Code de l'urbanisme², le présent chapitre décrit l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être **compatible**³ ou qu'il doit **prendre en compte**⁴. Ces documents encadrent la politique d'aménagement communale et peuvent restreindre le droit de propriété et limiter l'utilisation du sol au profit du domaine public.

Dans le but de montrer la cohérence du PLU avec les différentes politiques à l'œuvre sur le territoire, cette analyse est complétée par la description de l'articulation du PLU avec d'autres documents « supras » de référence (SDAGE Adour-Garonne, SAGE des Nappes profondes de Gironde, SCoT du SYSDAU, PCAET de la Communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers et SRADET Nouvelle-Aquitaine).

4.1. Les documents, plans et programmes de rang supérieur avec lesquels le PLU doit être compatible

4.1.1. Documents de planification et de gestion de l'eau

La Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 se fixe un objectif de gestion équilibrée de la ressource en eau et introduit la préservation des écosystèmes, la protection contre les pollutions et la restauration de la qualité au même niveau que le développement de la ressource, sa valorisation économique et sa répartition entre les usages. Pour traduire les principes de gestion équilibrée et décentralisée, elle a créé de nouveaux outils de planification (articles 3 et 5) :

- Les SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), à l'échelle de grands bassins.
- Les SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux), à des échelles plus locales.

Ces schémas établissent une planification cohérente et territorialisée (au niveau d'un bassin) de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

¹ « Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État ;

3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. »

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports [...]. »

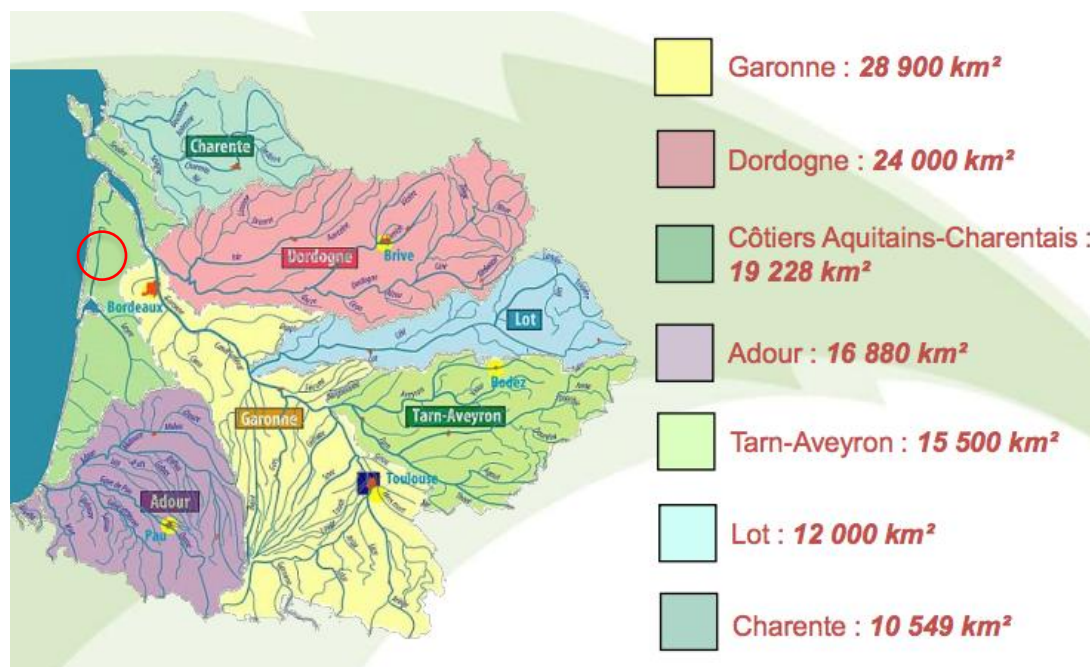
² Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

³ Notion de compatibilité : l'obligation de compatibilité est une obligation non-contrariété : la décision ou la règle inférieure ne doit pas avoir pour effet ou pour objet d'empêcher l'application de la règle supérieure. Il n'est pas exigé dans ce cas que le destinataire de la règle s'y conforme rigoureusement mais simplement qu'il ne contrevienne pas à ses aspects essentiels (source : Ministère du développement durable).

⁴ Notion de prise en compte : La notion de prise en compte est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document. La prise en compte est assurée au minimum par la non-méconnaissance des autres dispositions qui ne vont pas dans le même sens (source : Ministère du développement durable).

La commune de Baurech est localisée dans le périmètre du SDAGE Adour Garonne ainsi que dans le périmètre des SAGE des « Nappes profondes de Gironde » et « Vallée de la Garonne ».



Sous-bassins versants hydrographiques du bassin versant Adour Garonne
(Source : Agence de l'Eau Adour Garonne)

4.1.1.1. SDAGE Adour Garonne 2022-2027

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est un document de planification élaboré à l'échelle d'un bassin hydrographique. Disposant d'une portée juridique, il définit les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et vise à mettre en œuvre les objectifs de la législation sur l'eau, sur 5 ans. Il prend en compte les principaux programmes publics et définit des objectifs de gestion qui sont, à la fois, quantitatifs et qualitatifs des milieux aquatiques ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre.

La commune est concernée par les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Adour – Garonne pour les années 2022 à 2027, adopté en séance plénière du comité de bassin Adour-Garonne le 10 mars 2022, pour une entrée en vigueur le 4 avril 2022 (publication au JORF).

Il fixe les grandes priorités, appelées « orientations fondamentales », de gestion équilibrée de la ressource en eau. Un programme de mesures accompagne le SDAGE. Il rassemble les actions par territoire nécessaires pour atteindre le bon état des eaux. Sur la base de l'état des lieux de 2019, l'objectif 2027 est d'atteindre un bon état de qualité de 70% des cours d'eau du bassin. L'enjeu est notamment de concilier durablement protection de l'environnement et développement d'activités économiques face aux effets prévisibles des évolutions du climat, de la démographie ou encore de l'énergie.

Institués par la loi sur l'eau de 1992 et réactualisés en l'an 2000 avec la DCE, les SDAGE sont des documents de planification français de gestion de l'eau et des milieux aquatiques à l'échelle des grands bassins hydrographiques. Ils fixent pour 6 ans, les orientations permettant d'atteindre les objectifs de bon état des eaux. Les programmes pluriannuels de mesures (PDM) associés sont une application opérationnelle du SDAGE, qui identifie les principales actions à conduire pour l'atteinte des objectifs.

Ce document fixe **quatre objectifs majeurs jusqu'en 2027** :

- Créer les conditions de gouvernance favorables.
- Réduire les pollutions.
- Agir pour assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau.



- Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides.

Le Programme de mesures (PDM) fait la synthèse des actions techniques, financières ou réglementaires, à mettre en œuvre, pour atteindre ces objectifs. Le coût de ces actions est estimé à 3,1 milliards d'euros.

A – Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE	▪ Mieux connaître pour mieux gérer (transparence, partage de l'information, évaluation des politiques). ▪ Développer les analyses socio-économiques dans les territoires. ▪ Concilier les politiques de l'eau et d'aménagement du territoire en intégrant les enjeux de l'eau. → Intégrer dans les documents d'urbanisme, les enjeux liés à l'eau sur leur territoire (gestion des eaux pluviales, gestion de l'aménagement des espaces).
B – Réduire les pollutions	▪ Privilégier les actions préventives (réduction des pollutions à la source, bonnes pratiques). ▪ Organiser la synergie de moyens techniques, réglementaires et financiers. ▪ Réduire toutes les pollutions domestiques. ▪ Favoriser les infrastructures agroécologiques et développer les filières locales (circuits courts) et à bas niveau d'intrants pour accompagner l'évolution des pratiques agricoles. ▪ Préserver et reconquérir la qualité des eaux des estuaires et des lacs naturels sur le littoral.
C – Agir pour assurer l'équilibre quantitatif	▪ Maîtriser les prélèvements. ▪ Réaliser des économies et une meilleure utilisation de l'eau prenant en compte tous les usages. ▪ Généraliser l'utilisation rationnelle et économe de l'eau : modification des pratiques culturelles, diversification des assolements, réduction des fuites dans les réseaux. ▪ Mobiliser les réserves en eau existantes ou à créer. ▪ Généraliser la mobilisation des retenues d'eau existantes pour soutenir les débits des cours d'eau. ▪ Rechercher des ressources alternatives telles que la réutilisation des eaux non conventionnelles. ▪ Mettre en œuvre des projets de territoire de gestion de l'eau (PTGE) pour mener les actions nécessaires à la gestion équilibrée de la ressource.

D – Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques

- Restaurer la continuité écologique des cours d'eau notamment pour favoriser la circulation des poissons migrateurs, et réduire l'impact des aménagements sur les milieux aquatiques.
- Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau et le littoral en agissant à l'échelle des bassins versants.
- Préserver et restaurer les têtes de bassins versants, les zones humides et la biodiversité liée à l'eau.
- Réduire la vulnérabilité face aux risques d'inondation et de submersion en lien avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI).

Note : **en gras**, les axes qui concerneraient plus particulièrement le projet de PLU.

4.1.1.2. Les SAGE

Le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) est un outil de planification, institué par la loi sur l'eau de 1992, visant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Il repose sur une démarche volontaire de concertation avec les acteurs locaux et il est un instrument essentiel de la mise en œuvre de la directive cadre sur l'eau (DCE) qui fixe des objectifs pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles (eaux douces et eaux côtières) et pour les eaux souterraines.

Un SAGE est élaboré par une Commission Locale de l'Eau (CLE) composée d'usagers, de collectivités et de services de l'État. Le SAGE est ensuite soumis à la consultation des collectivités, puis approuvé par arrêté préfectoral.

Le projet de PLU est concerné par deux SAGE : celui des Nappes profondes de Gironde et celui de la Vallée de la Garonne vise à répondre aux objectifs et priorités de ces derniers.

e) Le SAGE Nappes profondes de Gironde

Le SAGE des Nappes profondes de la Gironde a été adopté par la CLE le 18 mars 2013 et approuvé par arrêté préfectoral du 18 juin 2013.

Le périmètre du SAGE concerne les ressources en eaux souterraines profondes du Miocène, de l'Oligocène, de l'Éocène et du Crétacé sur le territoire du département de la Gironde (10 000 km² environ) soit 542 communes.

Les dispositions du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable de la ressource en eau du SAGE sont regroupées au sein des enjeux suivants :

- Alimentation en eau potable.
- Surexploitation de la nappe de l'Oligocène.
- Surexploitation de la nappe de l'Éocène.
- Surexploitation de la nappe du sommet du Crétacé supérieur.
- Dépression piézométrique.
- Dénoyage d'aquifères captifs.
- Risques d'intrusion saline.
- Gestion en bilan.
- Gestion en pression.
- Volumes maximum prélevables.
- Zones à risque.
- Zones à enjeux aval.
- Optimisation des usages, économies d'eau et maîtrise des consommations.
- Substitution de ressources.
- Partage des coûts.



f) Le SAGE Vallée de la Garonne

Le SAGE Vallée de la Garonne approuvé par les préfets de 7 départements concernés le 21 juillet 2020.

Le périmètre du SAGE Vallée de la Garonne comprend le lit majeur du fleuve et l'ensemble des terrasses façonnées au Quaternaire. Il concerne la quasi-intégralité de la Garonne (plus de 500 km) et intègre près de 1000 cours d'eau (6000 km de linéaire). Il s'étend sur 442 kms, de la frontière espagnole à l'amont de l'agglomération bordelaise. Il couvre une superficie de plus de 8 200 km² et concerne plus de 1,5 million d'habitants. Enfin, il s'étend sur 2 régions, 7 départements et 813 communes. S'il n'est pas un bassin versant complet, le périmètre du SAGE de la Vallée de la Garonne constitue un espace cohérent du point de vue hydrographique et hydrogéologique (nappes phréatiques associées au système de terrasses).

Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) de la ressource en eau et des milieux aquatiques du SAGE a arrêté 5 objectifs généraux :

- Objectif général 1 : restaurer des milieux aquatiques, la continuité écologique et lutter contre les pressions anthropiques.
- Objectif général 2 : contribuer à la résorption des déficits quantitatifs.
- Objectif général 3 : intégrer la politique de l'eau dans la politique d'aménagement.
- Objectif général 4 : communiquer et sensibiliser pour créer une identité Garonne.
- Objectif général 5 : créer les conditions structurelles de mise en œuvre performante du SAGE.

4.1.1.3. Compatibilité du PLU avec le dispositif loi sur l'eau

L'élaboration du PLU de Baurech suit des orientations compatibles avec les principes et les priorités du SDAGE du Bassin Adour – Garonne et des deux SAGE. Un certain nombre de mesures et de règlements pris dans le projet de PLU sont compatibles avec les exigences de ces documents :

- **Les conditions favorables à une bonne gouvernance** : le PLU s'inscrit volontairement dans une démarche au service d'une gestion cohérente des problématiques urbaines et environnementales. De cette manière, le PLU répond à l'objectif du SDAGE concernant l'optimisation des moyens et des acteurs sur la question de la gestion de l'eau : préservation du réseau hydrographique, sensibles et en connectivité avec les sites Natura 2000, identification des corridors aquatiques de la trame bleue, maintien des fossés et aménagement de noues afin d'assurer la gestion des eaux pluviales.
- **La protection et la restauration des milieux aquatiques et humides remarquables**, avec la préservation intégrale des ruisseaux ainsi que les zones humides associées, afin de protéger la faune et la flore de ces écosystèmes et de faciliter leur gestion et leur entretien. Projet traduit dans le règlement par diverses dispositions.
- **La préservation et la restauration des fonctionnalités des milieux aquatiques** : maintenir les ripisylves en bord de cours d'eau, en premier lieu la Garonne, et favoriser les franges végétales entre l'urbanisation et le réseau hydrographique.
- **La sauvegarde de la qualité des aquifères d'eau douce nécessaires à l'alimentation humaine**, avec des règles collectives de gestion et de protection.
 - Les orientations du PLU contribuent à maîtriser les pollutions induites par les systèmes d'assainissement. En effet, elles prévoient une organisation cohérente entre le développement urbain et le renforcement/amélioration des dispositifs d'assainissement, en tenant compte de la sensibilité des milieux récepteurs et de la capacité d'accueil des nouvelles populations.
 - Le règlement et le zonage prennent des mesures concernant les eaux pluviales, elles doivent être infiltrées sur la parcelle pour protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants. Le règlement impose des limitations sur les surfaces artificialisées par zone et des surfaces minimales de pleine terre, ainsi que des matériaux poreux pour les aires de stationnement, les accès et les cheminements doux. Le zonage protège des secteurs destinés à la gestion des eaux de ruissellement (exemple : identification au titre de l'article R.151-43, 7^{ème} alinéa de noues au pied du lotissement des Augustins).

- Les OAP préconisent également de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriser dès que possible l'infiltration de l'eau sur place (fossés, parkings enherbés...) et de favoriser une gestion naturelle des eaux de ruissellement (noues, bassins d'orage paysagers...).
- La maîtrise de l'urbanisation et la mise en place de dispositif d'assainissement adaptés à cette urbanisation permettent de préserver la qualité de la ressource en eau potable.
- Rechercher des ressources alternatives telles que la réutilisation des eaux non conventionnelles est demandée dans le règlement.
- **La lutte contre la pollution** : la maîtrise de l'urbanisation, l'adéquation de l'assainissement à cette urbanisation et le développement du réseau d'assainissement s'inscrivent dans cet objectif. Le règlement prescrit plus particulièrement que :
 - Aucun rejet direct d'eaux usées n'est autorisé dans le milieu naturel.
 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Un prétraitement de ces eaux peut être obligatoire.
- **La gestion durable de la ressource en eau** : les ressources en eau et le traitement des eaux usées apparaissent suffisantes pour couvrir les nouveaux besoins entraînés par les nouvelles zones urbaines ouvertes par le PLU.
- **La réduction de la vulnérabilité face aux risques d'inondation et de submersion en lien avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)** : le zonage rend inconstructible les terrains en zone PPRI rouge et avec des restrictions de constructions en zone PPRI bleu. A noter que les sous-sols sont prohibés.

4.1.2 Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aire Métropolitaine Bordelaise

Le PLU de Baurech est compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial de l'aire métropolitaine bordelaise en vigueur, approuvé le 13 février 2014.

Ce document communal s'est construit dans le respect des quatre grandes orientations déclinées dans son Document d'Orientation et d'Objectifs :

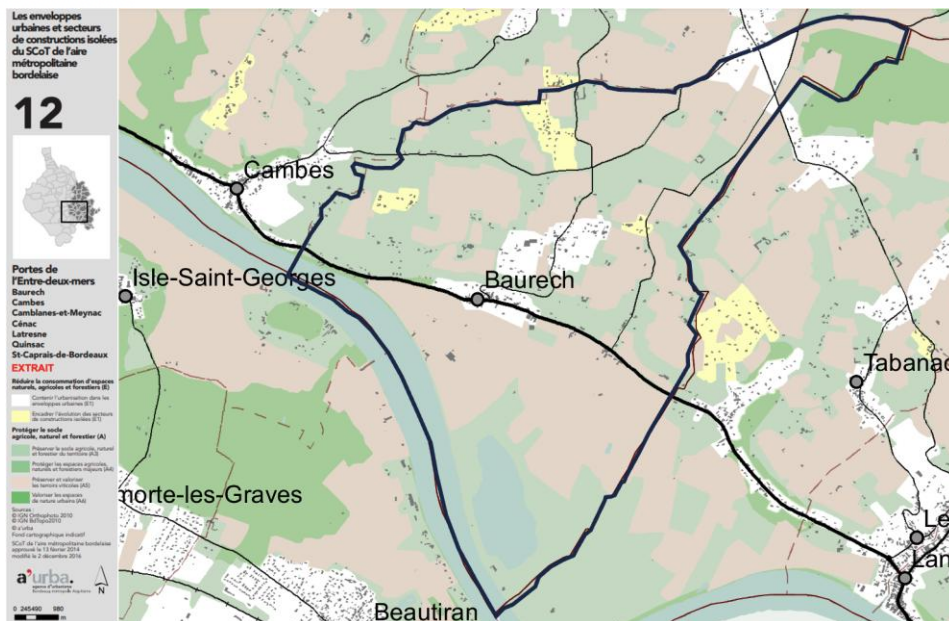
- L'aire métropolitaine bordelaise, un territoire grandeur nature : pour une métropole nature.
- L'aire métropolitaine bordelaise, un territoire économe : pour une métropole responsable.
- L'aire métropolitaine bordelaise, un territoire en essor : pour une métropole active.
- L'aire métropolitaine bordelaise, un territoire à bien vivre : pour une métropole à haut niveau de services.

Il s'est plus particulièrement employé à mettre en œuvre les orientations en matière de respect du socle naturel de son territoire.

De manière plus concrète, les grands points de compatibilité qui ont notamment guidé le zonage sont les suivants.

4.1.2.1. Le respect des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées

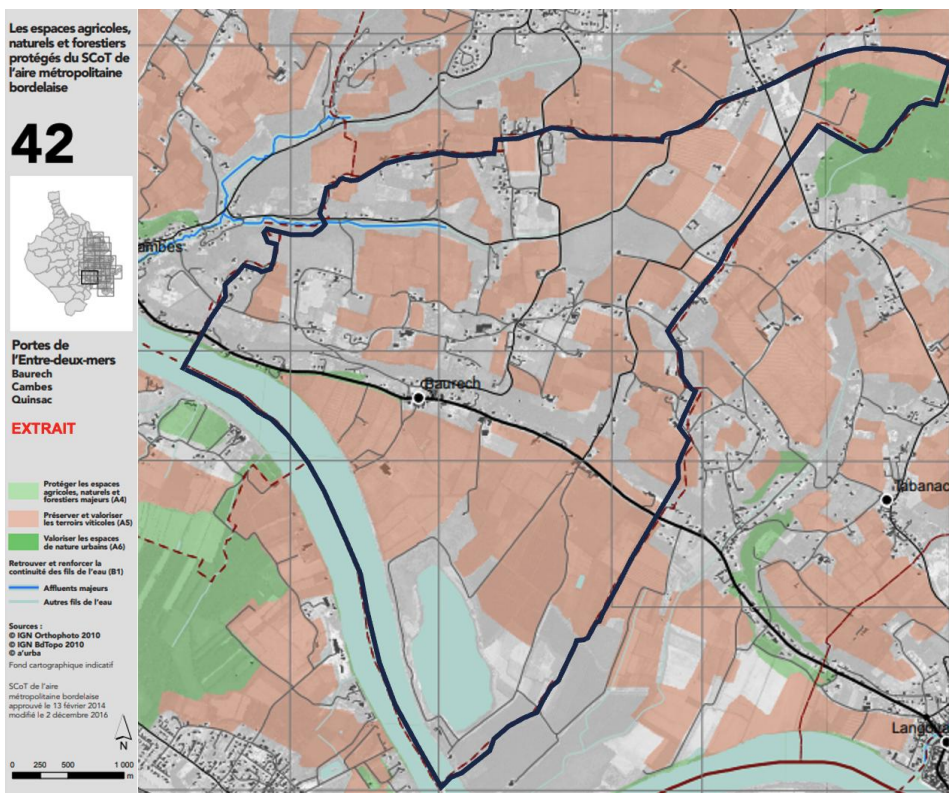
L'ensemble des zones de développement du PLU respecte les enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées définis dans le SCoT. Il s'est tout particulièrement employé à maîtriser ces derniers.



4.1.2.2. La prise en compte des espaces agricoles naturels et forestiers protégés

Les espaces agricoles, naturels et forestiers protégés identifiés par le SCoT sont traduits règlementairement dans le PLU par un classement en zone A ou N.

Ainsi, le classement en zone A du PLU tient compte de l'orientation du SCoT visant à protéger et valoriser le terroir viticole au Nord de la commune dans le strict respect des périmètres définis par le SCoT. Tandis que le zonage N a été notamment utilisé au sein de ce terroir pour préserver la trame forestière, mais aussi la vallée de la Garonne.



Une attention particulière a été portée aux EBC, EVP et éléments de patrimoine paysager, afin de les lister et de les protéger de manière la plus explicite possible dans le PLU.

4.1.2.3. Le respect de la Trame Verte et Bleue et des continuités écologiques identifiées à l'échelle de la métropole

Le socle agricole, naturel et forestier du territoire de Baurech, ainsi que les grandes continuités naturelles identifiées par le diagnostic environnemental est pris en charge par un classement en zones A ou N inconstructibles et par la mise en œuvre, dans certains cas, d'Espaces Boisés Classés à conserver.

Une attention particulière a également été accordée à la protection des espaces naturels majeurs que constituent le site Natura 2000 de la Garonne et les deux ZNIEFF.

1 | La métropole nature

Extrait

- Protéger le socle agricole, naturel et forestier (A)**
-  Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs (A4)
 -  Préserver et valoriser les terroirs viticoles (A5)
- Structurer le territoire à partir de la trame bleue (B)**
-  Préserver et valoriser les lits majeurs des cours d'eau (B1)
 -  Retrouver et renforcer la continuité des fils de l'eau (B1)
 -  Retrouver et renforcer la continuité des affluents majeurs (B1)
- Affirmer les qualités et fonctionnalités des paysages de l'aire métropolitaine (C)**
-  Préserver les boisements (C1)
 -  Reconnaître les vallons comme des éléments structurants du paysage (C1)
 -  Maintenir et préserver la qualité écologique des continuités naturelles majeures (C2)
 -  Étudier le maintien ou la restauration de liaisons écologiques et paysagères (C2)



4.1.2.4. Le respect du principe de proportionnalité défini entre extension urbaine et renouvellement urbain

La capacité d'accueil du PLU respecte l'objectif minimum de répartition entre extension urbaine et renouvellement urbain.

Le choix de contenir l'urbanisation dans des enveloppes urbaines prédéfinies, s'accompagne également de la volonté de rationaliser, en leur sein, l'occupation des sols des espaces occupés afin notamment de **promouvoir des formes urbaines plus économes**.

L'intensification urbaine est mise en œuvre au sein des zones urbaines à vocation d'habitat (zones UA et UB) d'une superficie totale de 39,3 ha.

Seuls 1,94 ha d'opérations sont programmés réellement en extension urbaine, représentant la construction de 30 logements au maximum, avec une densité moyenne autour de 14 logements/hectare, soit 700 m² par logement.

E4. Rationaliser l'occupation des sols

Trouver un meilleur équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine

Un meilleur équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine doit être trouvé à l'échelle de chaque territoire afin de renverser les pratiques en faveur du renouvellement tout en prenant en compte les spécificités et les contextes locaux.

Au vu de l'armature urbaine du projet, ces équilibres peuvent s'approcher de la répartition suivante tant en termes de production de logements qu'en termes de foncier économique (répartition en m² de plancher) :

	Extension urbaine	Renouvellement urbain
Cœur d'agglomération (dont hypercentre)	20 %	80 %
Couronne de centralités et centralités relais	50 %	50 %
Bassins de vie (hors centralités relais)	60 %	40 %

4.1.2.5. Le respect des objectifs de modération foncière définis dans le SCOT

E5. Donner les conditions d'un développement résidentiel économe en foncier

Réduire la consommation moyenne du foncier pour les futurs logements

Pour cela, à titre indicatif, pour les constructions neuves, sont fixés par grand territoire les objectifs moyens de consommation d'espace suivants :

Ces équilibres, fixés à l'échelle de chaque grand territoire, doivent pouvoir être adaptés aux contextes territoriaux tout en respectant les objectifs moyens par les EPCI suivants pour les constructions neuves :

Objectifs par logement (individuel et collectif)	Consommation foncière 2000-2009 *	Objectif moyen fixé par intercommunalité	Objectif moyen fixé par territoire		
			Cœur d'agglomération (dont hypercentre)	Couronne de centralités	Bassins de vie (dont centralités relais)
CdC Vallon Artolie	860 m ² /logt	700 m ² /logt	—	—	700 m ² /logt
CdC Portes Entre-deux-Mers	1 030 m ² /logt	550 à 700 m ² /logt	—	540 m ² /logt	700 m ² /logt
CdC Jalle Eau Bourde	820 m ² /logt	550 à 700 m ² /logt	—	540 m ² /logt	700 m ² /logt

L'objectif de modération foncière retenu dans le cadre du PADD s'établit autour de 14 logements à l'hectare en moyenne, soit 700 m²/logement, ce qui représente une évolution significative et une recherche d'autres formes urbaines qui ce qui a été pratiqué jusqu'à présent sur la commune dans la plupart des cas et va au-delà des préconisations du SCOT.

