



COMMUNE DE CIVRAC-DE-BLAYE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n° 1

RAPPORT DE PRESENTATION



Michel Soulé
Architecte D.P.L.G.
Urbaniste D.E.S.S.

166 Bld Albert 1er
33800 Bordeaux
tel 05 57 59 18 18
fax 05 57 59 18 17



Atelier Déplacements et Aménagement

81, rue de la course
33000 BORDEAUX
tel 05 56 44 60 01
fax 05 56 44 41 39
adema@cegetel.net

CALORIVERT

Catherine Charles
Paysagiste D.P.L.G.
42 bis, rue Pascal Lafargue
33000 BORDEAUX
tel 05 56 50 62 75
fax 05 56 50 62 75

PLU prescrit
par délibération du
Conseil Municipal le :

30 / 07 / 2004

Projet de PLU arrêté
par délibération du
Conseil Municipal le :

04 / 07 / 2008

Projet de PLU soumis
à enquête publique le :

22 / 11 / 2008

Projet de PLU
approuvé le :

2 SEP. 2009

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	2
INTRODUCTION.....	4
I.ANALYSE DU CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ECONOMIQUE.....	5
I.1. DEMOGRAPHIE : SITUATION, ÉVOLUTION	5
I.2. ECONOMIE : POPULATION ACTIVE ET MIGRATIONS ALTERNANTES	9
I.3. HABITAT : LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT	19
II.ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	24
II.1. LE MILIEU NATUREL	24
II.2. LE MILIEU AGRICOLE	32
III.STRUCTURATION DU TERRITOIRE COMMUNAL	37
III.1. L'ÉVOLUTION DE L'URBANISATION	37
III.2. LE FONCTIONNEMENT URBAIN	46
IV.SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE	62
V.LES JUSTIFICATIONS	67
V.1. LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT RETENU	67
V.2. CARACTERE DES DIFFERENTES ZONES ET PERIMETRES	77
VI.INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	90
VI.1. LE PLU ET LA REGLEMENTATION D'URBANISME	90
VI.2. LE PROJET COMMUNAL	91
VI.3. MOYENS MIS EN OEUVRE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SA MISE EN VALEUR	92

PREAMBULE

Article R.123-2 : LE RAPPORT DE PRESENTATION

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

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

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

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L.121-1 et des dispositions du sol apportés par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du (a) de l'article L.123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles ;

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

a - L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

b - La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

c - Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise « des besoins » de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

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

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

(a de l'article L. 123-2) Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut constituer des servitudes consistant à interdire sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour

une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées.

4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

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

INTRODUCTION

La commune de Civrac-de-Blaye est gérée au regard de l'urbanisme par le Règlement National d'Urbanisme.

La commune était dotée d'un Document d'Application du Règlement National d'Urbanisme (DARNU) ; la validité de ce document a expiré le 13 avril 2003.

Par délibération en date du 17 juillet 2002, le Conseil Municipal de la commune de Civrac-de-Blaye a décidé de prescrire l'élaboration d'une carte communale. Cette procédure a été abandonnée par délibération du Conseil Municipal en date du 12 mai 2004.

Par délibération en date du 30 juillet 2004, le Conseil Municipal de la commune a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble de son territoire.

La commune de Civrac-de-Blaye est comprise dans le périmètre du Pays de la Haute Gironde qui a adopté sa Charte de Pays en 2003 et de la Communauté de Communes du Canton de Saint Savin qui a élaboré un Schéma Intercommunal d'Aménagement et de Développement (SIAD).

La commune de Civrac-de-Blaye s'étend sur une superficie d'environ 1 330 hectares et compte 766 habitants (recensement INSEE 2006).

Située à proximité d'axes routiers importants (A10, RN10, RN137), Civrac-de-Blaye est à 3 km de Saint-Savin, 15 km de Saint-André-de-Cubzac et à 20 km de Blaye.

Les communes limitrophes de Civrac-de-Blaye sont :

- Au Nord, Saint-Savin,
- A l'Ouest, Saint-Christoly-de-Blaye, Saint-Vivien-de-Blaye, Pugnac,
- Au Sud, Cézac,
- A l'Est, Saint-Mariens.

Traversée à l'Ouest par l'autoroute A10, la commune de Civrac-de-Blaye est également à proximité des routes nationales N10 Paris-Hendaye et N137 Bordeaux-Saint-Malo.

Civrac-de-Blaye est bordée à l'Ouest et au Nord-Ouest par la vallée du Moron, son altitude est assez faible (42 m).

Civrac a connu une forte baisse de sa population lors de l'exode rural des années 1970 : en 1900 la commune comptait 715 habitants, en 1975 sa population tombe à 382 habitants. Depuis, la population civracaise est assez constante au fil des décennies, et aujourd'hui elle compte plus d'habitants qu'en 1900.

Le petit bourg, où se trouve la vieille église romane, concentre tous les éléments de la dynamique et de la vie communale (mairie, église, école, salle de sport...).

Les hameaux principaux sont, du Nord au Sud : les Faures, les Berlands, la Craberie, la Gaucherie, Hulet, le Fenouil et Chapeau.

Civrac est une commune traditionnellement agricole et viticole.

Le diagnostic communal se décline en trois grands volets :

- Contexte démographique et socio-économie
- Etat initial du site et de l'environnement (milieu naturel et agricole)
- Structuration du territoire communal (évolution et fonctionnement urbain)
- Bilan du diagnostic et objectifs de développement de la commune

I. ANALYSE DU CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ECONOMIQUE

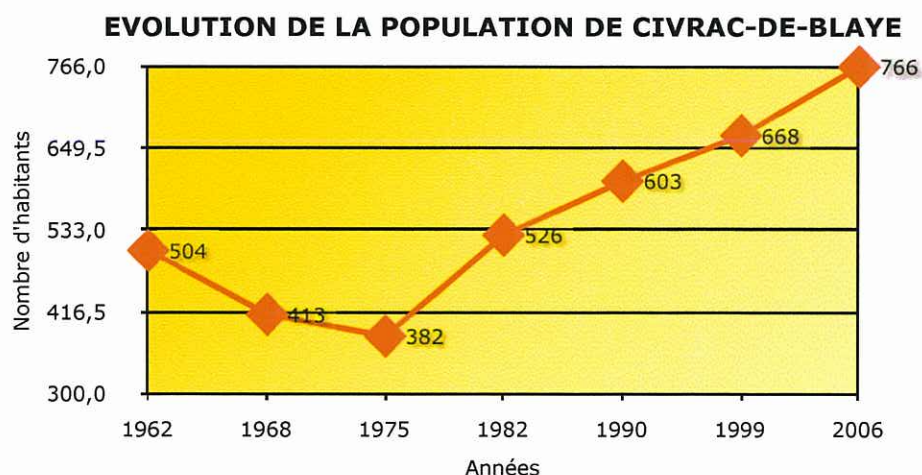
La démographie, l'économie et l'habitat sont les trois thèmes principaux de la présente analyse socio-économique. **Elle tient compte des bases statistiques existantes, en particulier celles constituées par l'INSEE à travers ses recensements de population. Les chiffres de référence de l'INSEE datent du recensement de 1999, mais certaines statistiques ont pu être actualisées par l'enquête annuelle de 2006.**

L'objectif général poursuivi dans ce travail de présentation des grands indicateurs communaux est de délivrer et de partager une vision synthétique, globale et dynamique des atouts et faiblesses de Civrac-de-Blaye aujourd'hui.

I.1. DEMOGRAPHIE : SITUATION, ÉVOLUTION

La commune de Civrac-de-Blaye est une commune rurale de 766 habitants (RGP 2006) qui a connu une forte progression de population à partir du milieu des années 1970 (+100,5% d'augmentation entre 1975 et 2006). Depuis 30 ans, le développement démographique se poursuit de manière progressive et la population a ainsi doublé depuis 1975.

Le graphique ci-dessous traduit cette évolution de 1962 à 2006



Ainsi, après une baisse significative d'une centaine d'habitants entre 1962 et 1975, la population de Civrac-de-Blaye connaît une forte augmentation à partir de 1975. Cet essor démographique a essentiellement reposé sur l'arrivée de personnes issues des grandes villes alentour - essentiellement Bordeaux et les communes de la CUB - recherchant sur Civrac-de-Blaye une autre qualité de vie (tranquillité de la campagne tout en étant relativement proche des centres urbains).

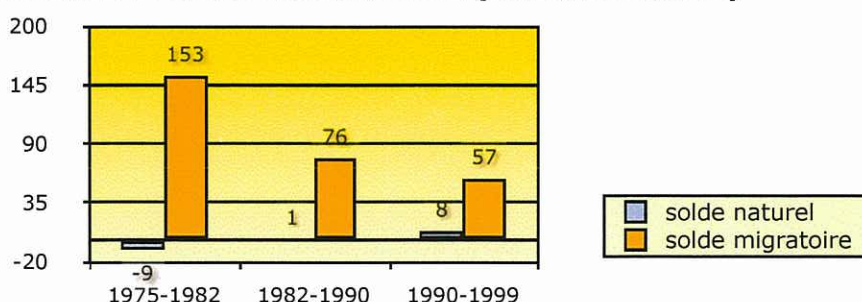
Depuis, la population augmente de manière continue : on compte plus de 50 habitants supplémentaires sur les périodes 1982-1990, 1990-1999 et presque 100 sur la période 1999-2006.

Cette hausse de la population s'explique par l'arrivée de nouveaux habitants.

La hausse des effectifs communaux est donc essentiellement due à un solde migratoire positif (arrivées de population > départs), comme en atteste le tableau ci-après :

(Source : INSEE RGP 1999)	1975	Evol.(%) Taux annuel	1982	Evol.(%) Taux annuel	1990	Evol.(%) Taux annuel	1999
Population	382		526		603		668
Dû au solde naturel		-0,29		+0,02		+0,14	
Dû au solde migratoire		+4,94		+1,70		+1,00	
TOTAL		+4,65		+1,72		+1,14	

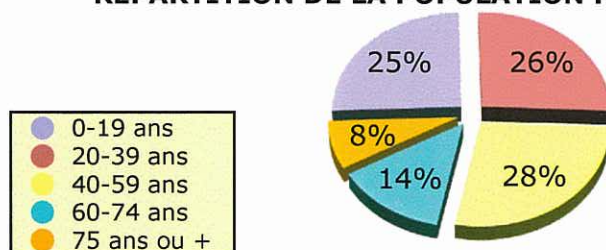
SOLDE NATUREL ET SOLDE MIGRATOIRE (valeurs absolues)



En effet, on constate que l'accroissement démographique qu'a connu la commune entre 1975 et 1982 est dû exclusivement à un solde migratoire positif, étant donné que le solde naturel était négatif entre ces deux dates. À partir des années 1980, le solde migratoire reste important alors que le solde naturel devient positif, et, même s'il reste faible, connaît une légère augmentation : on compte un excédent naturel de 8 personnes entre les deux derniers recensements.

L'analyse des âges va à présent permettre d'apprécier les caractéristiques majeures de la population civracaise.

REPARTITION DE LA POPULATION PAR AGE EN 1999



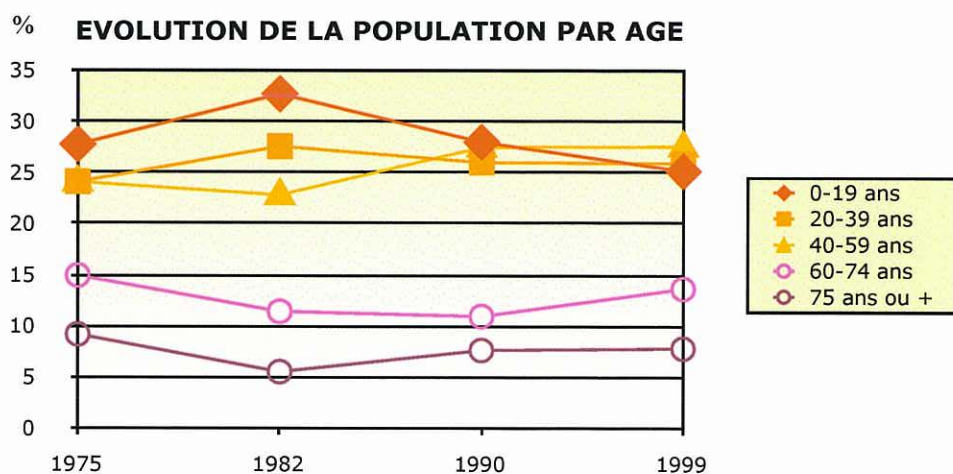
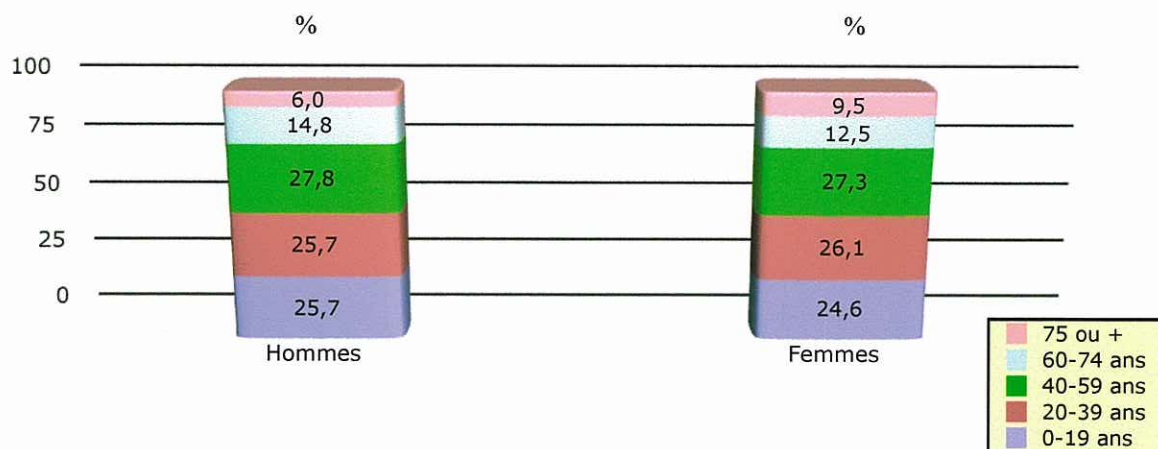
L'examen des tranches d'âges révèle que la population de la commune (en 1999) était dans l'ensemble assez jeune. Par ailleurs, la répartition entre jeunes et moins jeunes est à peu près la même que dans l'ensemble du département. 78 % de la population a moins de 60 ans ; 50 % des hommes sont âgés de moins de 40 ans (et autant pour les femmes). Les classes les plus conséquentes (0-19 ans, 20-39 ans et 40-59 ans) sont à égalité : elles concentrent chacune 25 % de la population. Pour ce qui est de la part des 60 ans et plus, elle représente 20 % de la population.

L'évolution de 1999 à 2006 tend vers un rajeunissement de la population avec une augmentation notable de la part des 0-19 ans (de l'ordre de 3 %) et à l'opposé une baisse de la part des 40 ans et plus.

Il apparaît que la répartition de la population par âge est relativement équilibrée à Civrac-de-Blaye mais tend au rajeunissement.

Voyons l'évolution de l'âge de la population civracaise depuis 1975.

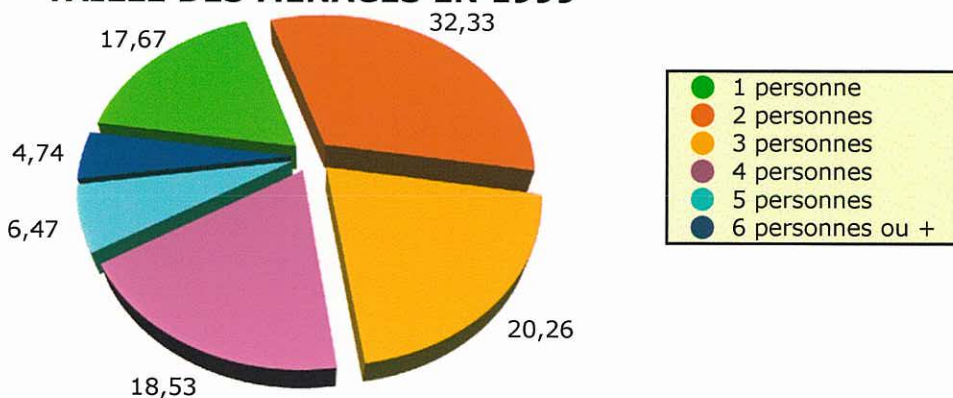
PROPORTION D'HOMMES ET DE FEMMES PAR TRANCHE D'AGE EN 1999



L'essor démographique entre 1975 et 1982, dû à l'arrivée de nouveaux habitants, s'est traduit par un rajeunissement de la population. Depuis 1982, on assiste à un rééquilibrage de la répartition par âge qui est à nouveau remis en cause par une nouvelle vague de rajeunissement dans les années 2000.

Considérons à présent les ménages

EVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES					
(Source: INSEE RGP)	1975	1982	1990	1999	2006
Nombre de ménages	124	164	197	232	273
Population des ménages	382	526	603	668	766
Taille des ménages	3,1	3,2	3	2,8	2,8

TAILLE DES MENAGES EN 1999

En **2006**, la commune de Civrac-de-Blaye comptait 273 ménages. Le "ménage" est une unité économique élémentaire formée de l'ensemble des personnes vivant dans un même foyer. On peut également trouver des ménages d'une personne, ce sera le cas des célibataires, veufs ou veuves, occupant à eux seuls un logement. On compte 41 ménages supplémentaires depuis 1999, soit une augmentation de 17,7 %.

On peut dire que le nombre de ménages a plus que doublé en trente ans. Par contre, la taille moyenne de ces ménages tend à se restreindre (passage de 3,1 personnes/ménage à 2,8 personnes). Cette diminution de la taille des ménages est la tendance constatée à l'échelle nationale.

Si la taille moyenne des ménages est de 2,8 personnes, il convient de préciser que l'on trouve par catégorie d'importance :

- Au 1er rang, des ménages de 2 personnes pour 32 %,
- Puis, des ménages de 3 personnes (20 %), suivis des ménages de 4 personnes (18 %) et d'1 personne (17,5 %).

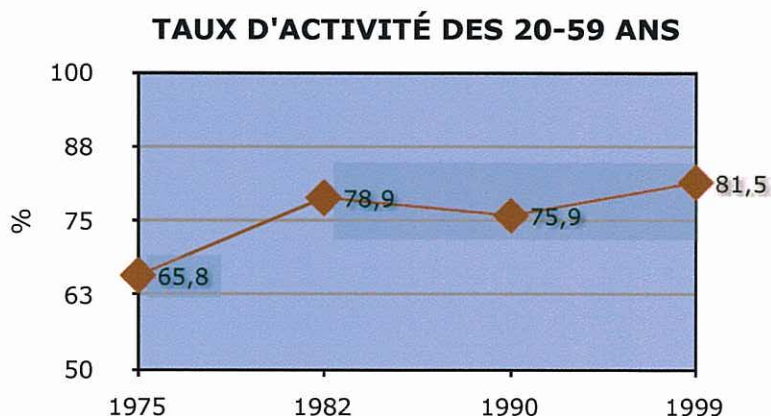
*En résumé, la population de Civrac-de-Blaye s'est fortement accrue en 30 ans de 1975 à **2006**. Depuis le début des années 1980, la commune voit sa population augmenter d'une dizaine d'habitants par an en moyenne. La cellule familiale se réduit, le taux de natalité s'accroît en raison de l'arrivée de jeunes ménages. L'apport de population exogène grandissant peut constituer un atout pour dynamiser la vie communale.*

I.2. ECONOMIE : POPULATION ACTIVE ET MIGRATIONS ALTERNANTES

• Le taux d'activité :

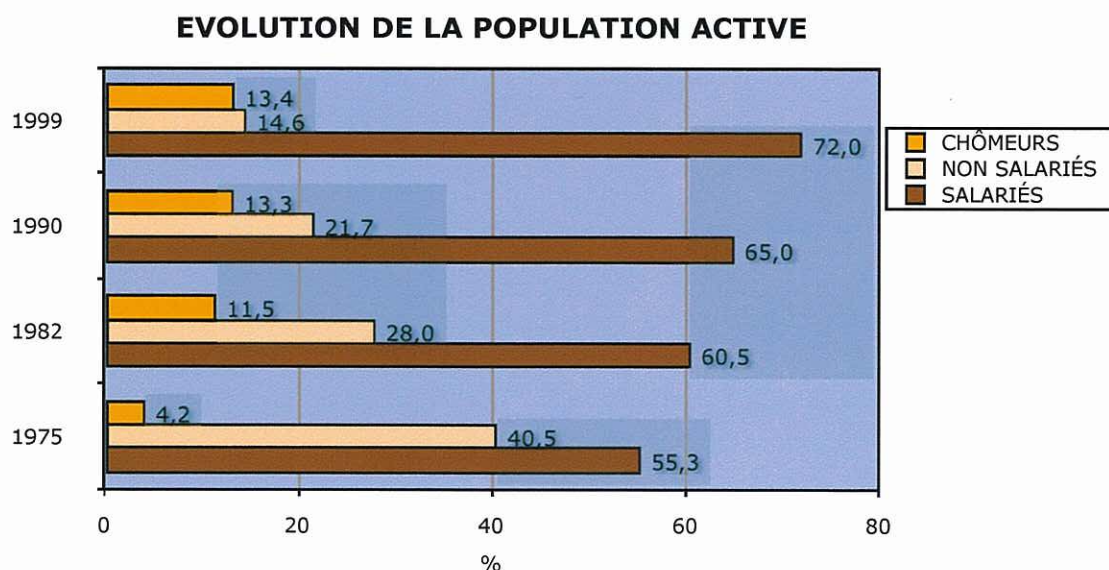
Les caractéristiques économiques sont, à présent, appréhendées à l'aide de différents critères : CSP, migrations alternantes...

La commune de Civrac-de-Blaye a une population active de 307 personnes et un taux d'activité de 56 % en 1999, taux relativement élevé car légèrement supérieur au taux d'activité global de l'arrondissement (53,5 %) ou du département (55,1 %). La hausse du taux d'activité depuis les années 1970 correspond à l'arrivée de nouveaux habitants : cette nouvelle population est une population active.



En 1999, sur les 266 actifs ayant un emploi et résidant sur la commune, 221 sont salariés, soit un taux de 72 %. Le graphique ci-dessous montre que cette part des salariés est en progression constante tandis que celle des non-salariés régresse. Cette évolution traduit la baisse de l'activité agricole et viticole dans la commune et l'augmentation des actifs salariés qui travaillent hors de la commune (donc une augmentation des migrations pendulaires liées au travail).

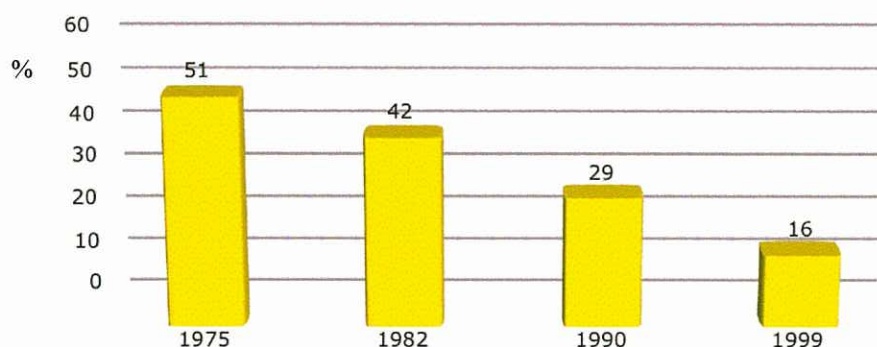
Par ailleurs, on note qu'en 1975 le taux de chômage était très faible, il atteint 13,4 % en 1999. Si ce taux augmentait, il restait inférieur aux taux de chômage de l'arrondissement (15,6 %) et du département (14,2 %) et les données de **2006** revoient le chômage à la baisse avec un taux de 12,2 % sur la commune.



- **les migrations alternantes de cette population :**

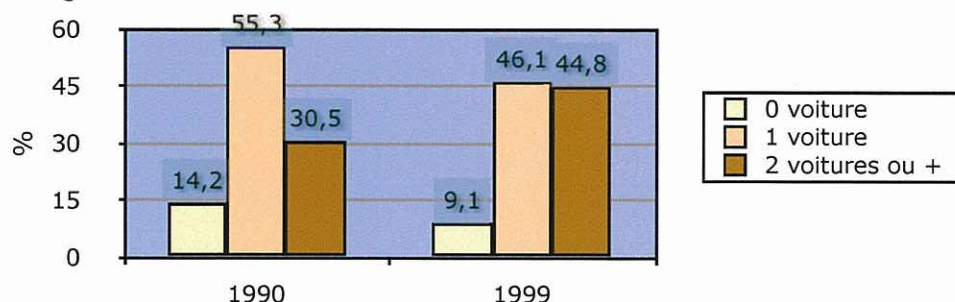
On désignera par l'expression « migrations alternantes », l'ensemble des déplacements journaliers de personnes entre leur lieu de résidence et leur lieu de travail.