4.1.2.6. En conclusion

L'analyse ci-dessus montre clairement la compatibilité du PLU de Baurech avec le DOO du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise approuvé. Les dispositions prises dans les différentes pièces du PLU mettent en œuvre cette comptabilité.

4.2. Les documents, plans et programmes de rang supérieur que le PLU doit prendre en compte

4.2.1 Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) a été adopté par le Conseil régional le 16 décembre 2019 et approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020.

Le SRADDET a une visée stratégique et intégratrice et renforce la place de l'institution régionale, dans la formulation d'une vision politique de ses priorités en matière d'aménagement du territoire.

Il fixe les objectifs de moyen et long terme, en lien avec plusieurs thématiques : équilibre et égalité des territoires, implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets.

Plus précisément, l'objectif du SRADDET de Nouvelle-Aquitaine est **« d'appréhender de manière complémentaire et combinée les solutions d'aménagement visant à concevoir un urbanisme durable sobre en foncier, de promouvoir de nouvelles formes de mobilité, renforcer les équilibres territoriaux, adapter les territoires aux effets du changement climatique et préserver et restaurer la biodiversité »**.

Conformément aux dispositions de la loi « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » (dite loi Climat et résilience) du 22 août 2021, **la modification n°1 du SRADDET a été adoptée le 14 octobre 2024 par le Conseil régional et approuvée par le Préfet de Région le 18 novembre 2024.**

Principales orientations du Rapport d'Objectifs du SRADDET	Rappel des dispositions du PLU de Baurech, répondant aux objectifs du SRADDET
Orientation 1 - Une Nouvelle Aquitaine dynamique, des territoires attractifs, créateurs d'activités et d'emplois	
Objectif stratégique 1.1 : créer des emplois et de l'activité économique en valorisant le potentiel de chaque territoire dans le respect des ressources et richesses naturelles - Construire un environnement d'accueil et d'accompagnement favorable au développement des entreprises sur tout le territoire régional - Ancrer les usines à la campagne en accompagnant un modèle de production industrielle durable dans les territoires ruraux - Développer une agriculture performante sur les plans économique, social et environnemental - Pérenniser les activités humaines en milieu rural en favorisant l'installation en agriculture et la transmission des exploitations agricoles - Valoriser la ressource en bois avec une gestion durable et multifonctionnelle des forêts - Permettre par un aménagement harmonieux, le développement durable de l'économie de la pêche, des cultures marines et de l'aquaculture maritime et continentale - Développer des destinations touristiques durables avec les acteurs locaux	- Le PLU consacre la vocation de la zone industrielle de « La Lande ». Il envisage une extension sur des terrains agricoles ne présentant pas d'enjeux environnementaux. - Le PLU s'est employé à classer en zone agricole A une grande partie de la commune pour permettre la protection du terroir viticole. - Par le biais de changement de destination en zones agricoles et naturelles, le PLU favorise le développement d'activités agro-touristiques. - Le PLU s'emploie à maintenir et optimiser une économie touristique et de loisirs existante en classant le « lac de Baurech » avec un règlement adapté, dans le respect du PPRI.



Principales orientations du Rapport d'Objectifs du SRADDET	Rappel des dispositions du PLU de Baurech, répondant aux objectifs du SRADDET
- Favoriser un maillage de l'offre touristique sur l'ensemble du territoire et conforter les sites touristiques à forte fréquentation par un aménagement durable - Anticiper les impacts du changement climatique pour le secteur du tourisme - Favoriser le tourisme d'itinérance par un maillage d'itinéraires doux à l'échelle régionale	
Objectif stratégique 1.2 : développer l'économie circulaire	Cet objectif ne concerne pas les différents outils que le PLU peut mettre en œuvre.
Objectif stratégique 1.3 : donner à tous les territoires l'opportunité d'innover et d'expérimenter	Cet objectif ne concerne pas les différents outils que le PLU peut mettre en œuvre.
Objectif stratégique 1.4 : accompagner l'attractivité de la région par une offre de transport de voyageurs et de marchandises renforcée	Cet objectif ne concerne pas les différents outils que le PLU peut mettre en œuvre.
Objectif stratégique 1.5 : ouvrir la région Nouvelle-Aquitaine sur ses voisines, l'Europe et le monde	Cet objectif ne concerne pas les différents outils que le PLU peut mettre en œuvre.
Orientation 2 - Une Nouvelle Aquitaine audacieuse, des territoires innovants face aux défis démographiques et environnementaux	
Objectif stratégique 2.1 : allier économie d'espace, mixité sociale et qualité de vie en matière d'urbanisme et d'habitat - Réduire de 50% la consommation d'espace à l'échelle régionale, par des modèles de développement économes en foncier - Assurer la cohérence entre l'urbanisation, l'offre de transport et les réseaux et équipements existants (numériques, eau/assainissement, etc.) - Garantir et défendre un habitat de qualité, choisi, accessible à tous les néo-aquitains en assurant une offre équilibrée entre territoires littoraux, urbains et ruraux - Intégrer le vieillissement de la population dans les stratégies de développement urbain (mobilité, habitat, activité économique, loisirs, santé, activité physique, lien social) - Développer la nature et l'agriculture en ville et en périphérie - Requalifier les entrées de villes et les zones d'activités en assurant des aménagements paysagers de qualité - Valoriser les eaux pluviales et les eaux grises dans l'aménagement en favorisant la végétalisation source de rafraîchissement naturel	- Le PLU met en œuvre l'objectif de modération de 50% dans la prochaine décennie de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, consacré par la loi « Résilience ». - Cet objectif se traduit notamment par une extension limitée des enveloppes urbaines. Ce qui permet, en outre, d'optimiser les équipements d'infrastructure existants et limiter les déplacements. - Le règlement et les OAP mettent en œuvre des dispositions pour viser à la qualité architecturale. Ils prévoient également des mesures d'intégration paysagère et de préservation de l'environnement, notamment de continuités végétales dans les parcelles privées, de maintien des vues, de limitation des surfaces imperméabilisées de gestion des eaux et de respect de l'intimité et du cadre de vie. - Le PLU donne également une place à la « nature en ville », en imposant un pourcentage d'espaces verts collectifs dans toutes les opérations d'urbanisme et en imposant une part de « surface de pleine terre » pour toute nouvelle parcelle bâtie. - L'accueil des nouvelles populations et le maintien de celle existante permis par le PLU s'appuient sur un parc d'équipements existants pour assurer un équilibre multigénérationnel.
Objectif stratégique 2.2 : préserver et valoriser les milieux naturels, les espaces agricoles, forestiers et garantir la ressource en eau Garantir la ressource en eau en quantité et qualité, en préservant l'alimentation en eau potable, usage	- Les choix de développement opérés par le PLU sont compatibles avec les ressources en eau communales, y compris en période estivale. - L'analyse du chapitre 1.4.7. « La trame verte et bleue » dans le tome 1 du présent rapport de présentation montre comment



Principales orientations du Rapport d'Objectifs du SRADDET	Rappel des dispositions du PLU de Baurech, répondant aux objectifs du SRADDET
prioritaire, et en économisant l'eau dans tous ses types d'usage - Protéger et valoriser durablement le foncier agricole et forestier - Préserver et restaurer les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) - Préserver et restaurer la biodiversité pour enrayer son déclin - Préserver et restaurer la qualité des paysages et leur diversité	les choix d'aménagement du PLU s'appuient sur la trame verte et bleue proposée par le SRADDET. Les principaux boisements d'intérêt (notamment au sein de la ZNIEFF au Nord) sont protégés par des EBC. - Les principaux émissaires du réseau hydrographique communal sont classés en zone N. - Le PLU s'est employé à classer en zones agricole A et naturelle N une grande partie de la commune pour permettre le développement d'une agriculture locale responsable et la protection des zones naturelles. - Les choix d'urbanisation du PLU préservent les sites sensibles de la commune : aucune zone urbaine nouvelle n'est implantée dans l'unité paysagère de la vallée de la Garonne, Sur le plateau Nord, les développements urbains ont un impact visuel limité.
Objectif stratégique 2.3 : accélérer la transition énergétique et écologique pour un environnement sain - Réduire les consommations d'énergie et les émissions de GES aux horizons 2021, 2026, 2030 et 2050 - Améliorer la qualité de l'air aux horizons 2020 et 2030 - Développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture solo - Développer les infrastructures de diffusion et de production d'énergie pour les nouvelles motorisations - Structurer la chaîne logistique des marchandises, en favorisant le report modal vers le ferré et le maritime et le développement des plateformes multimodales - Réduire les trafics poids lourds en transit international par des itinéraires privilégiés ou obligatoires, péages, autoroutes ferroviaires, autoroutes de la mer, etc. - Réduire les consommations d'énergie des et dans les bâtiments - Faire de la Nouvelle-Aquitaine la première « région étoilée » de France, en stoppant la pollution lumineuse du ciel nocturne - Valoriser toutes les ressources locales pour multiplier et diversifier les unités de production d'énergie renouvelable - Développer la ressource et l'usage du bois énergie issu de forêts gérées durablement dans le respect de la hiérarchie des usages (bois d'œuvre et d'industrie) - Développer les réseaux de chaleur, à toutes les échelles territoriales, en accompagnement de la densification urbaine - Développer les pratiques agro-écologiques et l'agriculture biologique - Développer l'écoconstruction en visant l'amélioration de la qualité de l'air intérieur	- Le règlement tend à favoriser les techniques d'architecture bioclimatique ou d'écoconstruction, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, permettant à terme de limiter les émissions de GES. - Le choix du PLU d'une urbanisation plus compacte permettent Le PLU ne dispose pas des outils qui permettraient d'inciter aux pratiques agro-écologiques. Toutefois, le PLU s'est employé à classer en zone agricole A une grande partie de la commune pour permettre le développement d'une agriculture locale responsable.
Objectif stratégique 2.4 : mettre la prévention des déchets au cœur du modèle de production et de consommation	Cet objectif ne concerne pas les différents outils que le PLU peut mettre en œuvre.



Principales orientations du Rapport d'Objectifs du SRADDET	Rappel des dispositions du PLU de Baurech, répondant aux objectifs du SRADDET
Objectif stratégique 2.5 : être inventif pour limiter les impacts du changement climatique - Renforcer la protection de la ressource forestière contre les divers risques accrus par les dérèglements climatiques - Définir et appliquer les stratégies locales d'adaptation par une anticipation des risques - Reconquérir et renaturer les espaces naturels littoraux et rétro littoraux pour limiter les conséquences des risques côtiers amplifiés par les dérèglements climatiques	96,7 ha de boisements, soit 12,5% du territoire communal sont protégés par des EBC, sans parler des EVP et autres éléments de patrimoine paysager protégés. - L'ensemble des espaces naturels est protégé par le zonage N. - Le PLU prend strictement en compte les dispositions du PPRI inondation dans le zonage.
Orientation 3 - Une Nouvelle Aquitaine solidaire, une région et des territoires unis pour le bien-vivre de tous	
Objectif stratégique 3.1 : renforcer les liens entre les villes, la métropole et les territoires ruraux - Mettre le partenariat et la réciprocité au cœur des relations entre territoires : alimentation, énergie, mobilité, développement économique, équipements... - Faire émerger un système métropolitain régional plus équilibré entre Bordeaux et les grands pôles structurants - Conforter les villes et les bourgs comme pôles animateurs des espaces de vie du quotidien - Intégrer les quartiers prioritaires dans les dynamiques de leurs agglomérations	Le PLU reprend les constats du SCoT du SYSDAU en matière d'armature urbaine sur son territoire et de la place de Baurech sur son territoire. Le développement maîtrisé de la commune permettra de conforter son parc d'équipements.
Objectif stratégique 3.2 : assurer un accès équitable aux services et équipements, notamment à travers l'affirmation du rôle incontournable des centres-villes et centres-bourgs - Reconquérir les centres-bourgs et les centres-villes, lieux essentiels au lien social et au dynamisme économique - Garantir l'équité dans l'accès aux droits et aux services publics sur l'ensemble de la région - Résorber les déserts médicaux en renforçant le maillage, l'innovation et la coopération dans l'offre de soin - Développer l'accès à la culture et les coopérations culturelles entre territoires - Faciliter l'activité physique et assurer l'accès au sport dans tous les territoires	- La taille de la commune ne lui permet pas de disposer d'une offre médicale propre, ni de propositions culturelles diversifiées. - Elle ne bénéficie pas, non plus, de services et commerces en centre-bourg. Les dispositions du règlement permettent cependant d'accueillir les initiatives qui pourraient se développer dans ce domaine.
Objectif stratégique 3.3 : optimiser les offres de mobilité, la multimodalité et l'intermodalité - Consolider la gouvernance et la coopération pour une offre de mobilité « sans couture » - Réinventer les gares et les pôles d'échanges - Mettre en œuvre un panel de solutions de mobilité sur l'ensemble du territoire régional et en particulier sur les territoires fragiles mal desservis	Les outils du PLU sont limités pour optimiser la multimodalité. Toutefois, l'intercommunalité s'emploie à développer un véritable schéma des liaisons cyclables interconnecté avec les communes voisines.

Principales orientations du Rapport d'Objectifs du SRADDET	Rappel des dispositions du PLU de Baurech, répondant aux objectifs du SRADDET
Objectif stratégique 3.4 : garantir la couverture numérique et développer les nouveaux services et usages - Assurer le déploiement de la fibre dans tous les départements à l'horizon 2025 - Faire évoluer la couverture mobile et diversifier les moyens d'accès en mobilité <i>Favoriser l'inclusion numérique en direction des publics les plus fragiles</i> <i>Développer l'e-santé, favoriser la coordination des soins, faciliter le maintien à domicile et l'autonomie des personnes avançant en âge</i> <i>Contribuer à doter les territoires d'un réseau dense de tiers lieux, pour développer le télétravail et le coworking</i>	Le PLU optimise l'avènement de la fibre optique, notamment pour les entreprises et proposant un mode de développement urbain compact qui limite la longueur des réseaux à déployer.

Note : **en italique**, les mesures du SRADDET qui ne concernent pas directement le projet de PLU.

L'analyse ci-dessus montre clairement la bonne prise en compte du SRADDET de Nouvelle-Aquitaine par le PLU de Baurech, dans le domaine d'action qui est le sien.

4.2.2. Le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise (SYSDAU)

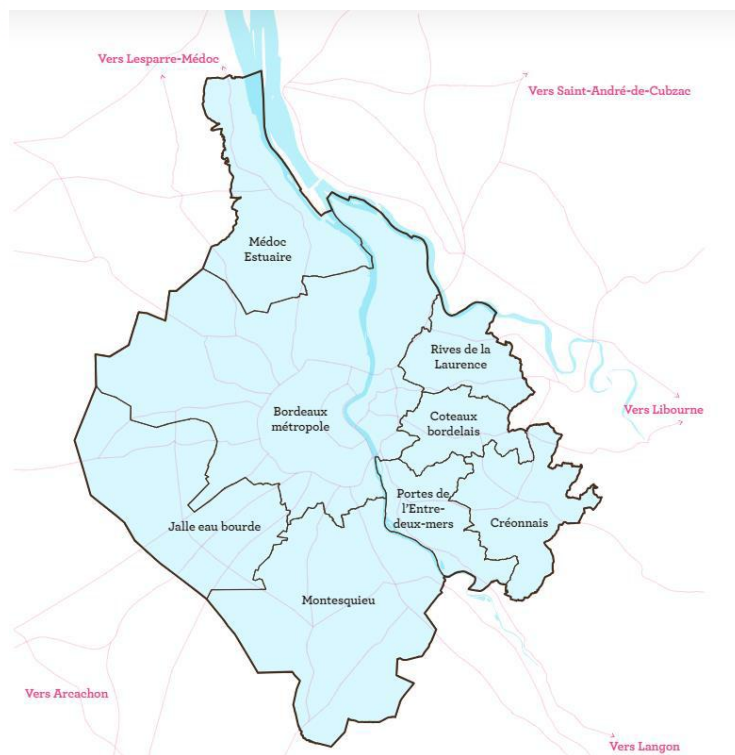
4.2.2.1 Les principes

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) élaboré par le SYSDAU définit à l'échelle de l'aire métropolitaine bordelaise, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement du territoire à l'horizon 2030 dans une perspective de développement durable.

Il sert de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement, etc.

Le SCoT bioclimatique est constitué des documents suivants :

- Un rapport de présentation, qui contient notamment un diagnostic et une évaluation environnementale ;
- Le Projet d'aménagement stratégique (PAS), qui définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à l'horizon 2040 ;
- Le Document d'orientation et d'objectifs (D2O), qui est opposable aux PLUi et PLU, PLH, PDU et cartes communales, ainsi qu'aux principales opérations d'aménagement ;
- Les documents cartographiques ;
- Les Dispositions particulières liées à la loi littoral ;
- Le Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique.



Le SCoT bioclimatique de l'aire métropolitaine bordelaise a été approuvé le 11 décembre 2025. Ce nouveau document vient prendre la relève du précédent SCoT approuvé le 13 février 2014 et modifié le 2 décembre 2016.

Le tableau en pages-ci après analyse la compatibilité du PLU avec les dispositions opposables du D2O du SCoT établi en 2025.

Avant toute chose, il est important de préciser que le D20 s'articule autour de quatre ambitions qui sont :

- L'aire métropolitaine bordelaise bioclimatique, un territoire grandeur nature ;
- L'aire métropolitaine bordelaise économe, un territoire ressources ;
- L'aire métropolitaine bordelaise active, un territoire en essor ;
- L'aire métropolitaine bordelaise sobre et équilibrée, un territoire à bien vivre.



D2O du SCOT		Compatibilité du PLU de Baurech avec le D2O	
Ambition 1 - L'aire métropolitaine bordelaise bioclimatique, un territoire grandeur nature			
Orientation A - Renouveler et renforcer le lien à la nature et aux paysages par l'aménagement d'une armature bioclimatique naturelle			
▪ Préserver la diversité des paysages à toutes les échelles ▪ Constituer un climatiseur naturel de corridors de fraîcheur par une armature naturelle bioclimatique ▪ Placer l'eau et les milieux aquatiques au cœur de l'aménagement du territoire ▪ Affirmer les trames vertes, bleues et brunes en réseau écologique multifonctionnel	▪ Le PLU affirme une volonté forte de préservation et de valorisation des paysages locaux, en cohérence avec les orientations du Plan de Paysage porté par Communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers et les objectifs du SCoT. ▪ À ce titre, de nombreux Espaces Boisés Classés (EBC) ont été inscrits sur le territoire communal, représentant une superficie totale de 96,7 hectares, soit une augmentation de 34,11 hectares protégés par rapport au précédent PLU en vigueur. ▪ Par ailleurs, le document d'urbanisme prévoit la création de 10 Espaces Verts Protégés (EVP), destinés notamment à préserver les parcs de châteaux et de domaines, ainsi que la protection de 34 alignements d'arbres remarquables et d'un arbre remarquable isolé. ▪ L'ensemble de ces dispositifs contribue à structurer une trame verte cohérente à l'échelle communale, en continuité avec les continuités écologiques et paysagères des territoires voisins.		
Orientation B – Préserver les paysages agricoles, naturels et forestiers et restaurer leurs fonctionnalités			
▪ Préserver les fonctionnalités des sols agricoles, naturels et forestiers ▪ Préserver ls continuités écologiques et les cœurs de biodiversité ▪ Préserver les terroirs viticoles et prendre en compte leurs évolutions ▪ Renforcer la protection des terroirs agricoles et favoriser l'agriculture locale ▪ Préserver les milieux forestiers et valoriser leurs fonctionnalités ▪ Valoriser les espaces de nature urbains ▪ Préserver une grande partie d'espaces agricoles naturels et forestiers (ENAF) au sein des enveloppes urbaines	▪ Le PLU s'est employé à classer en zone agricole A une grande partie de la commune pour permettre la protection du terroir viticole.		
Orientation C – Adapter l'aménagement du territoire aux changements climatiques			
▪ Prendre en compte l'aggravation des risques d'inondations pour protéger les personnes et les biens ▪ Adapter le territoire aux risques d'inondations par des solutions fondées sur la nature	▪ 96,7 ha de boisements, soit 12,5% du territoire communal sont protégés par des EBC, sans parler des EVP et autres éléments de patrimoine paysager protégés. ▪ L'ensemble des espaces naturels est protégé par le zonage N. ▪ Le PLU prend strictement en compte les dispositions du PPRI inondation dans le zonage.		



D2O du SCOT	Compatibilité du PLU de Baurech avec le D2O
▪ Réduire l'exposition des territoires aux risques d'incendie de forêts et aménager les lisières forestières ▪ Adapter l'aménagement du territoire aux risques mouvements de terrain et retrait-gonflement des argiles ▪ Assurer la gestion des risques technologiques et industriels ▪ Identifier des bassins de risques dans une approche multirisques	
Orientation D – Conforter l'armature bioclimatique par la renaturation ▪ Identifier et caractériser les espaces agricoles naturels et forestiers (ENAF) au sein des enveloppes urbaines au regard de l'armature bioclimatique ▪ Reconnaître les sites préférentiels de renaturation et leurs conditions de restauration ▪ Aménager les deux côtés des lisières pour améliorer la qualité des sols, de l'eau et de l'air	▪ Un travail précis a été réalisé dans le cadre des études du PLU afin d'identifier les espaces naturels et agricoles situés au sein de l'enveloppe urbaine de la commune, en vue de leur appliquer des protections spécifiques et de limiter leur artificialisation.
Ambition 2 - L'aire métropolitaine bordelaise économe, un territoire ressources	
Orientation E – Rationnaliser l'occupation des sols par l'intensification ▪ Inscrire la trajectoire ZAN du SCoT ▪ Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines définies ▪ Réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers au sein des enveloppes urbaines ▪ Fixer les conditions d'un développement économe en foncier ▪ Rationaliser l'occupation des sols ▪ Intensifier les efforts sur le foncier résidentiel ▪ Etablir des conditions particulières d'un développement économique plus économe en foncier ▪ Réserver un foncier spécifique pour les équipements nécessaires aux services urbains	▪ Le PLU s'inscrit dans la trajectoire ZAN avec un consommation future de l'ordre de 4.3 hectares au maximum. ▪ Le PLU inscrit son développement au sein des enveloppes urbaines définies par le SCoT et privilégie la densification dans les secteurs 1AU identifiés.
Orientation F – Anticiper et répondre aux besoins actuels et futurs en eau ▪ Mieux articuler les documents d'urbanisme avec les politiques de l'eau ▪ Protéger les ressources en eau	▪ Les objectifs de construction nouvelle sur la commune ont été corrélés à la disponibilité de la ressource en eau sur le territoire, afin de ne pas entraîner de surcharge sur cette ressource. ▪ L'annexe sanitaire du PLU comporte par ailleurs des précisions relatives à cette ressource, issues d'un travail conjoint mené avec le syndicat gestionnaire du territoire.



D2O du SCOT	Compatibilité du PLU de Baurech avec le D2O
▪ Engager une politique prioritaire d'économie des ressources en eau ▪ Adapter le développement urbain à la ressource en eau et aux capacités des infrastructures ▪ Développer les mécanismes de solidarité territoriale pour améliorer l'accès à d'autres ressources ▪ Assurer un traitement adapté des eaux usées et pluviales ▪ Coordonner les efforts pour planifier une politique du partage de l'eau	
Orientation G – Economiser l'énergie et engager la transition énergétique ▪ Favoriser la sobriété énergétique en maîtrisant les consommations énergétiques du parc bâti et en encourageant le recours aux EnR ▪ Favoriser la production décentralisée d'EnR et de récupération ▪ Développer et adapter les infrastructures de distribution énergétique ▪ Favoriser l'écologie industrielle et les installations de production nécessaire à la transition énergétique	▪ Le règlement du PLU intègre des dispositions relatives à la sobriété énergétique ainsi qu'à l'utilisation de matériaux favorables à la transition écologique.
Orientation H – Valoriser les sols nourriciers et préserver les ressources du sous-sol ▪ Améliorer la prise en compte de la valeur agronomique des sols ▪ Faciliter la mise en œuvre des équipements permettant la gestion des espaces agricoles ▪ Développer la valorisation de la filière des matériaux ▪ Etablir un équilibre concerté entre la valorisation des gisements locaux et la préservation de l'environnement ▪ Développer le transport des matériaux par voie fluviale ou ferroviaire	▪ le PLU s'est employé à classer en zone agricole A une grande partie de la commune pour permettre le développement d'une agriculture locale responsable.
Orientation I – Favoriser l'économie circulaire ▪ Amplifier le tri à la source des déchets, puis poursuivre le développement des solutions de traitement ▪ Développer l'économie circulaire et l'écologie industrielle territoriale ▪ Renforcer les aménagements pour améliorer et faciliter le recyclage	▪ Cet objectif ne concerne pas les différents outils que le PLU peut mettre en œuvre.



D2O du SCOT	Compatibilité du PLU de Baurech avec le D2O
Orientation J – Limiter la pollution de l'air - Aménager différemment - Réglementer pour réduire l'exposition aux polluants atmosphériques	Cet objectif ne concerne pas les différents outils que le PLU peut mettre en œuvre.
Orientation K – Réduire les émissions de GES et favoriser la séquestration carbone - Améliorer la connaissance sur l'empreinte et la séquestration carbone - Développer et poursuivre une nouvelle gestion du socle agricole, naturel et forestier - Allier renaturation et séquestration carbone	- Le PLU par le biais de la protection de nombreuses zones naturelles met en œuvre une démarche favorable à la séquestration du carbone. - Les secteurs de développement urbain portent des initiatives en faveur de la création d'espaces plantés. - La part de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du PLU est très faible en raison d'une volonté de maintenir le cadre rural de la commune et ainsi, d'y préserver ses qualités paysagères mais également agronomiques et forestières.
Ambition 3 - L'aire métropolitaine bordelaise active, un territoire en essor	
Orientation L – Un développement économique performant pour accompagner les transformations économiques, fluidifier les échanges - Conforter une armature économique structurée autour des grands corridors d'échanges de l'aire métropolitaine - Améliorer l'accessibilité au quotidien et conforter un réseau de grandes liaisons nationales et internationales performant - Accompagner la politique de réindustrialisation en soutenant les filières stratégiques et émergentes - Définir et identifier des sites préférentiels de réindustrialisation - Intégrer les activités productives sur les sites du port de bordeaux et l'économie fluviale dans la stratégie de l'aire métropolitaine - Faciliter le développement des sites de formation et de recherche - Organiser le développement des activités logistiques autour de l'équilibre territorial et environnemental	- Le PLU identifie un secteur d'extension de la zone d'activité existante au nord de la commune portée par la communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers qui dispose de cette compétence. - Un secteur spécifique est délimité autour du lac et du Port de Leyron afin de permettre des activités de loisirs nautiques et un tourisme fluvial autour de la Garonne.
Orientation M – Opérer une meilleure répartition des activités et des emplois dans tous les territoires pour un développement économique équilibré	Le PLU s'est employé à favoriser l'implantation de nouvelles activités à proximité de celles existantes.