PART DES ACTIFS TRAVAILLANT DANS LA COMMUNE



Le graphique ci-dessus met en évidence la baisse significative de la part des actifs travaillant dans la commune en 25 ans. Cela signifie que la hausse de la population s'est traduite par une augmentation des migrations alternantes, les nouveaux habitants étant attirés par le cadre de vie de la commune tout en restant attachés à leurs pôles d'emplois.

EQUIPEMENT DES MÉNAGES EN AUTOMOBILE



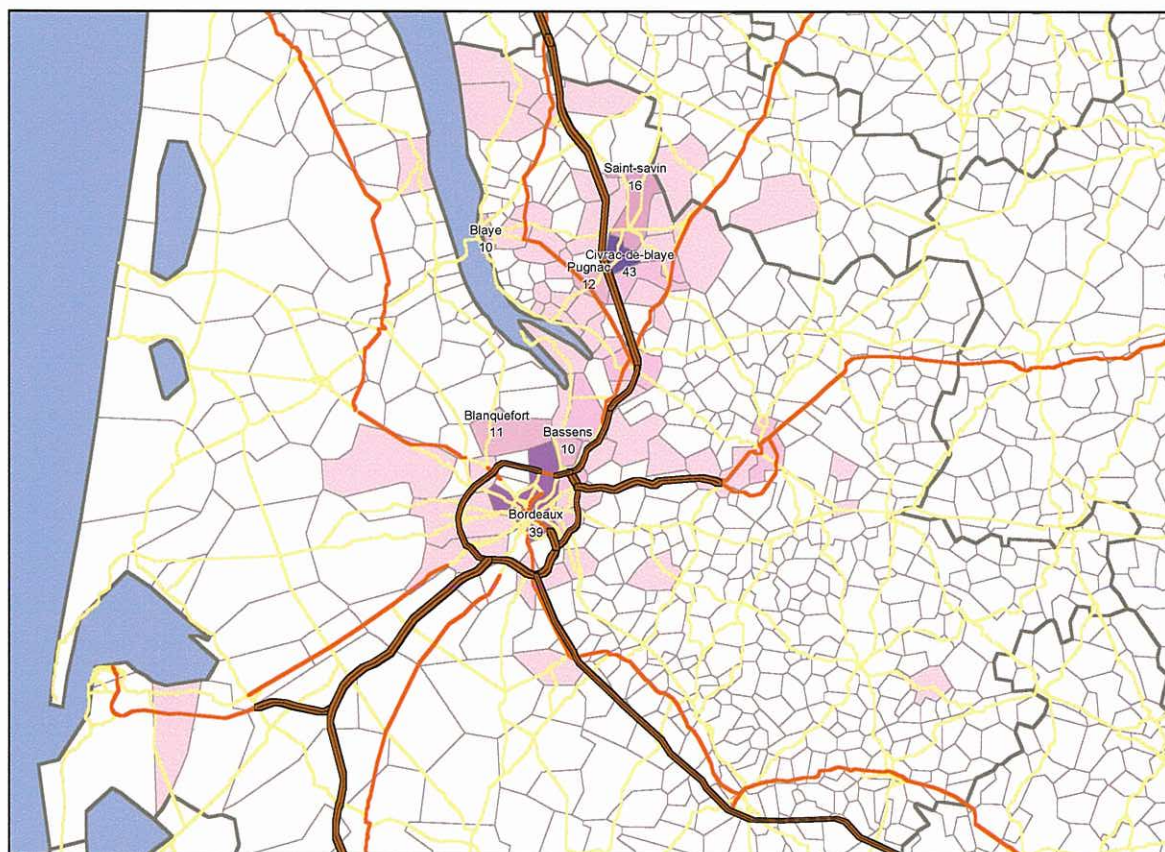
Le graphique ci-dessus met en évidence le taux très important de la motorisation des ménages : 91% des ménages en 1999 possèdent au moins une voiture et la part des ménages qui possède 2 voitures ou plus a augmenté de 14 points en 9 ans (comparaison avec le RGP 1999).

En 2006, la part des ménages possédant au moins une voiture s'est encore accentuée en passant de 90,9 % à 93 %.

La carte qui suit présente la destination des actifs qui habitent à Civrac-de-Blaye et vont travailler à l'extérieur.

DESTINATION DES ACTIFS RÉSIDANT À CIVRAC-DE-BLAYE (source : INSEE)

On distingue 2 types de communes de destination, les communes rurales proches de Civrac-de-Blaye (Blaye) et les communes de l'agglomération bordelaise.



40 à 45 personnes	1 commune
35 à 40 personnes	1 commune
15 à 20 personnes	1 commune
10 à 15 personnes	4 communes
5 à 10 personnes	7 communes
1 à 5 personnes	52 communes

Sur 266 actifs :

- 43 restent à Civrac-de-Blaye
- 223 partent sur d'autres communes.

La commune engendre 143 emplois en 1999, répartis comme suit :

LES EMPLOIS DANS LA COMMUNE EN 1999 en %		
Agriculture	Construction	Tertiaire (hors commerce)
52,4	2,8	44,8

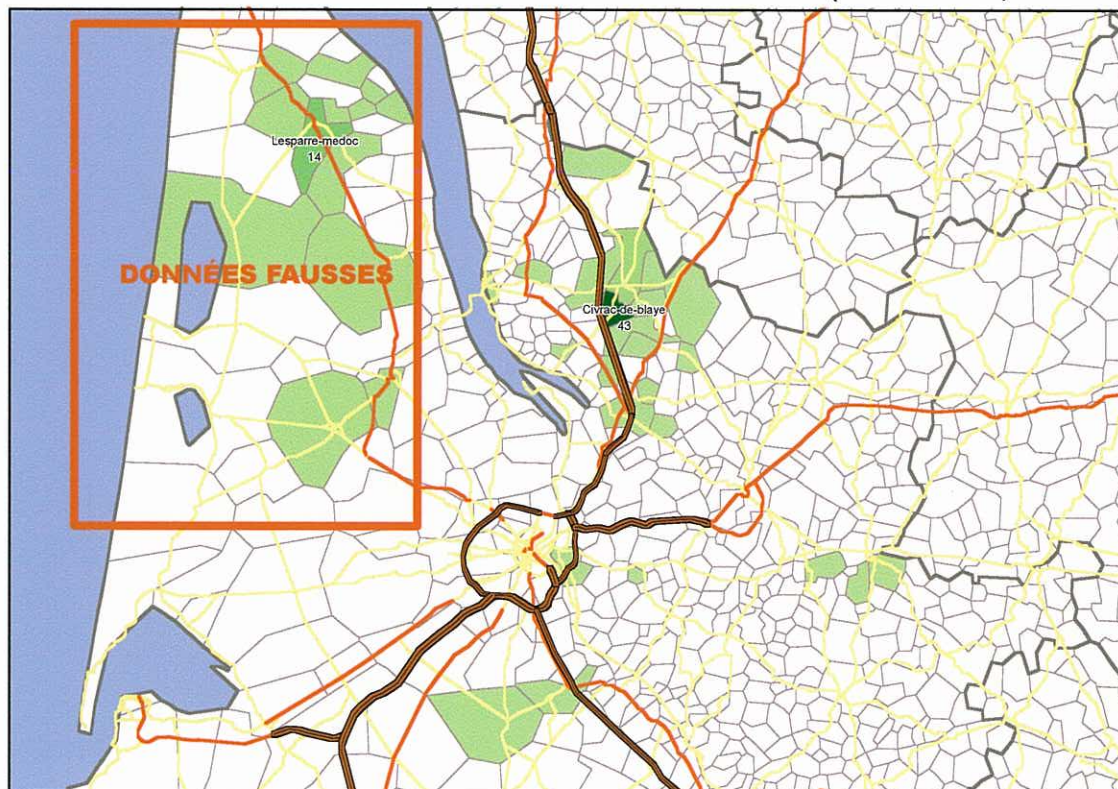
L'agriculture représente la moitié des emplois de la commune (agriculteurs exploitants et ouvriers agricoles).

La catégorie « tertiaire », qui représente globalement l'autre moitié des emplois, regroupe notamment les cadres et employés de la fonction publique ainsi que les professions intermédiaires.

Les personnes travaillant sur la commune habitent majoritairement dans le Blayais.

LES EMPLOIS DANS LA COMMUNE	
Agriculteurs	28
Artisans	4
Prof. Info., arts	4
Instituteurs	4
Professions intermédiaires	4
Employés de la fonction publique	8
Employés d'entreprise	4
Pers serv dir partic	20
Ouvriers qualifiés	8
Ouvriers non qualifiés	12
Ouvriers agricoles	47
TOTAL	143

ORIGINE DES ACTIFS TRAVAILLANT À CIVRAC-DE-BLAYE (source : INSEE)



■	40 à 45 personnes	1 commune
■	10 à 15 personnes	1 commune
■	5 à 10 personnes	1 commune
■	1 à 5 personnes	36 communes

L'homonymie des communes entre Médoc et Blayais (Civrac, St-Yzan, Prignac, etc.) a entraîné des problèmes d'exploitation de l'information.

Les deux tableaux suivants proposent les données détaillées concernant les migrations alternantes de la population active à Civrac.

Communes de destination des actifs civracais	Nombre d'actifs	Communes de destination des actifs civracais	Nombre d'actifs
AMBARES-ET-LAGRAVE	6	PARIS	1
AMBES	1	PAU	1
ARTIGUES-PRES-BORDEAUX	2	PAUILLAC	1
ARVEYRES	1	PESSAC	3
BASSENS	10	PRIGNAC-ET-MARCAMPS	1
BERSON	4	PUGNAC	12
BLANQUEFORT	11	RIMONS	2
BLAYE	10	SADIRAC	1
BORDEAUX	39	SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC	8
BOURG	3	SAINT-AUBIN-DE-BLAYE	1
BRAUD-ET-SAINT-LOUIS	1	SAINT-CHRISTOLY-DE-BLAYE	2
BREDE (LA)	1	SAINT-CHRISTOPHE-DES-BARDES	1
BUSSAC-FORET	2	SAINT-CIERS-SUR-GIRONDE	1
CARBON-BLANC	1	SAINTE-EULALIE	1
CARS	1	SAINT-GERVAIS	2
CAVIGNAC	6	SAINT-LOUBES	2
CENON	1	SAINT-LOUIS-DE-MONTFERRAND	1
CEZAC	6	SAINT-MARIENS	3
CIVRAC-DE-BLAYE	43	SAINT-MEDARD-EN-JALLES	1
CLERAC	2	SAINT-PAUL	1
CUBNEZAIS	1	SAINT-PEY-D'ARMENS	1
CUBZAC-LES-PONTS	1	SAINT-SAVIN	16
EYSINES	1	SAINT-SEURIN-DE-BOURG	1
FLOIRAC	5	SAINT-SULPICE-ET-CAMEYRAC	1
GAURIAGUET	1	SAINT-YZAN-DE-SOUDIAC	2
GUJAN-MESTRAS	1	SAMONAC	2
LANSAC	4	SAUGON	1
LARUSCADE	1	TAPONNAT-FLEURIGNAC	2
LATRESNE	2	TAURIAC	4
LIBOURNE	7	TEUILLAC	1
LORMONT	5	VAYRES	1
MARCILLAC	1	VILLENAVE-D'ORNON	2
MERIGNAC	3	VILLENEUVE-D'ASCQ	1
MIMIZAN	1	TOTAL	266

Communes d'origine des actifs venant travailler à Civrac-de-Blaye	Nombre d'actifs	Communes d'origine des actifs venant travailler à Civrac-de-Blaye	Nombre d'actifs
AUBIE-ET-ESPESSAS	1	MARCENAI	1
AYGUEMORTE-LES-GRAVES	1	MARCILLAC	1
BEGADAN	1	MOULIETS-ET-VILLEMARTIN	1
BLAIGNAN	1	PRIGNAC-EN-MEDOC	2
BLAYE	1	QUEYRAC	2
BONNETAN	1	SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC	2
BOULIAC	1	SAINT-CHRISTOLY-DE-BLAYE	1
CASTELNAU-DE-MEDOC	2	SAINT-GERMAIN-D'ESTEUIL	1
CEZAC	3	SAINTE-HELENE	1
CIVRAC-DE-BLAYE	43	SAINT-LAURENT-MEDOC	1
COUQUEQUES	3	SAINT-LAURENT-D'ARCE	1
CUBNEZAI	2	SAINT-MARIENS	3
FLOIRAC	1	SAINT-PAUL	1
GAILLAN-EN-MEDOC	2	SAINT-PEY-DE-CASTETS	2
HOURTIN	1	SAINT-SAVIN	7
BREDE (LA)	1	SAINT-TERRE	1
LANDE-DE-FRONSAC (LA)	1	SAINT-YZAN-DE-SOUDIA	2
LANSAC	1	SAINT-YZANS-DE-MEDOC	4
LARUSCADE	2	SAUCATS	1
LESPARRE-MEDOC	14	TOTAL	118

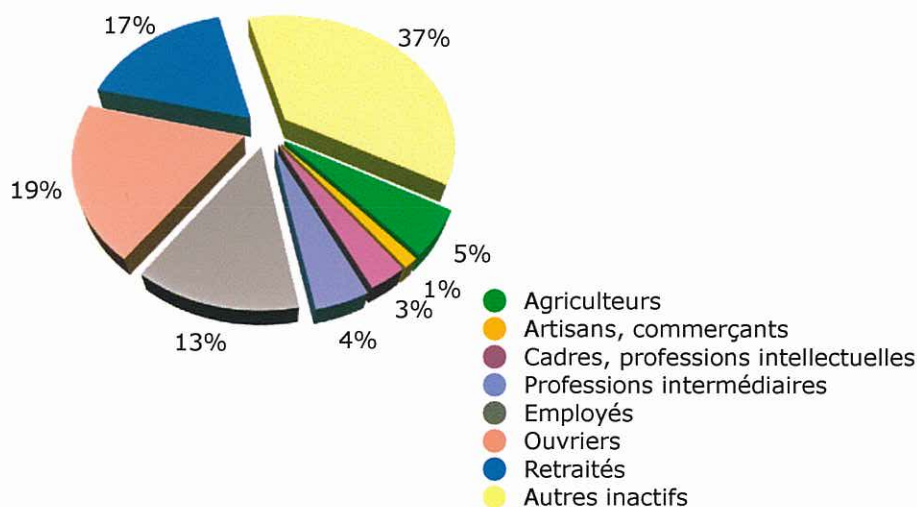
En grisé, les communes homonymes (données fausses).

Ces données de l'INSEE sont difficiles à interpréter pour deux raisons :

- Comme nous l'avons déjà mentionné, l'homonymie des communes extérieures vient fausser l'exploitation des données (voir communes en grisé) ;
- La confusion a pu se faire aussi concernant la commune d'attraction : Civrac-de-Blaye a pu être confondu avec Civrac-en-Médoc. Ainsi, on peut supposer que les actifs supposés provenir par exemple de Saint-Hélène pour travailler à Civrac-de-Blaye sont en fait des actifs qui vont travailler à Civrac-en-Médoc.

• **les différents statuts professionnels et sociaux des habitants de Civrac-de-Blaye en 1999 :**

REPARTITION DE LA POPULATION PAR CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE (en 1999)



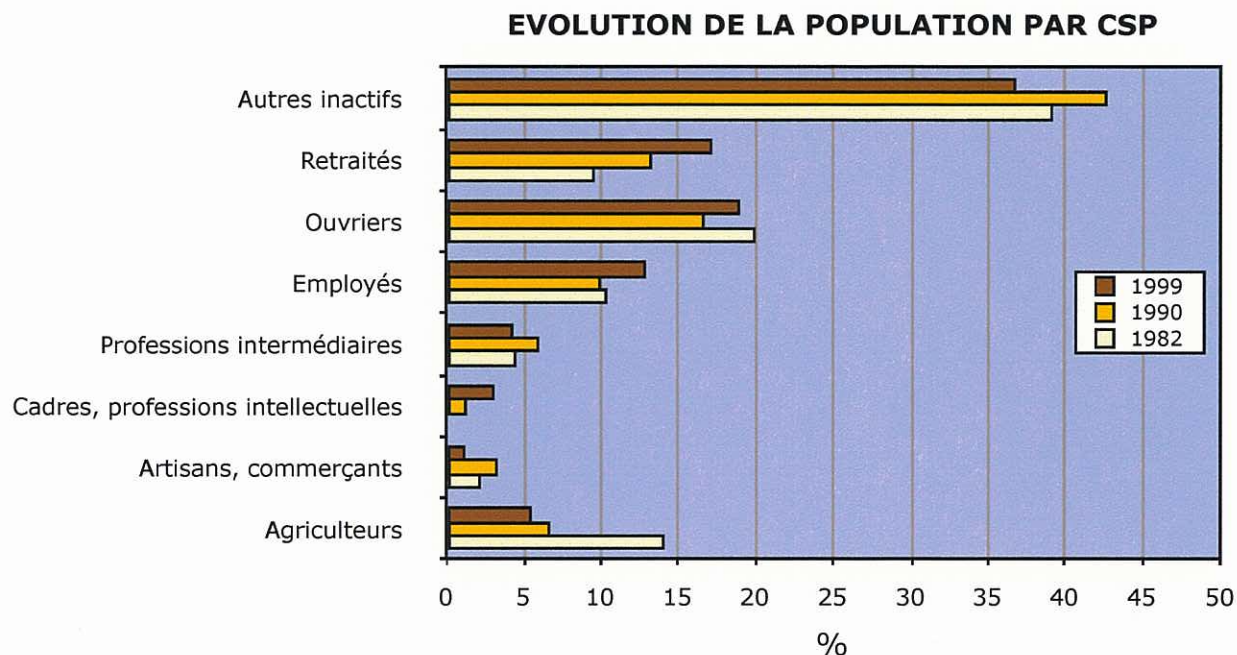
On remarque que :

- la part des agriculteurs est faible, même si l'on ne considère que la population active, cette catégorie est en troisième position (voir tableau ci-dessous) ;
- la catégorie dominante est celle des « sans activités », elle regroupe les personnes qui ne cherchent pas de travail (les mères au foyer, les scolaires, etc.) et les personnes au chômage (43 chômeurs en 2006) ;
- les ouvriers - il s'agit en majorité d'ouvriers agricoles - et les employés sont largement représentés.

CSP en % de la population active	
Ouvriers	41,3
Employés	28
Agriculteurs	12
Professions intermédiaires	9,3
Cadres, professions intellectuelles	6,7
Artisans, commerçants	2,7
TOTAL	100

CSP en 1999 (valeurs absolues)	
Agriculteurs	36
Artisans, commerçants	8
Cadres, professions intellectuelles	20
Professions intermédiaires	28
Employés	84
Ouvriers	124
Retraités	112
Autres inactifs	240
TOTAL	652

Le graphique ci-dessous met en évidence les tendances relatives à la composition de la population par catégorie socioprofessionnelle :



On constate que :

- > la part des retraités est en progression constante depuis les années 1980 ;
- > celle des agriculteurs a réduit de 10 points environ tandis que la proportion d'ouvriers se maintient
- > la part des artisans et commerçants, très faible, a fortement diminué (elle représente 1% en 1999) ;
- > enfin, la proportion des employés a progressé pendant la dernière décennie.

En résumé, Civrac-de-Blaye apparaît comme une commune attractive pour toute une frange d'actifs. Ils y profitent des avantages de la campagne et de la proximité de villes importantes (Bordeaux et son agglomération) auxquelles ils peuvent accéder rapidement grâce aux infrastructures routières (notamment la RN10) qui desservent la commune.

Par ailleurs, on constate que la part des emplois liés à la commune est majoritairement composée d'employés d'un côté et d'agriculteurs (et ouvriers agricoles) de l'autre. Il est donc intéressant d'analyser d'un peu plus près les exploitations agricoles.

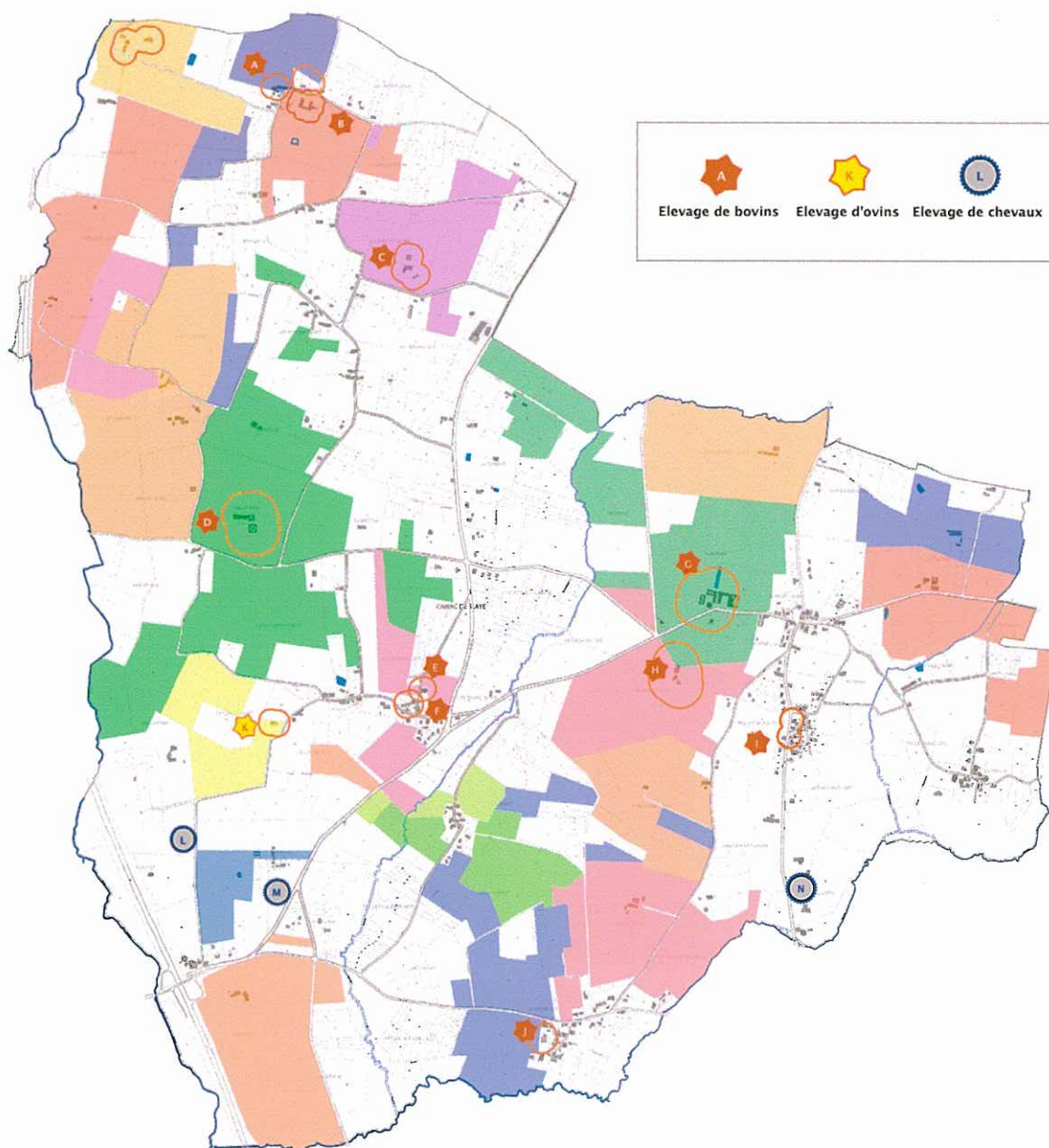
• **Les exploitations agricoles : la situation actuelle**

L'agriculture représente la moitié des emplois de la commune (agriculteurs exploitants et ouvriers agricoles). L'activité agricole comprend en 2000 (Source : RGA 2000) :

- des élevages laitiers : 5 grandes exploitations entre 50 et 100 têtes
- des élevages bovins (3 ou 4)
- des cultures de maïs, asperges, cultures maraîchères, etc.
- l'activité viticole (16 viticulteurs)

Il est cependant important de préciser la valeur économique actuelle de l'agriculture dans la commune. Afin de mieux apprécier la dynamique agricole de ces dernières années, il est important de bien identifier les terres de la commune avec un fort potentiel économique.

Exploitations agricoles et mise à distance des bâtiments d'élevage pour les habitations en 2006 (Rayon de reculs de 50 ou de 100 mètres en fonction de l'importance des élevages)

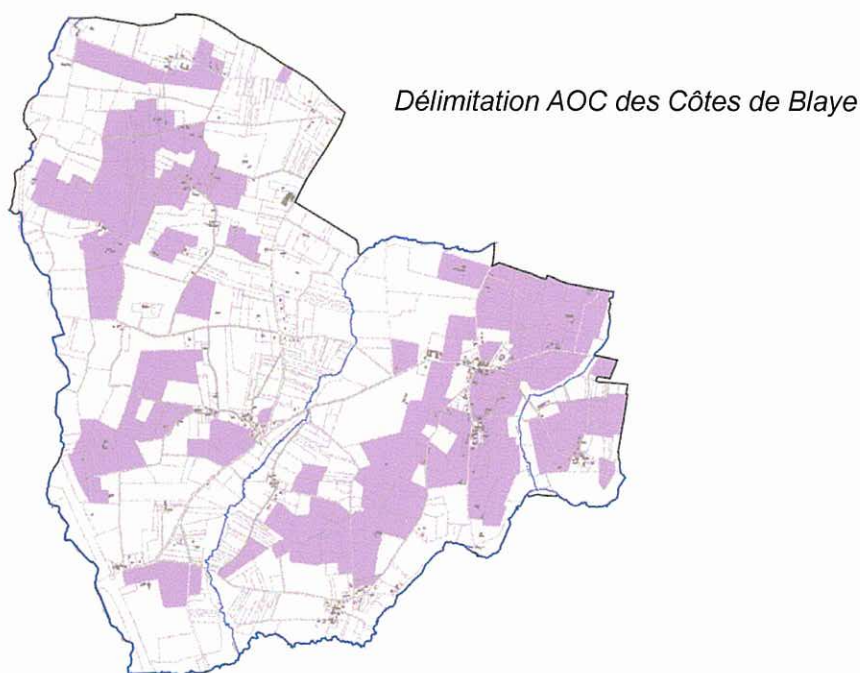


On peut constater que les exploitations agricoles représentent plus de la moitié de la surface du territoire. Il existe, en 2006, 24 exploitations agricoles dont 10 en élevage bovin et 3 en élevage de chevaux.

La proportion importante de l'activité d'élevage dans la commune est un atout mais également un enjeu pour la commune. Le PLU doit notamment tenir compte des mises en distance des bâtiments d'élevage :

- ➔ de manière forte pour les Michauds pouvant bloquer l'implantation de nouvelles constructions à proximité, même si l'exploitation doit s'arrêter prochainement.
- ➔ de manière moindre, pour Chapeau et La Gaucherie, car les opportunités d'implantations de nouvelles constructions à proximité immédiate sont absentes ou se font rares.

Par ailleurs, à côté des élevages, les terres de Civrac de Blaye sont intéressantes pour l'exploitation viticole. Les parcelles répertoriées en Appellation d'Origine Contrôlée des Côtes de Blaye sont importantes sur la commune et sont à prendre en considération dans les aspects patrimoniaux et de protection du territoire communal.



L'agriculture occupe une place importante dans l'activité économique de la commune de Civrac de Blaye tant en terme de superficie que d'emplois. Elle est également génératrice d'entreprises comme La Cave coopérative des Hauts de Gironde. La préservation des terrains agricoles est donc un enjeu majeur pour le PLU.

De nombreuses informations concernant la dynamique agricole se trouvent en page 32 dans le chapitre «Le milieu agricole».

I.3. HABITAT : LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT

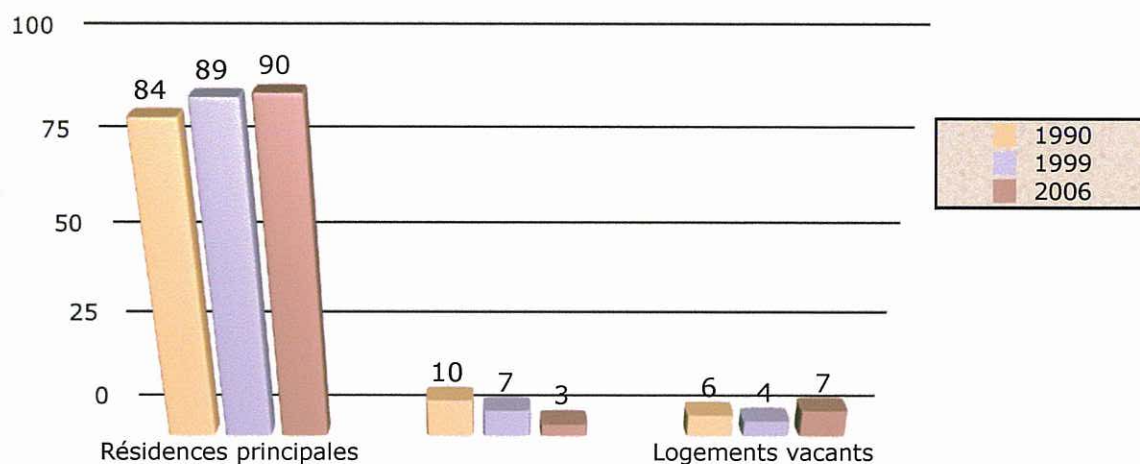
Le volet socio-économique va s'achever par un regard particulier sur les données relatives à l'habitat. Cette problématique va être étudiée selon différents registres :

- description du parc existant ;
- tendance d'évolution sur ces dernières années ;
- analyse critique de la situation actuelle eu égard aux conclusions démographiques et économiques portées aux chapitres précédents.

Caractéristiques du parc de logements :

<i>(Source : INSEE 2006)</i>	
	Nombre de logements
Résidences principales	273
Résidences secondaires	10
Logements vacants	22
TOTAL	305

EVOLUTION DE LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS



Le parc de logements de la commune de Civrac-de-Blaye a connu une croissance importante entre 1990 et **2006** (particulièrement entre 1999 et **2006**), on compte en effet 66 logements supplémentaires au cours de cette période. Ce parc immobilier est majoritairement constitué de résidences principales (89 % en 1999), la vacance est faible (7 %) mais a augmenté de 1999 à **2006** (de 4 %). La proportion de résidences principales augmente de 1990 à **2006**, au détriment des résidences secondaires dont la proportion est en diminution régulière.

Le parc de logements de 232 résidences principales en 1999 (273 en **2006**) peut être décrit de manière synthétique par le tableau suivant :

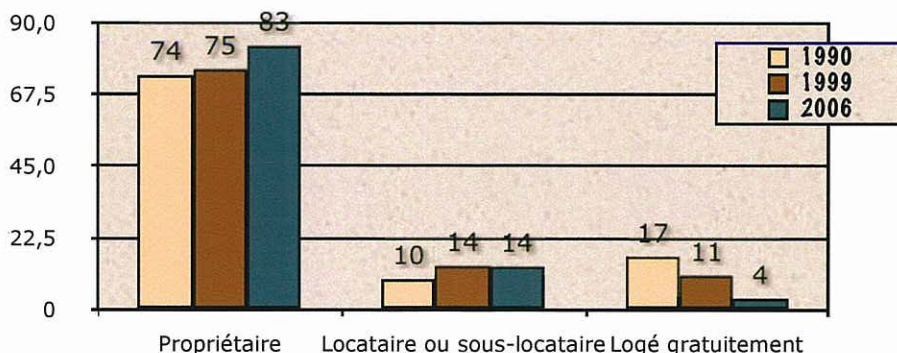
THÈMES	1999	%	THÈMES	1999	%
<u>DATE DE CONSTRUCTION</u>			<u>NOMBRE DE PIÈCES</u>		
Avant 1949	167	64	1 pièce	2	0,8
1949-1947	9	3,5	2 pièces	9	3,9
1975-1981	29	11	3 pièces	30	13
1982-1990	34	13	4 pièces	70	30,1
1990 et après	23	8,5	5 pièces ou plus	121	52,2
<u>TYPE DE LOGEMENT</u>			<u>STATUT D'OCCUPATION</u>		
Maison individuelle	229	98,7	Propriétaire	175	75
Immeuble collectif	0	0	Locataire	32	14
Autre	3	1,3	Logé gratuitement	25	11
TOTAL logements considérés = 232					

La quasi-totalité de ce parc de logements est constituée de maisons individuelles, il n'y avait aucun immeuble collectif à Civrac-de-Blaye avant 1999 mais en **2006** on compte trois appartements.

En ce qui concerne la structure du parc de logements et la proportion du secteur locatif, Civrac-de-Blaye se situe en deçà de la moyenne de l'arrondissement (14 % pour la commune contre 27 % pour l'arrondissement). La part de logements locatifs est donc très faible et est encore plus basse en **2006**. Ceux sont donc essentiellement des propriétaires occupants, comme c'est souvent le cas dans les communes rurales.

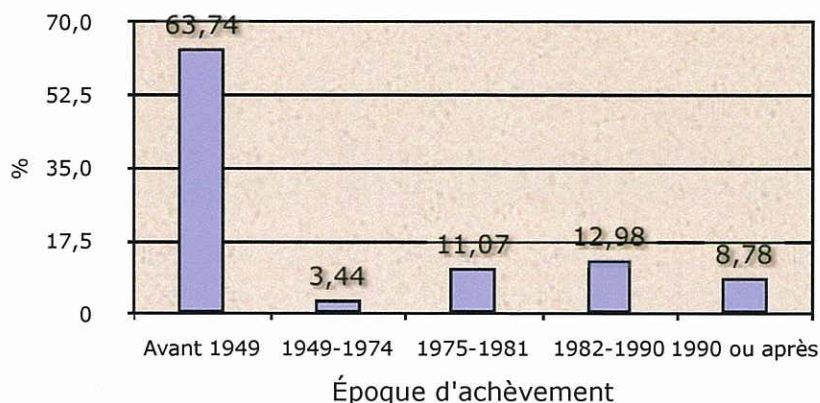
STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Cependant, comme on le voit dans le graphique ci-contre, quand la part des propriétaires augmente d'1 point, celle des locataires augmente de 4 points entre 1990 et 1999.

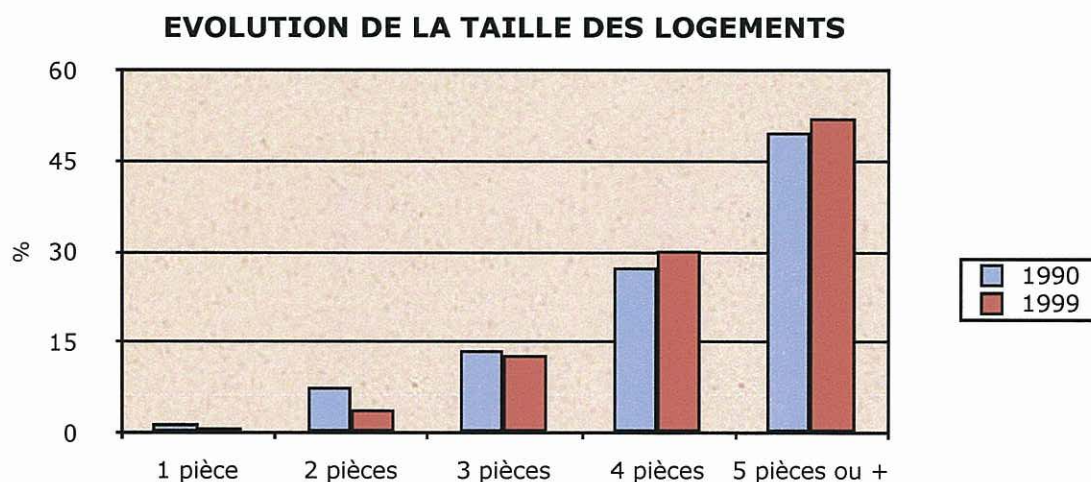


Ce parc de logements est ancien : seulement le tiers du parc a été construit après la dernière guerre. Ce tableau est à nuancer puisque les données de **2006** montrent que sur les 273 résidences principales, 15,8% ont été construites depuis 1999, et les logements datant d'avant 1949 ne représentent plus que la moitié du parc.

AGE DU PARC DE LOGEMENTS



La moitié des logements de la commune a plus de 5 pièces. Ce parc comporte une large majorité de grands logements. Le graphique ci-dessous révèle la tendance depuis 1990 : la part des petits logements (1 à 3 pièces) diminue tandis que la proportion des grands logements est en hausse. On constate donc une augmentation de la taille des logements alors que la taille des ménages diminue : les logements sont plus spacieux, plus confortables. Il semble que les nouveaux habitants soient à la recherche de plus d'espace, extérieur comme intérieur.



En terme de confort, la plupart des résidences principales ont au moins une baignoire ou une douche (97,4 % des résidences principales ont une installation sanitaire en **2006** contre 94 % en 1999) mais certaines manquent encore de confort : 103 n'ont pas le chauffage central ou électrique. Si le niveau de confort reste faible, c'est dû à l'ancienneté du parc.

Après cette analyse descriptive du parc de logements de la commune, voyons quelles sont les dynamiques qui animent ce parc.

Aujourd'hui, la demande de logements est élevée : la mairie reçoit 2 à 3 demandes par semaine, surtout pour des locations. Il semble bien que l'offre ne soit pas adaptée à cette demande puisque, on l'a vu, les logements locatifs représentent une très faible proportion du parc communal.

L'attractivité de la commune est liée à sa situation à proximité d'infrastructures routières (N137 et N10) et au coût du foncier qui reste intéressant.

Cependant, le prix du terrain à bâtir est en hausse : de la fin des années 1990 à aujourd'hui, il est passé de 50 francs/m² à 150-200 francs/m². Les terrains en vente ont une superficie moyenne de 1000 à 1500m².

La pression foncière est donc forte dans la commune et va s'accroître avec le doublement en cours de la RN10.

Examinons maintenant les permis de construire :

RYTHME DE LA CONSTRUCTION DEPUIS 1995

(Source : registre des PC de la commune)	PERMIS DE CONSTRUIRE (année du dépôt en mairie)												
Nature de la demande	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Habitations	2	3	4	7	6	8	15	7	4	4	8	5	3
Agrandissements	4	2	0	1	0	0	0	2	0	1	2	3	0
Autre (garages, hangars...)	3	6	2	2	2	7	2	3	5	5	4	3	5
Total demandés	9	11	6	10	8	15	17	12	9	10	14	11	8
Total accordés	7	10	4	9	6	12	17	10	9	8	12	10	7

ORIGINE GEOGRAPHIQUE DES PERSONNES DEPOSANT DES DEMANDES DE PC

PC (pour habitations)	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Demandés	2	3	4	7	6	8	15	7
De personnes habitant déjà la commune	1	2	0	2	2	1	0	2
De personnes provenant de l'extérieur	1	1	4	5	4	7	15	5

À la lecture des tableaux ci-dessous, on s'aperçoit que la demande de permis de construire pour la construction neuve – ou dans quelques cas pour une réhabilitation – progresse depuis quelques années. En effet, la demande de PC pour des habitations augmente de manière significative à partir de la fin des années 1990. En 2001 on compte 15 nouvelles habitations dans la commune ainsi que 8 nouvelles habitations en 2005.

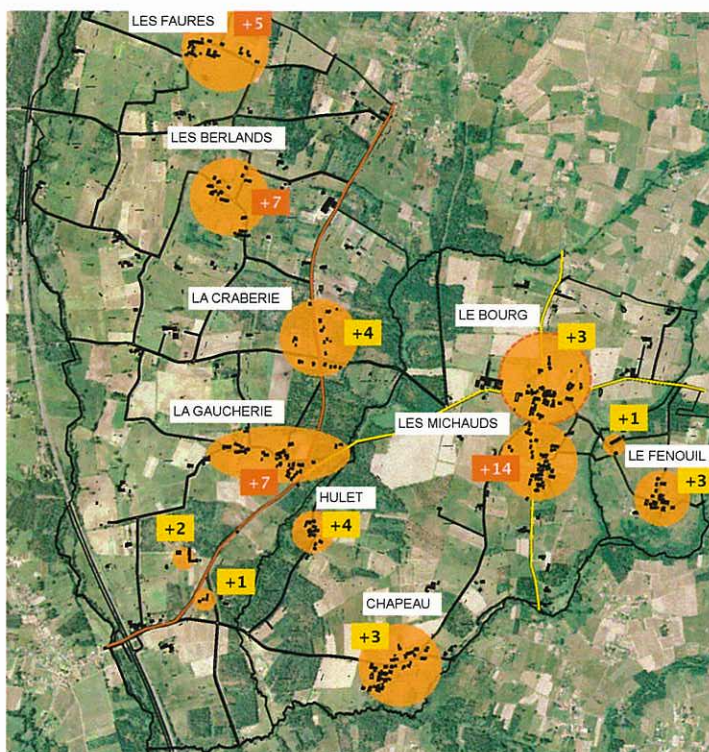
Il convient de souligner que la commune a choisi de mettre en place un sursis à statuer relatif aux demandes de Permis de Construire lors des études d'élaboration du PLU, d'où un ralentissement à partir de 2006 (date de mise en place du sursis à statuer : 3 mars 2006).

D'autre part, au regard du second tableau, on constate que ces demandes proviennent majoritairement de personnes extérieures à la commune. D'après le registre des PC (jusqu'en 2007), ces personnes sont originaires le plus souvent de la CUB (Bruges, Mérignac ou Talence par exemple) ou parfois de communes rurales proches (Pugnac, Cubnezais, Saint-Savin, Cézac, Cavignac).

Enfin, si on regarde la localisation de ces nouvelles habitations implantées sur le territoire, on constate un éparpillement sur le territoire. En l'absence de document d'urbanisme, la demande de constructions neuves apparaît diffuse et concerne :

- faiblement le bourg
- fortement les hameaux (*notamment Les Michauds et Les Berlands*)
- mais également des points isolés

Cf. Carte ci-après



Localisation des Permis de Construire entre 1995 et 2007

• **Un Plan Local d'Habitat :**

Conscient de l'enjeu de cette demande extérieure en provenance de l'agglomération bordelaise, le *Syndicat Mixte du Pays de la Haute Gironde* s'est engagé fin 2004 dans l'élaboration d'un **Programme Local de l'Habitat**. Il est actuellement en cours de réalisation, mais quelques premiers constats apparaissent :

- **Etalement de l'urbanisation autour de deux axes principaux** : le long de la RN10 et dans la périphérie de Blaye.
- **Coût du foncier multiplié par 3 ou 4** dans certaines zones, d'où un marché de l'accession qui se ferme aux jeunes ménages locaux.
- **Demande de logements locatifs sociaux insatisfaite**, maintien d'un stock important de logements inconfortables, voire insalubres et diminution du nombre de logements vacants.

Il y a donc une volonté politique collective (communale et intercommunale) pour définir une stratégie dans le temps basée sur différents enjeux :

- *accueillir de nouvelles populations et constructions ;*
- *développer une offre de logements suffisante et diversifiée pour répondre à l'ensemble de la demande locale, en prenant en compte l'offre locale d'emplois, les transports et la localisation des commerces, services et équipements ;*
- *définir une stratégie urbaine pour stopper le mitage du territoire.*

II. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

II.1. LE MILIEU NATUREL

II.1.1. Le cadre réglementaire

La loi sur l'eau n°92.3 du 3 janvier 1992 (articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'Environnement) :

Cette loi s'inscrit dans le cadre d'un renforcement de la politique de protection de l'environnement. Elle a notamment pour objectif d'assurer et de réhabiliter la qualité des eaux du territoire.

Les principes fondamentaux en sont la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau, le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique, l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau et l'implication plus grande de l'Etat et des Collectivités Territoriales dans la gestion de l'eau.

Le SDAGE du bassin Adour Garonne :

Le territoire de la commune de Civrac-de-Blaye est concerné par le SDAGE du bassin Adour Garonne approuvé par le Préfet coordinateur de Bassin le 6 août 1996.

Le SAGE des nappes profondes de Gironde :

L'ensemble du département est concerné par le SAGE nappes profondes, approuvé par la préfecture de la Gironde le 25 novembre 2003. Son objectif est de maintenir la ressource en bon état, sur le long terme. Ses mesures opérationnelles concernent la gestion quantitative de la ressource, les économies d'eau et la maîtrise de la consommation, la recherche de ressources de substitution dans le département et le maintien de la qualité des eaux souterraines.

II.1.2. Géographie : les fondements de l'implantation humaine

Les collines du Blayais sont les témoins des phénomènes d'érosion qui marquèrent ce secteur au cours des temps géologiques : la mer se retirant vers l'Ouest, en grands deltas successifs, laissa un large bassin de sédiments calcaires au contact à l'Est des sables venus du Périgord. Ainsi, pour la commune de Civrac, la roche mère est calcaire, datant du tertiaire, avec des molasses du Fronsadais, recouverts ensuite de dépôts plus récents.

Ce bassin, marqué par l'érosion, est délimité par une ligne de crête Nord-Ouest / Sud-Est, de St Savin à Cavignac, qui court entre 80 et 90 m d'altitude ; l'orientation générale est ainsi le Sud-Ouest.

Le ruisseau du Moron prend sa source dans les hauteurs de ce relief, pour se jeter dans la Dordogne en face d'Ambès. Ses principaux affluents sont le Nézereau et le Colinet.

La commune de Civrac s'étend entre ces ruisseaux, le Moron la délimitant à l'Ouest, le Colinet sur sa frange Sud/Sud-Est ; le Nézereau la sépare en partie médiane du Nord au Sud.

Les points hauts de la commune se situent à 45/50 m d'altitude : elle s'étend depuis la mi-pente du relief jusqu'au lit du Moron à 6 m, en trois mamelons colinéaires bien exposés.

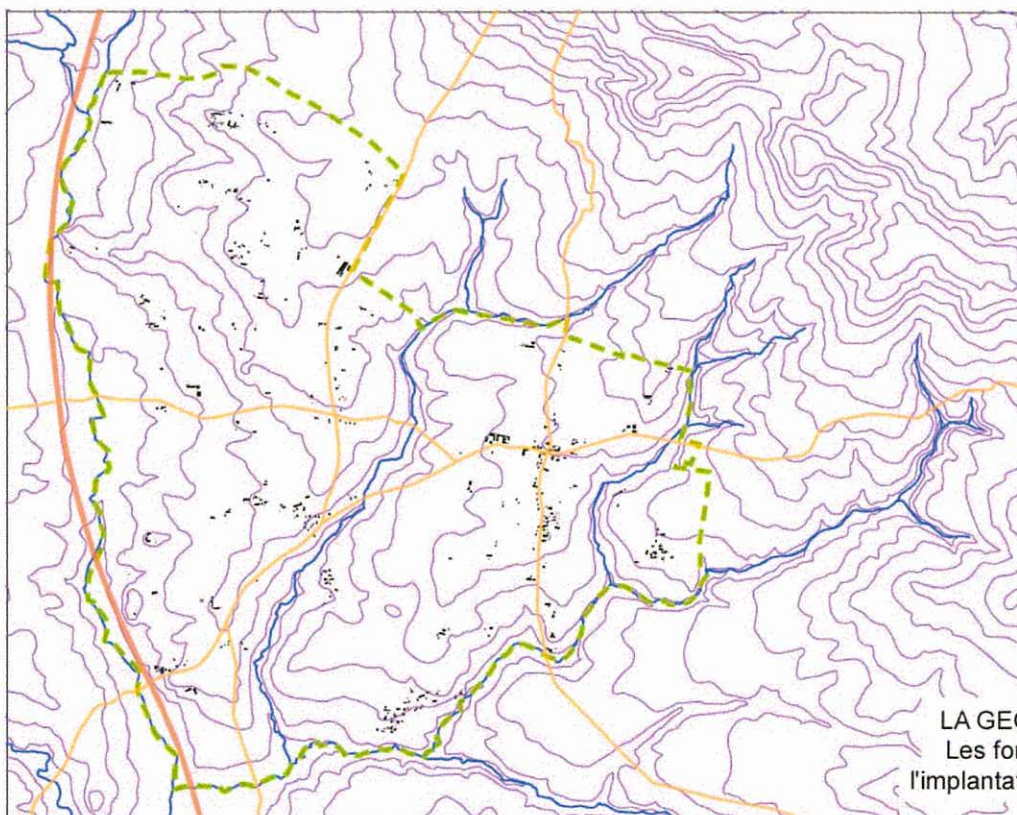
(Voir maquette en photo page suivante).

La nature des sols :

Le territoire communal se situe dans une zone nommée le delta de Pugnac , « qui correspond à l'aire d'extension des graviers de Pugnac. Les sables et graviers occupent des buttes résiduelles reposant sur un substratum varié : la molasse du Fronsadais, argiles à *Ostrea bersonensis*, argiles et calcaires de Plassac et sables du Périgord.

La pédologie est caractérisée par l'opposition des zones hautes résiduelles où dominant des sols alluviaux lessivés acides, localement dégradés, et des zones plus basses où se développent des sols d'apports colluvionnaires reposant sur un substrat argileux calcaire, généralement hydromorphe.

L'occupation du sol est, sur les zones hautes, dominé par l'association vignes - bois de résineux alors que les zones les plus basses correspondent essentiellement à des prairies et des zones de culture. L'asperge est présente dans ce système mais se localise dans les secteurs les mieux drainés et non calcaires.