D2O du SCOT	Compatibilité du PLU de Baurech avec le D2O
▪ Développer l'accueil d'activités économiques sur les grands sites dédiés et les opérations d'aménagement ▪ Equilibrer le développement économique par des Opérations d'Intérêt Territorial (OIT) ▪ Développer les portes de la métropole bordelaise ▪ Conforter des centralités économiques de services dans les cœurs de ville (CES) ▪ Organiser l'évolution des pôles commerciaux et de services	
Orientation N – Transformer les zones économiques face aux défis fonciers, énergétiques et climatiques ▪ Accompagner la mutation des sites économiques urbains et périurbains en renouvellement ▪ Prioriser l'intensification des sites économiques autour du réseau structurant des mobilités ▪ Optimiser le foncier économique dans les zones d'activités identifiées ▪ Intégrer les enjeux énergétiques et climatiques dans l'évolution des zones et les activités économiques ▪ Offrir un cadre économique de qualité à la mesure des attentes des acteurs économiques	▪ Le PLU consacre la vocation de la zone industrielle de « La Lande ». Il envisage une extension sur des terrains agricoles ne présentant pas d'enjeux environnementaux.
Orientation O – Concilier développement et valorisation des filières liées aux ressources locales et au patrimoine ▪ Favoriser une économie de proximité de qualité ▪ Développer une agriculture responsable et résiliente ▪ Poursuivre la valorisation des espaces forestiers et de leurs services écosystémiques ▪ Valoriser le tourisme comme activité économique à part entière	▪ Par le biais de changement de destination en zones agricoles et naturelles, le PLU favorise le développement d'activités agro-touristiques. ▪ Le PLU s'emploie à maintenir et optimiser une économie touristique et de loisirs existante en classant le « lac de Baurech » avec un règlement adapté, dans le respect du PPRi.
Ambition 4 - L'aire métropolitaine bordelaise sobre et équilibrée, un territoire à bien vivre	
Orientation P – Elargir et connecter le réseau de mobilités pour tous les territoires ▪ Structurer un réseau express de transport adapté à l'horizon 2030 ▪ Connecter au réseau express une offre de proximité	▪ Les outils du PLU sont limités pour optimiser la multimodalité. Toutefois, l'intercommunalité s'emploie à développer un véritable schéma des liaisons cyclables interconnecté avec les communes voisines et ce, jusqu'à la métropole bordelaise.



D2O du SCOT	Compatibilité du PLU de Baurech avec le D2O
▪ Déployer un réseau express adapté aux enjeux de 2040 ▪ Adapter les infrastructures aux mobilités actives, sécurisées et connectées ▪ Démultiplier les services de mobilités sur tous les territoires	
Orientation Q – Intensifier les centralités proches des transports collectifs sur tous les territoires ▪ Constituer un réseau de centralités en cohérence avec l'offre de transports, de services et d'équipements du quotidien ▪ Renforcer et constituer les centralités autour des nœuds de transports structurants ▪ Adapter les densités aux contextes locaux	▪ La commune n'est pas dotée de transports collectifs, hormis une liaison de car express située dans le bourg communal. Le PLU a favorisé l'implantation de nouveaux logements dans ce secteur afin de réduire la dépendance à l'automobile.
Orientation R – Répondre aux besoins des habitants : se loger, travailler, étudier, se soigner ▪ Respecter les équilibres démographiques du projet entre les territoires ▪ Assurer une production de logements à la hauteur des besoins des territoires ▪ Répartir de façon hiérarchisée et équilibrée la production de logements à l'échelle de chacun des territoires en lien avec la géographie préférentielle ▪ Soutenir l'effort de production de logements dans les centralités de la géographie préférentielle ▪ Garantir la production de logements locatifs sociaux publics ou privés dans un souci d'équilibre territorial ▪ Permettre à tous un parcours résidentiel choisi, de qualité et adapté aux besoins ▪ Intensifier les efforts de réhabilitation du parc ancien ▪ Orienter le rééquilibrage territorial sur les sites prioritaires de la production de logements	▪ Le PLU s'est attaché à répondre aux besoins en logements prescrits par le SCoT, tout en favorisant leur implantation à proximité des centralités urbaines afin de faciliter l'accès aux services et équipements de proximité. ▪ La programmation des OAP vise à répondre aux enjeux du parcours résidentiel.
Orientation S – Préserver et enrichir la qualité de vie dans les territoires ▪ Améliorer le confort urbain ▪ Valoriser l'attrait culturel et touristique pour renforcer le rayonnement du territoire	▪ Le PLU, au travers de la mise en œuvre de différents outils de protection (EBC, EVP), mais également par la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, affirme la volonté de préserver le cadre de vie rural de la commune et de valoriser son économie viticole. ▪ Par ailleurs, certaines initiatives, telles que les changements de destination à vocation d'hébergement de courte durée, permettent le développement d'une offre touristique nouvelle, tout en demeurant maîtrisées afin de limiter leur impact sur le territoire. ▪ Enfin, le développement d'activités de loisirs nautiques et du tourisme fluvial autour du lac

D2O du SCOT	Compatibilité du PLU de Baurech avec le D2O
	et du port contribue à la mise en valeur des richesses naturelles de Baurech.

4.2.3. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers

4.2.3.1. Les principes

La loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV), qui vise entre autres à renforcer leur rôle dans la gouvernance locale de l'énergie, a imposé aux EPCI à fiscalité propre existant au 1er janvier 2017 et comptant plus de 20 000 habitants, d'adopter un plan climat air énergie territorial (PCAET) au plus tard le 31 décembre 2018.

Leur élaboration est l'occasion de définir une feuille de route à long terme visant à réduire consommation d'énergie et émissions de GES, tout en améliorant la qualité de l'air. Ce Plan constitue ainsi une véritable opportunité pour construire un projet de territoire qui a obligatoirement des effets positifs sur l'activité économique locale et l'ouverture de nouveaux marchés locaux, la création d'emplois non délocalisables, la formation professionnelle, la lutte contre la précarité énergétique, la quête d'autonomie du territoire...

Les PCAET doivent notamment s'inscrire dans la stratégie locale de transition énergétique décrite dans le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Néo-aquitain, adopté fin 2019. Les objectifs fixés par la Région à travers le SRADDET sont le fruit d'hypothèses de projections, consolidées à partir des scénarios nationaux Stratégie Nationale Bas Carbone et négaWatt 2050, tenant compte des spécificités régionales. Ils s'inscrivent donc dans l'ambition européenne et nationale de la France pour la transition énergétique.

4.2.3.2. Le contenu du PCAET

La Communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers a adopté son PCAET le 26 septembre 2023.

Il a été réalisé avec l'appui du SYSDAU et établit un programme d'action pour la période 2023-2029, tout en se fixant des objectifs aux horizons 2030 et 2050. Il contribue à renforcer le socle réglementaire de l'intercommunalité en articulation avec le SCoT et les plans locaux d'urbanisme (PLU).

Les objectifs affichés dans le plan sont les suivants :

- Réduire de 50% les consommations énergétiques finales entre 2023 et 2050, et de 15 % d'ici 2026 par rapport à 2019 (objectif national de réduction de 20% entre 2012 et 2030 et de 50% entre 2012 et 2050).
- Réduire de 83% les émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050 par rapport à 1990, passant de 76 700 teqCO₂ en 2019 à 12 800 teqCO₂ en 2050, avec un objectif de 63 900 teqCO₂ en 2026, et préserver la séquestration carbone qui est de 8 590 teqCO₂ en 2019 pour parvenir à la neutralité carbone en 2050. (objectif national de réduction de 40% entre 1990 et 2030 et division par 6 au moins entre 1990 et 2050).
- Développer la production d'énergies renouvelables pour devenir un territoire à énergie positive TEPOS d'ici 2050 en passant de 28 GWh en 2019 à 100 GWh en 2050, avec un objectif à 43 GWh en 2026 (objectif national 33% d'énergies renouvelables dans la consommation finale en 2030).
- Construire un nouveau mix énergétique.
- Réduire les principaux polluants à l'horizon 2050.
- Améliorer la résilience climatique.
- Lutter contre les îlots de chaleur urbains.



- Préserver les grandes continuités écologiques et accompagner la transition agroécologique.
- Développer l'économie circulaire.

4.2.3.3. La prise en considération du PCAET par le PLU de Baurech

On trouvera l'analyse détaillée de la prise en considération du PCAET de la Communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers au chapitre VII.1. « Mesures vis-à-vis de la prise en compte du changement climatique » du présent Rapport de Présentation consacré à l'évaluation environnementale du PLU.

Il y est démontré que le projet de PLU de Baurech s'inscrit pleinement dans une démarche de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), de stockage carbone, de maîtrise de l'énergie consommée et de production d'énergie renouvelable (EnR).

Le PLU prend donc pleinement en compte les objectifs du PCAET de la Communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers.



Partie 6 Évaluation environnementale du PLU





1. Introduction

L'évaluation environnementale a pour objectif d'identifier les incidences notables sur l'environnement que la mise en œuvre du document d'urbanisme est susceptible d'engendrer. Elle répond à un cadre réglementaire précis.

1.1. Réglementation

La procédure d'évaluation environnementale est issue de l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 portant transposition de la Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement qui vient renforcer la démarche d'évaluation, déjà introduite par la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain).

La procédure a été modifiée par le **décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021** portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques.

Ce décret, pris en application de l'article 40 de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'« accélération et de simplification de l'action publique » (dite loi « ASAP ») qui modifie le régime de l'évaluation environnementale de certains plans et programmes régis par le Code de l'urbanisme. **Cette loi ajoute les PLU dans la liste des « plans et programmes » faisant l'objet d'une évaluation environnementale systématique.**

La réalisation d'une évaluation environnementale est depuis codifiée par le **Code de l'environnement à l'article R.122-17** citant, en son alinéa 48, le Plan Local d'Urbanisme parmi les « plans et programmes devant faire l'objet d'une évaluation environnementale » et par **l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme** précisant que :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision ;

[...] »

1.2. Organisation

Le contenu de l'évaluation environnementale d'un PLU est indiqué à **l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme**, créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 et modifié par le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021.

L'article R.151-3 indique qu'au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

- 1° **Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes** mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.
- 2° **Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution** en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan.
- 3° **Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement**, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement.
- 4° **Explique les choix retenus** mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou

national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan.

- 5° **Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser**, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.
- 6° **Définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan** mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.
- 7° **Comprend un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

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

L'évaluation environnementale est une démarche itérative avec la réalisation du PLU. Tout au long du processus, des **échanges constants** entre les différentes parties auront permis d'améliorer la prise en compte environnementale du plan.

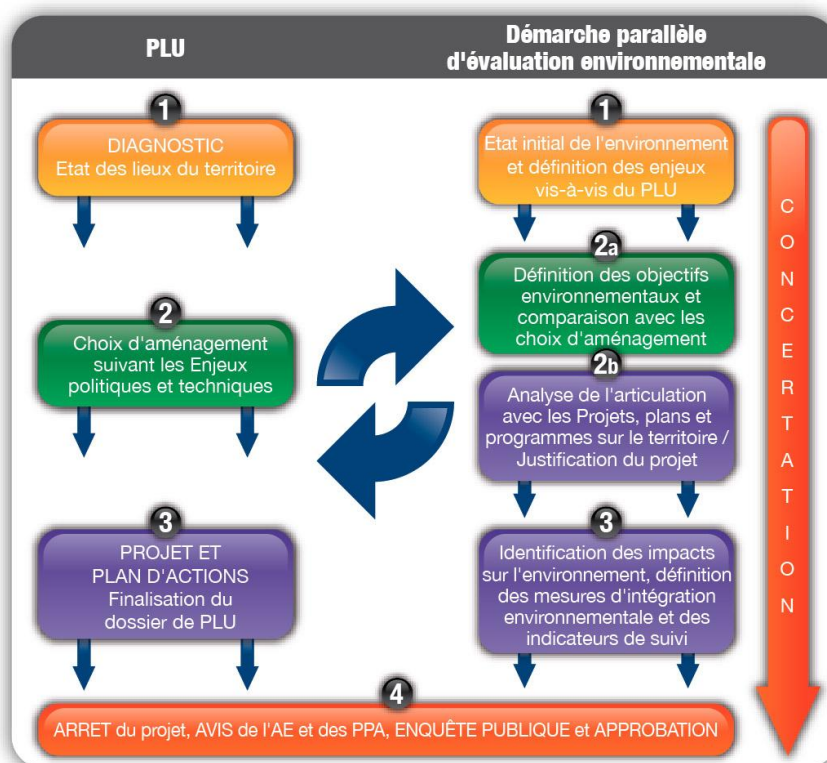


Schéma de présentation de la démarche d'évaluation environnementale

2. Incidences sur la ressource en eau et mesures mises en œuvre

La ressource en eau, tant d'un point de vue qualitatif ou quantitatif, conditionne la qualité des habitats naturels, donc la biodiversité. Elle constitue également un enjeu majeur en termes d'alimentation en eau potable. Les impacts potentiels d'un PLU concernent :

- Les pollutions engendrées par le projet via la gestion des eaux usées et des eaux pluviales.
- L'augmentation des prélèvements sur la ressource en eau potable en fonction des apports de population prévisibles.

Cette partie vise à quantifier et qualifier ces incidences de l'évolution du PLU de Baurech.

2.1. Besoins en eau potable : incidences et mesures

2.1.1. Incidences prévisibles

2.1.1.1. La consommation

La consommation annuelle moyenne des abonnés domestiques est d'environ **110 m³ par an¹**. Le projet de PLU en produisant un potentiel théorique de 65 logements implique **une augmentation de consommation annuelle de 7 150 m³ à terme**.

Rappelons que l'alimentation en eau potable de la commune se fait à partir de deux forages communaux dans la nappe Éocène appartenant à **l'unité de gestion ÉOCÈNE CENTRE du SAGE Nappes profondes de la Gironde considérée comme déficitaire**.

Pour chacun de ces deux forages (forage de BRIDAT F3 et forage Petit Port F4) les débits maximums autorisés² sont de 380 000 m³/an chacun, soit 760 000 m³/an au total. Or, le volume prélevé durant l'exercice 2023 s'est élevé au total à 382 868 m³, soit 50% du débit maximum total.

Au final, **l'augmentation de population autorisée par le nouveau PLU engendrera un accroissement de la consommation qui restera très en deçà des maximums autorisés**.

2.1.1.2. La protection de la ressource en eau potable

Rappelons que les deux forages « BRIDAT F3 » et « Petit Port F4 » sont dotés de périmètres de protection réglementaires.

En raison de leur localisation dans la vallée inondable de la Garonne couverte par un PPRi, aucune construction ou aucun aménagement n'est autorisé par le PLU qui pourraient remettre en cause ces protections.

2.1.2. Mesures

La gestion de l'eau potable n'incombe pas à la commune de Baurech, mais au **Syndicat Intercommunal d'Eau Potable et d'Assainissement des Portes de l'Entre-Deux-Mers (SIEA)** dont le territoire de compétence est bien plus vaste.

Dans le cadre de ses missions, celui met en œuvre des actions pour limiter la consommation d'eau potable et l'impact sur la nappe Éocène, notamment :

¹ Données SIEA 31 décembre 2023.

² Arrêté préfectoral n°SEN 2022/08/05-144 du 12 janvier 2023.

- Des actions de sensibilisation auprès de la population. La consommation moyenne par abonné est ainsi passé de 119,33 m³ par abonné au 31 décembre 2022 à 110,41 m³ au 31 décembre 2023.
- Des interventions sur le réseau de surveillance et de renouvellement des canalisations pour réduire le taux de fuite.

Enfin, de manière plus large, le syndicat porte avec le SAGE et le SMEGREG un projet d'eau de substitution nommé « champ captant des Landes du Médoc ». Le principe est de prélever 10 millions de m³ dans la nappe Oligocène, non déficitaire, qui ne seraient pas prélevées dans l'Éocène. Ce projet en phase d'études n'a néanmoins toujours pas d'autorisation officielle, ni de date de mise en service.

Pour ce qui est des deux forages « BRIDAT F3 » et « Petit Port F4 », outre leur protection réglementaire, le PLU les classe en zone naturelle N inconstructible, visant entre autres la protection des habitats naturels contribuant à la protection de la qualité de la ressource.

Enfin, le développement urbain permis par le PLU a été privilégié à proximité des réseaux d'eau existants, afin de limiter leurs extensions et ainsi minimiser le gaspillage d'eau potable.

2.2. Assainissement des eaux usées : incidences et mesures

2.2.1. Incidences prévisibles

Compte tenu du déploiement spatial actuel et prévisible à moyen terme du réseau d'assainissement collectif, **les principaux projets de développement de l'urbanisation porté par le PLU ne seront pas desservis par ce dernier.**

C'est le cas les zones à urbaniser pour le logement des « Cypres » et de « La Lande Nord » (10 à 15 logements) et de la zone à urbaniser à vocation économique de « La Lande Ouest ». Seule la zone à urbaniser du bourg (4 à 5 logements) sera desservie par le réseau.

Plus largement, en raison du dessin des zones urbaines et à urbaniser destinées principalement à l'habitat¹ et du tracé du réseau d'assainissement collectif, on peut estimer que :

- **60% des futurs logements seront assujettis à la réalisation d'un assainissement autonome** qui devra être conforme aux attentes réglementaires au moment des demandes. Soit de 40 à 45 logements.
- **40% des futurs logements seront raccordés au réseau d'assainissement collectif.** Soit de 30 à 35 logements.

2.2.2. Mesures

2.2.2.1. Les bâtiments assujettis à la réalisation d'un assainissement autonome

Les filières préconisées varient selon les terrains concernés, même si ceux-ci s'avèrent souvent peu perméables sur le plateau Nord.

Pour les zones à urbaniser, la micro-station d'épuration peut être la solution.

C'est le Service Public d'Assainissement Non Collectif du SIEA des Portes de l'Entre-Deux-Mers qui définira la filière d'assainissement non collectif qu'il conviendra d'appliquer.

Les données sur le contrôle des installations présentes sur le territoire communal au cours des dernières années, montrent un taux de conformité des installations de 54.6% en 2024 (en 8 ans, 47% des installations ont été contrôlées).

Il est néanmoins important de noter les actions engagées par le SPANC en matière de réhabilitation des installations individuelles non conformes, avec la promotion des aides financières dédiées engagées par le Département de la Gironde.

¹ Y compris de la localisation des bâtiments autorisés à changer de destination en zones A et N.



Pour ce qui le concerne, le règlement d'urbanisme des zones concernées impose que :

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est admis sous réserve que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2.2.2. Les bâtiments raccordés au réseau d'assainissement collectif

Rappelons qu'avec la fermeture de la station d'épuration de « Petit Port », le réseau d'assainissement collectif de Baurech est désormais raccordé à la station d'épuration de Cambes d'une capacité de traitement de 7 000 équivalents-habitants (EH).

Cette station traite les effluents de Cambes, Saint-Caprais et, accessoirement de Madirac.

La charge maximale observée en 2023 en entrée de station d'épuration est de 2 911 EH (source : Portail assainissement communal). Pour la station de Baurech, celle-ci est estimée entre 500 et 550 EH.

Après raccordement, la charge maximale est donc de l'ordre de 3460 EH.

Notons que **le projet de PLU de Cambes, arrêté le 19 mars 2025**, vise à maîtriser le processus de densification en l'encadrant fortement, et stabiliser la taille de sa population. Ainsi, le projet ne prévoit que de créer seulement environ 34 logements sur les prochaines années, associés au point mort, **soit autour de 100 EH supplémentaires**.

Saint-Caprais a également arrêté son projet de PLU le 20 février 2025. Ce document permet, lui, l'accueil d'un nombre conséquent de nouveau logement, de l'ordre de 350 sur la décennie à venir (point mort compris), **soit autour de 900 EH supplémentaires**.

Pour les 30 à 35 futurs logements de **Baurech**, avec une taille de ménage de l'ordre de 2,6 personnes, le nombre d'équivalents-habitants à traiter se situe **entre 90 et 100 EH**.

Ainsi, dans la prochaine décennie, ce sont autour de 200 EH d'effluents supplémentaires que devra traiter la station de Cambes, portant la charge aux environs de 4 550 EH. **Avec une capacité de traitement de 7 000 EH, celle-ci est donc à même d'accepter l'évolution de logements raccordés à venir sur les trois communes.**

2.3. Assainissement des eaux pluviales : incidences et mesures

2.3.1. Incidences prévisibles

2.3.1.1. Incidences liées à l'urbanisation

La densification et l'extension des zones urbaines est susceptible d'aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime, la qualité des eaux, sur le risque d'inondation et la sécurité des populations.

En termes de qualité, les eaux pluviales peuvent effectivement être une source importante de pollution des eaux. La pollution diffuse provient des eaux pluviales qui s'écoulent à la surface du sol et le pénètrent. En s'écoulant, les eaux de ruissellement se chargent de polluants naturels et artificiels pour ensuite les déverser dans le milieu hydrographique superficiel ou souterrain. Le sol dispose d'une capacité auto-épuration qui peut être insuffisante selon ses caractéristiques et l'apport des eaux pluviales.

Ces polluants comprennent :

- les excédents d'engrais, de produits phytosanitaires provenant des terres agricoles et des secteurs résidentiels.
- les huiles, résidus des carburants, les graisses et les produits chimiques toxiques provenant des ruissellements urbains.

- les sédiments provenant des ruissellements de toute nature (matières en suspension produites par des aires naturelles, ou des surfaces urbaines, industrielles) et de l'érosion superficielle.
- les bactéries et les éléments nutritifs provenant du bétail, des excréments d'animaux et des assainissements non collectifs défectueux.

Pour ce qui est de Baurech, **les évolutions de zonage induites par le PLU entraînent l'artificialisation et l'imperméabilisation partielle de 4,3 ha entre 2025 et 2031, soit 0,6% de la superficie communale.** L'incidence globale sur le ruissellement reste donc limitée.

Quoi qu'il en soit, les expertises ont démontré **une problématique particulière sur la zone pavillonnaire des Augustins au Nord de la commune**, implantée sur de fortes pentes. Des désordres engendrés par des ruissellements non maîtrisés y ont été relevés.

2.3.1.2. Prise en compte des phénomènes naturels

Même si les mécanismes en jeu sont plus larges et plus complexes que les simples phénomènes de ruissellement, il convient également de prendre en considération, **les risques « éboulement de falaises » touchant le front de côte surplombant la basse vallée de la Garonne et le bourg de Baurech** notamment.

2.3.2. Mesures

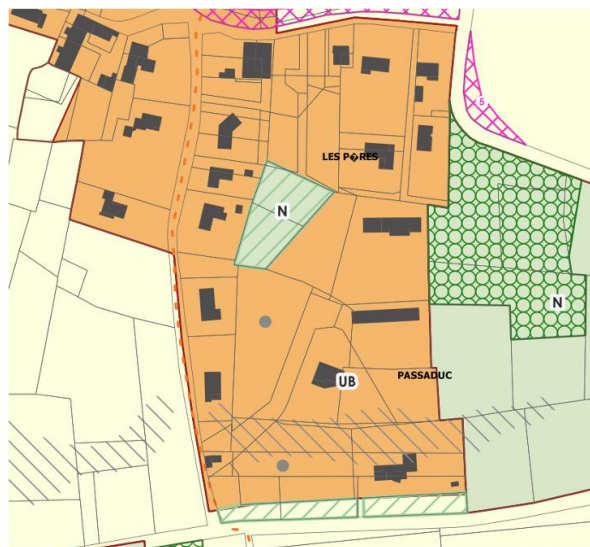
Le PLU arrête plusieurs mesures pour encadrer et limiter les effets du ruissellement pluvial liés à l'urbanisation.

2.3.2.1. Mesures arrêtées dans le zonage

a) Incidences liées à l'urbanisation

Des dispositions spécifiques ont été prises pour aider à maîtriser les risques liés au ruissellement sur le secteur des Augustins :

- Une parcelle de forte pente non bâtie résiduelle et enclavée au sein de l'espace urbanisée a été classée en zone N non constructible pour limiter les risques de mouvement de terrain et les ruissellements importants déjà constaté lors d'événements pluvieux exceptionnels.
- En pieds de zone, le long de la RD 121, une protection au titre de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme, alinéa 7¹ couvre une noue réalisée pour collecter les eaux pluviales de la zone bâtie en amont.



¹ Voir ci-avant le paragraphe 1.7.1.3 « Les réalisations d'espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisir définies à la référence réglementaire R.151-43 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme » de la Partie 4 « Justification du projet de PLU »

b) Prise en compte des phénomènes naturels

Le front de côte surplombant la basse vallée de la Garonne est classé en zone naturelle N inconstructible et pour limiter les ruissellements, tous les boisements existants sont protégés par des Espaces Boisés Classés (EBC).

2.3.2.2. Mesures arrêtées par le règlement écrit

Des dispositions sont prises pour lutter contre l'imperméabilisation lors des opérations de construction.