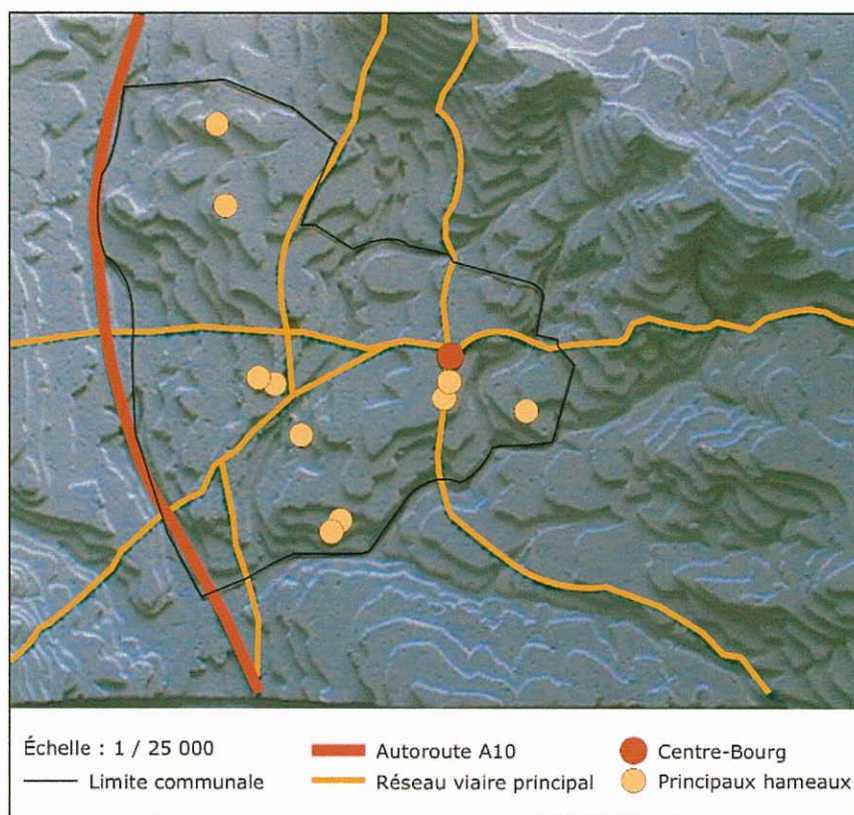
C'est un terroir de prédilection pour la vigne et les cultures en général, et pour l'homme bien sûr, qui s'est implanté aux meilleurs endroits de ces mamelons, afin de tirer parti des potentialités du site.

Les principaux hameaux se déploient au-delà des 35 m ; Le Chapeau, le Pas de Bourg et Hulet y faisant exception, entre 15 et 25 m. Pour l'exposition, seul Hulet est orienté vers l'Ouest, abrité dans la vallée du Nézereau ; Pas de Bourg, Le Chapeau profitent d'une exposition plein Sud, bien abrités dans leurs vallées respectives.

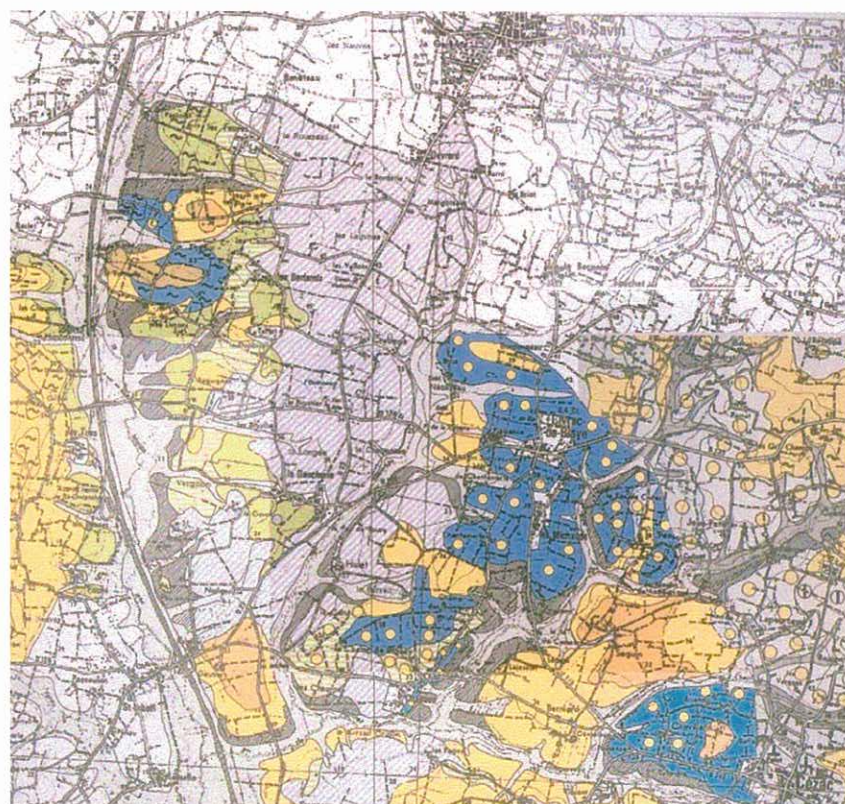
D'une manière générale, la générosité du relief par son exposition favorable contribue à faire de ce terroir un « pays du bon vivre », sans oublier que cet axiome se constate à chaque niveau : plantes (forêts, cultures, prairies), animaux (sauvages, d'élevage), homme (bâti, activités) : autant de concurrences à constater sur cet espace de convoitise.

Cela explique pour partie la dispersion de l'habitat, et la concurrence implicite entre occupants potentiels de ce territoire. L'autoroute a par exemple grevé de toute sa fonction habitat les versants de la vallée du Moron en l'empruntant pour parcours, du fait notamment des nuisances phoniques.

IMPLANTATION DE L'HABITAT EN FONCTION DU RELIEF



LA NATURE DES SOLS

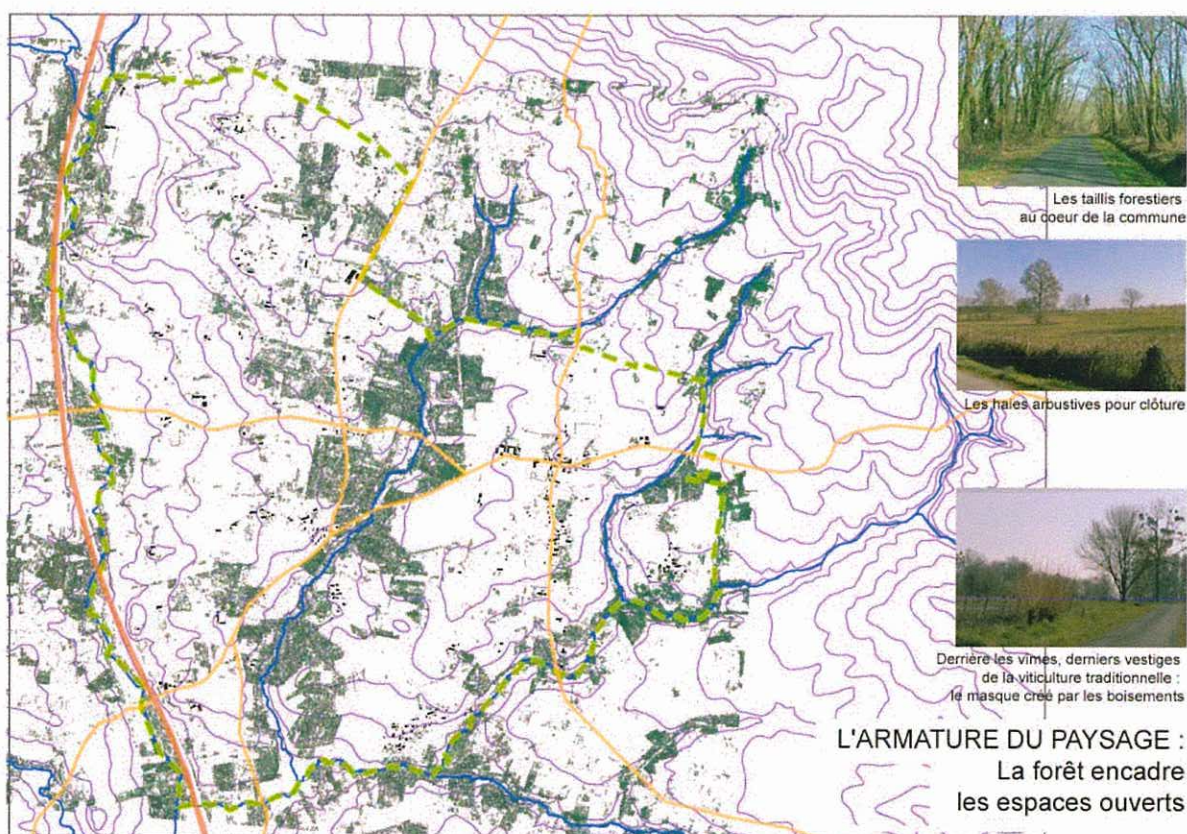


Unité de cartographie	Pédologie.Type pédologique dominant
17	Sols sablo-graveleux, généralement rubéfiés acides, parfois lessivés et hydromorphes à débris de cuirasse ferrallitique
16	Calcisol et brunisol sableux (1) sur calcaire
15	Luvisol sableux et planosol sédimorphes
14	Brunisol sableux sur substrat argileux localement calcaire
13	Calcisol argileux (a) et calcisol argileux
12	Sols peu évolués de type arénosol graveleux, ou sur cailloutis (1)
11	Brunisol sablo-argileux (2) parfois hydromorphes (1) reposant sur un substrat argileux calcaire
10	Calcisol argileux et rendzisol issus d'argile et calcaire
9	Brunisol généralement rédoxiques (1) association de luvisol et de planosol sédimorphes (2)
8	Calcisol argileux (1)
7	Brunisol sablo-argileux reposant sur un substrat argileux carbonaté (2)
6	Association de rendzisol et de calcisol issus d'un calcaire massif très dur
5	Micro-podzisol sur substrat calcaire (argile et calcaire de Piessac)
4	Podzisol non différencié
3	Arénosol brunifiés parfois luviques (1) et localement hydromorphes (2)
2	Sols à caractères hydromorphes dominants
1	Sols peu évolués sableux et sablo-graveleux des "grèves alluviales"
	Fluviosol

II.1.3. Description des milieux, des espèces associées et des espaces protégés

- **L'armature du paysage : la forêt encadre les espaces ouverts**

Les vallées des quatre ruisseaux concentrent les espaces boisés de la commune, les feuillus des bords d'eau majoritairement accompagnés des forêts mixtes indigènes sur les versants. Dans les parties les moins abruptes et sur les plateaux, on rencontre des parcelles relevant de la sylviculture : robiniers faux-acacias, pins.



Les feuillus sont bien présents et la diversité des peuplements est moyenne à élevée. La majorité des propriétaires forestiers ne sont pas sylviculteurs à part entière, le bois restant une activité annexe issue d'héritages familiaux. Le massif se caractérise par un parcellaire très morcelé et une exploitation des ressources peu rationnelle.

Les espaces ouverts sont constitués principalement de cultures rases : prairies d'élevage, vigne, asperges et de quelques landes.

Ils sont rythmés d'un bocage tout en nuances : haies basses épineuses, haies de vîmes pour la vigne, ou haies champêtres plus hautes, constituées d'arbres en tige ou cépée ...

D'anciens arbres isolés et remarquables par leur grandeur repèrent les carrefours de chemins.

Les propriétés privées relaient le maillage boisé communal, en accueillant haies et arbres divers ; des spécimens remarquables d'arbres de parcs des propriétés et domaines forment un réel patrimoine.

Il est intéressant de souligner la qualité écologique (biodiversité) d'un espace planté d'orchidées.

Ces diverses structures végétales, et la forêt en premier lieu, agissent comme des écrans visuels dans le paysage. Elles cadrent les vues, accompagnent les transitions d'un mamelon à l'autre, soulignées par le franchissement des ruisseaux.



La végétation spontanée du secteur se décline en séries végétales suivantes, dont les proportions varient selon les expositions micro-climatiques :

1 - Série dominante : Série du Chêne pédonculé

Le Chêne pédonculé – *Quercus robur* - est l'essence caractéristique de cette région aux conditions atlantiques.

Il se rencontre rarement à l'état pur ; ici à Civrac-de-Blaye il constitue des peuplements mixtes avec le pin maritime et le chêne pubescent, sur les versants des vallons.

2 - Reboisements éparés en Pins maritimes

Les conditions de sol sont favorables au pin maritime – *Pinus pinaster*, ainsi on le rencontre suite à des reboisements éparés ou plus fréquemment du fait d'un réensemencement spontané, favorisé par les vents d'Ouest.

3 - Série associée en arbustif : série du Chêne pubescent

Le chêne pubescent – *Quercus pubescens* – est indicateur des stations chaudes : c'est une essence pionnière dans la dynamique des forêts collinéennes xérophiles.

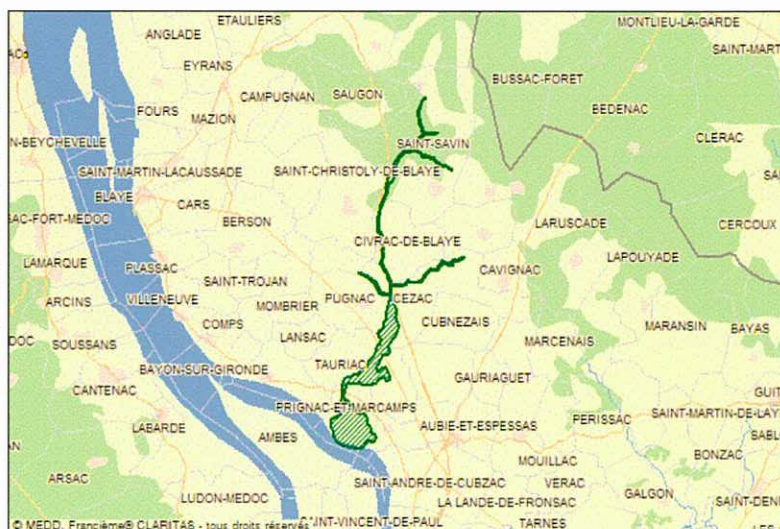
4 - Série de l'aulne aux abords des ruisseaux : L'aulne – *Alnus glutinosa* - est souvent associé au frêne - *Fraxinus oxyphylla* dans les forêts ripicoles.

• **Protection des espaces naturels**

Au titre des protections des espaces naturels et au vu des inventaires scientifiques menés à l'initiative des services de l'Etat, la commune de Civrac-de-Blaye est concernée par la **directive Habitat-Natura 2000**.

➔ **Site n°FR 7200685 : « Vallée et palus du Moron »**

Le décret 2001-1216 du 20 décembre 2001 concernant la gestion des sites Natura 2000 pris en application de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, énonce dans l'article R. 214-34 les dispositions relatives à l'évaluation des incidences des programmes et projets soumis à autorisation ou à approbation.



Mammifères : présence de loutre et Vison d'europe

Poisson : présence de Toxostome

Ensemble de marais de prairies humides et de boisement inondable le long d'un cours d'eau.

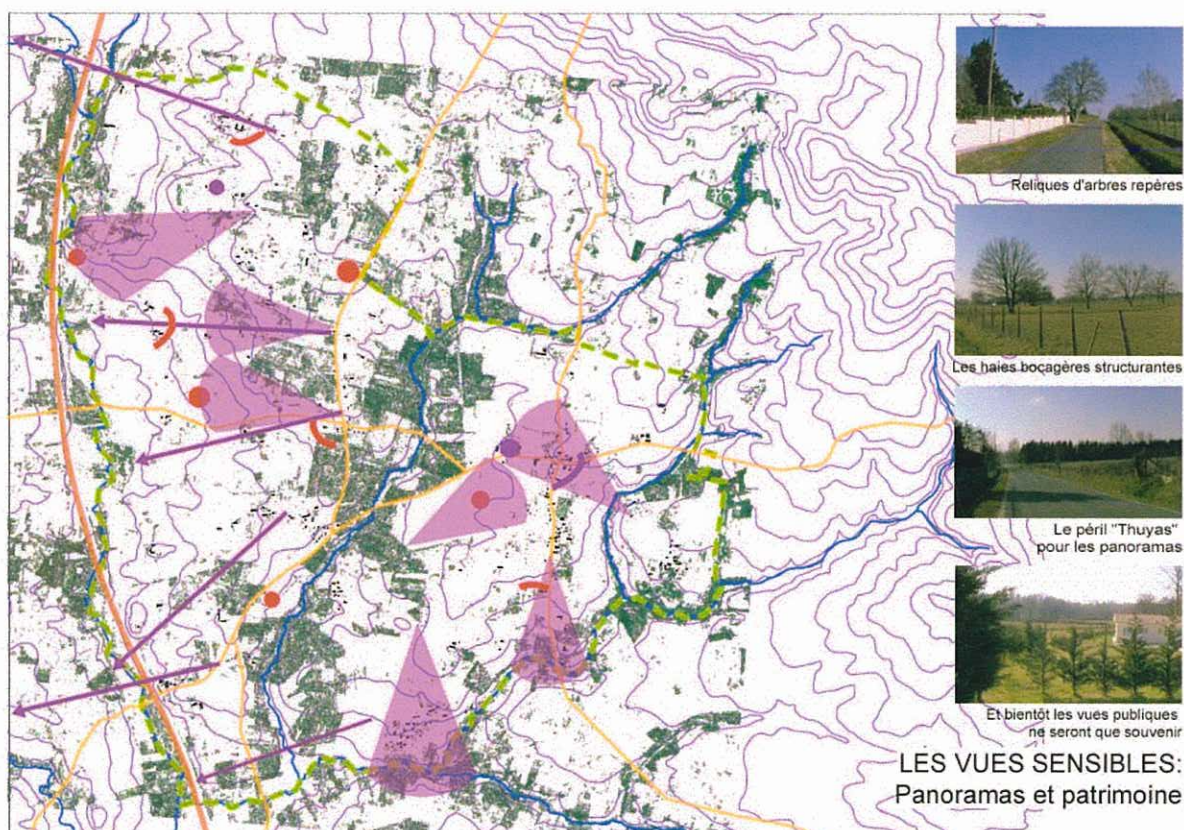
Composition du site :

Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	53%
Forêts caducifoliées	45%
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	2%

• **Les vues sensibles : panoramas et patrimoine**

Du fait du relief en pente douce sur les mamelons, la commune de Civrac possède nombre de points de vues remarquables et de panoramas sur les lointains.

Du hameau des Faures à la Gaucherie et la Guillade s'ouvre l'ample vallée du Moron, avec l'autoroute et sa circulation, ses lignes et pylônes électriques en second plan, éléments incontournables du paysage.



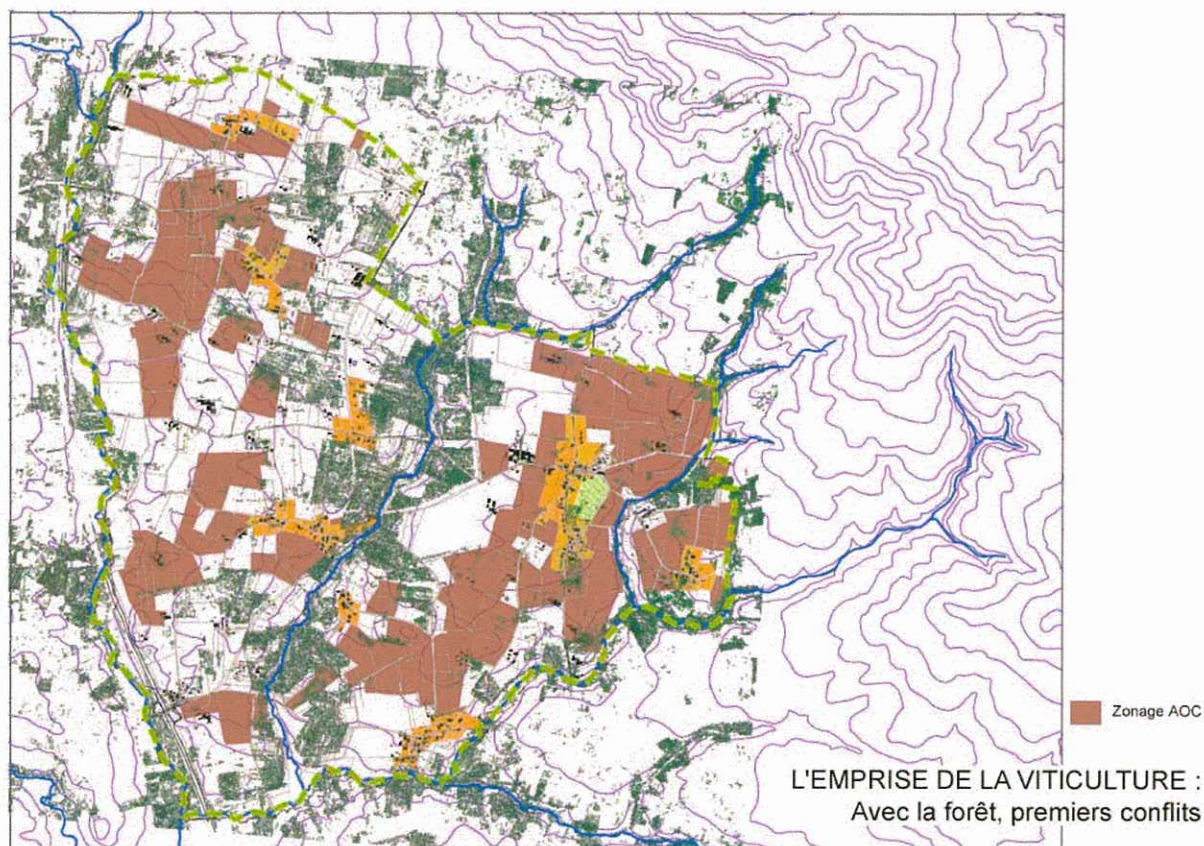
En vues de proximité, sillonner les routes et chemins permet d'appréhender les paysages du quotidien : silhouettes du bourg et de son clocher, du moulin de Mercier, des demeures cossues, des versants de vallée bucoliques.

Mais ces vues de qualité sont trop fréquemment contre-balancées par des silhouettes désordonnées et bigarrées des extensions récentes des hameaux, par les bâtiments d'activités à l'implantation inadéquate au site, ou encore par des haies opaques (des thuyas ou de ses cousins persistants). Ces haies jurent avec les haies champêtres traditionnelles (qui possèdent une certaine transparence en hiver) et par leur nature, bloquent constamment les points de vue offerts au public depuis les voies.

II.1.4. Un paysage contrasté : vigne et forêt en concurrence

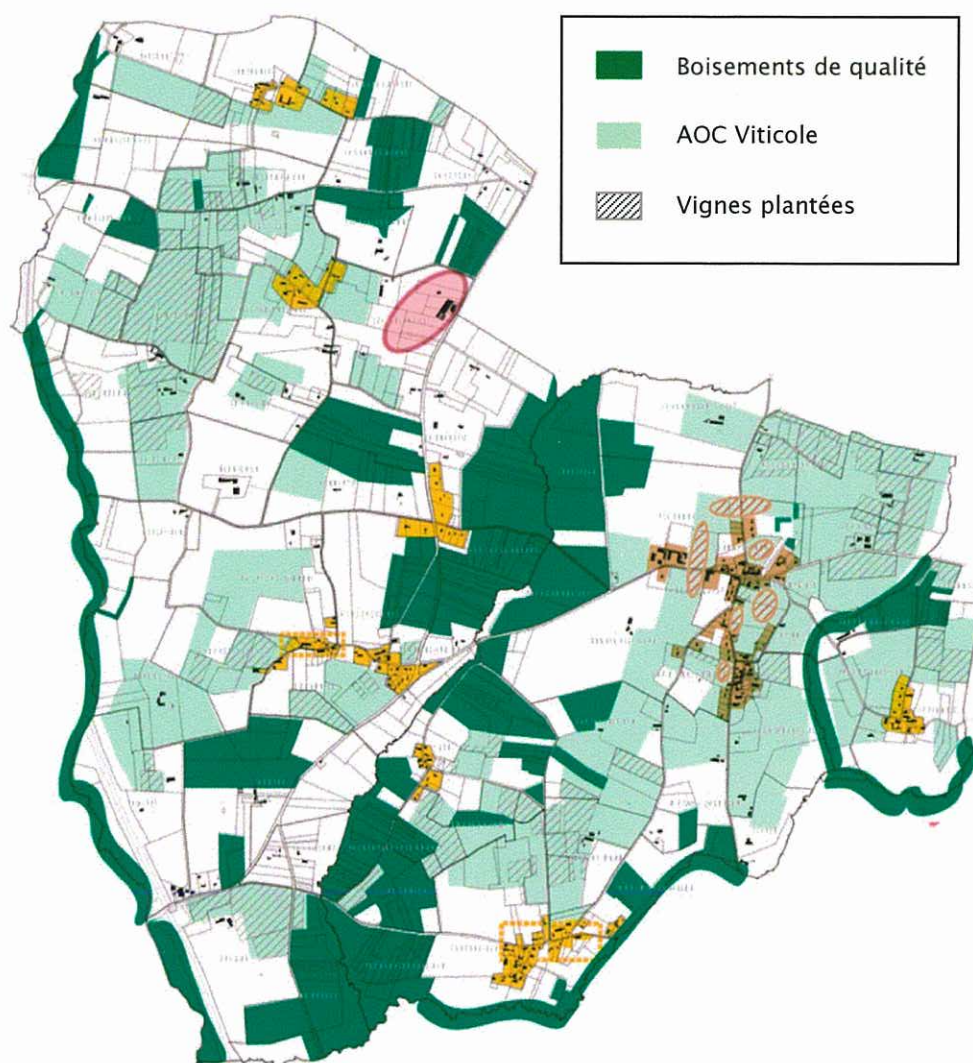
En reportant le zonage des secteurs en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) des Côtes de Blaye sur le territoire communal, et en le confrontant à l'emprise actuelle des boisements, on constate un décalage : certains secteurs supportent de la forêt en lieu et place du terroir viticole.

Il est vrai que ce zonage a été réalisé dans les années 1940-45 ; ce découpage se basait sur les conclusions pédologiques et géologiques de l'époque. Les nouveaux travaux d'étude des sols réalisés



dans les années 1980 vont aboutir à une révision des délimitations, et les velléités d'extension du bâti trouveront là un partenaire avec qui il faudra composer.

Nous pouvons observer avec l'habitat le même type de concurrence sur l'espace qu'avec la forêt (cf. chapitre suivant sur la structuration urbaine et les problèmes de mitage).



Il est important de préserver la forêt et les principaux espaces boisés ainsi que la qualité des terroirs et leurs protections (zonage AOC viticole notamment). Aux abords immédiats du bourg, les potentialités d'extension et de densification viennent se frotter à ce classement AOC et nécessite une certaine vigilance.

L'espace naturel représente une place importante sur la commune. Elle amène et structure le territoire par le biais de son relief, son espace forestier mais également quelques éléments identitaires forts comme des arbres isolés. Il est donc important de prendre en compte dans le PLU la préservation de la qualité de ces paysages et la maîtrise de leur évolution comme le précise la loi de « protection et mise en valeur des paysages » du 8 janvier 1993.

On peut également constater que différents milieux entrent en concurrence. Il est primordial d'établir des règles pour pouvoir arbitrer la lutte des espaces entre le milieu naturel, le milieu agricole et le milieu urbain.

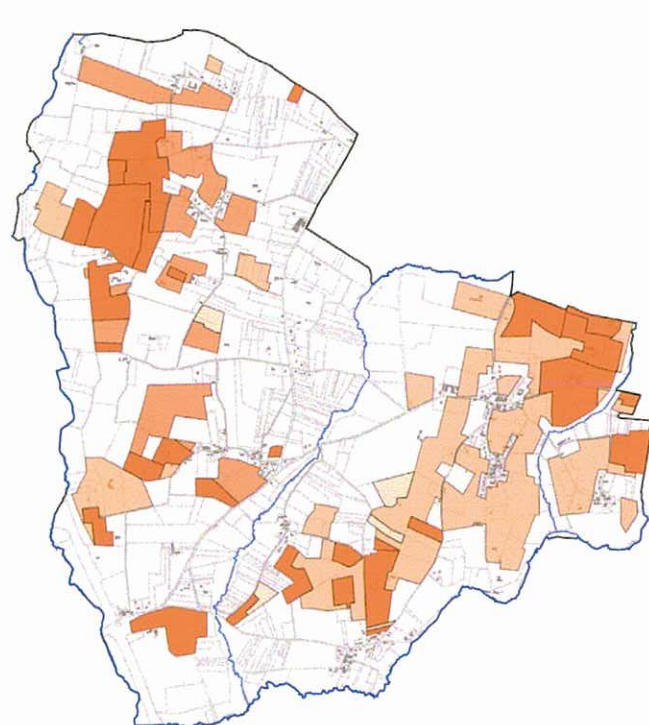
II.2. LE MILIEU AGRICOLE

Un arbitrage juste et cohérent entre les différents milieux en concurrence passe par l'établissement de règles du jeu claires.

Le territoire agricole est situé entre «la nature» et «l'urbain». De plus, il demeure un socle très important pour la commune de Civrac de Blaye. L'analyse précise de la dynamique agricole est donc primordiale afin de mieux comprendre le fonctionnement du territoire de la commune à prendre en considération dans le zonage du PLU.

II.2.1. La dynamique agricole

- **Dynamique viticole:**



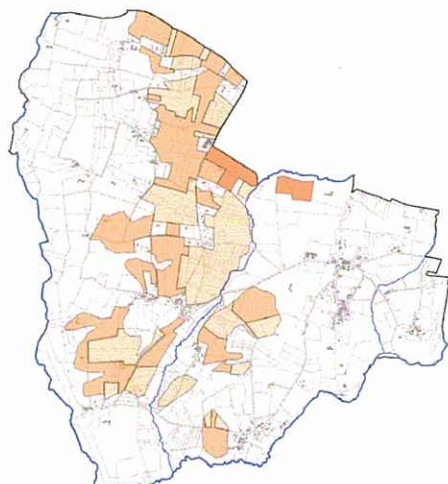
- Dynamique très forte**
Vigne plantée en AOC
- Dynamique forte**
AOC non plantée, sur des terres très favorables
- Dynamique moyenne**
AOC non plantée, sur des terres assez favorables
- Dynamique faible**
AOC non plantée, sur des terres boisées

La commune souhaite préserver les surfaces déjà plantées et situées en AOC, mais au vu de la crise viticole actuelle, ne souhaite pas garder tout le potentiel de l'AOC sur son territoire.

Les surfaces non plantées en AOC ont pu être ainsi divisées en trois catégories suivant leurs dynamiques futures :

- les plateaux où le sol est très favorable à la vigne ;
- les plateaux où le sol est moins favorable à la vigne ;
- les terres boisées ;

• **Dynamique des cultures et du maraîchage :**



	Dynamique très forte Ø
	Dynamique forte Terre cultivée
	Dynamique moyenne Terre très favorable non plantée
	Dynamique faible Terre très favorable en vigne ou boisée

L'asperge, site historique :

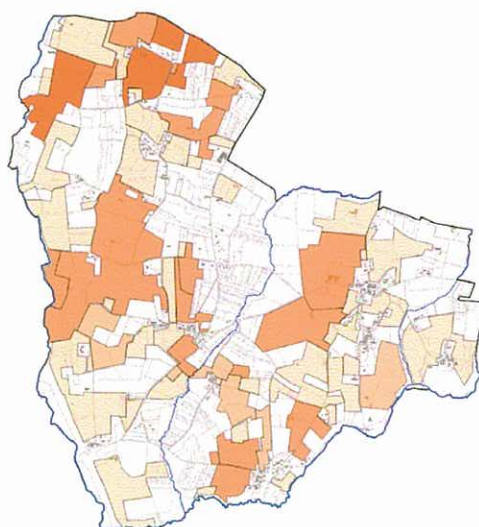
Bien que le sol de Civrac-de-Blaye ait des propriétés bien adaptées à la culture de l'asperge, ce type de production n'apparaît plus comme très dynamique à l'échelle de la commune.

Il n'existe plus qu'une seule exploitation type maraîchage qui fonctionne par une culture d'irrigation.



• **Dynamique des prairies due à l'élevage :**

L'élevage est, avec la vigne, la forme d'agriculture montrant la plus forte présence sur le territoire de la commune.



Une différenciation a été faite suivant le type d'élevage et les exigences en pâturages. En accord avec la Chambre d'Agriculture, il n'a pas été jugé utile de séparer les bovins destinés à la consommation de viande et ceux destinés à la consommation de lait.

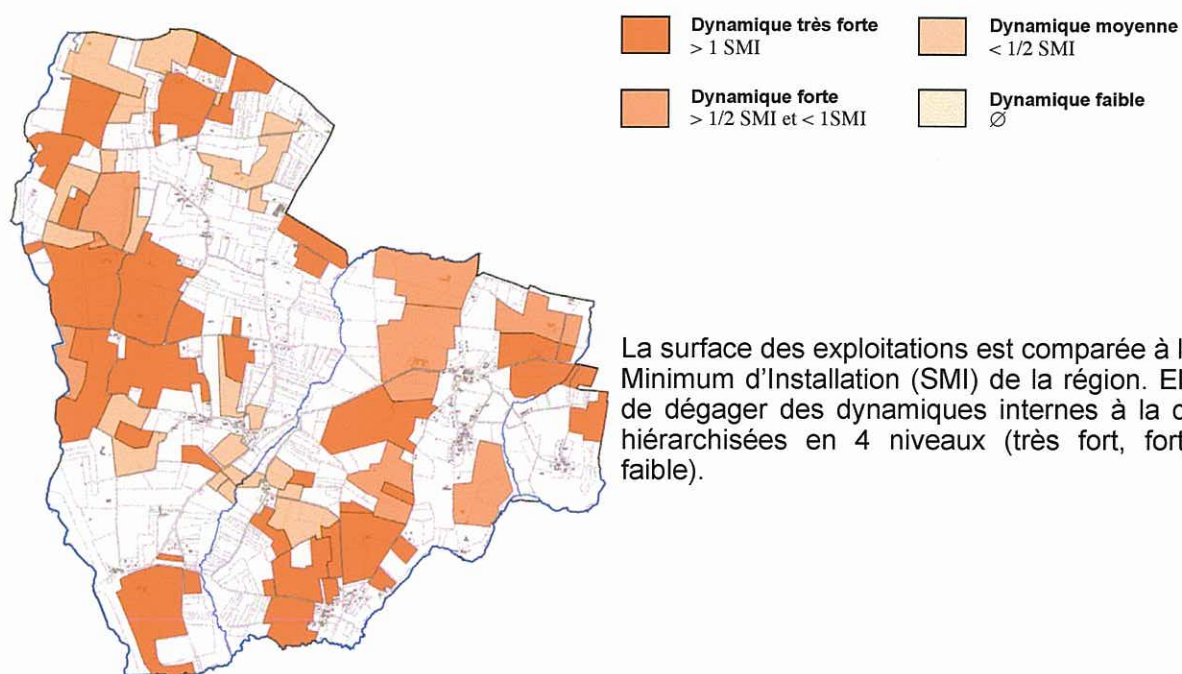
Les prairies non utilisées actuellement à des fins d'élevage ont été identifiées comme pâturages potentiels.

	Dynamique très forte Elevage extensif
	Dynamique forte Elevage de bovins (viande et lait)
	Dynamique moyenne Elevage d'ovins et de chevaux
	Dynamique faible Prairies

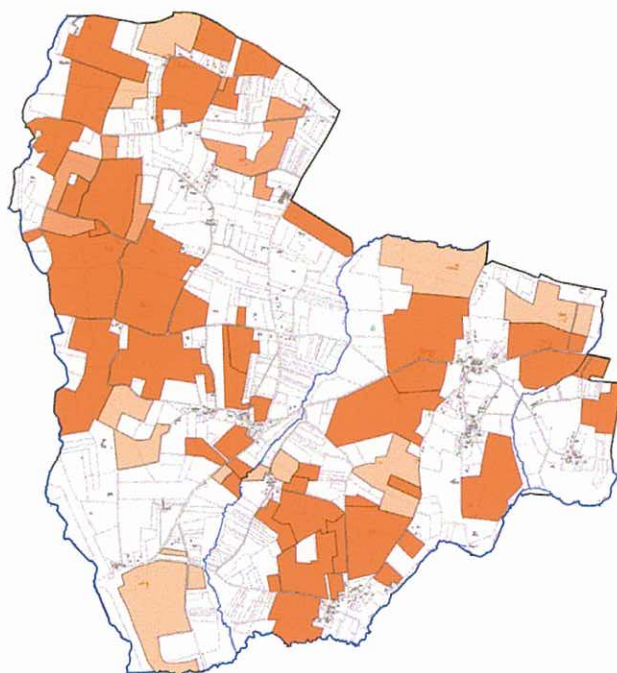
II.2.2. La dynamique des exploitations agricoles

Trois indicateurs sur la vitalité des exploitations ont été utilisés pour estimer l'importance des exploitations agricoles de la commune en 2006 (surface, pérennité et desserte par le réseau d'irrigation) :

- **Surface des exploitations**



- **Pérennité des exploitations**



Dynamique très forte
Reprise assurée
ou age < 50 ans

Dynamique forte
Reprise incertaine
et age < 60 ans

Dynamique moyenne
Reprise incertaine
et age > 60 ans

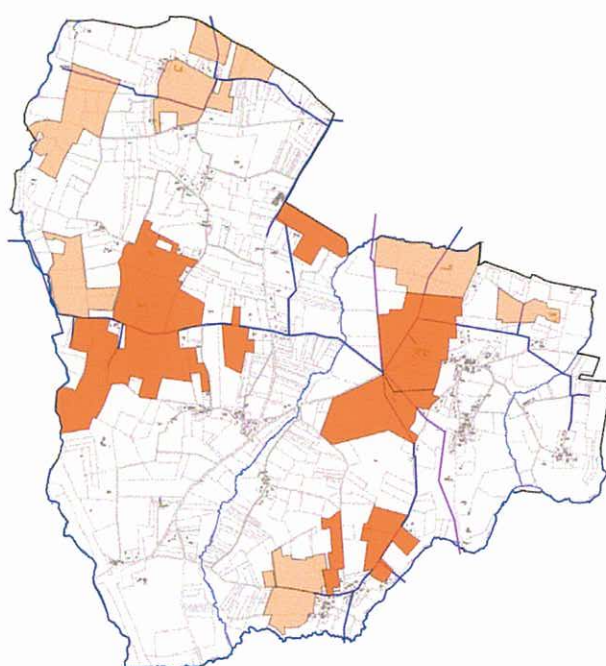
Dynamique faible
Ø

La pérennité des exploitations est estimée en fonction de l'âge de l'exploitant et de la connaissance d'un repreneur probable.

L'objectif est de tenir compte de la situation actuelle, mais aussi de préserver l'activité économique majeure de la commune qu'est l'exploitation agricole.

Là encore, 4 grands niveaux de dynamique apparaissent.

• Irrigation



 Dynamique très forte Exploitation irriguée	 Dynamique moyenne Exploitation irrigable
 Dynamique forte Ø	 Dynamique faible Ø

L'irrigation des terres est appréciée à partir des exploitations abonnées à l'ASA qui consomment (exploitation irriguée), et des exploitations abonnées à l'ASA dont la consommation est nulle ou insignifiante (exploitation irrigable). Les données recueillies correspondent à l'année **2006**.

Le réseau d'irrigation s'appuie sur la canalisation d'eau brute de la centrale nucléaire du Blayais et dessert convenablement la commune. Cette irrigation représente un fort potentiel pour la commune.

Cette grille d'analyse multicritères permet de faire ressortir les atouts et les faiblesses de la dynamique agricole de la commune de Civrac de Blaye. Elle est à prendre en compte dans la mise en place du zonage du PLU.

L'agriculture tient encore une place importante dans l'économie et l'identité de la commune. Il existe un fort dynamisme agricole avec des atouts majeurs comme la qualité de l'irrigation sur le territoire. L'enjeu reste cependant la pérennité de cette activité dans les années à venir avec le vieillissement des chefs d'exploitation.

les +	les -
Superficie importante de classements AOC	Peu de vignes plantées sur le territoire
Potentiel agronomique intéressant pour le maraîche et l'asperge	Exploitation quasi-inexistante
Elevage important en terme de superficie	Prise en compte du vieillissement des chefs d'exploitation entraînant parfois un problème de reprise
Superficie importante des exploitations agricoles	
Irrigation de qualité sur le territoire communal	

III. STRUCTURATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

III.1. L'ÉVOLUTION DE L'URBANISATION

III.1.1. Histoire et patrimoine

• Le patrimoine archéologique

Le patrimoine archéologique de la commune comprend :

- L'église Saint-Vivien pour ses vestiges médiévaux (église, cimetière);
- Entre les Livrons et Les Tonnelles pour des vestiges d'occupation antique;
- Les Merciers pour des vestiges antiques et une nécropole du Haut-Moyen-Age.

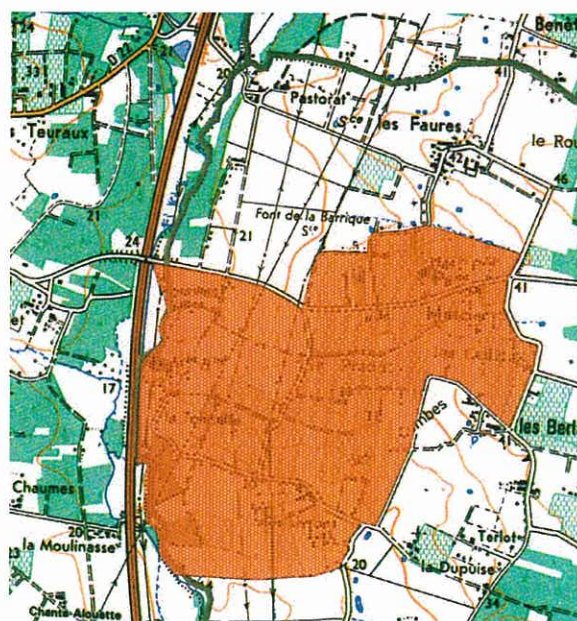
(Cf. Page ci-après)

Des vestiges néolithiques, anciennement signalés sans précisions de localisation, existent à «La Dupuyse» et à «La Gaucherie». Il y a donc des risques de découvertes fortuites au cours de travaux dans ces secteurs.

Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

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

Sites archéologiques de la commune



• **La marque de l'Histoire**

Civrac, commune connue sous ce nom au XIX^{ème} siècle et début du XX^{ème}, est devenue "de Blaye" en 1956 pour des raisons de confusions postales car en Gironde, les deux autres Civrac sont en Médoc et en Castillonnais. Son origine vient de Severiacus, du gentilice Severius dont on peut lire le nom sur une inscription lapidaire de Bordeaux. Au XIV^{ème}, elle est appelée Sanctus Vivianus de Syvraco, ou de Souyrac.

À l'Ouest du bourg s'élève le château Plaisance. Construit au XV^{ème} siècle, il conserve sa structure d'origine selon une organisation du bâti homogène sur trois côtés réguliers. La cour centrale se dégage, marquée dans l'axe de l'entrée par un double alignement de platanes.

L'église de la commune possède une charpente en bois du XV^{ème} siècle en coque de bateau retourné ainsi que des tombes monumentales du XIX^{ème} siècle.

Quelques édifices remarquables se distinguent enfin : maison bourgeoise fin XVIII^{ème} siècle en entrée Est du bourg, vestiges d'anciens moulins (Civrac a été très riche en moulins : quatre à eau et sept à vent, le plus ancien est à Cosson), ou encore, la charpente bois remarquable de l'église.

Quelques éléments de patrimoine sont visibles sur le territoire. Ils font partie intégrante de l'identité communale. Ils sont pittoresques et illustrent la mémoire de la commune, notamment :

- ses activités passées avec les fontaines et les moulins à eau ;
- le lien ancien avec la route grâce aux ponts de pierre et aux calvaires situés sur les 4 points cardinaux de la commune ;



Il est donc important de prendre en compte dans le PLU la préservation de la qualité de ces paysages et la maîtrise de leur évolution comme le précise la loi de «protection et mise en valeur des paysages» du 8 janvier 1993.

• **La trace du XIX^{ème} siècle**

Les plans anciens montrent clairement l'activité essentielle de la commune qu'est son agriculture, autour de multiples fermes ou habitats isolés disséminés sur le territoire communal.

En effet, l'activité première de Civrac était la vigne, sur 438 ha exploités par plus de 80 propriétaires produisant des vins blancs ordinaires. Les fermes exportaient du foin, des cochons, poulets et veaux.

Aujourd'hui les vignes sont cultivées sur 90 ha par une dizaine de producteurs. La cave coopérative de Civrac est associée à celle de Marcillac, la plus importante du Pays Blayais. Il est à noter l'appellation AOC « Côtes de Blaye » pour le vin blanc et les vins rouges d'appellation « Premières Côtes de Blaye ».

Le bourg s'organise à la croisée des axes de déplacement principaux.

Les ensembles urbains et les hameaux, les fermes et les domaines sont déjà en place à la fin du XIX^{ème} siècle. On peut noter à cette époque, les hameaux principaux : Les Faures, Chapeau, Les Michauds, Fenouil, La Gaucherie, Hulet.

L'occupation de l'homme dans l'histoire a laissé des marques sur le territoire de la commune de Civrac de Blaye. Ces éléments font partie de l'identité de la commune. Il existe donc un enjeu fort de préservation de ce patrimoine.

III.1.2. La structure urbaine actuelle : un développement peu organisé

L'urbanisation de ces dernières décennies s'est structurée au-delà du centre bourg, essentiellement le long des axes de circulation RD 23, RD 115, ou chemins communaux, sous forme d'habitat individuel diffus en bordure de voie.

• Le centre bourg aggloméré : une morphologie du bâti intéressante

Le centre bourg constitue le véritable noyau urbain historique, qui s'étire le long des RD23 et RD 115 essentiellement, selon un « bourg-rue » sans épaisseur.

Le centre bourg historique est constitué d'un ensemble de constructions en R.d.C. ou R+1, selon un front bâti plus ou moins régulier en alignement ou en recul par rapport à la rue (avec jardinets). Cet ensemble homogène formé de bâti ancien et de caractère regroupe essentiellement des maisons d'habitation. Toutefois, certains édifices publics (Mairie, Eglise ...) ou privés au caractère plus cossu, renforcent la perception qualitative (forme et typologie du bâti...).

Certains éléments caractéristiques du petit patrimoine marquent l'identité rurale (mur de pierre, grille, ferronnerie) ou rappellent sa vocation agricole (granges ou dépendances).

L'analyse de la localisation des différentes fonctions urbaines (commerces, services, équipements publics) montre leur bonne concentration au niveau du bourg.

C'est également au niveau du bourg que sont localisés les espaces publics principaux :

- > Place du monument aux Morts,
- > Espace global se développant sur les arrières, formé par le jardin de la Mairie et son plan d'eau, la plaine des sports : ensemble peu visible à ce jour, souffrant d'un cloisonnement.

L'identité du village pâtit de l'absence de mise en valeur des espaces publics : leur requalification, en accompagnement des efforts réalisés en termes de bâti, participerait au renforcement de la qualité du cadre de vie communal autour d'un centre bourg accueillant. A ce sujet, la mise en œuvre des actions retenues dans le cadre de l'étude « Convention d'Aménagement de Bourg » (1999) est en train de changer progressivement l'image du bourg et de lui insuffler un nouveau dynamisme accompagné par le développement des commerces et services (arrivée d'un restaurant, d'un cabinet médical, etc).

Au début des études d'élaboration du PLU, le centre bourg véhiculait encore une ambiance rurale, marquée par un faible dynamisme économique (en particulier en termes de commerces et services), et contrebalançant la qualité des équipements publics liés aux sports, aux loisirs ou à la culture. Le centre bourg était ainsi marqué par une image globale banalisée, liée à l'absence de traitement des espaces publics, places, voirie et trottoirs. Les travaux de ces derniers mois, issus de la Convention d'Aménagement de Bourg, sont en train de résoudre ces problèmes de lisibilité et de casser la logique routière dominante pour redonner de l'urbanité au lieu.

• Les différents hameaux, fermes et habitats à caractère agricole

La structure urbaine très éclatée de Civrac de Blaye laisse apparaître des hameaux anciens, plus ou moins distants, véritables lieux de vie secondaires entretenant des échanges avec le bourg. Les plus significatifs restent Les Michauds, La Gaucherie, La Craberie, Fenouil, ou plus éloignés tels que Chapeau, Les Faures.

L'urbanisation de ces hameaux s'est souvent développée sur la base d'ensembles composés de maisons d'habitation et de bâtiments liés à l'exploitation agricole ou viticole.

Ces hameaux sont composés d'un groupement de constructions et disposés sans ordre particulier. Les volumes sont plus modestes que dans le centre bourg : constructions basses, en R.d.C., surmontées d'un grenier, dont un exemple remarquable est à signaler au hameau Les Faures.

L'état du bâti ancien, très moyen voire dégradé, notamment dans certains hameaux témoigne du peu d'intérêt apporté à ce patrimoine : Les Faures, Hulet, Merlet.

En complément de ces hameaux historiques, apparaissent des demeures isolées (entourées de vastes parcelles agricoles, viticoles) ou des fermes d'élevage de bovins et habitats à caractère agricole, localisées principalement à l'Ouest de la commune.