Le paragraphe 2.3. « Eaux pluviales » de l'article III.2.2 – « Assainissement » des différentes zones arrête les dispositions suivantes :

1. *D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.*
2. *Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié visant à limiter et à étaler les apports pluviaux (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs, création de noues, de tranchées d'infiltration, etc.) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. A défaut, les eaux pluviales qui ne peuvent pas être absorbées sur le terrain peuvent être rejetées vers le réseau public.*
3. *Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.*

Le principe de ces dispositions est de mettre en place les dispositifs techniques propres à **permettre l'infiltration des eaux pluviales engendrées par une opération de construction sur son terrain d'assiette.**

Outre, ces dispositifs techniques, deux autres dispositions vont dans le même sens à l'article II.3.1 « Traitement des espaces libres de toute construction » :

- L'obligation de conserver une surface de pleine terre couvrant un pourcentage variable de la superficie du terrain d'assiette en fonction de la zone (15% en zone UA, 30% en zone UB, 15% en zone UY, 15% ou 30% en zone UA selon le secteur). Cette superficie permet une infiltration naturelle des eaux sur le terrain.
- L'obligation de recourir aux matériaux poreux pour le revêtement des aires de stationnement, des voiries, des accès et des cheminements doux.

2.3.2.3. Mesures arrêtées dans les OAP

En complément du règlement écrit, les Orientations d'Aménagement et de Programmation proposent également des dispositions spécifiques à respecter par les opérations d'ensemble accueillies dans les zones à urbaniser.

Il est notamment demandé de **favoriser une gestion naturelle des eaux de ruissellement (noues, jardins de pluie, bassins d'orage paysagés, etc.).**

3. Incidences sur le changement climatique

3.1. Incidences prévisibles

L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme, via le PLU, doit viser à atteindre les objectifs énumérés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, dont « la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement ». L'adaptation au changement climatique n'est donc pas une thématique facultative, mais bien un enjeu qui doit obligatoirement être traité dans les documents d'urbanisme.

L'évaluation environnementale du présent PLU doit donc analyser ses « incidences sur le climat et la vulnérabilité au changement climatique ».

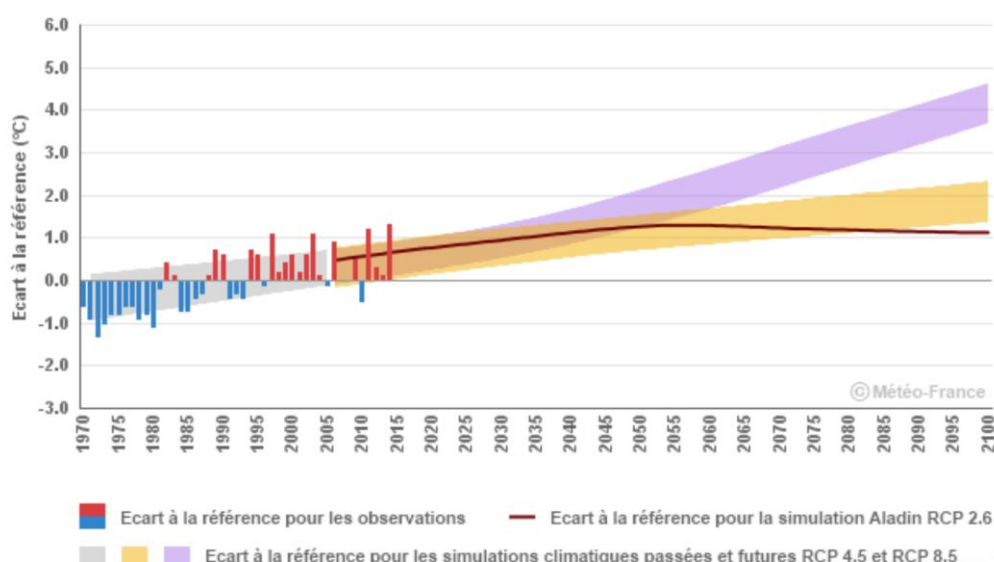
Au sein d'un phénomène aussi globale, il très malaisé d'identifier les mécanismes spécifiquement locaux qui contribuent à ce dernier. Par contre, les incidences de ce changement sont nettement mieux documentées, notamment par les Plans climat air énergie territorial (PCAET). Aussi, **cette analyse s'appuie essentiellement sur le PCAET Entre-deux-Mers de janvier 2022 réalisé par l'Agence Locale de l'Energie et du Climat de la métropole bordelaise et de la Gironde (ALEC).**

3.1.1. Les évolutions climatiques prévisibles

Au niveau de la Gironde, les données Météo France mettent en lumière que la partie Sud-Ouest de la France a été la zone la plus affectée par l'augmentation de la température moyenne au XX^{ème} siècle, avec une augmentation d'environ 1,1°C entre 1901 et l'an 2000. Sur la période 1959-2009, la hausse des températures moyennes en Aquitaine était de 0,2 à 0,3°C par décennie, avec **une accentuation du réchauffement depuis le début des années 1980.**

Les phénomènes climatiques tels que les jours de gel ou les vagues de chaleur subissent de ce fait des modifications d'amplitude ou de fréquence dans le temps, le nombre annuel de journées chaudes (températures maximales supérieures à 25°C) a ainsi connu une forte augmentation.

Selon les scénarios d'évolution du GIEC¹, la température moyenne mondiale pourrait accuser une hausse de 4,8°C pour le scénario le plus défavorable. **En Gironde cette augmentation moyenne mondiale se traduirait également par des températures supérieures au niveau local.**



Température moyenne annuelle en Aquitaine : écart à la référence 1976-2005 observations et simulations climatiques pour trois scénarios d'évolution RCP2.6, 4.5 et 8.5 source : Météo France – Climat HD

¹ Le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat ou GIEC est l'organe des Nations unies chargé de l'évaluation objective de la recherche scientifique sur le changement climatique.

A l'horizon 2071-2100, selon les projections climatiques étudiées, **l'augmentation de température** pourrait se situer entre environ 0,9 et 3,6 °C de plus que la moyenne de référence en hiver, ainsi que 1,3 à 5,3°C de plus en été.

Les **évolutions des précipitations** sont par contre plus difficiles à modéliser car la Gironde se situe dans une zone charnière : la bande autour de 45° de latitude Nord, pour laquelle l'incertitude concernant l'évolution des précipitations est importante. Toutefois, les différents scénarios s'accordent sur un accroissement des périodes de sécheresse.

Seul un scénario intégrant une **politique volontariste de réduction des émissions de GES**, serait susceptible de stabiliser la température moyenne à l'horizon 2100.

3.1.2. Les impacts du changement climatiques attendus sur le territoire

Ces impacts sont multiformes et ne concernent pas tous des problématiques qu'un PLU peut prendre en charge. Mais, il n'est pas possible de les ignorer tant ils sont liés les uns aux autres. On soulignera plus particulièrement les points suivants :

- **Certains risques** pourront voir leur occurrence et leur force augmenter sur le territoire communal :
 - Avec l'exacerbation des phénomènes climatiques (précipitations / sécheresses), le mécanisme de **retrait-gonflement des argiles** que connaît déjà le territoire communal pourra se renforcer et augmenter les désordres dans les constructions.
 - De la même manière, les catastrophes naturelles liées aux **mouvements de terrain et coulées de boue** qui impactent déjà le territoire communal pourraient augmenter.
 - Même si Baurech ne fait pas partie du TRI (Territoire à Risques importants d'Inondation) de Bordeaux, les études qui ont été conduites dans ce cadre sur **les débordements de la Garonne et la submersion marine** (montée du niveau de la mer) montrent que ceux-ci pourraient affecter plus fréquemment le territoire communal, même si ces phénomènes ne devraient pas dépasser la basse vallée de la Garonne et ne pas impacter les secteurs bâtis.
- En raison de l'augmentation des températures, on peut s'attendre sur le territoire de Bordeaux Métropole, à l'horizon 2050, à une augmentation de la **consommation en eau potable** de 4 à 8% en période estivale, et de 10 à 12% lors des périodes de forte chaleur.
- Des **conséquences sanitaires**, même si les effets semblent plus indirects, sont à prévoir, du fait d'une plus grande fréquence des canicules, ou d'une plus grande survenue des allergies en raison de la progression de plantes allergènes telles que les frênes, les oliviers et l'ambroisie, très probablement favorisée par le changement climatique, etc.
- Pour **l'agriculture**, l'évolution des températures risque d'entraîner des mutations dans les pratiques culturales, avec des changements des plantes cultivées ou dans le recours à l'irrigation dont les effets positifs et négatifs sont encore difficiles à apprécier... Localement, la viticulture devra nécessairement évoluer (à l'horizon 2100, le cépage Merlot pourrait voir sa date de floraison et de vendange avancée de 40 jours).

Le tableau ci-après, issu du PCAET Entre-deux-Mers élargit cette analyse à l'ensemble des impacts prévisibles.



Conséquences	Impacts	
Hausse du niveau des températures/canicules	Hausse de la mortalité des personnes vulnérables	
	Hausse de la demande en froid	
	Dégradation de la qualité de l'air	
	Baisse du confort thermique dans l'espace public et les bâtiments (îlots de chaleur urbains)	
Sécheresses	Réduction de la disponibilité en eau : vulnérabilité des nappes	
	Dégradation de la qualité de l'eau	
	Erosion des sols : mouvement de terrain (combiné aux fortes pluies)	
	Risque de retrait / gonflement des argiles	
	Evolution des rendements agricoles	
	Aggravation du risque de feux de forêt	
	Vulnérabilité des massifs forestiers aux parasites	
Tempêtes / Fortes pluies	Risque d'inondation et de ruissellement	
	Risque d'affaissement de terrain	
	Erosion des sols : mouvement de terrain, glissements, éboulements, effondrements (combiné aux sécheresses)	
Transverses	Augmentation des maladies infectieuses (leptospirose ou infections véhiculées par les moustiques tigres)	
	Evolution de la répartition des espèces (baisse de la biodiversité)	
	Modification du couvert végétal	
	Evolution des aires de répartitions des principaux groupes d'espèces arborées	
	Apparition de nouvelles maladies des végétaux liées aux insectes vecteurs	
	Augmentation des allergies	
Elévation du niveau marin	Risque de submersion (qui peut-être combiné aux inondations par fortes pluies) et érosion du trait de côte	

hiérarchisation des impacts liés au changement climatique (source : PCAET Entre-deux-Mers - janvier 2022)

3.2. Mesures

Pour répondre aux différents aspects des incidences du changement climatique sur le territoire communal de Baurech, différentes ont été mise en œuvre dans le PLU de Baurech, comme le montre le tableau ci-dessous.

Détail des Mesures prises :

Levers possibles de prise en compte du changement climatique dans un PLU	Traduction règlementaire dans le PLU de Baurech		
	Zonage	Règlement écrit	OAP
Préservation des sols à considérer notamment comme des puits de carbone	Une consommation limitée et justifiée de terres agricoles naturelles et forestières	Définition de coefficients de pleine terre en zones U et en zones 1AU et obligation de création des parkings et de certains cheminements en matériaux perméables	Limitation de l'imperméabilisation via la conservation d'espaces de pleine terre ainsi que l'obligation de la création des parkings et de certains cheminements en matériaux perméables



Leviers possibles de prise en compte du changement climatique dans un PLU	Traduction réglementaire dans le PLU de Baurech		
	Zonage	Règlement écrit	OAP
Lien avec les objectifs PCAET de la Communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers	Ces mesures de préservation des sols participent aux objectifs : - De réduction de 83% des émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050 par rapport à 1990. - De préservation des grandes continuités écologiques.		
Développement de déplacements décarbonés	4 Emplacements réservés créés pour faciliter les circulations douces : ER n°25, 26, 27 et 28	/	Aménager des voies privilégiant une « circulation apaisée » (limitation de la vitesse à 30 km/h) et la mixité des modes
Lien avec les objectifs PCAET de la Communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers	Ces mesures de développement de déplacements décarbonés participent aux objectifs : - De réduction de 83% des émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050 par rapport à 1990. - De réduction des polluants à l'horizon 2030.		
Sobriété énergétique des constructions	/	Dans les dispositions générales, promotion de techniques d'architecture bioclimatiques et d'écoconstructions	Formes urbaines plus compactes Architecture bioclimatique (sobriété énergétique, passivité thermique, orientation par rapport au soleil...)
Lien avec les objectifs PCAET de la Communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers	Ces mesures de sobriété énergétique des constructions participent à l'objectif de réduction de 50% de la consommation énergétique finales entre 2023-2050, de plus de 12% d'ici 2026 par rapport à 2019		
Gestion de l'eau compatible avec la ressource présente et à venir	<i>(voir chapitre spécifique développé ci-avant pour plus de détails quant aux mesures réglementaires)</i>	<i>(voir chapitre spécifique développé ci-avant pour plus de détails quant aux mesures réglementaires)</i>	<i>(voir chapitre spécifique développé ci-avant pour plus de détails quant aux mesures réglementaires)</i>
Gestion des Risques	<i>(voir chapitre spécifique développé ci-après pour plus de détails quant aux mesures réglementaires)</i>	<i>(voir chapitre spécifique développé ci-après pour plus de détails quant aux mesures réglementaires)</i>	<i>(voir chapitre spécifique développé ci-après pour plus de détails quant aux mesures réglementaires)</i>
Lien avec les objectifs PCAET de la Communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers	Ces mesures en lien avec la gestion de l'eau et des risques participent à l'objectif d'amélioration de la résilience climatique.		



Leviers possibles de prise en compte du changement climatique dans un PLU	Traduction réglementaire dans le PLU de Baurech		
	Zonage	Règlement écrit	OAP
Maintien et développement d'îlots de fraîcheur	/	Section II.2. « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »	Les opérations privilégient des stationnements aux matériaux perméables et une stratégie de plantation importante pour favoriser les îlots de fraîcheur
Lien avec les objectifs PCAET de la Communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers	Ces mesures participent à l'objectif de lutte contre les îlots de chaleurs.		

4. Prise en compte des risques et nuisances et mesures mises en œuvre

4.1. Risques naturels : incidences et mesures

4.1.1. Risque inondation : incidences et mesures

4.1.1.1. Incidences prévisibles

Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation (PPRI) « Vallée de la Garonne – secteur Cadaujac-Beautiran », approuvé par arrêté préfectoral du 24 octobre 2005 définit le risque d'inondation lié à la Garonne sur le territoire communal.

Celui-ci touche la basse vallée de la Garonne historiquement peu bâti. Toutefois, il vient au contact des constructions du bourg de Baurech, au Sud de ce dernier.

Par ailleurs, il faut également tenir compte des activités de loisirs qui se sont développées autour du « Lac de Baurech » à Port Leyron.

4.1.1.2. Mesures

a) Mesures arrêtées dans le zonage

Aucune zone constructible nouvelle n'est autorisée au sein de la zone inondable du PPRI.

Le parti arrêté pour établir le zonage en regard de la zone inondable a été **d'identifier précisément celle-ci par un zonage indicé « i »** pour ce qui concerne les zones rouges et bleues du PPRI auxquelles sont attachées des contraintes constructives.

Par contre, les zones « blanches hachurées rouges », destinées à sortir du risque, n'ont pas été indicées.

b) Mesures arrêtées dans le règlement écrit

D'une manière générale, l'information suivante est donnée à l'article I.2 « Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations » de chaque zone concernée :

Risque d'inondation

*Dans les secteurs affectés par le risque inondations, les dispositions prévues par le **Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI)** approuvé le 24 octobre 2005 s'appliquent.*

Plus spécifiquement, dans la zone N, un secteur dédié a été créé sur le périmètre du lac de Baurech pour y encadrer les occupations du sol possibles dans le respect du PPRI : le secteur Nti.

Celui-ci est « *destiné principalement aux activités liées à la voie d'eau, à l'activité portuaire ou aux équipements à vocation de loisirs pour le sport nautique ou le tourisme fluvial, implantées autour du plan d'eau de Port Leyron et en rive de la Garonne, ainsi qu'aux installations légères nécessaires aux espaces verts et aux aires de jeux et de sports ouverts au public. Ces aménagements seront conçus en tenant compte du risque d'inondation et de la sensibilité naturelle particulière du fleuve protégé par un site Natura 2000* ».

Pour ce secteur, l'article I.2 « Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations » impose les règles suivantes s'appuyant sur les dispositions du PPRI :

Sont de plus uniquement autorisés en secteur Nti :

- *Les activités liées à la voie d'eau et au plan d'eau, les constructions, installations et travaux divers nécessaires à l'exercice de l'activité portuaire ou nécessitant la proximité immédiate des infrastructures portuaires et les équipements à vocation de loisirs pour le sport nautique ou le tourisme fluvial sous réserve d'avoir été conçus en tenant compte du risque de crue.*



- Les destinations visées ci-dessus sont autorisées à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou pas d'augmentation de la capacité d'accueil ou de l'emprise au sol et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes et sans augmenter l'exposition au risque.
- Les espaces verts, les aires de jeux, de sports et de loisirs, ainsi que les voies nécessaires à leur desserte, ouverts au public, à condition que les projets proposent un aménagement cohérent ne compromettant pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages, et sous réserve d'avoir été conçus en tenant compte du risque de crue, notamment en assurant leur transparence hydraulique.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, notamment : les pylônes, les postes de transformation. Les stations de pompage, etc., sous réserve d'assurer leur transparence hydraulique.

4.1.2.1. Incidences prévisibles

PLU de Baurech – Rapport de présentation – tome 2



Sur la commune, ce risque présente deux aspects distincts : l'effondrement de carrières souterraines et l'éboulement de falaises :

- L'effondrement de carrières souterraines concerne les secteurs suivants de la commune : à l'Ouest des lieux-dits « Rambeau », « Borde », « Pouillot », « Saint-Jame », « Canteloup », « Pey-de-Bos » et « Dudon », et à l'Est aux lieux-dits « A Nort », « Gaussens », « Causour » et « Champcenez ». **Sur une grande partie de ces lieux-dits existent des bâtis anciens.**
- L'éboulement de falaises et, plus largement, les glissements de terrains sur les autres pentes les plus accentuées. Il affecte tout le linéaire du front de côte surplombant la vallée de la Garonne, mais aussi différents secteurs sur le plateau. **Ces différentes emprises ne sont pas bâties.**

4.1.2.2. Mesures

a) Mesures arrêtées dans le zonage

Deux démarches ont été entreprises dans ce domaine :

- Identifier le risque.
- Gérer la constructibilité.

Pour ce qui est de l'identification du risque, compte tenu de la dispersion des différents périmètres d'aléas, il n'était possible de retenir la même approche que pour la zone inondable : définir des secteurs indicés aurait complexifié à l'excès la lecture du zonage. Aussi, pour visualiser ces zones à risque a été retenu le principe d'une disposition graphique spécifique sous forme d'un hachurage se superposant au zonage.

Concernant la gestion de la constructibilité, dans la majorité des cas, les zones à risques, assez fréquemment bâties rappelons-le, ont été classées en zones agricoles A ou naturelles N où la constructibilité est très limitée. Toutefois, pour certains ensembles densément bâtis, le zonage urbain est apparu plus approprié pour tenir compte de cette réalité.

b) Mesures arrêtées dans le règlement écrit

Dans le règlement écrit, il n'était pas possible de renvoyer au PPRMT en cours d'étude puisque celui-ci n'était pas opposable. **Des dispositions spécifiques ont donc été rédigées en anticipation des dispositions du futur PPRMT** en s'appuyant sur les articles L.101-2, 5^{ème}¹ et R.151-31, 2^{ème}² du Code de l'urbanisme :

Risque mouvement de terrain

En application des articles L.101-2, 5^{ème} et R.151-31, 2^{ème} du Code de l'urbanisme, dans les enveloppes globales des aléas (carrière et pente/falaise) du Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain (PPRmt) à l'étude, les constructions admises dans la zone devront respecter les conditions suivantes :

- Réaliser une étude géotechnique spécifique de type G2 produite par un bureau d'études spécialisé. Celle-ci devra définir les conditions de réalisation de la construction ou de l'installation en tenant compte de l'aléa considéré. Elle précisera également toute étude géotechnique complémentaire à réaliser.
- Fournir cette étude à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

¹ Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

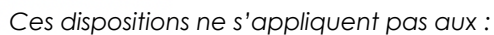
[...]

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

² Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

[...]

2° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.



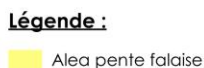
- Extensions limitées (sans logement supplémentaire).
- Annexes accolées ou isolées des habitations.
- Changements de destination n'augmentant pas la vulnérabilité.
- Entretien, gestion, et aménagement des biens existants.

Ces dispositions seront remplacées par celles du Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain, dès lors que celui-ci aura été approuvé.

Bien entendu, comme l'indique ce texte, une modification du document d'urbanisme sera nécessaire pour le mettre en conformité si besoin avec le PPRMT approuvé.



■ Alea carriere



4.1.3.1. Incidences prévisibles

Cet aléa n'empêche toutefois pas de construire, mais impose le respect de règles techniques spécifiques selon le type d'édifice envisagé.

4.1.3.2. Mesures

Il n'est pas apparu nécessaire de faire apparaître la zone de risque sur le plan de zonage. Toutefois, **le règlement écrit de chaque zone rappelle les grands principes à respecter dans ce domaine à l'article I.2**



« Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations », en vertu de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme¹ :

Risque retrait et gonflement des argiles

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, **dans les secteurs exposés à un risque important** :

- Qu'une étude à la parcelle est recommandée (même dans les zones d'aléa considérées comme faible par le BRGM) afin d'adapter au mieux les constructions
- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

4.1.4. Le risque « remontées de nappes »

4.1.4.1. Incidences prévisibles

Bien que la définition spatiale du risque « remontées de nappes » soit assez peu précise, son périmètre se calque largement sur celui de la zone inondable de la Garonne, avec quelques sites difficilement localisables au Nord, mais a priori dans les parties basses du vallon des « Garrouilles ».

Ce risque affecte donc des secteurs peu ou pas bâtis, à l'exception peut-être des franges Sud du bourg.

4.1.4.2. Mesures

Comme pour le risque précédent, il n'est pas apparu nécessaire de faire apparaître la zone de risque sur le plan de zonage. Ici aussi, cependant, **le règlement écrit de chaque zone rappelle les grands principes à respecter dans ce domaine à l'article 1.2 « Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations »**, en vertu de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme :

Risque inondation par remontés de nappes

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

Des principes constructifs sont donc imposés pour les constructions dans les zones exposées.

¹ « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »



4.1.5. Le risque sismique

La cartographie des zones de sismicité classe **le territoire de Baurech ainsi que toute la région bordelaise est classée en zone de sismicité faible.**

Les zones de sismicité faible sont concernées par la réglementation parasismique relative aux ouvrages « à risque normal ».

L'article R.563-3 du Code de l'environnement définit ces ouvrages comme des « *bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat* ». Il s'agit des bâtiments de la vie courante (maisons individuelles, immeubles d'habitation collective, écoles, hôpitaux, bureaux, etc.).

En zone de sismicité faible, seuls les bâtiments dont la résistance aux séismes est importante (écoles, salles de réunion, institutions culturelles...) et les bâtiments d'importance vitale (hôpitaux, casernes de pompiers, centrales électriques...) font l'objet de règles constructives particulières.

Le PLU ne prévoit alors pas de disposition spécifique en dehors des dispositions spécifiques du Code de la construction et de l'habitation.

4.1.6. Les autres risques naturels

Pour les autres risques naturels examinés dans l'état initial de l'environnement : tempêtes, orages, risque radon, risque termites et moustique tigre, seul ce dernier fait l'objet d'une mesure spécifique.

Pour les autres, soit le PLU n'est pas compétent, soit le risque est trop faible.

Concernant le moustique tigre, c'est l'article III.2.2 « Assainissement », en son paragraphe 2.3. « Eaux pluviales » qui impose des dispositions à respecter pour éviter la prolifération de l'insecte :

2.3. Eaux pluviales

[...]

4. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

4.2. Risques industriels et technologiques : incidences et mesures

4.2.1. Incidences prévisibles

Les risques industriels et technologiques présents sur la commune de Baurech sont peu nombreux et limités (transport de matières dangereuses, sites et sols pollués ou Potentiellement pollués, ICPE).

Le seul réellement notable et pouvant avoir des incidences est le transport de matières dangereuses sur la RD 10 avec un trafic de l'ordre de 5 500 véhicules/jour, dont moins de 100 poids lourds. Le risque reste donc très limité.

4.2.2. Mesures

Aucune mesure particulière n'a été prise par le PLU pour traiter les risques industriels et technologiques sur le territoire communal.

4.3. Nuisances

4.3.1. Incidences prévisibles

Sur le territoire de Baurech, l'exposition des populations aux nuisances se résume aux seules **nuisances sonores** induites par le trafic routier de la RD 10 encadré par l'arrêté préfectoral du 8 février 2023 modifié le 16 octobre 2023 « relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre ».



Notons que les activités présentes sur la zone d'activités de « La Lande » n'ont pas fait l'objet de signalements sur d'éventuelles nuisances sonores.

Le bruit de la route est un bruit permanent. Il est perçu plus perturbant pour les activités à l'extérieur, pour l'ouverture des fenêtres, et la nuit. Les progrès accomplis dans la réduction des bruits d'origine mécanique ont conduit à la mise en évidence de la contribution de plus en plus importante du bruit dû au contact pneumatiques-chaussée dans le bruit global émis par les véhicules en circulation à des vitesses supérieures à 60 km/h.

Dans les zones densément bâties, comme le bourg de Baurech, les façades des bâtiments sont toujours réfléchissantes. De multiples réflexions peuvent se produire et engendrer des bruits importants sur des façades non exposées en vue directe d'une voie de circulation.

Conformément à la réglementation, les arrêtés préfectoraux ont défini la largeur des « bandes de bruit » à l'intérieur desquelles le Code de la construction et de l'habitation imposent des règles d'isolement acoustique des logements contre les bruits des transports terrestres.

4.3.2. Mesures

Le zonage s'est employé à limiter les zones constructibles nouvelles le long de la RD 10 : seule la zone à urbaniser « Le Bourg » est concernée (capacité d'accueil 4 à 5 constructions nouvelles). Pour celle-ci, le schéma de l'OAP impose une bande végétalisée d'une profondeur de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie afin de limiter l'impact sonore.

La zone urbaine du bourg est toutefois à même d'accueillir de nouveaux logements qui seront exposés à la nuisance. Mais leur nombre reste limité.

Le règlement écrit, **à l'article I.2 « Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations »**, rappelle les obligations réglementaires à respecter par les constructions nouvelles dans la bande de bruit :

Bruit des infrastructures de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (routes, rail) faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates pour être préservées contre le bruit conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

5. Incidences sur le milieu naturel et le paysage et mesures mises en œuvre

5.1. Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers : incidences et mesures

5.1.1. Incidences

La progression des espaces artificialisés s'opère principalement aux dépens des terres agricoles et naturelles. Rappelons qu'au cours de la période passée (2011-2021), 7,2 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés sur la commune de Baurech.