• **Les extensions urbaines récentes**

Liée principalement à la proximité de Saint Savin, de la R.N.10 (et sa mise progressive à 2x2 voies), Civrac de Blaye connaît depuis quinze ans une forte demande de terrains à bâtir, conséquence du desserrement urbain.

Ce phénomène a fortement marqué le territoire communal, selon une urbanisation peu organisée. Les extensions urbaines récentes se sont développées selon différentes formes :

- > A proximité directe du bourg, bénéficiant ainsi de son attractivité : lotissement communal, maisons le long de la RD 115 aux Michauds
- > Le long des voies les plus passantes, sous la forme de parcelles « alignées », peu organisées (habitat diffus),
- > L'adjonction de quelques maisons au niveau de hameaux anciens (Chapeau, Fenouil, Les Berlards...),
- > Un nouveau quartier résidentiel : La Craberie, plus ou moins distant du bourg, implanté à la croisée des RD 23 et RD 135, sans aucune logique ou stratégie de développement urbain.

Le développement urbain de ces dernières années ne reflète pas de stratégie d'implantation particulière, mais une urbanisation au coup par coup. La commune subit une pression foncière importante perceptible sur l'ensemble du secteur.

Cette forme d'urbanisation a contribué non seulement à une banalisation du paysage communal (chapelet de maisons le long des voies de circulation, destruction d'exploitations, gaspillage foncier...), mais a également permis à la Collectivité d'en mesurer les effets pervers (coût important des équipements, difficulté à étendre le réseau de l'assainissement collectif...).

Le type le plus courant de cette urbanisation récente se caractérise sous la forme de pavillons, maisons industrialisées, le plus souvent disposés en milieu de parcelle et clôturés (mur maçonné opaque, plantation spécifique).

Enfin, il est important de signaler les extensions récentes de bâtiments agricoles ou viticoles. En effet, ces dernières répondant à des besoins liés aux nouveaux modes d'exploitation, imposent des constructions toujours plus volumineuses, dont l'insertion à proximité des ensembles déjà existants reste, à ce jour, peu réussie et mérite donc un effort particulier (analyse illustrée sur les planches photographiques qui suivent).

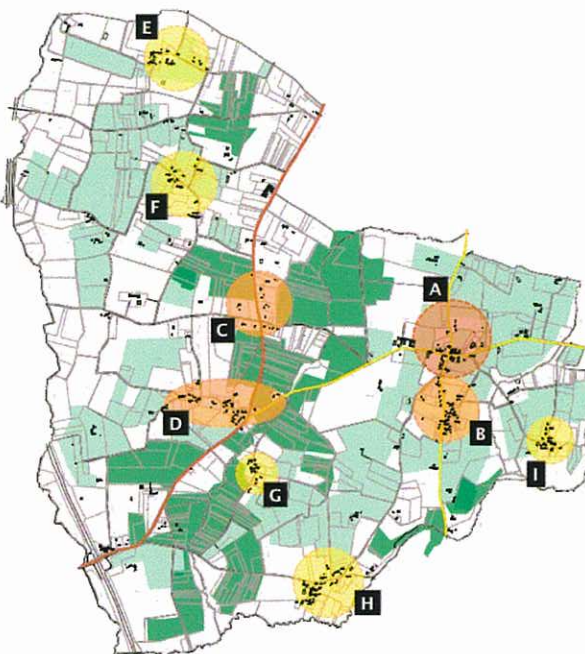
En synthèse, cette répartition spatiale des pôles urbanisés, structurés selon un centre bourg et des extensions récentes, révèle une urbanisation peu structurée et quelque peu « anarchique » :

- *difficulté de saisir les limites du centre bourg et son articulation avec l'étirement urbain vers Les Michauds ;*
- *urbanisation linéaire non maîtrisée et destructrice des paysages bâtis ou naturels (banalisation du paysage rural...) ;*
- *absence de stratégie globale et difficulté à accompagner nombre d'extensions urbaines (programmations limitées des équipements et réseaux divers).*

• **La dynamique urbaine se concentre sur 3 niveaux**

Face à ce constat, il apparaît une typologie urbaine en 3 niveaux :

- Le bourg concentrant l'essentiel des équipements [A] fait office de locomotive ;
- Des hameaux « stratégiques » qui possèdent une dynamique intéressante car bien positionnés, soit à proximité immédiate du Bourg (Les Michauds [B]), soit accolés à un axe routier important (La Craberie [C], La Gaucherie [D]) ;
- Des hameaux bien identifiés mais à l'écart du Centre-Bourg et des grands axes routiers (Les Faures [E], Les Berlands [F], Hulet [G], Chapeau [H], Le Fenouil [I]).



Les vocations de ces entités urbaines sont recensées dans le tableau ci-dessous en faisant ressortir les atouts et les faiblesses de chaque secteur.

FORCES ET FAIBLESSES DES ESPACES URBANISÉS

SECTEURS		ATOUS	CONTRAINTES	VOCATIONS
LE BOURG	A	Concentration des équipements publics Accueil programmé de commerces et services	Centralité faible : bourg peu étoffé en habitations	Profiter de la pression urbaine pour étoffer le bourg et confirmer son statut de locomotive du territoire communal
LES MICHAUDS	B	Proximité du bourg et de ses équipements Bonne desserte par les réseaux Pas de contraintes agricoles Opportunités foncières restantes	Urbanisation sans profondeur : gaspillage foncier induisant un étirement des réseaux et de leur coûts	Vocation à l'urbanisation. Secteur privilégié de développement du bourg
LA CRABERIE	C	Situé sur la voie la plus circulée de la commune Proximité des centres bourgs de Civrac et de St Savin <u>Position aux franges de la forêt</u>	Risque d'un étirement de l'urbanisation venant multiplier les accès sur la RD Eloignement suffisant du bourg le coupant de l'assainissement collectif	Vocation urbaine d'initiative privée mais nécessitant une vigilance de la collectivité afin de ne pas affaiblir le rôle du bourg
LA GAUCHERIE	D	Bonne situation au regard des voies de circulation Exposition de l'urbanisation vers l'Ouest intéressante (vues remarquables - ensoleillement)	Pas de raccordement à l'assainissement collectif Contraintes agricoles et viticoles	Arbitrage nécessaire entre vocation urbaine et vocation agricole (et viticole)
LES FAURES	E	Tissu viticole offrant un paysage ouvert (belles vues) Identité rurale marquée du hameau	Eloignement des équipements du bourg Accessibilité limitée Pas de raccordement possible à l'assainissement collectif	Ouverture à l'urbanisation contrôlée et dans de faibles proportions
LES BERLANDS	F	Environnement de qualité, belles vues, exposition Sud-Est, urbanisation déjà engagée	Eloignement du bourg et de l'assainissement collectif	Ouverture à l'urbanisation contrôlée et dans de faibles proportions
HULET	G	Confidentialité et tranquillité du site ensermé dans la forêt et dans un relief encaissé Proximité de la RD 23	Contraintes forestières et viticoles Pas de raccordement à l'assainissement	Restructuration du hameau sur lui-même
CHAPEAU	H	Environnement de qualité	Eloignement des équipements du bourg Accessibilité limitée	Arbitrage nécessaire entre vocation urbaine et vocation agricole (et viticole)
LE FENOUIL	I	Proximité du bourg et de ses équipements Belles perspectives sur le bourg	Accessibilité moyenne Sensibilité paysagère forte	Ouverture à l'urbanisation contrôlée et dans de faibles proportions

CARTE DU BATI ANCIEN / RECENT



PLANCHES PHOTOS – TYPOLOGIE DU BÂT

TYPOLOGIE DU BATI : Le bâti ancien



Le bâti ancien de qualité en centre bourg, au niveau des hameaux : édifices publics, maisons d'habitations.



Bâti en alignement sur rue (front bâti), en recul avec jardinets.



Bâti ancien vacant, voire délabré : un manque d'intérêt pour le patrimoine ancien.

TYPOLOGIE DU BATI : Le bâti ancien



Eléments spécifiques du petit patrimoine à préserver : Calvaire, moulin, poulailler, piles en pierre...

LES ESPACES PUBLICS



Espaces publics, lieux d'animation à valoriser.



URBANISATION RECENTE



Equipements publics en centre bourg.



Bâti à usage d'habitation...à Fenouil, Chapeau, La Gaucherie, La Craberie



URBANISATION RECENTE



Habitat pavillonnaire en bord de voie : un risque de mitage du paysage rural.



Promiscuité spatiale, diversité architecturale



Bâti spécifique marquant fortement la vocation viticole du secteur.



Un secteur à vocation agricole, viticole : des constructions nécessaires liées aux nouveaux besoins, induisant des ensembles bâtis peu homogènes (insertion, volumétrie...)



III.2. LE FONCTIONNEMENT URBAIN

III.2.1. Le réseau viaire

La commune de Civrac-de-Blaye est parcourue par un réseau de voirie clairement hiérarchisé. On peut distinguer sur la commune différents types de voiries suivant la nature et l'importance des trafics, les fonctions et usages qu'elles supportent.

- **L'A10 en limite du territoire communal**

Le territoire communal est bordé par l'autoroute A10, qui franchit la commune dans son extrémité Sud-Ouest, mais sans aucune répercussion en termes de fonctionnement urbain.

- **Les axes principaux de circulation**

Les axes supportant les circulations principales, transit et liaisons intercommunales, s'organisent selon :

- Un axe Nord-Sud éloigné du bourg : la R.D.23 (classée 2^{ème} catégorie) : Saint Savin / Bourg, Saint André de Cubzac (une mesure de comptages réalisée en 2002 indiquait la présence de 3 350 véhicules en moyenne journalière)
- Une voie principale Est-Ouest traversant le bourg de Civrac, la R.D. 135 (classée 4^{ème} catégorie) : liaison R.N.10, Saint Mariens avec Pugnac et au-delà.
- Une voie principale Nord-Sud traversant le bourg de Civrac, la R.D. 115 (classée 4^{ème} catégorie) : liaison Cézac / St Savin (une mesure de comptages réalisée en 2001 indiquait la présence de 1 330 véhicules en moyenne journalière)

- **Les voies secondaires, les chemins de découverte du territoire communal**

Elles se caractérisent par des routes de faible gabarit qui participent au maillage secondaire du territoire communal :

- Les **chemins communaux** assurent la desserte fine,
- Les **chemins ruraux** carrossables ou pas, (engravés ou en terre) se caractérisent par leur importance, notamment au sud de la commune : ces chemins desservent les parcelles viticoles, agricoles et les bois ou assurent le dernier maillon (liaisons vers les demeures isolées, fermes ou propriétés...).

Enfin, notons la fonction d'itinéraire d'évitement assurée au quotidien par certains de ces chemins communaux, peu adaptés à ce type de trafic, et pouvant perturber la vie de certains hameaux :

- Au sud de la commune : liaison entre la R.D. 115 et la R.D.23, passant par Chapeau,
- Au centre du territoire communal : la R.D.135^{E4}, passant par La Craberie.

(aucun comptage automatique ne vient sur ces voiries révéler l'importance de ces trafics de transit par ces hameaux communaux).

CARTE DU RÉSEAU VIAIRE

Réseau de voiries

HIERARCHISATION FONCTIONNELLE

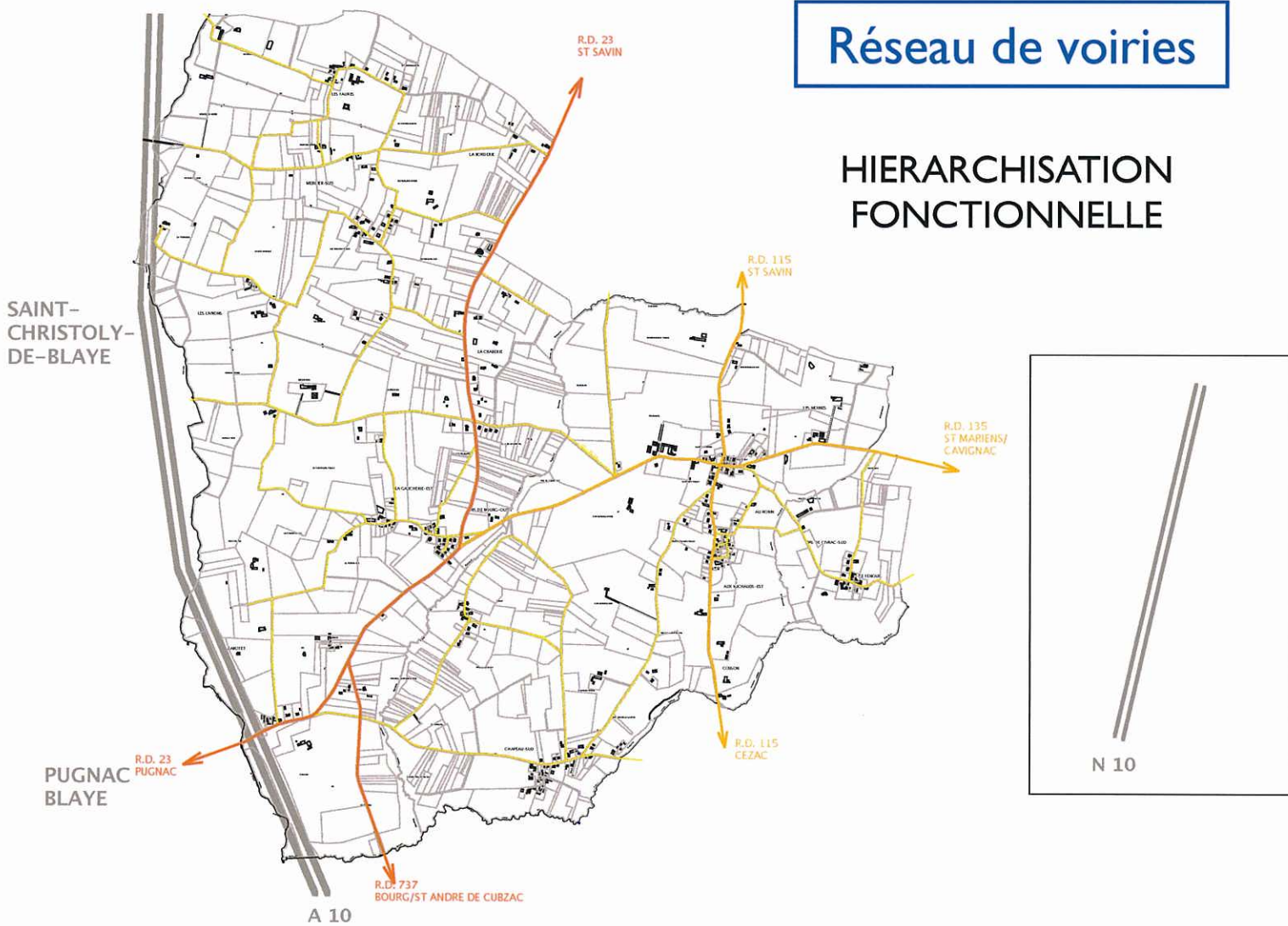


PLANCHE PHOTO – LE RESEAU VIAIRE



Voies principales de circulation, le réseau primaire formé par les R.D.: transit, liaisons interquartiers...



Carrefours principaux : points singuliers, "entrées" / liaisons vers le centre bourg depuis la R.D.23 au Pas de Bourg, à la Craberie.



Les entrées du bourg : silhouette du bourg, bâti aggloméré.

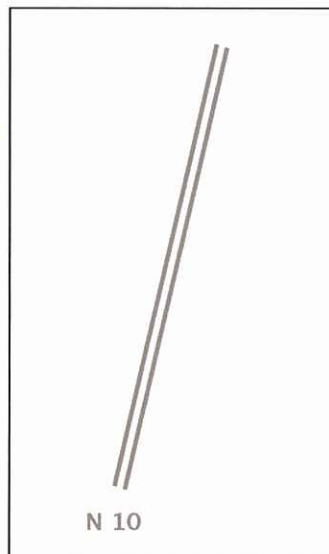
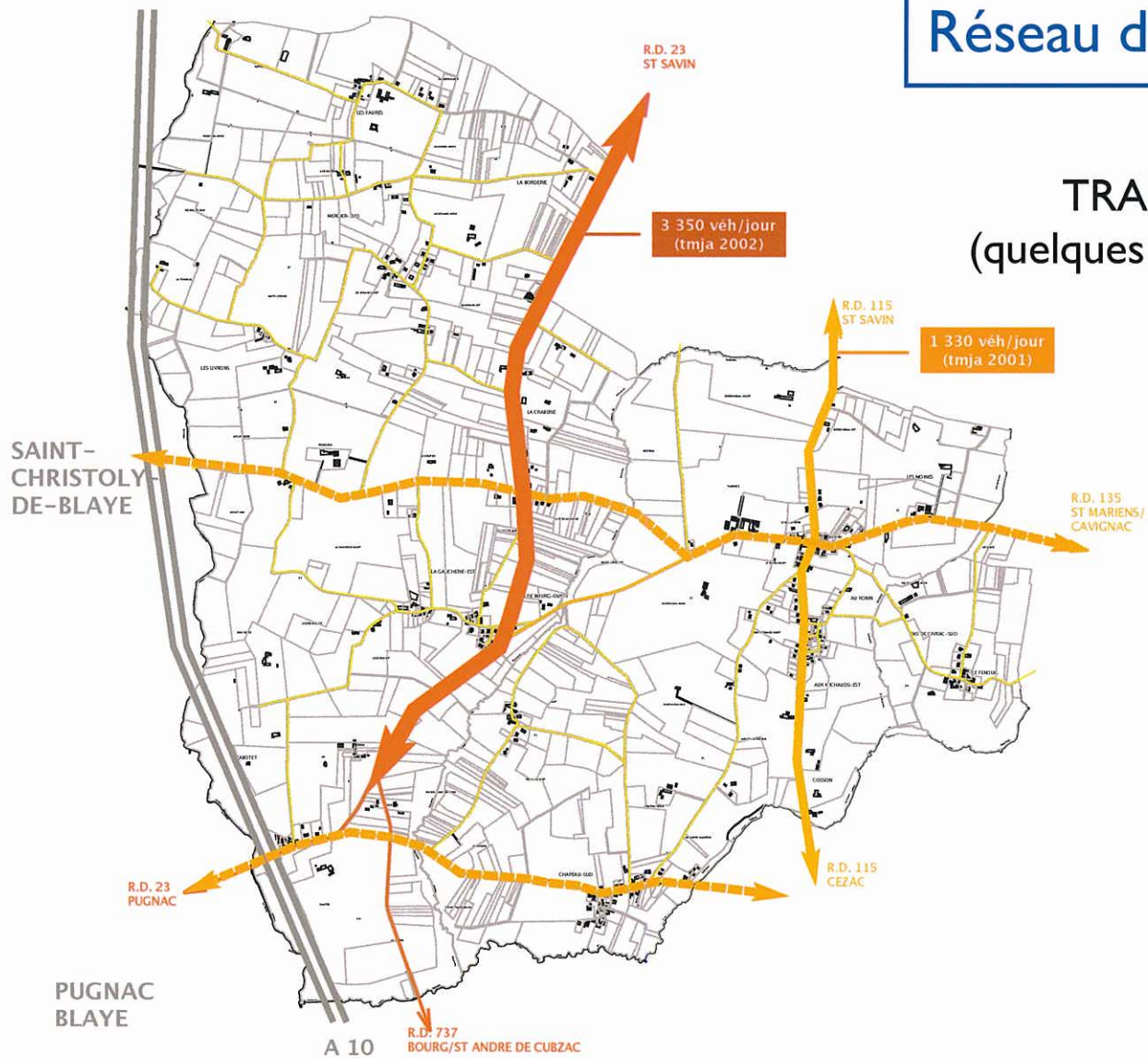


Les voies secondaires : maillage, desserte fine du territoire communal.

CARTE DU TRAFIC

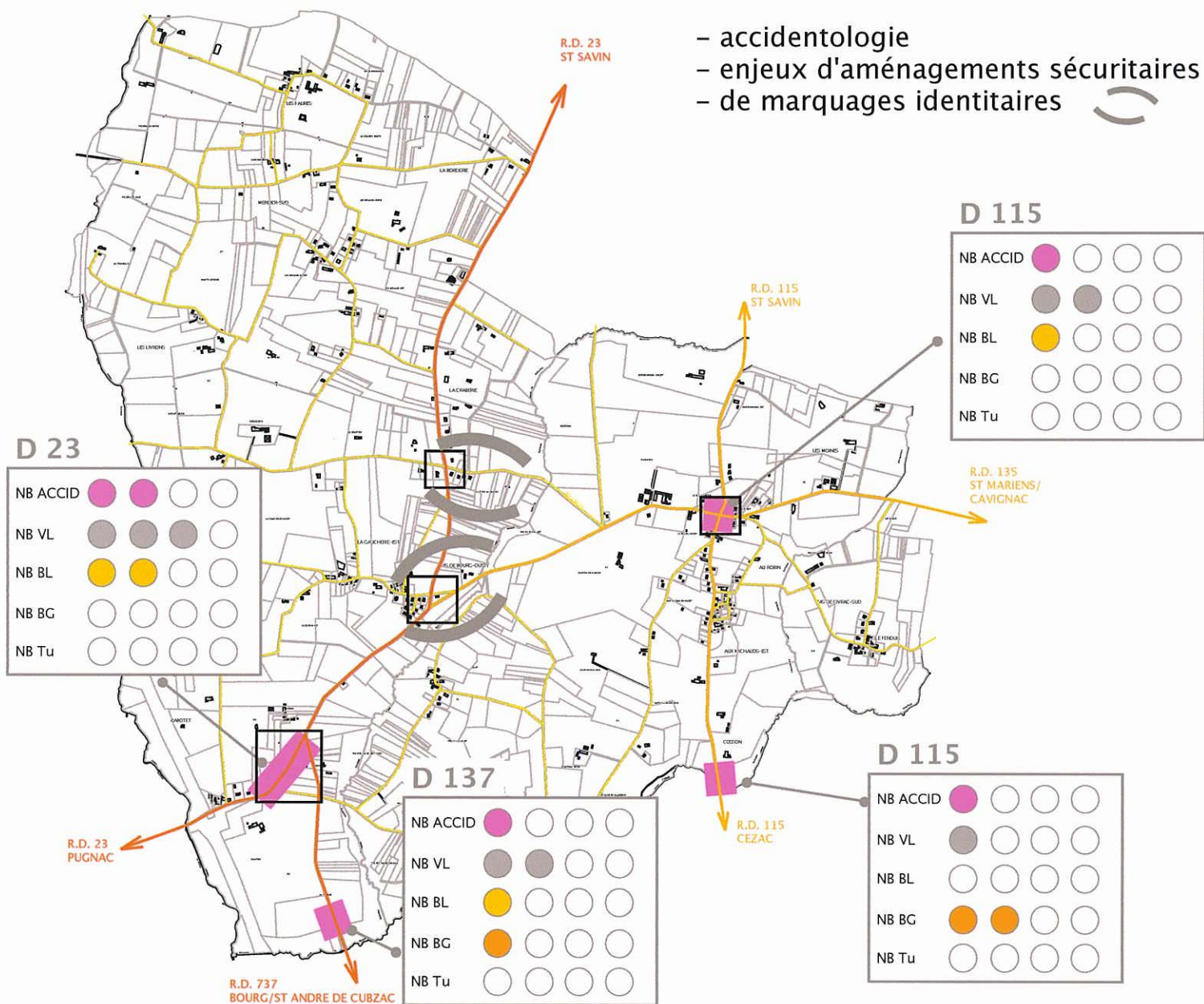
Réseau de voiries :

TRAFICS (quelques données)



ACCIDENTOLOGIE

- accidentologie
- enjeux d'aménagements sécuritaires □
- de marquages identitaires ()



• **Analyse de l'accidentologie**

L'examen des données relatives aux accidents corporels sur les 5 dernières années (1998 - 2003) révèle un nombre limité d'accidents (5), en liaison avec la faiblesse des trafics mesurés sur certaines voiries. Ces accidents concernent 4 secteurs géographiques :

- la RD 23 à proximité de l'intersection RD 23 / RD 737 > 2 accidents
- le bourg (intersection RD 115 / RD 135) > 1 accident
- au Sud de la commune sur la RD 737 > 1 accident
- au Sud de la commune sur la RD 115 > 1 accident

Sur les 5 accidents recensés, 3 sont dus à des collisions de véhicules en relation avec la présence de carrefours (causalités non fournies : non respect de la gestion du carrefour, vitesse trop élevée... ?). 2 accidents se sont produits sans impliquer 1 autre véhicule (vitesse élevée, chaussée glissante ?).

En termes de gravité des accidents, ces 5 accidents ont occasionné 4 blessés légers et 3 blessés graves (aucun tué) pour les 8 véhicules légers impliqués au total.

Cette analyse rapide de l'accidentologie souligne l'importance du traitement des intersections par le rôle d'une signalisation horizontale et verticale appropriée, par un profil de chaussée bien étudié, par une visibilité à renforcer le cas échéant (suppression d'obstacles visuels), etc.

Par ailleurs, ces aménagements sécuritaires souhaitables des principaux carrefours pourraient être opportunément accompagnés, pour les secteurs de la Craberie et de la Gaucherie, par des aménagements (paysagements, signalétique spécifique, etc.) visant à constituer une accroche forte vers le bourg et ses équipements.

*Points importants de liaisons vers le centre bourg
(à identifier, à sécuriser)*



Carrefour de la Gaucherie



Carrefour de la Craberie

En synthèse, les voies de circulation et de déplacement s'organisent de façon évidente au niveau du territoire communal, selon leurs différentes fonctions (échange, liaisons inter-quartiers, convergence vers le centre bourg...).

La progression du milieu rural vers le centre bourg aggloméré se fait de façon progressive, sans repérage de point d'entrée du bourg (effet de mitage, notamment sur l'axe Nord-Sud) et reste donc à organiser.

Enfin, Civrac-de-Blaye dispose de nombreux chemins ruraux pouvant constituer le dernier maillon fonctionnel et permettant de participer à la découverte du territoire communal (en complément du Plan Départemental de Randonnées en place).

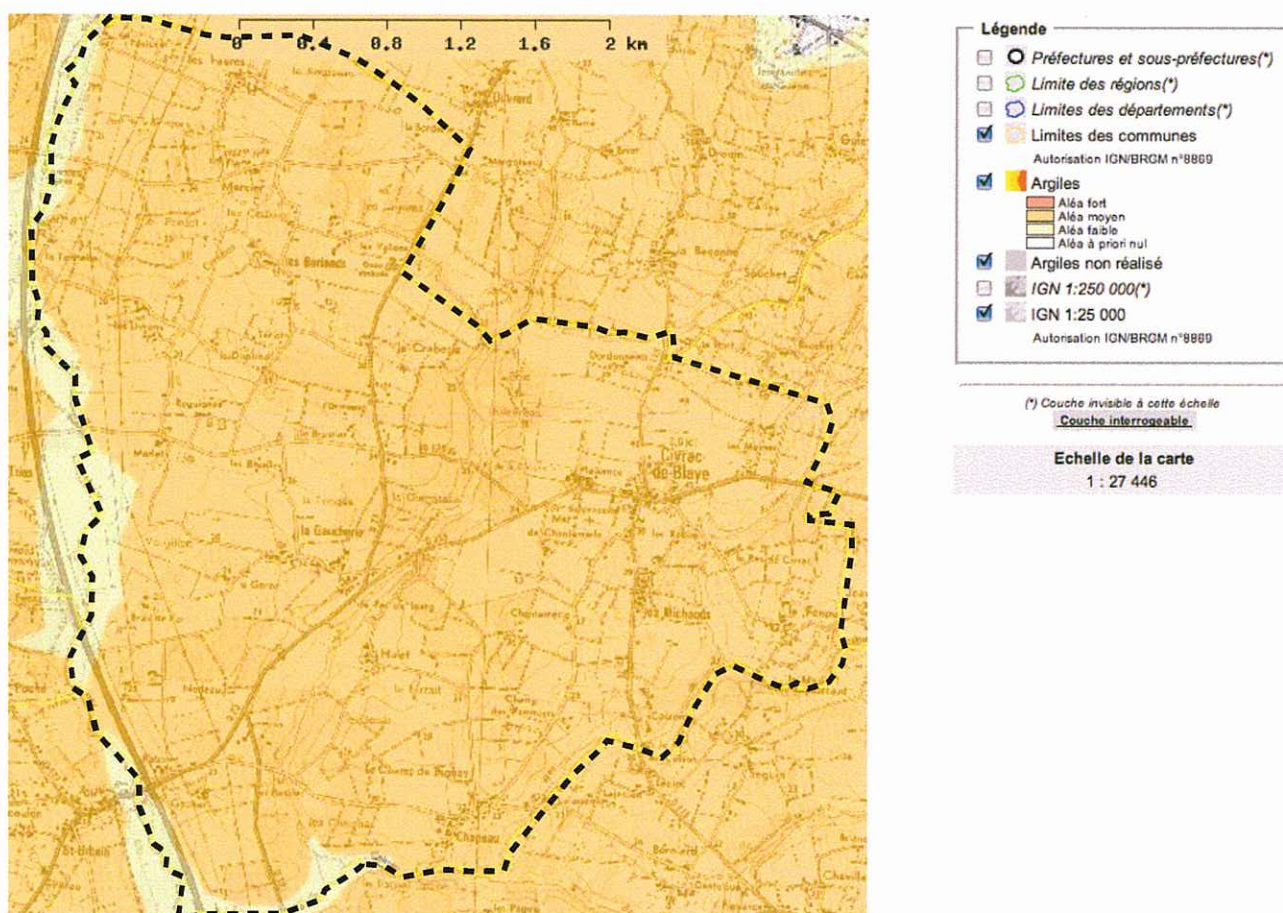
III.2.2. Les Risques et Nuisances

• Le risque de Saturnisme

Conformément à l'article L.1334-5 du code de la Santé Publique, l'ensemble du département de la Gironde a été classé en zone à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2000.

• Le risque de retrait et de gonflement des argiles :

Les sols argileux se rétractent en période de sécheresse, ce qui se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions. Les étés en Gironde sont marqués par la sécheresse. On constate que la commune est concernée pratiquement dans sa totalité par des risques d'aléas moyen.



Nature du phénomène : Un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche.

Des sinistres souvent très coûteux : Un sinistre consécutif au phénomène de retrait-gonflement des argiles peut entraîner des coûts de réparation très lourds et peut même, dans certains cas, aboutir à la démolition de la maison lorsque les frais nécessaires à son confortement dépassent la valeur de la construction.

Les aménagements de protection : Les bâtiments sinistrés doivent être consolidés en sous-œuvre par la pose de pieux reposant sur des couches du sous-sol non soumises au gonflement-retrait. Les constructions les moins touchées peuvent faire l'objet d'une surveillance, au moyen de témoins posés sur les fissures permettant de suivre l'évolution de la dégradation du bâtiment.

Exemple de dispositions préconisées pour les constructions neuves en zone exposée :

- fondations et sous-sols : dimensionner leur nature et leur profondeur par une étude géotechnique ;
- pour les canalisations, utiliser des matériaux flexibles avec des joints étanches ;
- Les structures de bâti doivent adapter sa conception pour résister aux efforts induits par la déformation du sol (semelles continues armées, chaînages horizontaux et verticaux, joints plancher sur vide sanitaire, dallage armé aux semelles ...) ;
- Pour la végétation, il faut prévoir une distance de plantation de 6 à 10 m des murs (en particulier pour les saules, peupliers et chênes).

Source : Dossier Départemental des risques majeurs

LE COMPORTEMENT DU CITOYEN

FICHE RÉFLEXE POUR LE RISQUE MOUVEMENTS DE TERRAIN	
AVANT LA CRISE	S'informer des risques encourus et des consignes de sauvegarde ; Ne jamais s'aventurer dans une carrière souterraine abandonnée.
PENDANT LA CRISE	Fuir latéralement ; Gagner au plus vite les hauteurs les plus proches ; Ne pas revenir sur ses pas ; Ne pas entrer dans un bâtiment endommagé.
APRÈS LA CRISE	Informez les autorités ; Évaluer les dégâts et les dangers ; Se mettre à la disposition des secours.
OÙ S'INFORMER	Auprès de la mairie ; Auprès de la préfecture de la Gironde (Service Interministériel Régional de Défense et de Protection Civile) ; Auprès du Service Départemental d'Incendie et de Secours ; Auprès du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) ; Auprès du Conseil Général de la Gironde (Bureau des Carrières Souterraines). Sur Internet : B.R.G.M. : http://infoterre.brgm.fr/infoterre.htm Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement : prévention des risques majeurs

À RETENIR		
	Fuyez immédiatement	Gagnez en hauteur

CONSIGNES POUR LE RISQUE DE RETRAIT/GONFLEMENT DES ARGILES
Éviter la végétation à proximité des murs en plantant les arbres et arbustes loin de la construction ; Réduire l'évaporation superficielle du sol environnant par la mise en place, par exemple, d'une protection isotherme, d'une imperméabilisation, d'un écran anti-racines ; Vérifier l'étanchéité des canalisations et le bon fonctionnement des drainages.

• **Les nuisances sonores :**

Civrac-de-Blaye est soumise à la gêne sonore occasionnée par le trafic automobile important de l'autoroute A10.

Elle est concernée par l'arrêté ministériel en date du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983. Les arrêtés préfectoraux en date du 30 mai 1996 et 30 janvier 2003 ont défini le classement des infrastructures terrestres en Gironde et classent à ce titre l'Autoroute A10.

Les secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre des voies et sont reportés sur un document annexe. A l'intérieur de cette bande, un isolement acoustique minimal est déterminé pour toutes nouvelles constructions à usage d'habitation, conformément au décret du 9 janvier 1995. L'autoroute A10 a été classée par arrêté préfectoral comme suit :

(L'arrêté préfectoral du 30 janvier 2003 est consultable en annexe du PLU ainsi qu'en mairie)

Infrastructure	Tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés au bruit
A10	Limite de commune	1	300 m

L'amendement Dupont - Loi Barnier - article L.111-1-4 du code de l'urbanisme :

La commune de Civrac de Blaye est concernée par ce texte au titre de l'urbanisation hors agglomération aux abords des voies à grande circulation, c'est-à-dire l'autoroute A10.

Cet article prévoit la mise en place d'une bande inconstructible de 100 m de part et d'autre de l'axe de cette voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones sont justifiées et motivées au regard : des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages afin de préserver la qualité des entrées de ville.

Cf. Carte annexée au Rapport de Présentation : «Contraintes liées à l'autoroute A 10 : nuisances sonores et L111.1.4»

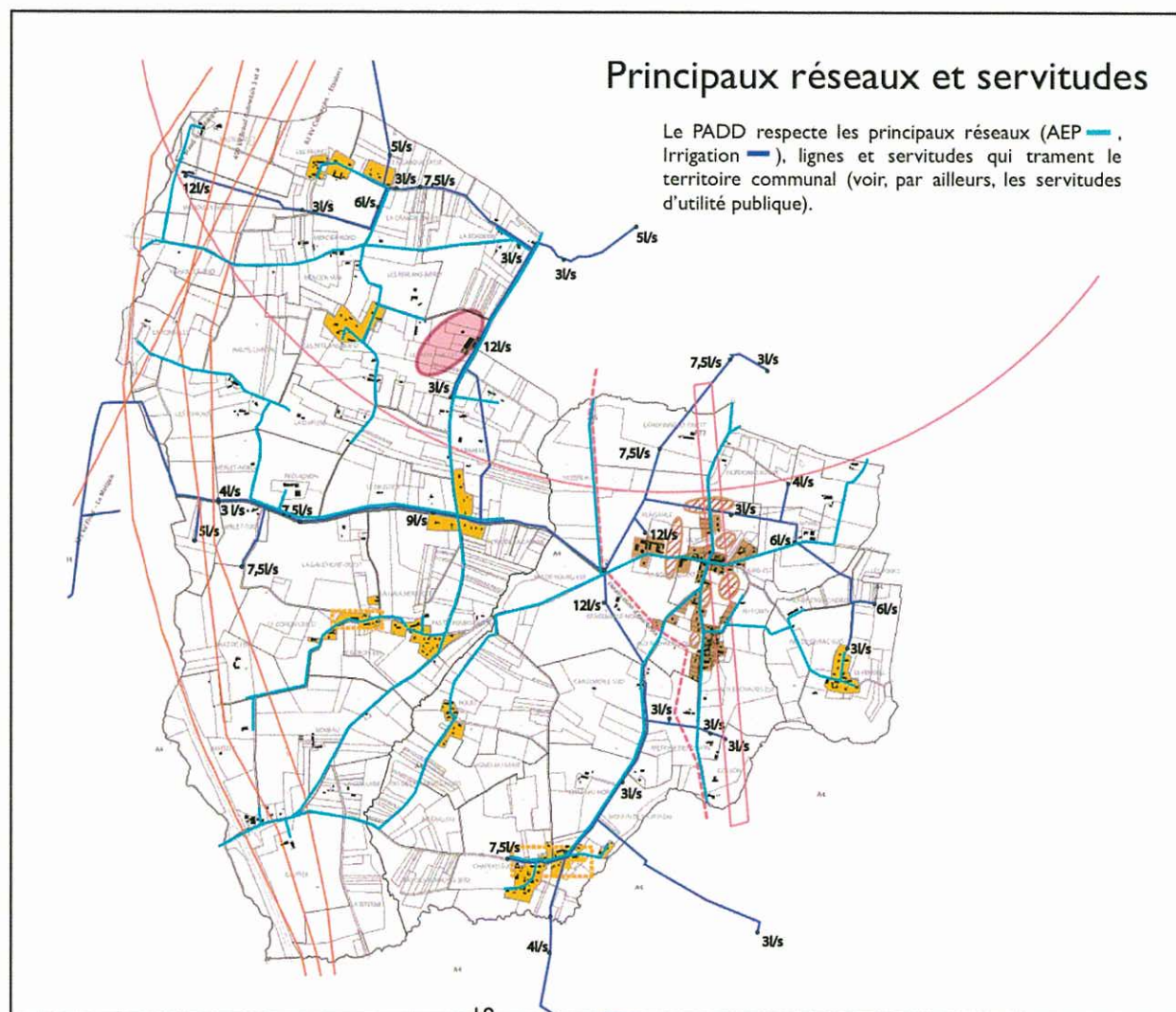
• **La sécurité :**

Le *Conseil Général* a mis en place des prescriptions concernant la politique sécuritaire du Département en matière de réalisation d'accès sur les routes départementales hors agglomération (cf. délibération du 18 décembre 1991) :

- Les nouveaux accès sur les RD de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie sont interdits.
- Les nouveaux accès sur les RD de 3^{ème} et 4^{ème} catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.
- Le Centre Routier Départemental devra être systématiquement consulté pour avis pour tout permis de construire ou autorisation d'urbanisme entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur RD.

• **Les servitudes d'utilité publiques :**

Les servitudes d'utilités publiques situées sur la commune doivent être respectées (voir carte ci-après). Il s'agira de respecter les contraintes édictées dans la pièce n°6 du Plan Local d'Urbanisme (liste, fiches techniques des différentes servitudes et cartographie détaillée).



La commune doit prendre en compte ces contraintes et ces servitudes dans l'élaboration du PLU.

Les risques concernant les aléas retrait-gonflement d'argiles sont indiqués à titre informatif car il n'existe pas actuellement de réglementation. Il est cependant très fortement conseillé de suivre les conseils énumérés ou d'aller se renseigner sur ce risque lors de constructions neuves.

III.2.3. Les réseaux techniques

- **Adduction d'eau potable**

La commune de Civrac-de-Blaye fait partie du Syndicat Intercommunal des Eaux du Blayais. L'ensemble du syndicat est alimenté par 8 forages. Il n'y a pas de forage utilisé pour l'alimentation humaine sur le territoire communal.

Civrac-de Blaye possède également un réseau d'irrigation de qualité greffé sur la canalisation d'eau brute alimentant la centrale nucléaire de Braud Saint Louis.

En terme d'eau potable, l'ensemble du territoire communal est desservi et le réseau en place répond de façon satisfaisante à la demande.

Cf. Carte principaux réseaux et servitudes ci-avant

- **Électricité, gaz**

La **production et la distribution d'électricité** est assurée par Electricité de France, la gestion du réseau étant assurée par la régie de Libourne.

Au niveau prospectif, aucun projet de renforcement ou de prolongement de lignes électriques n'est recensé sur la commune.

La **production et la distribution gazière** est assurée par Gaz de France (régie de Libourne).

À ce jour, au niveau prospectif, l'agence d'exploitation gazière ne compte aucun projet de renforcement ou de prolongement du réseau de distribution de gaz au niveau de Civrac-de-Blaye.

- **Assainissement**

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif, relié à la station d'épuration (capacité 200 équivalent/habitants) qui est située en limite Sud du centre bourg. Le réseau en place, réalisé selon différentes tranches successives a permis de desservir la quasi-globalité du bourg et les extensions incluses dans la même zone agglomérée. La capacité restante de la station d'épuration reste cependant limitée. Cette contrainte sera prise en compte dans le Projet communal.

L'aptitude du sol en matière d'assainissement individuel est variable suivant le secteur étudié, mais reste assez mauvaise sur la majorité du territoire communal. C'est particulièrement le cas sur la partie est du bourg, et sur les hameaux Les Michauds ou Le Fenouil où l'assainissement individuel ne peut pas être envisagé.

Cf. Carte aptitude des sols à l'assainissement individuel ci-après

- **La défense incendie**

La commune dispose d'un réseau de desserte incendie réparti sur l'ensemble du territoire communal.

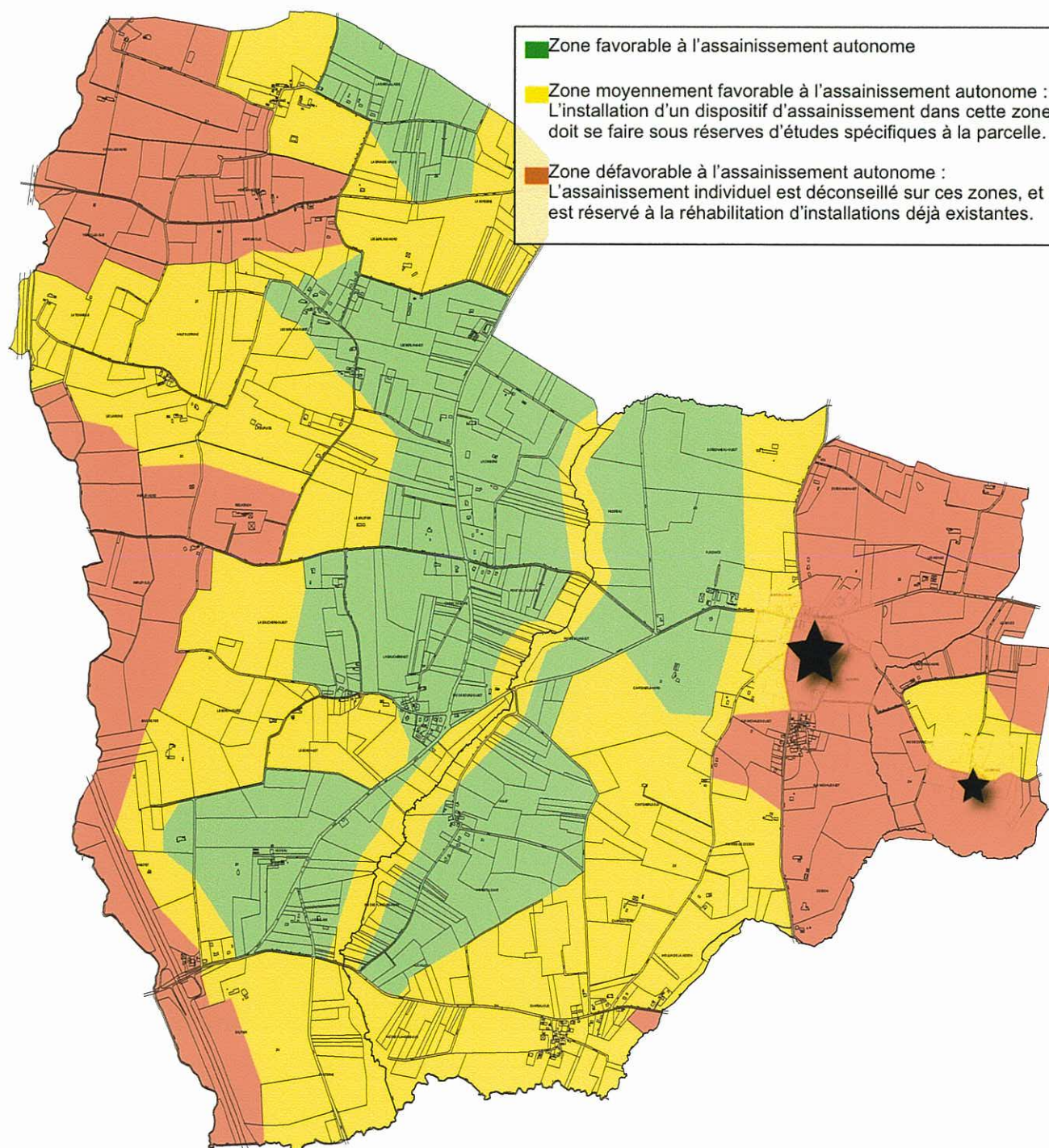
Il pose cependant problème sur certains secteurs dépourvus de bornes ou aux canalisations et aux points de sortie insuffisamment dimensionnés (débits insuffisants). La proposition d'implantation de points d'eau établie au niveau départemental par les services de défense incendie, apporte une réponse en ce sens et sera une donnée importante à prendre en considération au niveau des secteurs d'urbanisation future.

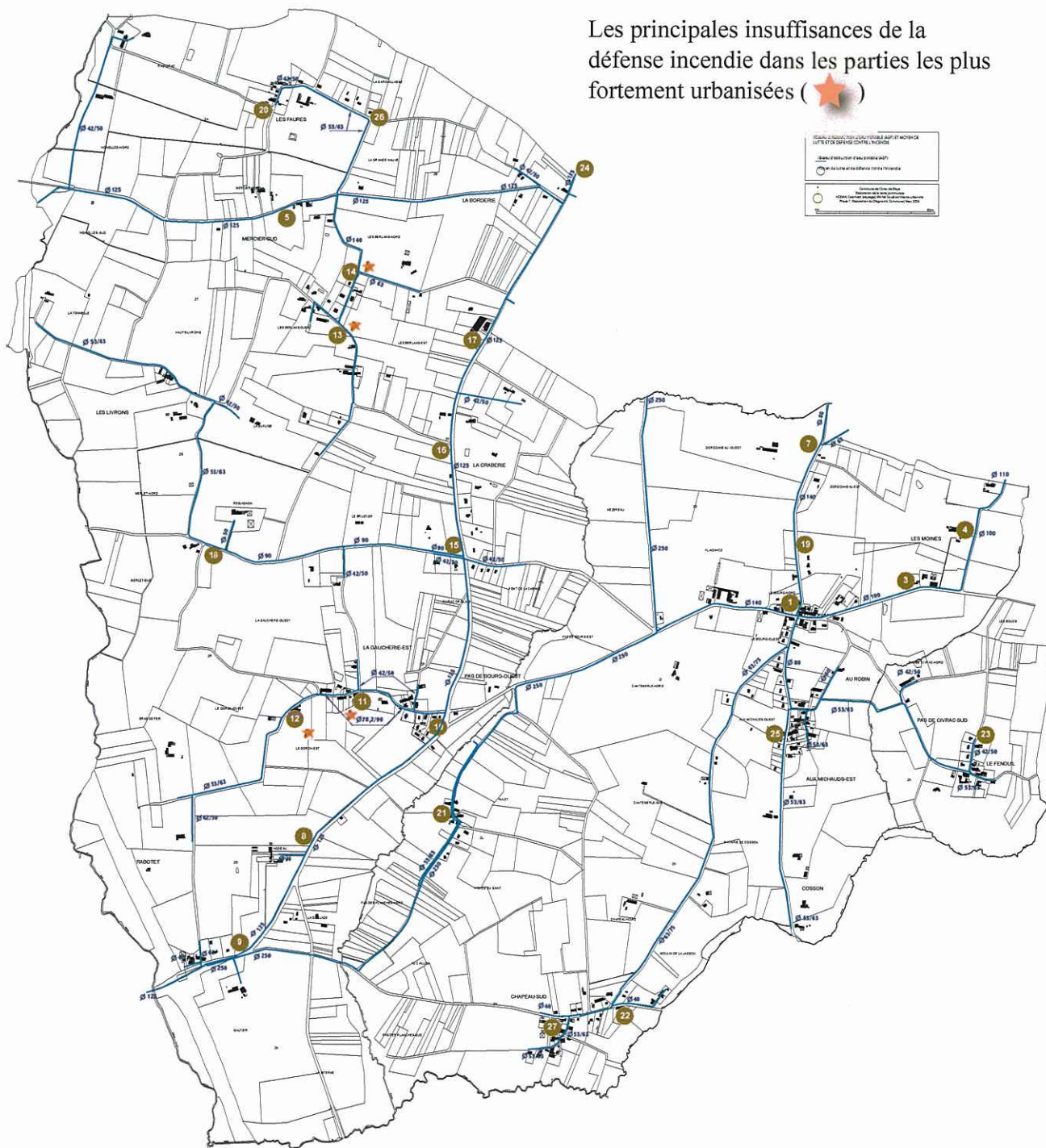
En synthèse, la commune de Civrac-de-Blaye présente un niveau d'équipement suffisant pour l'état actuel de son urbanisation.