	Consommation ENAF		Intensification urbaine	
	Surface en ha	%	Surface en ha	%
Habitations	6,5 ha	92,8%	1,6 ha	73,9%
Équipements	0 ha	7,2%	0,8 ha	8%
Développement économique	0,7 ha	6,6%	1,7 ha	18,1%
TOTAL	7,2 ha	100%	4,1 ha	100%

Rappel des données de consommation d'espaces NAF entre 2011-2021 – traitement UA64

Parmi les nombreuses conséquences environnementales qui en résultent, l'imperméabilisation des sols compromet, souvent définitivement, leur utilisation à des fins de production alimentaire ou non alimentaire.

Elle favorise également le ruissellement de l'eau le long des pentes au détriment de son infiltration, l'érosion des sols, les coulées d'eau boueuse et le risque d'inondation. **Ce risque est d'autant plus avéré sur un territoire fortement vallonné comme celui de Baurech qui fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels « Mouvement de Terrain » (PPRMT).**

La concentration du ruissellement intensifie également le transfert de sédiments chargés de contaminants des sols vers les cours d'eau (engrais azotés ou phosphatés, hydrocarbures, métaux lourds, produits phytosanitaires).

L'artificialisation des sols peut aussi provoquer un déstockage de carbone rapide et conséquent, qui contribue au changement climatique lorsque le sol n'est pas très vite couvert (végétation, revêtement). Enfin, elle fragmente les habitats naturels, les écosystèmes et les paysages, affectant la biodiversité.

Ce phénomène est particulièrement visible dans les **zones d'extension périurbaine**, où la construction de logements individuels de plus en plus éloignés des centres historiques urbains est extrêmement consommatrice en sols cultivés. Le mitage y est renforcé par la construction de réseaux de communication nécessaires aux trajets domicile-travail.

Selon la DREAL Nouvelle-Aquitaine (sur la base des études conduites par le CEREMA à l'aide des fichiers fonciers dans le cadre de l'Observatoire national de l'artificialisation), « entre les 1^{ers} janvier 2009 et 2019, 43 200 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été artificialisés en Nouvelle-Aquitaine. Ce volume consommé est le plus important en France mais comparable à l'emprise spatiale de la Nouvelle-Aquitaine. Cette consommation a diminué de 35% au cours de la décennie, plaçant la Nouvelle-Aquitaine parmi les régions les plus vertueuses. La construction de logements représente près des trois quarts des surfaces urbanisées ».

Quoi qu'il en soit, sans vouloir en nier les effets décrits ci-dessus, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est restée relativement limitée, puisqu'avec 7,2 ha, ce sont un peu moins de 1% du territoire communal qui a été artificialisé en 10 ans.

5.1.2. Mesures

5.1.2.1. En ce qui concerne la limitation de l'extension urbaine

On a vu au chapitre 3.2. « les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » ci-avant, que **le PLU respectait les directives de limitation de la Loi « Climat et résilience »** du 22 août 2021.

Ainsi, l'« enveloppe consommable » d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la décennie 2021-2031 est de 4,3 ha (soit 0,56% du territoire communal).

Rappelons que le PLU étant arrêté en 2025, les objectifs 2021-2031 intègrent la part de consommation effective d'espaces déjà réalisée pendant la période 2021-2025, soit 0,2 ha. Il en résulte donc une projection et des objectifs réels qui s'appliqueront en réalité à la période 2025-2031, soit *in fine* 6 ans de projection et non pas 10.

Ces évolutions portées par le PLU auront pour effet de porter les superficies artificialisées par les zones urbaines et à urbaniser à 49,1 ha, soit 6,3% du territoire communal.

Enfin, sur un plan spatial, la localisation des zones à urbaniser les places en continuité des espaces déjà urbanisés et ne crée ni de fragmentation, ni de coupure nouvelle des espaces naturels, agricoles et forestiers.

5.1.2.2. En ce qui concerne la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le fait le plus marquant du PLU est de consacrer le caractère rural, agricole et naturel du territoire de Baurech. Cela se traduit par :

- Par la large protection des espaces naturels et agricoles par le PLU.
- Par une protection plus grande des boisements naturels et des linéaires de haies par le PLU. Que dans le PLU précédent.
- Par la suppression d'un projet touristique impactant dans la vallée de la Garonne.

5.2. Trame verte et bleue : incidences et mesures

5.2.1. Approche globale

La carte suivante superpose le zonage du PLU avec la trame verte et bleue décrite dans l'état initial de l'environnement.

L'identification des espaces naturels d'intérêt dans l'état initial de l'environnement a donné lieu à **un zonage et un règlement stricts limitant la constructibilité** prenant également en compte les risques d'inondation et de mouvements de terrains naturels (hors effondrements de carrières).

Ce zonage met en cohérence l'aspect fonctionnel des milieux, leur composition en termes d'espèces d'intérêt, et la préservation des continuités biologiques :

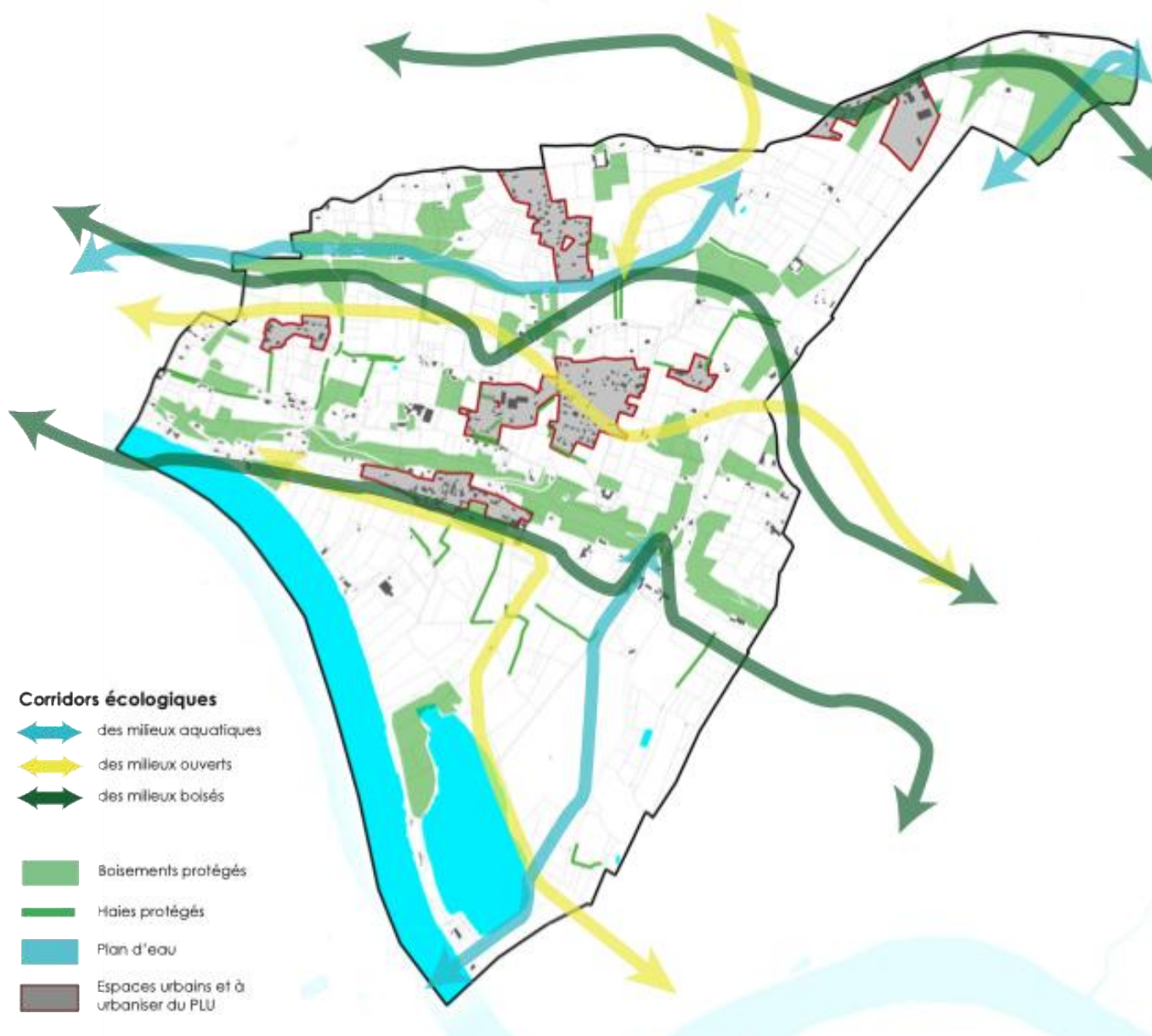
- Les **réservoirs de biodiversité et corridors de la trame bleue**, englobant la Garonne et les autres cours d'eau et les rares zones humides associées, notamment en lien avec le site Natura 2000.
- Les **réservoirs de biodiversité et corridors de la trame verte**, intégrant notamment les principaux espaces boisés en lien avec les deux ZNIEFF.

L'ensemble des corridors est respecté et les **points de friction** identifiés dans l'état initial ne sont pas aggravés que ce soit :

- pour celui des milieux ouverts au centre de la commune interrompu partiellement par l'urbanisation nouvelle existante de « Mougnon », « Blanche » et « Les Cyprès » dont le périmètre constructible presque entièrement bâti reste à l'identique de ce qu'il était auparavant,

- ou aux « Augustins » au Nord de la commune dont l'urbanisation est limitée par de nouvelles protections (voir ci-avant).

Ainsi, le PLU ne remet pas en cause ces continuités, mais au contraire les formalise dans un zonage naturel et agricole couvrant la quasi-totalité du territoire communal (les zones naturelles N et agricoles A couvrent 93,6% du territoire communal).



Trame verte et bleue et zones urbaines et à urbaniser

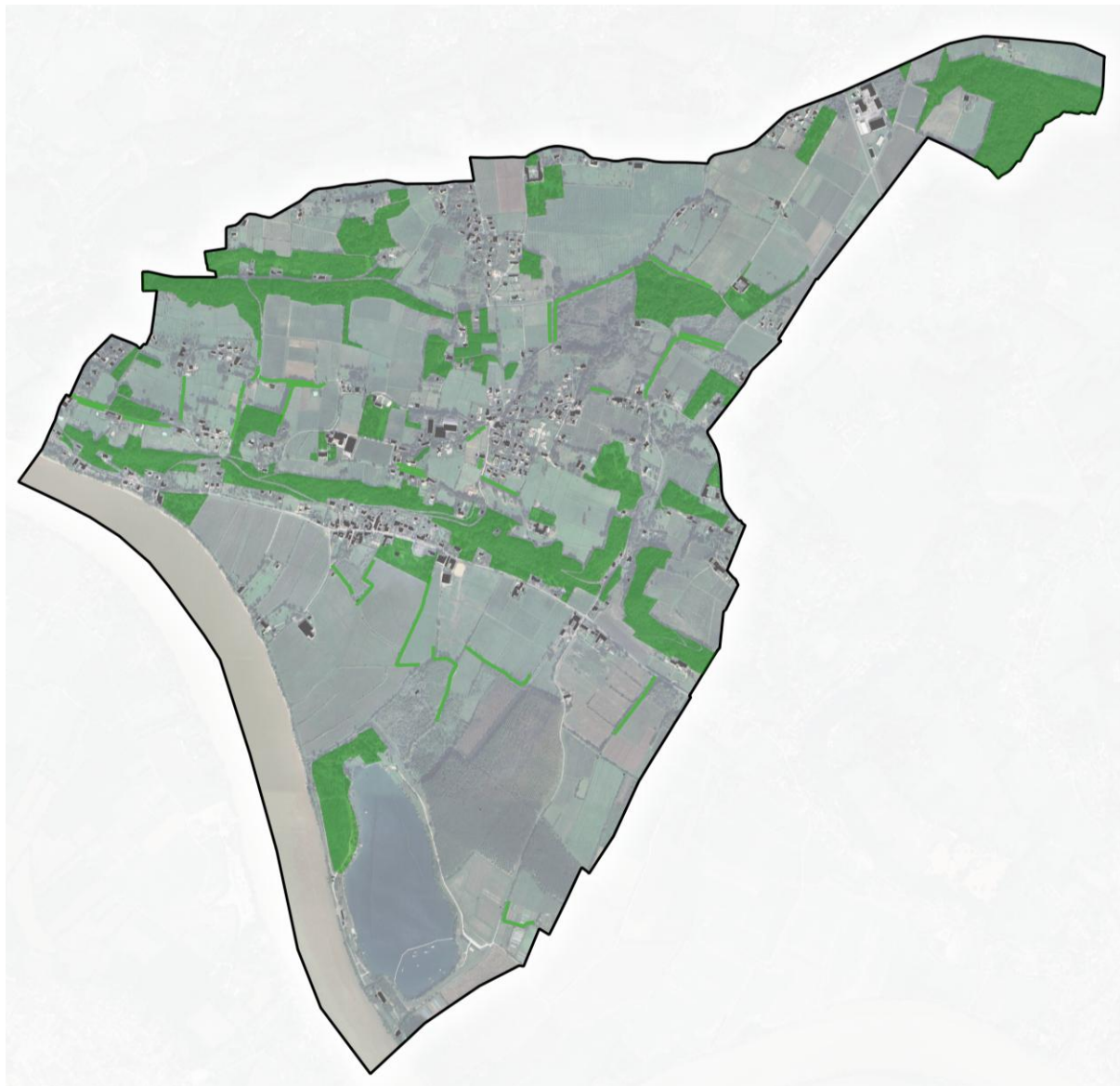
5.2.2. Massifs boisés

D'autre part, les réservoirs de biodiversité boisés ont fait l'objet d'une protection renforcée assez systématique des boisements naturels d'une certaine taille (à partir de 2 000 m² environ) existant dans les espaces agricoles et naturels.

Les **linéaires de haies les plus importants** bénéficient également d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, ainsi que les parcs de 10 châteaux.

On notera que la peupleraie (41 ha) existant dans la basse vallée de la Garonne n'a, bien sûr, pas été prise en compte dans cette protection en raison de son absence d'intérêt naturel.

Au total, 97 ha de boisements, soit environ **70% des boisements naturels et 12,4 % du territoire communal, sont protégés**, leur permettant également de jouer un rôle certain de corridors naturel « en pas japonais ».



Les boisements protégés

5.2.3. Milieux aquatiques et humides

Rappelons que les zones humides potentielles identifiées sur la commune par l'« atlas des zones humides du SAGE Vallée de la Garonne » sont très peu nombreuses. De même, la « carte des milieux potentiellement humides de la France métropolitaine » cantonne ceux-ci à la basse vallée inondable de la Garonne, au vallon des « Garrouilles » au Nord de la commune et, plus accessoirement, au vallon de « Bridat ».

Ces zones de sensibilité ont été prises en compte et protégées par le PLU au même titre que les éléments du réseau hydrographique et le lac de Baurech :

- La Garonne, classée zone Natura 2000, et sa ripisylve ont été classées en zone naturelle inondable (Ni), doublement protégée par ce zonage du PLU et par le PPRi. La partie au droit du lac de Baurech est classée en secteur Nti. Si ce secteur autorise au certain nombre d'aménagements, nécessairement légers en raison de l'inondabilité du site, ceux-ci ne devront également pas porter atteinte au caractère naturel du site.



- Le milieu potentiellement humide de la basse vallée de la Garonne est également doublement protégé par la zone agricole inondable du PLU (Ai) et le PPRI.
- Les linéaires de zones humides du SAGE au Nord de la commune sont protégés par une zone naturelle N et un Espace Boisé Classé (EBC).
- Les vallons des « Garrouilles » et de « Bridat » sont également protégés par une zone naturelle N, mais aussi par la zone agricole pour la section amont de l'émissaire parcourant le vallon des « Garrouilles ».

Soulignons enfin qu'aucune zone humide n'est identifiée au sein des zones à urbaniser retenues par le PLU.

5.3. Paysages et patrimoine : incidences et mesures

5.3.1. Incidences

L'analyse paysagère¹ a montré que **la commune de Baurech proposait des paysages naturels et ruraux de grande qualité**. Cependant, ceux-ci apparaissent **fragilisés en plusieurs endroits par le développement urbain**.

Le cadre physique possède une importance particulière dans la constitution de deux grands types de paysages naturels présents sur la commune, d'une part, la basse vallée de la Garonne et d'autre part, les collines, largement construit par l'occupation humaine au cours des siècles.

Se superposant sur cette trame originelle, une urbanisation périurbaine récente tend à obérer en certains endroits cette identité première.

Le PLU se doit donc de faire sien l'enjeu de protection de ces paysages largement emblématiques de l'Entre-deux-Mers.

La protection du paysage et du patrimoine passe bien entendu par la préservation de ces espaces naturels emblématiques et du bâti remarquable qui font l'identité du territoire. Elle est également mise en œuvre par le biais d'une identification nette des limites urbaines et un contrôle strict des phénomènes d'urbanisation diffuse.

5.3.2. Mesures

La protection du paysage est l'une des priorités de la commune. L'axe 1 « Préserver l'environnement et les paysages identitaires » de l'orientation politique n°3 du PADD affirme plus particulièrement la volonté communale de :

- **Préserver les secteurs paysagers emblématiques et structurants du fleuve, du coteau, des domaines viticoles et du bourg patrimonial :**
 - **en protégeant ces secteurs** ou abords à travers le règlement (zones N et A, classement en éléments à préserver en application des articles 151-19 et 151-23 du Code de l'urbanisme, EBC, règlement écrit adapté, etc.),
 - [...]
 - en protégeant **certains marqueurs identitaires comme du bâti ancien ou du petit patrimoine** à travers un classement ou en permettant la rénovation du bâti ancien ou le changement de destination.

Plus largement, le projet de PLU s'attache à encadrer la diffusion de l'habitat. Le zonage a été réalisé en veillant à avoir une nette identification des limites urbaines et un contrôle strict des phénomènes de mitage. Aussi, une large partie du bâti, ancien, mais aussi moderne (résultant du mitage), est classé en zone agricoles et naturels ne lui autorisant que des extensions limitées et des annexes.

Cela passe également par la construction de formes urbaines moins consommatrices d'espace, ainsi que par une densification des enveloppes urbaines existantes.

¹ Voir le chapitre 4. « Paysage(s) et cadre de vie » du tome 1 du présent rapport de présentation.



Sur la question plus spécifique des **protections mises en place**, on rappellera que :

- Les **boisements marquants plus particulièrement le paysage** (boisement soulignant le front de côte surplombant la vallée de la Garonne, boisements du vallon des « Garrouilles », etc.) sont protégés par des EBC.
- Les **principales haies et alignements d'arbres** ponctuant le paysage des coteaux et de la vallée sont protégés au titre de l'article L.151-L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- Les **parcs de 10 châteaux ou domaines** sont également protégés au titre de l'article L.151-L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- Pour le bâti patrimonial, ce **sont 23 éléments du bâti local** qui ont été répertoriés sur la commune à ce titre dans les zones agricoles A et naturelles N mais également en zones U.

Le souci de la protection des paysages et de la qualité architecturale est également affirmé au travers de la définition des prescriptions réglementaires, dans le cadre de l'article II.2 du règlement des zones, relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions. Plus précisément, un ensemble de règles introduites assurent une véritable prise en compte des enjeux paysagers, y compris au sein des enveloppes urbaines, et notamment :

- Le **bâti patrimonial protégé** fait l'objet de dispositions spécifiques visant à respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales.
- En dehors de ce bâti patrimonial, les **constructions anciennes de type traditionnel** font aussi l'objet de règles spécifiques plus souples que les précédentes pour ne pas dénaturer l'aspect de ces constructions.
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des **énergies renouvelables et antennes paraboliques** devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.
- Pour les zones urbaines et à urbaniser, lorsqu'une ou des **limites séparatives** du terrain constituent une limite de zone avec les zones agricole A ou naturelle N, le recul minimal par rapport à ces dites limites, pour toutes les constructions (y compris les annexes) est de 7 à 9 mètres en fonction des zones. Cette bande de recul pourra être végétalisée et plantée.
- L'implantation des constructions doit **respecter au mieux la végétation existante**. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés. Les arbres anciens de haute tige ne pourront être coupés que pour des motifs impératifs. Si certains venaient à être supprimés, leur remplacement sur le terrain d'assiette du projet doit être privilégié sous forme de baliveaux d'une hauteur minimale de 2 mètres.

Les **OAP définies pour chaque zone à urbaniser** introduisent par ailleurs des orientations spécifiques visant une meilleure intégration paysagère des nouvelles constructions, en respectant les règles suivantes :

- Concevoir un traitement paysager et/ou architectural qualitatif des limites, plus particulièrement avec les espaces agricoles, en lien avec les préconisations du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.
- Valoriser et préserver les espaces naturels identifiés.
- Préserver les végétaux matures et adaptés au site (arbres, haies, etc.).
- Favoriser la plantation d'arbres de hautes tiges, la création de haies végétales composées notamment de feuillus.

Ces dispositions générales sont adaptées à chaque zone. C'est particulièrement le cas pour l'extension de la zone d'activités de « La Lande » où sont imposés l'implantation de haies arborées de 10 mètres de large entre la zone à urbaniser et la zone agricole, ainsi que la création d'une bande inconstructible paysagère de 20 mètres le long de la RD 240.

6. Incidences sur les espaces susceptibles d'être affectés par la mise en œuvre du PLU et mesures mises en œuvre

6.1. Méthodologie

Bien qu'en dehors des sites Natura 2000 et des milieux à fort enjeu écologique, des zones urbaines ou à urbaniser sont susceptibles d'avoir un effet notable sur l'environnement. Il s'agit notamment des **4 zones de développement urbain retenues par le PLU**.

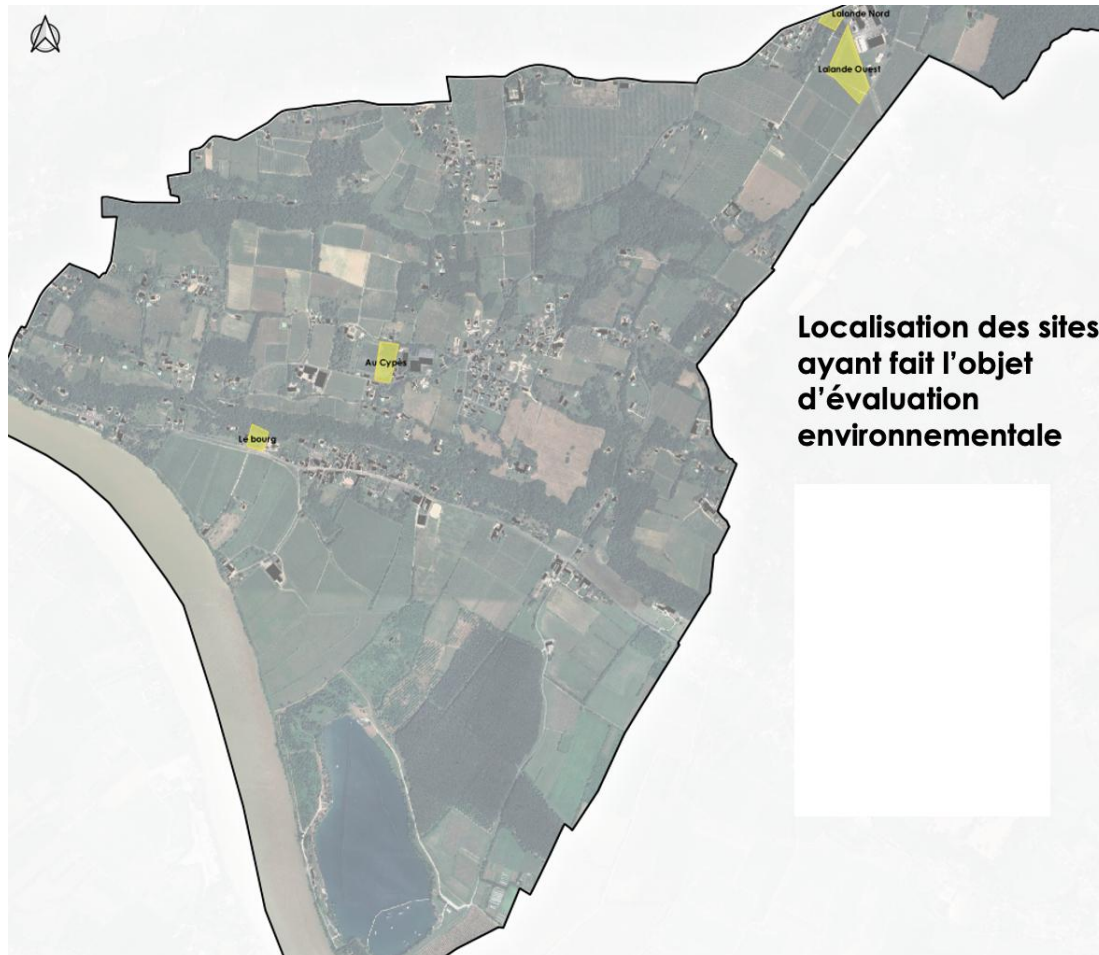
Conformément aux textes, avant de pouvoir décider de l'urbanisation des espaces naturels, agricoles et forestiers résiduels au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension de cette dernière, des investigations environnementales ont eu lieu sur ces sites pour en qualifier la sensibilité.

Ces investigations ont permis de valider l'urbanisation de ces sites sous réserves de mesures de réduction des impacts, voire plus rarement de compensation.

Le diagnostic et les évaluations de terrain ont été réalisés par les experts du cabinet Rivière Environnement.

Les sites ayant fait l'objet de ces évaluations sont les zones à urbaniser du PLU :

- La zone 1AUy de « La Lande Ouest », destinée à l'accueil d'activités économiques.
- Le secteur 1AUa du « Bourg », destiné à l'accueil de logements.
- Le secteur 1AUb des « Cyprès », destiné à l'accueil de logements.
- Le secteur 1AUb de « La Lande Nord », destiné à l'accueil de logements.



Chaque site fait l'objet d'une analyse de la sensibilité environnementale. Cette analyse est présentée ci-après sous la forme d'une fiche. Chaque fiche présente l'état initial de la zone et les enjeux écologiques selon deux grands critères :

- Milieu naturel (zonage environnemental, habitat naturel, flore et zone humide, faune et trame verte et bleue locale).
- Risques (risques naturels, risques technologiques, pollutions et nuisances).

Elle présente ensuite les mesures d'évitement, de réduction et de compensation envisagées.

6.2. Présentation des sites évalués

6.2.1. Évaluation des impacts éventuels du développement de la zone 1AUy de « La Lande Ouest » et mesures mises en œuvre

DESCRIPTION SIMPLIFIÉE



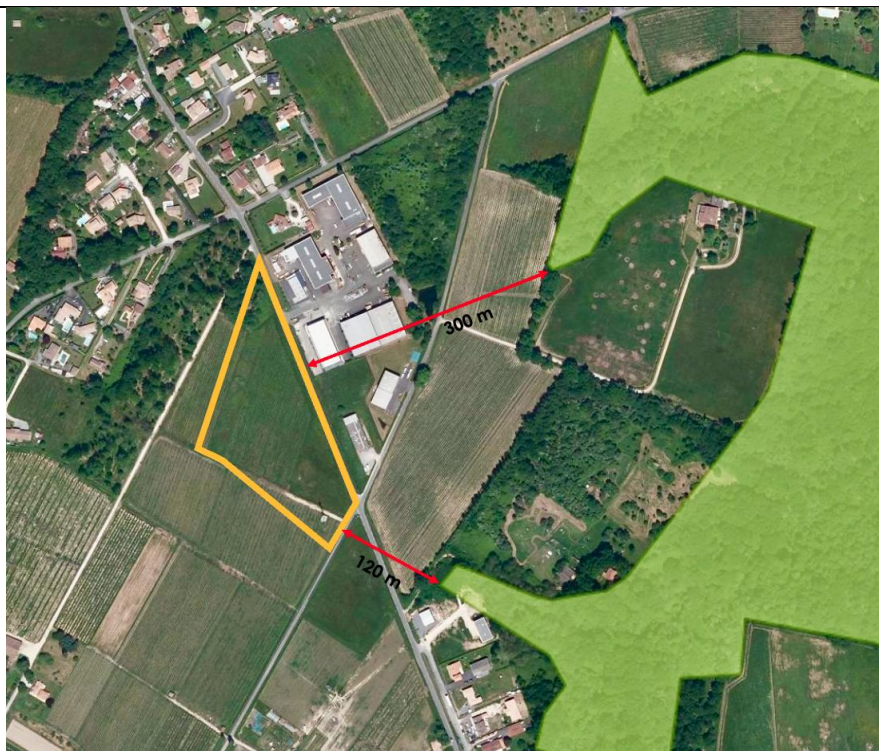
Le site d'étude correspond à des terres agricoles partiellement en friches récentes encore en partie occupées par la vigne. Localisé en limite Nord de la commune, il est longé par la RD 240 et fait face à la zone d'activités de « La Lande » dont il doit devenir l'extension.

MILIEU NATUREL

ZONAGE ENVIRONNEMENTAL

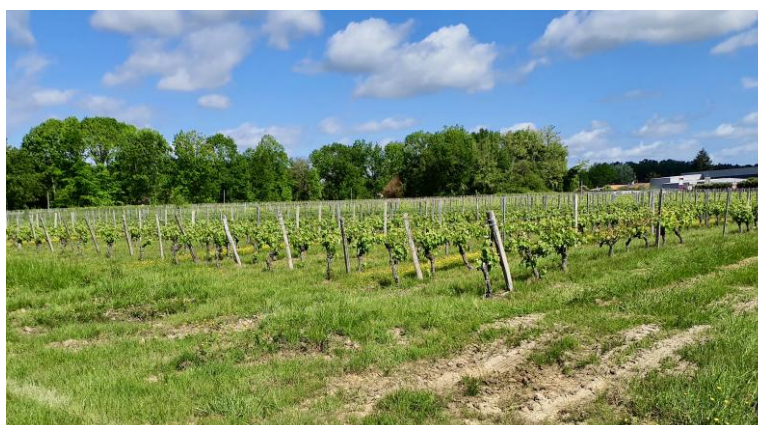
Aucun zonage environnemental n'est présent sur le site à projet. Toutefois, on note la présence à 300 mètres à l'Est et 120 mètres au Sud-Est de deux ZNIEFF se superposant :

- La ZNIEFF de type 1 n°720015753 « Bois de Degans ».
- La ZNIEFF de type 2 n°720015751 « Vallées et coteaux du Gaillardon et du Lubert ».



HABITAT NATUREL, FLORE ET ZONE HUMIDE

Sur le site, l'habitat dominant est le **vignoble** (code Corine 83.21) qui subsiste sur environ 52% de la superficie totale de la zone prospectée, il s'agit d'un milieu très pauvre sur le plan des espèces végétales.



Le second habitat le plus représenté sur le site (26% de la superficie totale de la zone) est une **prairie hygromésophile** (code Corine E3.41 « Prairies atlantiques et subatlantiques humides »). Essentiellement développée sur le Sud du site, elle accueille une végétation spontanée indiquant en effet une tendance hygrophile avec notamment le Jonc épars (*Juncus effusus*), mais aussi une espèce patrimoniale à enjeux, le **Serapias langue** (*Serapias lingua*), orchidée, inscrite sur la liste rouge européenne des espèces menacées et déterminante ZNIEFF en Nouvelle-Aquitaine.



Enfin des **ronciers** (code Corine 31.831 « Ronciers ») apparaissent ponctuellement au Nord sur environ 5% du site. Ce sont des milieux transitionnels qui présentent une valeur patrimoniale faible, composés de plusieurs espèces floristiques dont la ronce commune (*Rubus fruticosus*). Cependant, parce qu'ils peuvent constituer des milieux refuge pour diverses espèces animales protégées ou menacées (oiseaux, reptiles ou mammifères), ils peuvent parfois, localement, présenter un intérêt non négligeable.

Zones humides :

Les deux sondages pédologiques réalisés sur le site révèlent la présence d'un **sol caractéristique de zone humide** sur potentiellement l'ensemble de la zone. Ils viennent confirmer la tendance hygrophile constatée d'une partie de la flore relevée (Jonc épars). De plus, elle est positionnée en tête de bassin versant, à proximité de zones humides du SAGE.



FAUNE ET TRAME VERTE ET BLEUE LOCALE

Le site n'est inscrit dans aucun réservoir de la trame verte et bleue régionale. Il est par contre proche du réservoir de biodiversité (boisements et milieux associés), et corridor de biodiversité (milieux humides) dont fait partie le bois de Degans voisin.

Inscrit en espace agricole, il fait partie de la trame verte locale. La faune peut transiter vers les espaces naturels présents à l'Est. Elle peut également potentiellement trouver refuge, s'alimenter et se déplacer au droit du site :

- **Mammifères** : Présence potentielle de la petite faune au droit du site d'étude telle que le hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*), le lapin de garenne (*Oryctolagus cuniculus*). Cependant, la zone d'étude est difficilement favorable à l'accueil de la grande faune telle que le sanglier d'Europe (*Sus scrofa*) et le chevreuil (*Capreolus capreolus*), malgré la proximité du bois de Degans.
- **Oiseaux** : Le cortège des mésanges, le merle noir (*Turdus merula*), le rougegorge familier (*Erithacus rubecula*) et l'ensemble de l'avifaune commune affectionnant les milieux ouverts et les espaces boisés proches. Ces espèces sont susceptibles de trouver refuge au sein du site et de réaliser en totalité ou pour partie leur cycle biologique.
- La buse variable (*Buteo buteo*) et le milan royal (*Milvus milvus*) peuvent être contactés notamment en survol au-dessus du site prospecté.
- **Reptiles** : Les milieux ouverts accueillent des espèces thermophiles telles que le lézard des murailles (*Podarcis muralis*) et la couleuvre verte et jaune (*Coluber viridiflavus*).

ENJEUX ECOLOGIQUES



Globalement, les enjeux écologiques sur le site de « La Lande Ouest » vont de faible à moyen, dans la mesure où une grande partie reste occupé par un milieu pauvre : la vigne, et malgré le caractère potentiellement humide.

Le principal enjeu concerne la présence d'une prairie hygromésophile abritant une espèce patrimoniale à enjeux, le Serapias langue (*Serapias lingua*). Ce milieu à enjeux améliore la qualité et l'intérêt écologique d'un secteur viticole en permettant le maintien d'une biodiversité. D'autre part, cette prairie appartient également à



la zone contributive du ruisseau des Landes. Elle a donc un rôle dans la régulation des crues, l'épuration et dans le maintien de la qualité des eaux.

En raison de la proximité de la ZNIEFF, cet habitat est favorable au transit et à l'alimentation de la faune ordinaire voire patrimoniale. La mosaïque de milieux ouverts et boisés participe à la fonctionnalité de la TVB locale.

Toutefois, en raison de l'emprise limitée de cette prairie (un peu moins de 6 000 m²), l'enjeu reste modéré.

Niveau d'enjeu global : Milieu naturel	Modéré
--	--------

RISQUES

RISQUES NATURELS

Le site est soumis à aucun risque naturel significatif.

Niveau d'enjeu global : Risques naturels	Faible
--	--------

RISQUES TECHNOLOGIQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES

Le site de « La Lande Ouest » est uniquement concerné par des **nuisances sonores** liées aux voies de circulation. En effet, la route départementale RD 240 est classée en catégorie 3 à l'est du site. Ainsi, une largeur de 100 mètres est affectée par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure au droit du site.

Niveau d'enjeu global : Risques technologiques, pollutions et nuisances	Faible
---	--------

SYNTHÈSE DES ENJEUX

Milieu naturel	Risques naturels	Risques technologiques, pollutions et nuisances
Modéré	Faible	Faible

MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION ENVISAGÉES

RAPPEL DE L'OBJET DE L'AMÉNAGEMENT

Le site de « La Lande Ouest » est classé en zone 1AUy par le PLU.

La vocation de son aménagement est l'accueil de tout type de constructions à vocation spécifiquement économiques : industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, hôtelières ou de services. Il est conçu comme une extension de la zone d'activités de « La Lande » dont il est séparé par la RD 240.

L'OAP du site impose une voirie interne à sens unique avec le point d'entrée sur la RD 240 et la sortie sur le RD 121E7. Afin de maîtriser l'intégration des futurs bâtiments dans le paysage local, une haie arborée de 10 mètres de large est mise en place entre la zone à urbaniser et les zones agricoles. De même, des bandes paysagées et végétalisées sont imposées le long de la RD 240 (largeur : 20 mètres) et de la RD 121E7 (largeur : 10 mètres).

Les bâtiments d'activités accueillis pourront avoir une hauteur maximale de 9 mètres.

INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES ENVISAGEES	
	(E : évitement, R : réduction, C : compensation)	
Imperméabilisation des sols et risque de pollution des eaux de surface	E	Mise en place de bandes périmétrales boisées et paysagées permettant une meilleure infiltration.
	E/R	Pour rappel, le règlement écrit impose que 15% de la superficie du terrain d'assiette des constructions soit obligatoirement constitués en surface de pleine terre.
	E/R	Les aménagements doivent favoriser une gestion naturelle des eaux de ruissellement (noues, jardins de pluie, bassins d'orage paysagés, etc.).
	R	Pour rappel, le règlement écrit impose l'infiltration des eaux à la parcelle.
	E/R	Dans le cadre de la réalisation des aménagements sur le secteur, un dossier loi sur l'eau devra définir précisément les mesures à prendre sur le secteur et notamment concernant la zone humide potentielle.
Incidence sur la trame verte et bleue	R	Mise en place des bandes périmétrales boisées.
Paysage et patrimoine : interface avec l'habitat riverain	E	Le site n'est pas au contact direct avec le bâti pavillonnaire existant au Nord, ni avec la zone d'urbanisation future de « La Lande Nord ».
	R	Limitation de la hauteur du bâti à 9 mètres.
	R	Mise en place de bandes périmétrales boisées et paysagées.
Risques et nuisances	E/R	Bande paysagée de 20 mètres de profondeur le long de la RD 240 pour éloigner les bâtiments des nuisances sonores de la voie.
	R	Respect des règles d'isolation phonique dans la bande bruit de la RD 240.
Consommation d'espace	E/R	Limitation des surfaces bâties, maintien de surfaces de pleine terre et définition de reculs.
	R	Parcelles identifiées en espaces naturels, agricoles et forestiers, mais situées en continuité d'un ensemble bâti important. Pas de nouvelle fragmentation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

6.2.2. Évaluation des impacts éventuels du développement du secteur 1AUa du « Bourg » et mesures mises en œuvre

DESCRIPTION SIMPLIFIEE	
	
Le site d'étude correspond à une vaste parcelle à l'entrée Ouest du bourg de Baurech, bordée au Sud par la RD 10 et au Nord par la voie communale de la Côte Saint-James. Elle est enclavée entre les parcelles bâties à l'Ouest et à l'Est.	

Il s'organise en deux parties distinctes. La première au Sud, présentant une déclivité modérée, est occupée par une prairie. La seconde, au Nord, présente une pente nettement plus accentuée et est occupée par des boisements.

Dans un souci de contextualisation, toute la parcelle est décrite dans la fiche. Toutefois, seule la partie Sud, pour les raisons qui seront développées ci-dessous, est appelée à être aménagée.

MILIEU NATUREL

ZONAGE ENVIRONNEMENTAL

Un zonage environnemental empiète sur une partie du site à projet. Il s'agit de :

- La ZNIEFF de type 2 n°720012948 « Coteaux calcaires des bords de Garonne de Quinsac à Paillet ».



HABITAT NATUREL, FLORE ET ZONE HUMIDE

Sur la partie Sud, plusieurs habitats peuvent être identifiés :

- Le plus important est une **prairie de fauche mésophile** (code Corine 38.1 « Pâtures mésophiles »), normalement dominées par le Fromental (*Arrhenatherum elatius*), accompagné de graminées comme le Dactyle (*Dactylis sp.*), la Fétuque des prés (*Festuca pratensis*), le Pâturin des prés (*Poa pratensis*), l'Avoine dorée (*Trisetum flavescens*), etc., et de dicotylédones, comme la Centaurée jacée (*Centaurea jacea*), la Grande Marguerite (*Leucanthemum maximum*), le Crépis des prés (*Crepis biennis*), etc.
- Sur une emprise beaucoup plus faible sur la partie Ouest du site, **une haie monospécifique d'espèces exotiques envahissantes** (Laurier palme - *Prunus laurocerasus*).
- Enfin, au Sud, un **bosquet ornemental** comprenant principalement le Cyprès de Lawson (*chamaecyparis lawsoniana*) et le Cèdre de l'Atlas (*Cedrus atlantica*).



Sur la partie Nord un seul habitat naturel est présent correspondant à la **chênaie thermophile sur calcaire** (code Corine 41.711 « Bois occidentaux de *Quercus pubescens* »), milieu dominant caractéristique de la ZNIEFF. Il dominée par le chêne pédonculé (*Quercus robur*) et le chêne pubescent (*Quercus pubescens*) avec un sous-bois comprenant essentiellement le laurier (*Laurus nobilis*), souvent abondant et dense, le nerprun alaterné (*Rhamnus alaternus*), abondant et l'arbousier commun (*Arbutus unedo*), assez répandu.



Zones humides :

Le sondage pédologique réalisé sur le site ne révèle pas la présence d'un sol caractéristique de zone humide.



Nota : la cartographie ne porte que sur la partie du site voué à l'urbanisation

FAUNE ET TRAME VERTE ET BLEUE LOCALE

Le site n'est inscrit dans aucun réservoir ni dans aucun corridor de la trame verte et bleue régionale.

Par contre, dans la trame verte locale, il est en partie compris dans le corridor boisé couvrant les coteaux calcaires des bords de Garonne couverts par la ZNIEFF. Malgré la proximité du bâti, la faune peut donc potentiellement trouver refuge, s'alimenter et se déplacer au droit du site :

- **Mammifères** : Présence potentielle de la petite faune au droit du site d'étude telle que le hérisson d'Europe (*Erinaceus europeus*), le lapin de garenne (*Oryctolagus cuniculus*). Cependant, la zone d'étude est difficilement favorable à l'accueil de la grande faune telle que le sanglier d'Europe (*Sus scrofa*) et le chevreuil (*Capreolus capreolus*), en raison de l'urbanisation riveraine et malgré le boisement au Nord.
Les lisières de boisement sont favorables à la chasse des chiroptères telle que la pipistrelle commune (*Pipistrella pipistrella*)
- **Oiseaux** : Le cortège des mésanges, le merle noir (*Turdus merula*), le rougegorge familier (*Erithacus rubecula*) et l'ensemble de l'avifaune commune affectionnant les milieux ouverts et les espaces boisés proches. Ces espèces sont susceptibles de trouver refuge au sein du site et de réaliser en totalité ou pour partie leur cycle biologique.
- La buse variable (*Buteo buteo*) et le milan royal (*Milvus milvus*) peuvent être contactés notamment en survol au-dessus du site prospecté.
- **Reptiles** : Les milieux ouverts accueillent des espèces thermophiles telles que le lézard des murailles (*Podarcis muralis*) et la couleuvre verte et jaune (*Coluber viridiflavus*).

ENJEUX ECOLOGIQUES



Globalement, les enjeux écologiques sur le site du « Bourg » sont faibles. Ce milieu ouvert à proximité d'un boisement est, en effet, très enclavé par les habitations et la route. Il ne joue qu'un rôle fonctionnel pour la biodiversité commune.

Niveau d'enjeu global : Milieu naturel

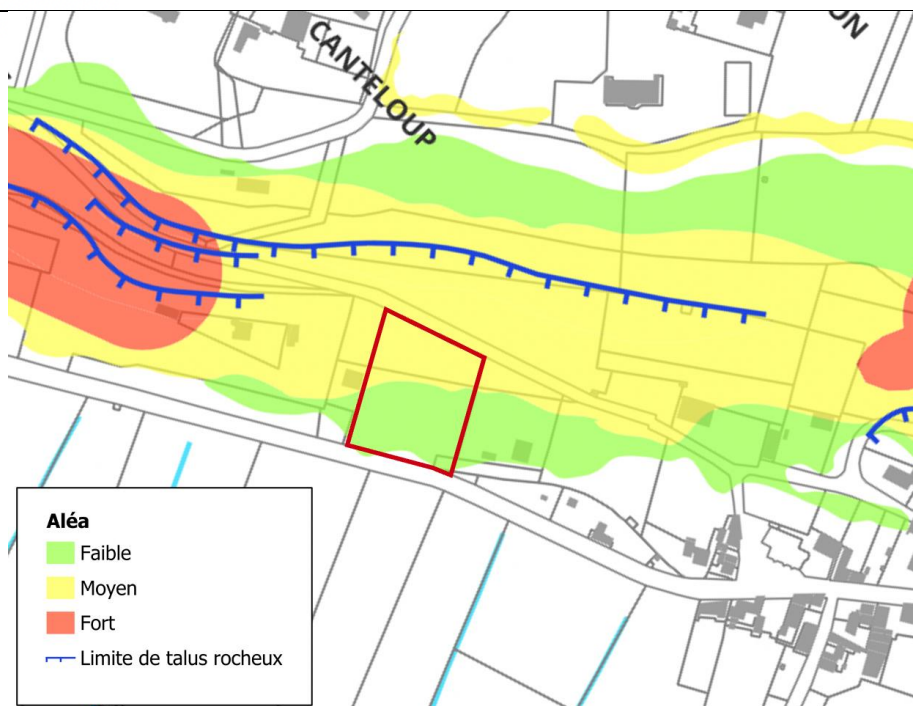
Faible

RISQUES

RISQUES NATURELS

Une partie du site est soumise à un risque naturel significatif : le risque « glissements de terrain » mis en évidence par le futur PPRMT « du bassin de risques de Carignan-de-Bordeaux à Rions ».

L'extrait de la carte d'aléas du futur PPRMT montre ainsi que la partie Nord du site est soumise à un aléa moyen, tandis que le Sud voué à être urbanisé est soumis à un aléa faible.



Extrait de la carte d'aléas du futur PPRMT

L'ensemble de la zone est également confronté à un **aléa important de « retraits-gonflement » des argiles.**

Niveau d'enjeu global : Risques naturels

Modéré

RISQUES TECHNOLOGIQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES

Le site du « Bourg » est uniquement concerné par des **nuisances sonores** liées aux voies de circulation. En effet, la route départementale RD 10 est classée en catégorie 3 au Sud du site. Ainsi, une largeur de 100 mètres est affectée par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure au droit du site.

Niveau d'enjeu global : Risques technologiques, pollutions et nuisances

Faible

SYNTHÈSE DES ENJEUX

Milieu naturel	Risques naturels	Risques technologiques, pollutions et nuisances
Faible	Modéré	Faible

MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION ENVISAGÉES

RAPPEL DE L'OBJET DE L'AMÉNAGEMENT

Le site du « Bourg » est classé en secteur 1AUa par le PLU.

La vocation de son aménagement est l'accueil de logements en vue de combler l'urbanisation en entrée de bourg Ouest.

L'objectif de l'OAP du site est de maîtriser la qualité de l'aménagement envisagé. Le long de la route départementale, un espace arboré inconstructible de 10 mètres de large devra ainsi être implanté. Il permettra à la fois d'éloigner les futures constructions de la route mais aussi de les isoler des nuisances routières.

Afin de ne pas créer de nouvel accès direct sur la RD10, l'accès à la zone, devra se faire par l'Allée Cabernet.

INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES ENVISAGEES	
	(E : évitement, R : réduction, C : compensation)	
Imperméabilisation des sols et risque de pollution des eaux de surface	E E/R E/R R	- Mise en place d'une bande paysagée pouvant être traitée en noue permettant l'infiltration des eaux de ruissellement amont. - Pour rappel, le règlement écrit impose que 15% de la superficie du terrain d'assiette des constructions soit obligatoirement constitués en surface de pleine terre. - Les aménagements doivent favoriser une gestion naturelle des eaux de ruissellement (noues, jardins de pluie, bassins d'orage paysagés, etc.). - Pour rappel, le règlement écrit impose l'infiltration des eaux à la parcelle.
Incidence sur la trame verte et bleue (corridor boisé)	E	Le Nord du site est classé en zone naturelle N et les boisements existants protégés par un EBC.
Paysage et patrimoine : interface avec l'habitat riverain	E R R	- Le long de la RD 10, un espace arboré inconstructible de 10 mètres de large est imposé et la végétation ornementale existante conservée. - Limitation de la hauteur du bâti à 6 mètres. - Conservation de la haie existant à l'Ouest et mise en place d'une bande arborée en limite Est pour gérer le contact avec les constructions voisines.
Risques et nuisances	E R	- La partie Nord du site, exposé à un aléa moyen de glissement de terrain est rendu inconstructible par son classement en zone N et protection partielle par un EBC. - Respect des règles d'isolation phonique dans la bande bruit de la RD 10.
Consommation d'espace	E/R R	- Limitation des surfaces bâties, maintien de surfaces de pleine terre et définition de reculs. - Parcelle identifiée en espaces naturels, agricoles et forestiers, mais enclavée dans un ensemble bâti. Pas de nouvelle fragmentation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

6.2.3. Évaluation des impacts éventuels du développement du secteur 1Aub des « Cyprès » et mesures mises en œuvre

DESCRIPTION SIMPLIFIEE	
	
Le site d'étude correspond à une emprise composite, constituée d'une prairie au Sud et de boisement récents au Nord résultant de l'enfrichement du terrain. Il présente une déclivité du Sud vers le Nord.	

Desservi au Sud par la voie communale des « Cypres » et, au Nord, par celle de « Barbarin », il est bordé sur trois côtés de bâti pavillonnaire et des bâtiments d'activités (entrepôts).

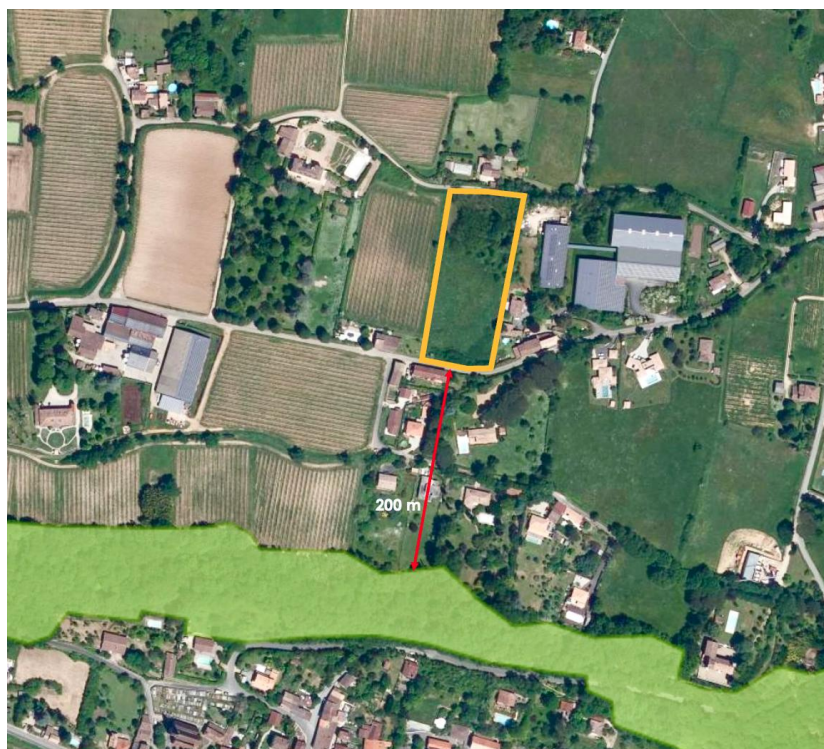
Il est situé non loin du château de Dudon.

MILIEU NATUREL

ZONAGE ENVIRONNEMENTAL

Aucun zonage environnemental n'est présent sur le site à projet. Toutefois, on note la présence à 200 mètres au Sud d'une ZNIEFF

- La ZNIEFF de type 2 n°720012948 « Coteaux calcaires des bords de Garonne de Quinsac à Paillet ».



HABITAT NATUREL, FLORE ET ZONE HUMIDE

Sur le site, l'habitat dominant est une **prairie de fauche mésophile** (code Corine 38.1 « Pâtures mésophiles »), qui occupe environ 51% de la superficie totale de la zone prospectée. Elle est normalement dominée par le Fromental (*Arrhenatherum elatius*), accompagné de graminées comme le Dactyle (*Dactylis sp.*), la Fétuque des prés (*Festuca pratensis*), le Pâturin des prés (*Poa pratensis*), l'Avoine dorée (*Trisetum flavescens*), etc., et de dicotylédones, comme la Centaurée jaccée (*Centaurea jacea*), la Grande Marguerite (*Leucanthemum maximum*), le Crépis des prés (*Crepis biennis*), etc.



Le second habitat le plus représenté sur le site (35% de la superficie totale de la zone) est un **boisement récent** (code Corine 41.H « Autres bois caducifoliés ») résultant de l'enfrichement du terrain. Il mêle le Robinier (*Robinia pseudacacia*), espèce exotique envahissante, à l'Érable champêtre (*Acer campestre*), au Charme commun (*Carpinus betulus*), et à d'autres essences associées.



Des **ronciers** (code Corine 31.831 « Ronciers ») apparaissent ponctuellement au centre sur environ 6% du site. Ce sont des milieux transitionnels qui présentent une valeur patrimoniale faible, composés de plusieurs espèces floristiques dont la ronce commune (*Rubus fruticosus*). Cependant, parce qu'ils peuvent constituer des milieux refuge pour diverses espèces animales protégées ou menacées (oiseaux, reptiles ou mammifères), ils peuvent parfois, localement, présenter un intérêt non négligeable.

Enfin, une **haie champêtre** (code Corine 84.2 « Bordures de haies ») borde la voie communale des « Cyprès » au Sud (5% de la superficie totale de la zone). Il s'agit d'une haie arbustive composée notamment d'églantier (*Rosa canina*), de noisetier (*Corylus avellana*), de prunellier (*Prunus spinosa*), de sureau noir (*Sambucus nigra*), de cornouiller mâle (*Cornus mas*), de cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), de fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), ou encore de néflier (*Mespilus germanica*), etc. Elle joue le rôle de refuge pour l'avifaune et de corridor écologique local.



Zones humides :

Le sondage pédologique réalisé sur le site ne révèle pas la présence d'un sol caractéristique de zone humide.



FAUNE ET TRAME VERTE ET BLEUE LOCALE

Le site n'est inscrit dans aucun réservoir ni corridor de biodiversité de la trame verte et bleue régionale.

Inscrit en espace agricole, il fait partie de la trame verte locale. La faune peut transiter vers les espaces naturels présents au Nord-Est, mais plus difficilement vers la ZNIEFF au Sud en raison de l'urbanisation. Elle peut également potentiellement trouver refuge, s'alimenter et se déplacer au droit du site :

- **Mammifères** : Présence potentielle de la petite faune au droit du site d'étude telle que le hérisson d'Europe (*Erinaceus europeus*), le lapin de garenne (*Oryctolagus cuniculus*). Cependant, la zone d'étude est difficilement favorable à l'accueil de la grande faune telle que le sanglier d'Europe (*Sus scrofa*) et le chevreuil (*Capreolus capreolus*), en raison de l'urbanisation riveraine et malgré les boisements plus à l'Est.

Le boisement apparaît trop jeune pour accueillir des chiroptères.

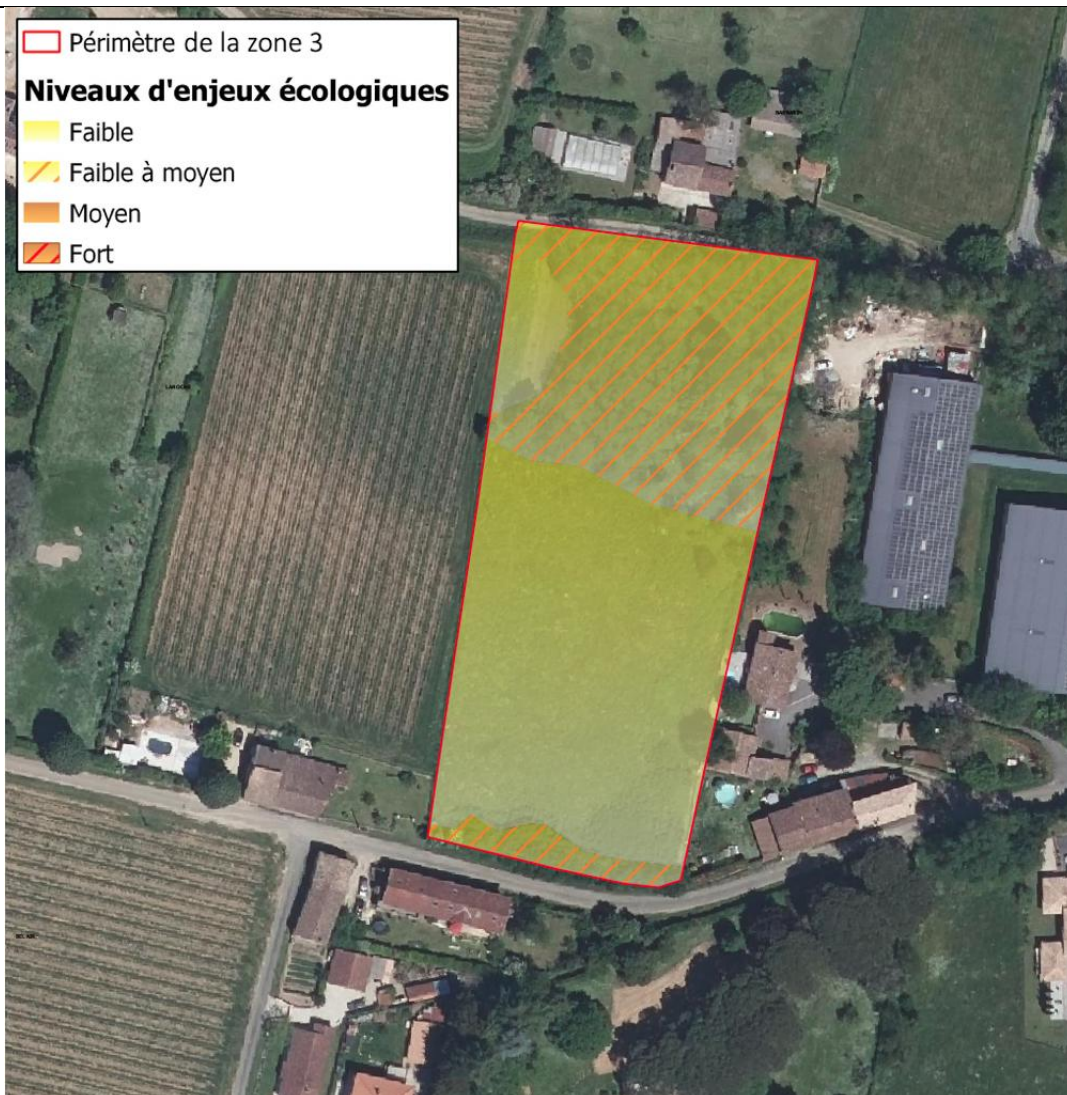
- **Oiseaux** : Le cortège des mésanges, le merle noir (*Turdus merula*), le rougegorge familier (*Erithacus rubecula*) et l'ensemble de l'avifaune commune affectionnant les espaces boisés proches et les milieux ouverts. Ces espèces sont susceptibles de trouver refuge au sein du site et de réaliser en totalité ou pour partie leur cycle biologique.
- La buse variable (*Buteo buteo*) et le milan royal (*Milvus milvus*) peuvent être contactés notamment en survol au-dessus du site prospecté.
- **Reptiles** : les boisements et lisières forestières abritent des espèces thermophiles telles que le lézard des murailles (*Podarcis muralis*), le lézard vert (*Lacerta bilineata*), la vipère aspic (*Vipera aspis*) et la couleuvre verte et jaune (*Hierophis viridiflavus*).
- **Insectes** : la prairie est un habitat favorable aux papillons dont plusieurs ont été observés.

ENJEUX ECOLOGIQUES

Globalement, les enjeux écologiques sur le site des « Cyprès » vont de faible à moyen. Bien que communs, ces milieux apportent des supports d'habitats et fonctionnalités à la biodiversité ordinaire en proposant complémentarité et diversité de faciès, entre milieux ouverts, bocagers et en transition, mais en même temps confrontés à la présence d'espèces exotiques envahissantes (Robinier faux-acacia).

Niveau d'enjeu global : Milieu naturel

Faible



RISQUES

RISQUES NATURELS

Le site est soumis à un aléa important de « retraits-gonflement » des argiles.

Niveau d'enjeu global : Risques naturels

Faible

RISQUES TECHNOLOGIQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES

Le site est soumis à aucun risque technologique significatif.

Niveau d'enjeu global : Risques technologiques, pollutions et nuisances

Faible



SYNTHESE DES ENJEUX

Milieu naturel	Risques naturels	Risques technologiques, pollutions et nuisances
Faible	Faible	Faible

MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION ENVISAGÉES

RAPPEL DE L'OBJET DE L'AMÉNAGEMENT

Le site des « Cyprès » est classé en secteur 1Aub par le PLU.

La vocation de son aménagement est l'accueil de logements.

L'objectif de l'OAP du site est de maîtriser la qualité de l'aménagement envisagé. Celui-ci est conçu en deux entités indépendantes, avec la conservation d'une partie des boisements au centre de la zone et sur sa limite Ouest afin veiller à l'intégration paysagère à proximité du château de Dudon.

Aucune voie traversante n'est autorisée et les accès s'organisent à partir de la voie communale des « Cyprès » au Sud, et celle de « Barbarin », au Nord.

La hauteur des constructions ne dépassera pas 6 mètres.

INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES ENVISAGÉES	
	(E : évitement, R : réduction, C : compensation)	
Imperméabilisation des sols et risque de pollution des eaux de surface	E E/R E/R R	- Maintien d'environ un tiers de la surface du site en espaces verts en partie protégés par un EBC. - Pour rappel, le règlement écrit impose que 30% de la superficie du terrain d'assiette des constructions soit obligatoirement constitués en surface de pleine terre. - Les aménagements doivent favoriser une gestion naturelle des eaux de ruissellement (noues, jardins de pluie, bassins d'orage paysagés, etc.). - Pour rappel, le règlement écrit impose l'infiltration des eaux à la parcelle.
Incidence sur la trame verte et bleue	E E	- Une partie du boisement existant au centre du site est protégé par un EBC. - La haie champêtre au Sud est conservée dans sa plus grande partie (à l'exception de la trouée pour la voie d'accès).
Paysage et patrimoine : interface avec l'habitat riverain	E R R R	- Maintien de la haie champêtre au Sud. - Éviter l'abattage systématique et la mise à nu des parcelles sur la partie Nord du site. - Limitation de la hauteur du bâti à 6 mètres. - Mise en place de bandes périmétrales arborée de 10 ou 5 mètres de large en limites Est et Ouest. Sur la limite Ouest, elle a, entre autres, pour but de masquer la covisibilité avec le château de Dudon.
Consommation d'espace	E/R R	- Limitation des surfaces bâties, maintien de surfaces de pleine terre et définition de reculs. - Parcelle identifiée en espaces naturels, agricoles et forestiers, mais enclavée dans un ensemble bâti. Pas de nouvelle fragmentation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

6.2.4. Évaluation des impacts éventuels du développement du secteur 1Aub de « La Lande Nord » et mesures mises en œuvre

DESCRIPTION SIMPLIFIEE



Le site d'étude correspond à une emprise peu densément boisée à « La Lande Nord » en limite Nord de la commune, apparaissant comme une extension en partie enclavée d'un ensemble urbanisée à cheval sur les communes de Baurech et de Saint-Caprais-de-Bordeaux (lieu-dit « Fontainebleau »).

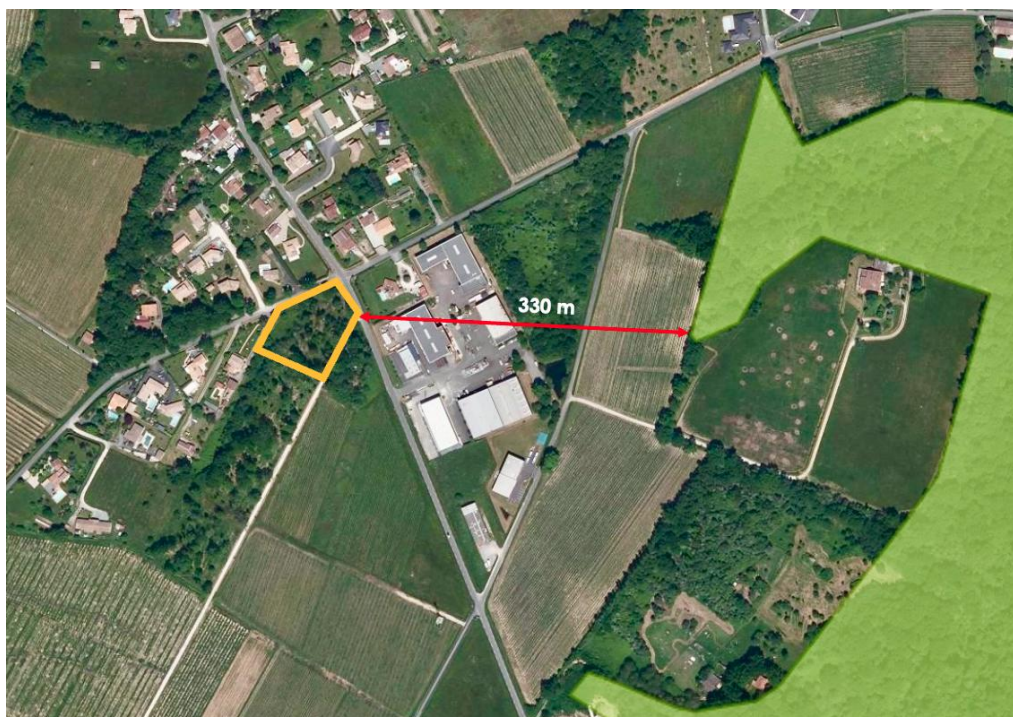
Riveraine de la RD 240 et de la RD 121, elle est entourée de bâti pavillonnaire et proche de la zone d'activités de « La Lande ».

MILIEU NATUREL

ZONAGE ENVIRONNEMENTAL

Aucun zonage environnemental n'est présent sur le site à projet. Toutefois, on note la présence à 330 mètres à l'Est de deux ZNIEFF se superposant :

- La ZNIEFF de type 1 n°720015753 « Bois de Degans ».
- La ZNIEFF de type 2 n°720015751 « Vallées et coteaux du Gaillardon et du Lubert ».



HABITAT NATUREL, FLORE ET ZONE HUMIDE

Un seul habitat naturel occupe le site : une **chênaie de chênes pédonculés** (code Corine : 41.24), ou le chêne pédonculé (*Quercus robur*) est associés à de rares pins maritimes (*Pinus pinaster*) et des frênes communs (*fraxinus excelsior*), résultant du boisement spontané d'une ancienne parcelle agricole (vignes) abandonné il y a une quarantaine d'années, occupant une superficie totale d'environ 2 hectares.

Sur le site, ce boisement est peu dense et les individus apparaissent relativement jeunes, associés à un sous-bois entretenu, régulièrement nettoyé, et une strate herbacée rase.



Zones humides :

Le terrain ne présente les caractéristiques d'un sol caractéristique de zone humide.



FAUNE ET TRAME VERTE ET BLEUE LOCALE

Le site n'est inscrit dans aucun réservoir de la trame verte et bleue régionale. Il est par contre proche du réservoir de biodiversité (boisements et milieux associés), et corridor de biodiversité (milieux humides) dont fait partie le bois de Degans voisin.

Inscrit en espace agricole, il fait partie de la trame verte locale. La faune peut transiter vers les espaces naturels présents à l'Est. Elle peut également potentiellement trouver refuge, s'alimenter et se déplacer au droit du site :

- **Mammifères** : Présence potentielle de la petite faune au droit du site d'étude telle que le hérisson d'Europe (*Erinaceus europeus*), le lapin de garenne (*Oryctolagus cuniculus*). Cependant, la zone d'étude est difficilement favorable à l'accueil de la grande faune telle que le sanglier d'Europe (*Sus scrofa*) et le chevreuil (*Capreolus capreolus*), en raison de l'urbanisation riveraine et malgré les boisements plus à l'Est.

Le boisement apparaît trop jeune pour accueillir des chiroptères.

- **Oiseaux** : Le cortège des mésanges, le merle noir (*Turdus merula*), le rougegorge familier (*Erithacus rubecula*) et l'ensemble de l'avifaune commune affectionnant les espaces boisés proches et les milieux ouverts. Ces espèces sont susceptibles de trouver refuge au sein du site et de réaliser en totalité ou pour partie leur cycle biologique.
- La buse variable (*Buteo buteo*) et le milan royal (*Milvus milvus*) peuvent être contactés notamment en survol au-dessus du site prospecté.
- **Reptiles** : les boisements et lisières forestières abritent des espèces thermophiles telles que le lézard des murailles (*Podarcis muralis*), le lézard vert (*Lacerta bilineata*), la vipère aspic (*Vipera aspis*) et la couleuvre verte et jaune (*Hierophis viridiflavus*).

ENJEUX ECOLOGIQUES



Globalement, les enjeux écologiques sur le site de « La Lande Nord » sont moyens. En effet, malgré sa proximité des milieux des ZNIEFF toutes proches, ce milieu boisé très lâche est, très proches des habitations et de la route. Bien que boisé, il ne joue qu'un rôle fonctionnel pour la biodiversité commune.

Niveau d'enjeu global : Milieu naturel	Modéré
--	--------

RISQUES

RISQUES NATURELS

Le site est soumis à aucun risque naturel significatif.

Niveau d'enjeu global : Risques naturels	Faible
--	--------

RISQUES TECHNOLOGIQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES

Le site de « La Lande Nord » est uniquement concerné par des **nuisances sonores** liées aux voies de circulation. En effet, la route départementale RD 240 est classée en catégorie 3 à l'Est du site. Ainsi, une largeur de 100 mètres est affectée par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure au droit du site.

Niveau d'enjeu global : Risques technologiques, pollutions et nuisances	Faible
---	--------

SYNTHESE DES ENJEUX

Milieu naturel	Risques naturels	Risques technologiques, pollutions et nuisances
Modéré	Faible	Faible

MESURES D'ÉVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION ENVISAGEES

RAPPEL DE L'OBJET DE L'AMENAGEMENT

Le site de « La Lande Nord » est classé en secteur 1Aub par le PLU.

La vocation de son aménagement est l'accueil de logements.

L'objectif de l'OAP du site est de maîtriser la qualité de l'aménagement envisagé. Le long de la RD 240 un espace arboré inconstructible de 10 mètres de large devra ainsi être implanté. Il permettra à la fois d'éloigner les futures constructions de la route mais aussi de les isoler des nuisances routières.

Afin de ne pas créer de nouvel accès direct sur la RD240, voie passante, l'accès à la zone, devra se faire par la RD 121.

La hauteur des constructions ne dépassera pas 6 mètres.

A l'angle des RD 240 et 121, un emplacement réservé est dessiné pour permettre la réalisation d'un futur carrefour-giratoire.



INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES ENVISAGEES	
	(E : évitement, R : réduction, C : compensation)	
Imperméabilisation des sols et risque de pollution des eaux de surface	E E/R E/R R	- Mise en place d'une bande paysagée le long de la RD 240 pouvant être traitée en noue permettant l'infiltration des eaux de ruissellement amont. - Pour rappel, le règlement écrit impose que 30% de la superficie du terrain d'assiette des constructions soit obligatoirement constitués en surface de pleine terre. - Les aménagements doivent favoriser une gestion naturelle des eaux de ruissellement (noues, jardins de pluie, bassins d'orage paysagés, etc.). - Pour rappel, le règlement écrit impose l'infiltration des eaux à la parcelle.
Incidence sur la trame verte et bleue	E	Le reste du boisement est classé en zone naturelle N et protégé par un EBC.
Paysage et patrimoine : interface avec l'habitat riverain	E R R R	- Le long de la RD 240, un espace arboré inconstructible de 10 mètres de large est imposé et la végétation ornementale existante conservée. - Éviter l'abattage systématique et la mise à nu des parcelles. - Limitation de la hauteur du bâti à 6 mètres. - Mise en place d'une bande arborée de 5 mètres de large en limite Nord-Ouest pour gérer le contact avec les constructions voisines.
Risques et nuisances	E/R R	- Bande paysagée de 20 mètres de profondeur le long de la RD 240 pour éloigner les bâtiments des nuisances sonores de la voie. - Respect des règles d'isolation phonique dans la bande bruit de la RD 240.
Consommation d'espace	E/R R	- Limitation des surfaces bâties, maintien de surfaces de pleine terre et définition de reculs. - Parcelle identifiée en espaces naturels, agricoles et forestiers, mais enclavée dans un ensemble bâti. Pas de nouvelle fragmentation des espaces naturels, agricoles et forestiers.



7. Incidence de la mise en place des emplacements réservés

Rappelons que le plan de zonage fait apparaître des **emplacements réservés** définis à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme au bénéfice de la commune et le Département de la Gironde, essentiellement pour la réalisation de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et espaces verts.

Ils sont décrits en détail au paragraphe 1.2.3. « les emplacements réservés » du chapitre 1 « le contenu du PLU » du présent tome du rapport de présentation.

Au total, on relève 28 emplacements réservés, dont 20 au bénéfice de la Commune et 4 au profit de la Communauté de communes des « Portes de l'Entre-Deux-Mers » et 3 au profit du Département de la Gironde. Ces emplacements nécessitent l'acquisition de près de 2,8 ha.

Au regard de la superficie de la commune, cette emprise totale apparaît limitée.

A de rares exceptions près, il s'agit d'**emplacements réservés linéaires** de faible largeur destinés à des aménagement routiers visant à améliorer les conditions de sécurité routière. Pour des raisons de topographie, des terrassements seront ponctuellement nécessaires et la végétation présente en sera impactée. Cependant, **l'impact global peut être considéré comme faible.**

L'emplacement réservé linéaire le plus important est celui destiné à la réalisation de la **future voie verte** de la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-deux-Mers dans la plaine alluviale de la Garonne. Il cumule à lui seul 1,43 ha d'emprise, soit la moitié des espaces consommés. On soulignera toutefois que son tracé emprunte pour la plus grande partie du linéaire des chemins existants. Ce qui réduira d'autant l'effet d'emprise et l'impact sur le milieu naturel. Cependant, sur environ 1 km, ces chemins sont implantés en bordure de Garonne à proximité immédiate de la zone humide bordant celle-ci. Un impact potentiel peut être envisagé. Celui-ci sera limité dans la mesure où aucun véhicule motorisé ne sera autorisés sur la voie. Rappelons, en outre, que cette voie aura un gabarit limité (environ 3,50 m) et devrait être réalisé en matériaux perméables. **Le traitement des impacts que l'on peut évaluer comme moyens se fera dans le cadre du dossier de réalisation de la voie.**

On peut également évoquer deux emplacements réservés « surfaciques », destinés à la création de parkings par la commune dont le revêtement sera réalisé en matériaux perméables :

- Le premier, d'une superficie de 600 m² au Sud du bourg, le long de la route du Petit Port sera implanté sur une prairie mésohygrophile. **L'impact peut être considéré comme moyen, mais l'emprise reste limitée.**
- Le second, au lieu-dit « Mougnon » a une superficie plus importante : 1 570 m². Toutefois, il sera implanté sur d'ancienne vignes aujourd'hui arrachée. **L'impact sera donc faible.**

8. Effets cumulés de la mise en œuvre du projet de PLU

Une lecture de l'ensemble des pièces du dossier de PLU est proposée ici afin d'évaluer les effets cumulés du document d'urbanisme sur l'environnement.

8.1. Incidences globales du PLU sur la consommation d'espace

Pièces du PLU	Consommation de l'espace
PADD	- Notion de proximité et accessibilité - La consommation des espaces NAF respecte l'objectif la réduction par deux fixé par la loi « Climat et résilience »
OAP	3 zones 1AU à vocation d'habitat = 1,9 ha d'espaces NAF - Une zone 1AUy pour l'extension de la zone d'activités de « La Lande » = 2,3 ha d'espaces NAF
ZONAGE / REGLEMENT	- Zone AU pour l'ouverture à l'urbanisation - Zone U pour la densification - Zone N et A : pas d'extension urbaine possible = 93,6% du territoire communal préservé en espaces naturels et agricoles
BILAN EFFETS CUMULES	Consommation d'espaces NAF conforme à la réglementation et objectif atteint

8.2. Incidences globales sur le milieu physique

Pièces du PLU	Sols et sous-sols	Eau
PADD	- Stratégie de développement urbain fondée sur notions de proximité et d'accessibilité - Modérer la consommation d'espace	
OAP	4 zones 1AU, 4,3 ha d'espaces NAF = minimisation de la consommation - Zones AU : maintien d'une partie des sols naturels = réduction de l'érosion des sols	- Zones AU : maintien d'une partie des sols naturels à fort pouvoir absorbant : - incidences limitées sur les zones humides - favorise l'alimentation des aquifères (nappes) - réduction des ruissellements sur surfaces imperméabilisées = réduction du risque de perturbations hydrauliques et de pollution des cours d'eau

Pièces du PLU	Sols et sous-sols	Eau
ZONAGE / REGLEMENT	- Consommation totale espaces NAF (zone AU) = 4,3 ha - Zonage U et AU pour développement communal (construction) : - minimisation de la consommation espaces NAF et des surfaces imperméabilisées - maintien des espaces naturels	- Zonage U et AU : minimisation de la consommation espaces NAF et donc des sols imperméabilisés - favorise l'alimentation des nappes - réduit le ruissellement et ses effets négatifs sur les cours d'eau - Règlement : - pourcentage de pleine terre = infiltration sur le terrain - gestion des eaux pluviales à la parcelle obligatoire = réduction des ruissellements
BILAN EFFETS CUMULES	- Consommation d'espaces NAF réduite et maintien des espaces naturels sur la majeure partie du territoire communal - Préservation, au maximum, des sols naturels au sein des secteurs à urbaniser favorisant l'alimentation des nappes et réduisant les ruissellements et ses effets négatifs sur les cours d'eau - Milieu physique préservé par le PLU	

8.3. Incidences globales sur le milieu naturel et la biodiversité

Pièces du PLU	Espaces naturels sensibles	Cours d'eau	TVB
PADD	- Préserver les milieux naturels existants - Maintien des équilibres écologiques - Trame Verte et Bleue dans le respect du SRADDET et du SCoT du SYSDAU		
OAP	- Pas d'incidence sur sites N2000 - Implantation éloignée des milieux sensibles - Préservation au maximum des boisements existants -Mesures d'évitement favorable à la biodiversité	- Éloignement des cours d'eau - Aucune implantation en zone inondable de la Garonne	Aucune implantation sur les trames principales ni secondaires
ZONAGE / REGLEMENT	- Zonage N - Règlement : aucune nouvelle construction en zone N	Zonage N et Ni	- Réservoirs de biodiversité = zonage N - Corridors identifiés = zonage N et boisements en EBC

Pièces du PLU	Espaces naturels sensibles	Cours d'eau	TVB
BILAN EFFETS CUMULES	- Pas d'incidences significatives des OAP sur milieux naturels - Protection milieux naturels remarquables - Maintien et protection des corridors écologiques - Milieux naturels et biodiversité favorisés par le PLU		

8.4. Incidences globales sur le patrimoine paysager et architectural

Pièces du PLU	Paysage	Architecture
PADD	- Valoriser les qualités urbaines et paysagères - Protéger les entités patrimoniales végétales et bâties	
OAP	- Implantation au contact du tissu urbain = pas d'incidences sur paysage urbain et naturel significatives - Insertion paysagère = maintien boisements périphériques et mise en place de bandes périmétrales plantées	- Pas d'implantation à proximité du bâti protégé - Pas d'incidence sur le bâti protégé
ZONAGE / REGLEMENT	- Zonage N et A et règlement = préservation des espaces naturels et agricoles = protection du patrimoine paysager - Classement EBC : la quasi-totalité des boisements naturels protégés - Classement d'espaces verts à protégés EVP = parcs des châteaux protégés	Règlement : identification du bâti protégé = règles particulières et élaboration de fiche patrimoine pour chaque bâti protégé
BILAN EFFETS CUMULES	- Préservation et mise en valeur du patrimoine paysager et des grands ensembles naturels (front de côte, boisements, viticulture) - Préservation du paysage urbain (espaces verts et boisements de parc en EVP) - Protection et mise en valeur du patrimoine architectural = fiches patrimoine spécifiques aux bâtis protégés	

8.5. Incidences globales sur les risques naturels et technologiques

Pièces du PLU	Risque naturels	Risques technologiques
PADD	- S'adapter aux enjeux du changement climatiques et risque naturels - Intégrer les dispositions réglementaires du PPRI et anticiper celles du PPRMT pour limiter l'exposition des biens et des personnes	

Pièces du PLU	Risque naturels	Risques technologiques
OAP	■ Implantation des zones AU en dehors des zones soumises aux risques « mouvements de terrains » et du PPRI ■ Limitation des implantations dans les zones de retrait-gonflement des argiles	■ Autorisation d'installations classées ICPE uniquement pour les besoins des populations
ZONAGE / REGLEMENT	■ Zonage : intégration du PPRI et mise en place d'un zonage spécifique réduisant de l'exposition des biens et des personnes ■ Règlement : intégration des prescriptions du PPRI pour chaque zone concernée (U /N/A) ■ Règlement : intégration des prescriptions du PPRI et règles spécifiques pour les risques « mouvements de terrains »	■ Interdiction des ICPE SEVESO dans la zone d'activité de « La Lande » et son extension future = pas d'augmentation du risque technologique
BILAN EFFETS CUMULES	■ Prise en compte des types de risques naturels et niveaux d'aléa dans implantation des zones AU ■ Prise en compte des prescriptions du PPRI dans la gestion urbaine du bourg ■ Encadrement des ICPE en zones UY et 1AUy ■ Le PLU n'augmente pas l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels et technologiques	

8.6. Incidences globales sur les ressources

Pièces du PLU	Eau	Parcelles agricoles
INCIDENCES POTENTIELLES	■ Accroissement population = augmentation de la pression sur la ressource en eau = augmentation risque pollution des eaux superficielles et souterraines + augmentation des prélèvements en eau potable = dégradation état qualitatif et quantitatif de la ressource ■ Développement urbain = pressions foncières sur les ressources agricoles	
PADD	■ Préserver les ressources et les milieux naturels existants, aptes au maintien des équilibres écologiques et économiques du territoire ■ Préserver la ressource en eau du point de vue quantitatif et qualitatif ■ Préserver les grands équilibres agricoles existants	



Pièces du PLU	Eau	Parcelles agricoles
OAP	- Eaux superficielles : favoriser une gestion naturelle des eaux de ruissellement recul des constructions par rapport aux fossés existants = pas d'incidences directes sur eaux superficielles, pas d'augmentation du risque - Implantation zones en dehors de la couverture du réseau d'assainissement = dispositions spécifiques pour gérer le risque de pollution par les eaux usées	Ressources agricoles : implantation des zones AU : surface agricole impactée faible / surfaces de boisements impactées très faibles au regard de leur superficie sur le territoire
ZONAGE / REGLEMENT	- Zonage N et Ni = protection de la zone inondable et des continuités écologiques et des boisements rivulaires - Zonage U et AU pour constructions = arrêt de l'habitat isolé = réduction du risque de pollution par assainissements individuels non conformes - Règlement : obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle + raccordement obligatoire pour gestion eaux usées ou dispositifs appropriés = réduction risque de pollution	- Zonage A : préservation des grandes zones agricoles et viticoles - Règlement en zone A : aucune nouvelle construction hormis bâtiments agricoles, équipements publics et agrandissement de l'existant
BILAN EFFETS CUMULES	- A court terme, augmentation des pressions sur la ressource en eau avec accroissement population - Réduction du risque de pollution des eaux superficielles par éloignement des nouvelles constructions, zonage de protection des cours d'eau - Préservation des ressources agricoles et forestières	

8.7. Incidences globales sur l'énergie et le climat

Pièces du PLU	Energie	Adaptation au changement climatique
PADD	- Mettre en œuvre une stratégie de développement urbain fondée sur les notions de proximité et d'accessibilité - Favoriser un développement moins dépendant de l'automobile - Promouvoir les énergies renouvelables - Réduire les gaz à effet de serre - Intégrer les dispositions réglementaires du PPRI et anticiper celles du PPRMT pour limiter l'exposition des biens et des personnes	



Pièces du PLU	Energie	Adaptation au changement climatique
OAP	▪ Zones AU destinées à l'habitat = accroissement population = augmentation consommation énergie ▪ Implantation des zones AU au sein du tissu urbain : moindre consommation d'énergie (surface/voiries à éclairer) par rapport à un développement de quartiers isolés	▪ 3 zones AU à vocation d'habitat = minimisation de la consommation espaces NAF = choix de maintenir les espaces naturels ▪ Implantation des zones AU au contact du tissu urbain = réduction des distances entre habitat et services/commerces favorisant les circulations douces = réduction des gaz à effet de serre ▪ Pas d'implantation de zone AU en secteurs soumis aux risques inondations et mouvements de terrain
ZONAGE / REGLEMENT	▪ Règlement : pour les projets de construction/ rénovation, possibilité de recourir aux techniques d'architecture bioclimatiques, aux énergies renouvelables et aux matériaux durables	▪ Zonages N et EBC : préservation boisements communaux (97 ha) jouant un rôle dans le climat local = piège de CO₂ ▪ Zonages U et AU : développement exclusif en zone urbaine et fin de l'habitat isolé éloigné des pôles urbains = réduction de la dépendance à l'automobile = réduction des gaz à effet de serre ▪ Zonage et règlement : intégration du PPRI et du risque « mouvements de terrain » = développement communal tenant compte de l'accroissement prévisible des risques
BILAN EFFETS CUMULES	▪ A court terme, augmentation de la consommation d'énergie dû à l'accroissement de la population ▪ A court terme, maîtrise de la consommation d'espaces NAF et fin de l'habitat isolé au profit de l'espace agricole et des boisements jouant un rôle dans le climat local ▪ Économie d'énergie avec développement des bâtiments utilisant les techniques d'architecture bioclimatiques,	

9. Incidences sur les sites Natura 2000 et mesures mises en œuvre

9.1. Le cadre réglementaire

Conformément à l'article R.414-19 du Code de l'environnement, le PLU est soumis à évaluation des incidences sur Natura 2000. Le contenu de cette évaluation est donné par les articles R.414-21 à R.414-23 du Code de l'environnement.

La Commission Européenne, en accord avec les États membres, a fixé le 21 mai 1992, le principe d'un réseau européen de zones naturelles d'intérêt communautaire, nommé Natura 2000.

L'objectif de ce réseau écologique est de favoriser le maintien de la diversité des espèces et des habitats naturels sur l'ensemble de l'espace communautaire en instaurant un ensemble cohérent de sites remarquables, appelés « sites Natura 2000 », tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles.

Le réseau Natura 2000 est le résultat de la mise en œuvre de deux directives européennes :

- La Directive 97/92/CEE, dite « Directive Habitats » du 27 octobre 1997 portant adaptation à la Directive 92/43/CEE sur la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages. Elle désigne les ZSC ;
- La Directive 79/409/CEE, dite « Directive Oiseaux » du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages. Elle désigne des ZPS.

9.2. Les sites Natura 2000 concernés

Pour rappel, la commune comporte sur son territoire un site Natura 2000 de la Directive Habitat : le site FR7200700 « La Garonne ».

Sites Natura 2000	Superficie totale du site	Superficie sur le territoire de Baurech	Classement dans le zonage du PLU révisé
La Garonne	6 684 ha	55,4 ha	Ni : 55,4 ha

On trouvera le descriptif complet de ce site dans le tome 1 du présent rapport de présentation au chapitre 2.1.1. « Le Site Natura 2000 FR7200700 - La Garonne ».

Deux autres sites sont présents en rive gauche de la Garonne à moins de 10 km de la commune :

- Le site Natura 2000 n°FR7200688 « Bocage humide de Cadaujac et Saint-Médard-d'Eyrans » en rive gauche de la Garonne.
- Le site Natura 2000 n°FR7200797 « Réseau hydrographique du Gat Mort et du Saucats », également en rive gauche.

Compte tenu de leur configuration et de leur localisation aucune connectivité n'est possible entre territoire communal de Baurech et ces deux sites. **Seul le site « La Garonne » est susceptible de subir des impacts des choix d'aménagement portés par le PLU.**



9.3. Les incidences du PLU sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « La Garonne »

9.3.1. Incidences directes

Le PLU classe la Garonne elle-même en secteur Ni et ses berges en secteurs Ai et Nti. En raison de l'inondabilité de ces secteurs, **le règlement, conditionné par les dispositions du PPRI de la Garonne contraint fortement la constructibilité et toute forme d'occupation du sol.**

Le tableau suivant analyse l'impact prévisible de la réglementation principale de chaque secteur sur Natura 2000.

Constructions, usages et affectations des sols autorisés sous conditions	Secteurs concernés par Natura 2000			Impact potentiel direct sur Natura 2000
	Ni	Nti	Ai	
Affouillements et exhaussements des sols	Uniquement autorisés sous conditions, pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale et les travaux d'infrastructures publiques et pour les accès routiers			Impact non significatif
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Uniquement autorisés sous conditions, s'ils ne peuvent pas être réalisés dans un autre lieu.			Impact non significatif
Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans	Autorisée sans augmentation de la vulnérabilité (PPRI)			Impact nul
L'aménagement et la réhabilitation dans le volume actuel des constructions destinées à l'habitation	Autorisé sous réserve de ne pas créer de nouveau logement et surtout sans impact sur l'emprise au sol			Impact nul
Construction de bâtiments agricoles	Interdites		Autorisée dans la limite de 800 m ² d'emprise au sol par siège d'exploitation	Impact faible : risque de destruction ponctuelle d'habitats d'espèces d'intérêt communautaire dans le secteur Ai inclus dans Natura 2000. Toutefois, les emprises concernées sont trop limitées pour permettre de telles constructions.
Activités liées à la voie d'eau et au plan d'eau	Interdites	Autorisé sous réserve de ne compromettant pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages	Interdites	Impact faible : risque de destruction ponctuelle d'habitats d'espèces d'intérêt communautaire dans le secteur Nti inclus dans Natura 2000. Toutefois, les emprises concernées sont très limitées et en partie déjà artificialisées.

Constructions, usages et affectations des sols autorisées sous conditions	Secteurs concernés par Natura 2000			Impact potentiel direct sur Natura 2000
	Ni	Nfi	Ai	
Constructions annexes à l'habitation séparées de la construction principale (garages, abris de jardins, etc.)	Autorisées sous conditions et que la superficie ne dépasse pas 40 m ² d'emprise au sol totale	Interdites	Autorisées sous conditions et que la superficie ne dépasse pas 40 m ² d'emprise au sol totale	Impact non significatif nul
Piscines enterrées	Autorisées sous conditions de ne pas dépasser un mètre au-dessus du sol.	Interdites	Autorisées sous conditions de ne pas dépasser un mètre au-dessus du sol.	Impact nul : ces piscines pourraient être construites à proximité de constructions existantes, vraisemblablement dans les jardins ; ne créant ainsi aucun risque d'impact sur des habitats d'espèces ou habitats naturels d'intérêt communautaire. Toutefois, le nombre de constructions concernées est très faible.

Aux rares occupations du sol permises par le règlement dans le site Natura 2000 et sur ses abords immédiats, il convient également de rajouter une disposition graphique déjà évoquée de plan de zonage : les emplacements réservés pour la réalisation de la **future voie verte** de la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-deux-Mers. On a vu que celle-ci serait implantée, sur environ 1 km, en bordure de Garonne à proximité immédiate de la zone. **On peut évaluer les impacts sur le site comme moyens.**

9.3.2. Incidences indirectes

Compte tenu de la nature du site, principalement aquatique, mais prenant également en compte ses ripisylves dont l'état de conservation général est plutôt mauvais à Baurech, **les principales relations indirectes qu'entretient le reste du territoire communal avec les habitats d'espèces et espèces de ce site Natura 2000 passent par le réseau hydrographique.**

Les principales incidences indirectes induites par le développement urbain envisagé sur la commune de Baurech résident dans le risque de pollution des eaux superficielles (en particulier lié aux effluents issus de l'assainissement individuel ou collectif) et par le risque de dégradation des continuités biologiques.

Dans la mesure où l'extension des réseaux n'est pas prévue, mais que le raccordement à la station d'épuration de Cambes – Saint-Caprais est mis en œuvre pour pallier aux difficultés passées et que le bon fonctionnement des dispositifs d'assainissement individuel est assurée et où des mesures spécifiques visant la gestion des eaux pluviales sont mises en place, l'extension urbaine de la commune n'est pas de nature à générer des incidences notables sur les habitats, espèces et habitats d'espèces du site Natura 2000 « La Garonne ».

Pour ce qui est des corridors écologiques, les éléments du réseau hydrographique constitutifs de la trame bleue bénéficient tous de protections en zones naturels ou agricoles interdisant toute urbanisation nouvelle et artificialisation supplémentaire des sols.

9.3.3. En conclusion

En conclusion, le développement urbain de Baurech, en lui-même limité, et au regard des choix de zonage effectués par le PLU n'aura pas d'incidences notables directes ou indirectes sur la qualité des habitats et habitats d'espèces du site Natura 2000 de « La Garonne » (FR7200700), ni sur les conditions de réalisation du cycle biologique des espèces présentes.

10. Définition des indicateurs de suivi

10.1. Rappel des obligations réglementaires

Conformément à l'article R.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L153-27 du code de l'urbanisme.

Article L153-27 du code de l'urbanisme

*« Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, [...] le conseil municipal **procède à une analyse des résultats de l'application du plan**, au regard des objectifs visés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.*

De plus au titre de l'évaluation environnementale et conformément à l'article R.151-3 du code de l'Urbanisme, le rapport de présentation définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».

Afin de réaliser une étude environnementale complète et conforme à la législation, il est donc nécessaire de dresser une liste d'indicateurs pertinents facilement mobilisables, simples à analyser, et répondant aux différents champs d'orientations du PLU, permettant de suivre la mise en application du PLU au regard des objectifs affichés **à T0 (soit au moment de l'approbation du document), mais également à T+6, soit 6 ans après le début de la mise en œuvre effective du PLU.**

Ces indicateurs, en lien avec les thématiques fortes de l'état initial de l'environnement, doivent traiter des espaces naturels, des déplacements, des réseaux, de la consommation d'espace et de l'emprise au sol ou encore des pollutions et nuisances présentes sur le territoire.

10.2. Proposition d'indicateurs

Dans un souci d'efficacité, les indicateurs retenus doivent respecter certains critères, à savoir :

- La validité des données de base doit être vérifiée (valeur scientifique et fiabilité des méthodes de mesure).
- Les données utilisées doivent être facilement accessibles et reproductibles.
- Les indicateurs doivent être sensibles aux évolutions temporelles, et le cas échéant aux évolutions spatiales que l'on souhaite mettre en évidence.
- Les indicateurs doivent pouvoir être comparés à des « valeurs de référence » permettant leur interprétation. Il peut s'agir de valeurs seuils ou d'objectifs définis réglementairement.

Ces indicateurs seront présentés sous la forme d'un tableau de suivi ci-après :



Indicateurs	Indicateur quantitatif ou qualitatif	Source, organisme, mise en œuvre	Périodicité de suivi	État zéro
Axe : protection des ressources / environnement / espaces agricoles, naturels et forestiers				
Consommation ressource	▪ Volume d'eau consommé/ménage ▪ Volume d'eau consommé/an ▪ Quantification des pertes en réseau avec le rapport « eau produite / eau facturée »	Rapports annuels eau potable du gestionnaire réseau	Bilan annuel	Rapport 2023
Qualité ressource : réseaux et pollutions	▪ Rendement épuratoire de la STEP ▪ Taux de raccordement au réseau d'assainissement collectif ▪ Nombre de constructions contrôlées par le SPANC ▪ État des lieux de la résorption des défauts identifiés concernant l'efficience de la STEP	▪ Rapports annuels gestionnaire réseau ▪ Tableau de bord SPANC	Bilan annuel	Rapports 2023/2024 Date approbation PLU
Consommation énergie	▪ Nombre de demandes pour l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable ▪ Surfaces consommées pour l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable	Commune, service instructeur	Bilan annuel	Date approbation PLU
Boisements, zones humides	▪ Défrichements (surface) ▪ Poursuite inventaires zones humides	▪ Commune, service instructeur ▪ SMEAG	▪ Bilan annuel ▪ Selon projets programmes	Date approbation PLU
Consommation foncière	▪ Surfaces agricoles consommées pour la construction ▪ Surfaces naturelles consommées pour la construction ▪ -Suivi des surfaces effectivement construites dans les zones constructibles	Commune Tableau de bord	Bilan annuel	Date approbation PLU
Axe : attractivité résidentielle et développement urbain				
Nombre d'habitants	▪ Évolution du nombre d'habitants (commune)	INSEE	Bilan annuel	Date approbation PLU



Indicateurs	Indicateur quantitatif ou qualitatif	Source, organisme, mise en œuvre	Périodicité de suivi	État zéro
Production de logements	- Nombre de permis de construire en construction neuve autorisé /an - Nombre de permis en réhabilitation autorisé /an - Nombre de logements vacants remis sur le marché	Commune, service instructeur	Bilan annuel	Date approbation PLU
Localisation des développements urbains	Localisation des permis de construire (zones UA, UB, UY, 1AU et 1AUy)	Commune, service instructeur Tableau de bord cartographique (localisation portée au zonage PLU).	Bilan annuel	Date approbation PLU
Diversité de l'habitat	- Nombre de logements individuel libre, groupé, collectif / an - Nombre de logements locatifs sociaux - Nombre de logements locatifs conventionnés	SITADEL Partenariat DDTM-service habitat	Tous les 3 ans	Date approbation PLU
Équipements	- Nombre d'élèves/ école	Communauté de communes et commune	Tous les 3 ans	Date approbation PLU
Axe : développement économique et touristique				
Activités	Nombre de permis de construire autorisés/an pour locaux activité (agriculture et artisanat)	Commune, service instructeur	Bilan annuel	Date approbation PLU
Activités	Localisation des permis de construire autorisés/an pour locaux activité (agriculture et artisanat)	Commune, service instructeur Localisation portée au zonage du PLU	Bilan annuel	Date approbation PLU
Agriculture	Nombre d'exploitants agricoles	Partenariat Chambre d'Agriculture	Tous les 3 ans	RGA 2020
Tourisme	Évolution des hébergements touristiques par type	Commune	Tous les 3 ans	Date approbation PLU
Axe : déplacements				
Déplacements	Part des déplacements pour se rendre au travail selon le mode	INSEE	Tous les 3 ans	INSEE 2021
Déplacements doux	Évolution du linéaire des voies ou pistes cyclables	Communauté de communes, commune et PNR Médoc	Tous les 3 ans	Date approbation PLU

11. Méthode et justification des moyens pour établir l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale a été réalisée conformément au cadre réglementaire en vigueur.

La démarche méthodologique repose sur la contextualisation des enjeux environnementaux par la capitalisation d'une grande partie des connaissances. En effet, le contexte des enjeux environnementaux est logiquement traduit par les transversalités induites des différents programmes, outils de planification, schémas directeurs, documents de gestion... engagés par la commune et l'intercommunalité notamment : SCoT, SDAGE, SAGE et Natura 2000.

11.1. État initial de l'environnement

L'objectif de cette première étape est d'identifier et hiérarchiser les enjeux environnementaux sur le territoire. **Elle a principalement été conduite et rédigée par le bureau d'études Rivière Environnement.**

Le diagnostic environnemental reprend dans l'intégralité l'ensemble des thématiques et sous-thématiques environnementales dans les volets : ressources, biodiversité, patrimoine, risque.

L'objectif de ce diagnostic est de fournir un aperçu exhaustif de l'état de l'environnement dans les connaissances actuelles ainsi que de son fonctionnement. Le diagnostic environnemental permet de faire émerger les forces et faiblesses mais aussi les dysfonctionnements. Une attention particulière est portée sur la mise en évidence des interrelations et des connexions existantes entre ces différentes dimensions.

11.1.1. Approche documentaire

En préparation du travail de terrain, un travail documentaire a permis une première approche du territoire communal par :

- Le **bilan et la synthèse des documents de planification et d'orientation** en vigueur (SCoT, PLU, Atlas des paysages).
- La **consultation des inventaires, zonages et données concernant le territoire** (DOCOB Natura 2000, diagnostics écologiques, données MNHN, Trame verte et bleue, SRADDET, SAGE, PAC BASOL, BASIAS, FAUNA, Faune Aquitaine, OBV...).
- **L'utilisation des orthophotoplans** concernant le territoire communal de 2010, 2012, 2015 et 2024, ainsi que les vues Google Earth 2022/2023/2024.
- **L'utilisation des ressources des données numériques géoréférencées** à partir des sites de la DREAL aquitaine, du site de l'INPN et de la plateforme PIGMA.

11.1.2. Les prospections de terrain

Les zones AU ainsi que certaines zones potentiellement vouées à être urbanisées ont fait l'objet d'une expertise naturaliste faune-flore-habitats-zones humides **par le bureau d'études Rivière Environnement**, le 4 mai 2023 (conditions météo : beau, chaud, 23 °C) par 2 écologues et le 20 mai 2020 (beau, chaud, 21°C) par 2 écologues pour réaliser les inventaires sur les zones AU projetées.

Les investigations de terrain, en lien avec le besoin et la période d'inventaire, ont porté spécifiquement sur :

- Les habitats et flore observables.
- Une vérification de présence de zone humide sur la base du critère végétation.
- La recherche d'arbres gîtes (habitats d'espèces protégées : chiroptères, oiseaux cavernicoles, Grand Capricorne).
- L'avifaune potentiellement nicheuse observable.

- Les autres groupes faunistiques ont pu être ponctuellement relevés.

Les périodes favorables pour la biodiversité ont été visées. Cependant, un unique passage est insuffisant pour une évaluation exhaustive. Il permet toutefois d'avoir une bonne première approche écologique des sites d'étude, et de déterminer les enjeux en présence. L'objectif est d'établir la potentialité écologique globale du site.

11.1.3. Diagnostic des zones humides

Parallèlement aux prospections naturalistes de terrain, un diagnostic des zones humides a été conduit **par le bureau d'études Rivière Environnement** dans le respect de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 qui précise les deux méthodes ou critères permettant d'identifier les zones humides :

- Via la végétation (critère floristique).
- Via la nature du sol (critère pédologique).

Ces deux critères ont été utilisés pour délimiter les zones humides identifiées sur la commune.

Outre l'identification par la présence d'habitats caractéristiques des zones humides, des sondages pédologiques, visant à rechercher des traces d'hydromorphie et/ou des sols caractéristiques des zones humides (sols caractéristiques listés en annexe 1 de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par arrêté du 1^{er} octobre 2009), ont été réalisés à la tarière manuelle à une profondeur d'environ 1 mètre.



11.2. Prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLU

Après avoir pris connaissance des enjeux environnementaux grâce au diagnostic, il s'est agi de vérifier que les objectifs du projet porté par le PLU, via le PADD, sont respectueux de la sensibilité environnementale du territoire.

Au cours de ce travail itératif, l'analyse des incidences des différents choix d'aménagement est réalisée sur la base de différentes questions évaluatives, pour chaque thématique envisagée, par exemple :

- Y a-t-il des risques d'incidences directes (destruction) sur des habitats naturels d'intérêt et la flore et la faune associées, sur les risques et nuisances, etc. ?
- Y a-t-il des risques d'incidences indirectes (rejets, modification du fonctionnement hydraulique, contact entre espaces naturels et espaces urbains, etc.) ?
- Les espaces remarquables sont-ils préservés ?
- Les zones humides sont-elles identifiées ?
- Existe-t-il un risque de destruction ou dégradation des zones humides (pollution, alimentation en eau) ?
- Des mesures de protection adaptées sont-elles prévues ?
- Etc.

L'objectif est d'aboutir à un projet de territoire visant l'absence d'incidence notable sur l'environnement et donc ayant pris le plus en amont possible les mesures pour supprimer ou, sinon, réduire les effets des choix du PLU sur le territoire.