Mais le développement futur de la commune reste limité par la capacité des réseaux techniques en place pour l'assainissement ou la défense incendie. Ces contraintes sont à prendre en compte pour le projet final.

APTITUDE DES SOLS A L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

★ Zones urbanisées ne pouvant plus s'équiper en assainissement individuel



[illegible]

III.2.4. Les équipements de la commune

Nous pouvons observer sur la commune de Civrac-de-Blaye un bon niveau d'équipements proposant une offre complète, qui participe à son attractivité pour une commune de cette taille en milieu rural.

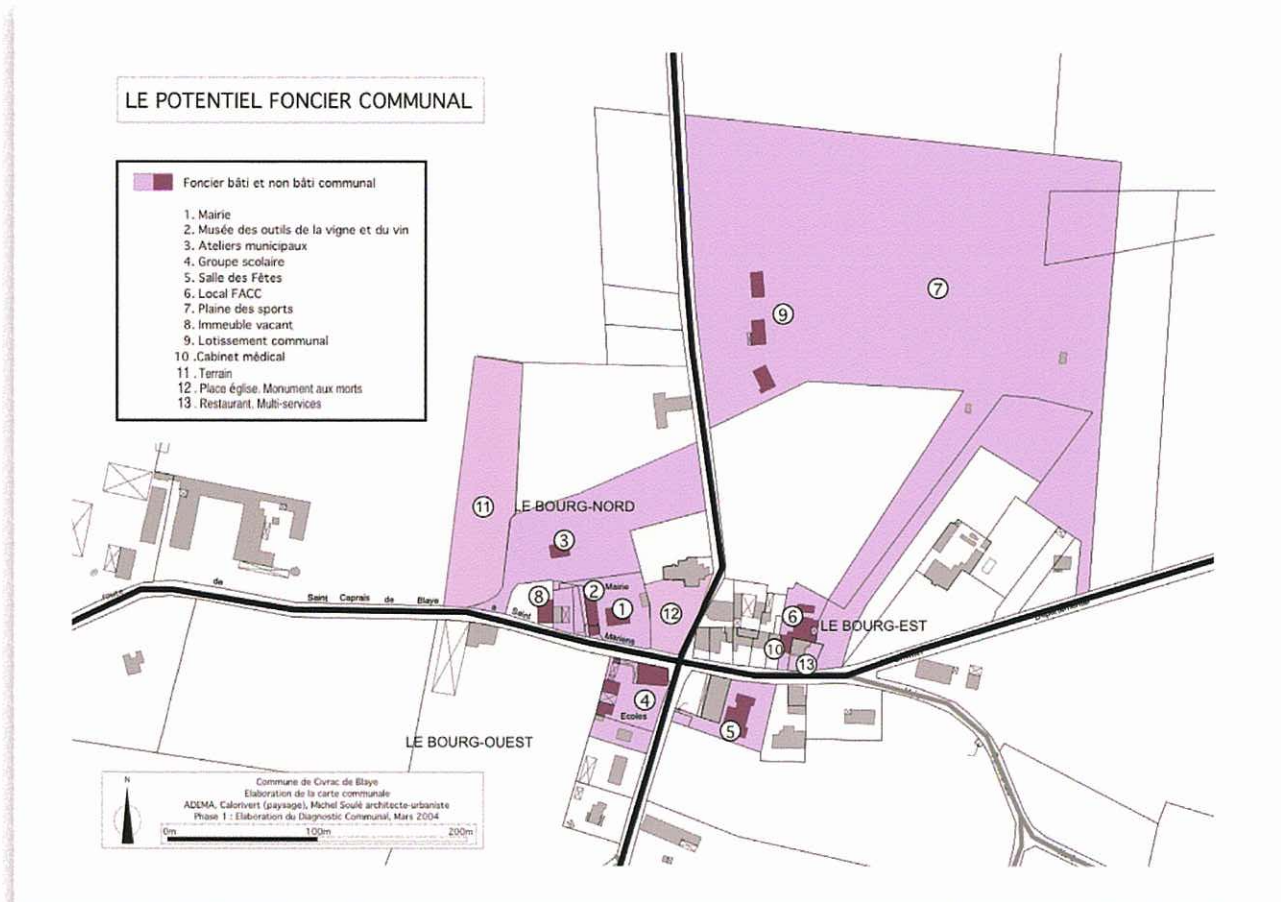
Les équipements publics, localisés exclusivement au niveau du centre bourg, présentent une bonne insertion urbaine et peuvent être répertoriés suivant divers thèmes :

- > Administratifs et services à la population : Mairie,
- > Culturels et de loisirs : salle des fêtes, locaux pour les associations, musexpo (outils anciens sur le thème de la vigne et du vin et expositions temporaires - cf. photo ci-contre) ;
- > Socio-éducatifs, religieux : groupe scolaire primaire et maternelle (accueillant 85 élèves selon 4 classes : 3 classes de primaires et 1 maternelle), cantine scolaire, halte-garderie, bibliothèque, Eglise, ...
- > Sportifs : La plaine des sports vaste et aérée possède un cours de tennis, des stades de football, avec des vestiaires éloignés et sans tribune.



En termes de foncier non bâti communal, outre les espaces publics cités précédemment, la commune possède de vastes étendues vouées essentiellement à l'activité sportive, détente et loisir (plaine des sports), localisées en limite du cœur du bourg.

La vie associative s'organise autour d'une dizaine d'associations : la salle des fêtes reste le lieu de rencontre des associations et d'organisation des manifestations communales.



Ce constat montre un certain dynamisme lié à l'offre d'équipements sportifs, administratifs et sociaux et de vraies potentialités de développement maîtrisé au regard du foncier appartenant à la commune. La Collectivité travaille par ailleurs à la valorisation des équipements communaux (recherche de liaisons piétonnières entre cœur du bourg et plaine des sports, anticipation des besoins et programmation de nouvelles structures d'accompagnement : club-house ou nouveaux vestiaires envisagés pour le football par exemple).

L'activité de ces équipements amène également un problème de stationnement ponctuel sur le centre bourg : la place du monument aux morts peut être fortement sollicitée dans la journée tandis que les manifestations de la salle des fêtes ou les cérémonies religieuses occasionnent ponctuellement des débordements préoccupants de l'offre actuelle de stationnement. Ce déficit de places est à prendre en compte dans le PLU.

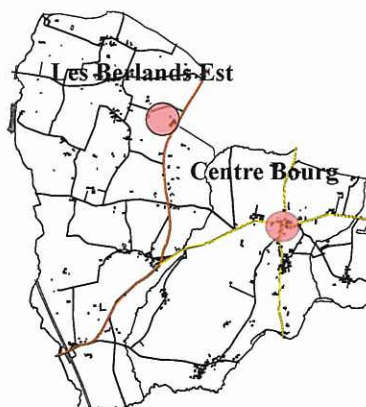
Les équipements économiques, également très importants pour l'accueil des populations, sont par contre un peu faible en nombre. On remarque cependant 2 pôles économiques :

Le centre bourg :

- un restaurant «Le Philéas Fogg» associé à un multiple rural ;
- l'installation récente d'un médecin généraliste.

La zone des Berlands Est rassemble 2 entreprises génératrices d'emplois. Elle est située sur un axe important amenant beaucoup de trafics (RD 23, route de St Savin, route d'Angoulême) :

- entreprise de menuiserie, aluminium/PVC ;
- une cave coopérative des Hauts de Gironde.



D'autres équipements éparpillés sur la commune existent :

- Le centre hippique du Blayais au lieu-dit Nodeau produisant une influence au niveau cantonal ;
- La poissonnerie «Les Alizées» au lieu dit Rabotet ;
- Plusieurs producteurs de vin effectuant de la vente à domicile
- Plusieurs artisans : peinture, plomberie, plâtrerie

*Le **niveau d'équipement commercial et de services** semble pour l'instant insuffisant pour satisfaire l'ensemble des besoins quotidiens de la population communale. Cette insuffisance n'est pas propre à Civrac mais est à lier au contexte général des petites communes rurales. C'est pourquoi la commune continue à œuvrer actuellement pour attirer des commerces et services sur son territoire : elle a déjà accueilli récemment dans le bourg un médecin et un commerce multiple rural (qui associe plusieurs services comme l'alimentation, la restauration, etc.).*

*Par ailleurs, la **zone «Berlands Est»** représente un enjeu intéressant en tant que lieu d'accueil de nouvelles entreprises et de nouvelles activités : espace disponible, située aux abords d'une voie passante ... Du fait de sa situation en cœur de pays, il s'agirait d'accueillir des entreprises artisanales ou en liaison avec le monde agricole. Ainsi, cette offre serait complémentaire des ZAE industrielles et commerciales situées le long de la route nationale 10, rebaptisée ces dernières semaines route départementale n°1010.*

L'enjeu fort est de dynamiser économiquement la commune.

IV.SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Le tableau récapitulatif ci-après montre que la commune a voulu envisager toutes les facettes de son développement et les différentes conséquences que pourrait avoir le PLU sur son évolution.

Les principaux points du diagnostic sont repris et mis en évidence sous la forme d'enjeux et d'objectifs de développement afin de comprendre comment la commune a construit son projet et la traduit dans le PLU (dans le PADD notamment).

BILAN DU DIAGNOSTIC	ENJEUX	OBJECTIFS PADD	ACTIONS MENEES PAR LA COMMUNE
ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT :			
Le milieu naturel : - Géographie du territoire a induit l'implantation urbaine - Fort potentiel agronomique - Diversité et densité importante des forêts	Milieu naturel structurant sur lequel il faut s'appuyer Biodiversité à assurer et poumon vert de la commune à préserver	Préserver les coupures vertes (forêts, cours d'eau...) Préservation des milieux naturels	Classement EBC de la zone Natura 2000 et de nombreuses forêts ainsi que des arbres remarquables isolés... L123-1-7 du code de l'urbanisme pour une parcelle plantée d'orchidées Elaboration des zones Z en fonction de des différentes potentialités du territoire (moyenne à faible dynamisme agricole) Classement des secteurs à fort potentiel agricole et viticole en zone A (Cf. explication ci-après)
Un paysage en concurrence (agriculture/forêt/habitat)	Etablir des règles pour arbitrer ces différents espaces	Conserver le caractère rural du territoire par le respect des paysages naturels	
Le milieu agricole : Conditions d'exploitations agricoles bonnes : un fort potentiel agronomique, viticole ainsi qu'une irrigation de qualité	Soucis d'une occupation du sol optimum par le biais de l'agriculture à l'aide d'une analyse multi-critère mettant en avant les potentialités très fortes, fortes, moyennes ou faibles.	Préservation des milieux naturels et des terrains agricoles et viticoles Respecter l'activité agricole	
- Un élevage important - Viticulture faible par rapport à l'AOC - Maraîchage très faible dans la réalité			
Exploitations importantes à prendre en compte ; mais vieillissement des agriculteurs			
STRUCTURATION DU TERRITOIRE COMMUNAL :			
Patrimoine historique intéressant et identitaire de la commune	Soucis de respecter et préserver ce patrimoine	Valoriser et préserver les ouvrages et bâtis anciens	Article L. 123.1-7 (éléments de patrimoine à préserver) et L. 123.3-1 du code de l'urbanisme (Possibilité de changement de destination d'un bâtiment agricole)

BILAN DU DIAGNOSTIC	ENJEUX	OBJECTIFS PADD	ACTIONS MENEES PAR LA COMMUNE
ANALYSE DU CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE ET SOCIO-DEMOGRAPHIQUE :			
Démographie : Forte augmentation de la population due à l'arrivée de jeunes ménages	Un atout pour dynamiser la vie communale	<u>Objectifs démographiques de la commune :</u> 130 à 150 habitants supplémentaires à un horizon de 10 ans	Ouverture à l'urbanisation liée à ces objectifs en respectant cependant les contraintes des réseaux techniques. Elle se fera donc en 2 étapes : 1AU : environ 50 personnes 2AU : environ 80 personnes
Economie : <u>Population active/migrations alternantes</u> : commune attractive pour toute une frange d'actifs travaillant sur l'agglomération bordelaise (desserte importante).	Répondre à la demande		
<u>L'agriculture</u> : place importante dans l'activité économique (superficie, emploi ...)	Préserver cette économie autant que le paysage qu'elle façonne	Préservation des milieux naturels et des terrains agricoles et viticoles Identification des dynamiques agricoles (potentialités fortes : élevage, viticulture...)	Les potentialités de reprise des exploitations est prise en compte dans la délimitation des zones A
L'Habitat : - pression foncière forte - peu de mixité sociale (type habitat individuel, propriétaire occupant ...) - développement anarchique de l'urbanisation	Développer de façon maîtrisée l'ouverture à l'urbanisation Enjeux de mixité sociale Mise en place d'une stratégie urbaine	Ouverture à l'urbanisation liée avec ses objectifs en respectant cependant les contraintes des réseaux techniques. Diversification de l'offre de logements Etude et choix du scénario 3 : une centralité affirmée et une urbanisation limitée dans les hameaux	Elle se fera donc en 2 étapes : 1AU : environ 50 personnes 2AU : 80 personnes Orientations d'Aménagements pour respecter la qualité du cadre de vie Projet en cours pour du logement social (Hors PLU): initiative et gestion communale Zonage adapté à la stratégie urbaine validée

BILAN DU DIAGNOSTIC	ENJEUX	OBJECTIFS PADD	ACTIONS MENEES PAR LA COMMUNE
<u>Evolution de l'urbanisation :</u> - Urbanisation historiquement dispersée avec de nombreux hameaux correspondant aux fermes - centre bourg rural et peu dynamique ; traitement de l'espace public aléatoire (travaux en cours de réalisation)	Préserver la morphologie urbaine existante des hameaux anciens et du centre bourg (préserver une homogénéité) Problème de visualisation et d'identification du bourg	Densifier et conforter le centre bourg ; faire vivre les hameaux Embellir et sécuriser les espaces publics du bourg	Règlement et zonage adaptés en fonction de la morphologie urbaine existante Comblement des dents creuses entre le bourg et Les Michauds en U; et extension du bourg avec du 1AU et 2 AU dans un souci de densification de cet espace. CAB en cours + extension des équipements publics (en UE)+ Emplacements réservés notamment pour la mise en place de parkings de desserte du bourg et ses équipements
Urbanisation un peu anarchique avec des hameaux qui se développent sans stratégie urbaine	Affirmer l'organisation urbaine en mettant en place une stratégie urbaine	Etude et choix du scénario 3 : une centralité affirmée et une urbanisation limitée dans les hameaux Lutter contre le mitage	Zonage et règlement adaptés à la stratégie urbaine validée Une urbanisation limitée dans les hameaux afin de réduire le mitage du territoire
<u>Fonctionnement urbain :</u> Réseau viaire marqué par des axes de circulation importants en terme de trafic générant parfois des accidents	Possibilité de développement touristique Souci de marquer l'entrée de ville Restructuration de certains carrefours (entrée de bourg retravaillée aujourd'hui)	Conforter le Centre Bourg Stratégie Urbaine appuyée sur la structure du réseau viaire	Développement de cheminements piétons dans le centre Bourg (CAB et Orientations d'aménagements) Emplacements Réservés pour des parkings de stationnement
Bonne desserte mais pas d'entrées de ville marquées (CAB en cours)		Favoriser la découverte du territoire communale	Projets hors PLU (voir PADD)
Risque de saturnisme, nuisances sonores, problèmes de sécurité et Servitudes d'Utilités Publiques	Contraintes à prendre en compte dans le PADD	Pas de développement d'urbanisation sur cette frange	Zones concernées non constructibles ; obligation de respecter les décrets d'application

BILAN DU DIAGNOSTIC	ENJEUX	OBJECTIFS PADD	ACTIONS MENEES PAR LA COMMUNE
Réseaux techniques suffisants actuellement mais quelques limites en terme d'assainissement et de défense incendie	Contraintes à prendre en compte dans le PADD	Structuration urbaine basée sur l'aptitude des sols en assainissement Afin de respecter les contraintes techniques : développement de l'urbanisation en 2 temps (1AU et 2AU)	Pas de développement d'urbanisation dans les hameaux lorsque l'assainissement individuel est défavorable (assainissement collectif absent) Obligation de respecter les conditions d'accueil en terme de réseaux pour l'ouverture à l'urbanisation notamment 2AU.
- Équipements administratifs, sportifs, socio-culturelles dynamiques ; - Interconnexion à travailler : déplacements doux (deux roues, piétons...)	Atout fort de la commune à valoriser	Conforter le Centre Bourg principal site d'accueil des équipements	Orientations d'Aménagement Emplacements Réservés (stationnement, équipement sportif...)
- Équipements commerciaux et de services faibles ; - Existence d'une zone «Berlands Est» possédant déjà des entreprises importantes	Dynamiser la vie économique de la commune Développer l'activité économique de la commune	Urbanisation d'une zone d'activité communale (axe St Savin-Pugnac) en complément des projets/réalisation de la CDC Diversifier le tissu économique par l'accueil d'activités artisanales et de PME/PMI	Mise ne place d'une zone 1AUY et 2AUY Projets hors PLU (voir PADD)

V. LES JUSTIFICATIONS

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

Il prescrit, en outre, de déterminer des conditions permettant d'assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitations suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics.

V.1. LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT RETENU

Le bilan du diagnostic permet de faire ressortir 7 orientations principales à mettre en œuvre au travers des objectifs du PLU :

- Développer la vie locale de la commune par l'arrivée de nouvelles populations.
- Avoir un centre-bourg dont la centralité est affirmée et qui répond au besoin de la population par son niveau d'équipements, de services et son animation.
- Préserver l'identité du lieu, et notamment au niveau de la qualité des paysages naturels et du patrimoine bâti.
- Limiter le mitage du territoire communal.
- Protéger la valeur des terres agricoles et ainsi, préserver l'économie agricole de la commune.
- Permettre un développement économique diversifié de la commune.
- Concrétiser la volonté d'une mixité sociale accrue dans la commune

Le projet retenu se fixe différents objectifs de développement :

- lutter contre le mitage du territoire communal et son urbanisation linéaire ;
- préserver des coupures « vertes » entre les différentes parties urbanisées ;
- densifier et étendre de manière mesurée le bourg en affirmant son rôle fédérateur et central ;
- accueillir de l'urbanisation dans les hameaux lorsque les conditions préalables sont réunies (défense incendie, aptitude des sols à l'assainissement individuel, intérêts agricoles préservés...)

Cette stratégie globale prend bien évidemment en considération les enjeux de préservation des milieux naturels (espace central forestier notamment), des terrains agricoles et viticoles (prise en compte du zonage AOC, de la qualité des sols...) tout en intégrant les vellétés de développement par :

- une urbanisation à vocation d'habitations envisagée essentiellement autour du bourg, de ses équipements et de ses réseaux ;
- une urbanisation à vocation d'activités envisagée au plus près de la cave coopérative sur l'axe routier St Savin – Pugnac.

V.1.1. La maîtrise du développement urbain / Gestion économe des sols

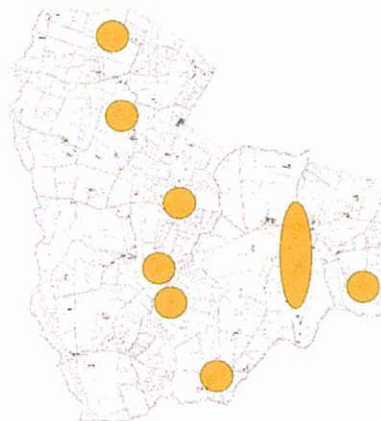
Les réflexions concernant le développement de la commune de Civrac-de-Blaye ont permis d'échafauder diverses hypothèses.

En parallèle avec le bilan du diagnostic, ainsi que le tableau atouts et faiblesses de la dynamique urbaine située en diagnostic, il a été réalisé 3 scénarios ayant des logiques très différentes afin de connaître la stratégie urbaine à adopter sur la commune.

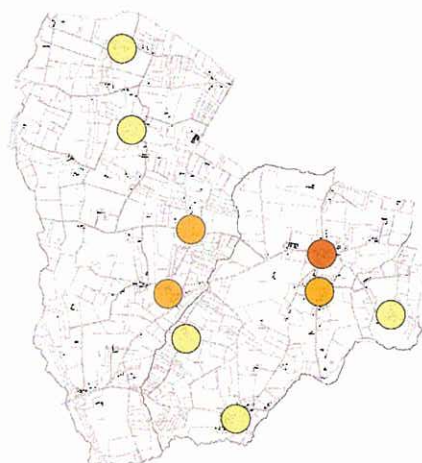
Scénario 1 – Une urbanisation multi-sites (écarté)

Une urbanisation conjointe du bourg et des hameaux sans axe prioritaire.

Le scénario permet une forte croissance démographique tout en freinant le mitage du territoire. Mais l'urbanisme linéaire dénature les paysages le long des voies et entraîne des coûts de réseaux importants pour la Commune. Il y a un affaiblissement de la centralité du bourg.



● Renforcement des hameaux et du bourg sans axe prioritaire



Scénario 2 – Une centralité développée et quelques hameaux résidentiels étoffés (écarté)

Répartition du développement urbain dans le bourg et quelques hameaux. Dans les autres hameaux, comblement des dents creuses ou extensions limitées.

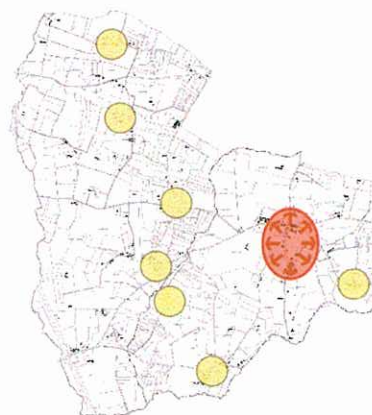
Le bourg assume son rôle de centralité en terme d'offre d'équipements, de commerces et de services de proximité. Hausse du trafic automobile sur les axes routiers qui relient les hameaux au bourg, et une pratique essentiellement motorisée de celui-ci. Préservation ou non des paysages naturels et des terroirs agricoles en fonction du choix des secteurs ouverts à l'urbanisation.

- LE BOURG DENSIFIÉ
- HAMEAUX ÉTOFFÉS
- AUTRES HAMEAUX (peu urbanisés)

Scénario 3 – Une centralité affirmée et une urbanisation limitée dans les hameaux (retenu)

Concentration des efforts dans le centre-bourg où se situent les équipements publics communaux mais qui n'est pas suffisamment dense en terme de population pour assurer un rôle de centralité. Dans le reste de la commune, urbanisation complémentaire des hameaux, et réhabilitation du patrimoine bâti ancien.

Le bourg affirme son rôle central autant au niveau de ses équipements que de la vie locale, puisqu'il est habité. Les paysages naturels et les terroirs sont préservés car l'urbanisation galopante le long des voies et autour des hameaux est stoppée. Le potentiel d'accueil de la commune est limitée en liaison avec sa capacité à renforcer ses réseaux et équipements.



- LE BOURG Étoffé
- URBANISATION COMPLÉMENTAIRE DANS LES HAMEAUX

*C'est le **troisième scénario qui a été retenu** pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune, car il est le plus en phase avec les potentialités de développement de Civrac, les conclusions du bilan de diagnostic et le plus respectueux de la législation existante (loi SRU, loi UH, règles en matière d'assainissement et de défense incendie).*

Face à un développement contemporain qui a privilégié une urbanisation le long des axes principaux de circulation, la commune a donc fait le choix de :

- **Mettre un terme à une urbanisation essaimée :**
 - Redéfinir une stratégie d'urbanisation autour de l'entité formée par le Bourg et Les Michauds,
 - Définir les limites du développement spatial de ce secteur central,
 - Mettre en place de nouvelles zones à urbaniser (AU) dans le Bourg, dans le respect des limites fixées.
- **Renforcer l'attractivité du centre bourg :**
 - Renforcer son poids démographique (réserve foncière, maîtrise de l'extension du bourg pour favoriser sa densification),
 - Le valoriser par le traitement des espaces publics, la programmation d'équipements nouveaux,
 - Favoriser une pratique piétonne et deux roues du bourg.
- **Respecter les formes urbaines traditionnelles :**
 - Inciter à des formes urbaines différenciées selon le tissu (dense, pavillonnaire),
 - Assurer une perméabilité du tissu : structuration et taille des îlots, maillage viaire intermédiaire.
- **Préserver l'identité des hameaux anciens :**
 - En limitant leurs extensions aux dents creuses et à la réhabilitation du patrimoine bâti ancien.
- **Arrêter l'étirement de l'urbanisation le long des voies :**
 - Préservation des dernières coupures vertes, facteur limitant l'urbanisation,
 - Promouvoir un développement en profondeur, plus économe et plus respectueux du cadre de vie communal (Zone 2AU),
 - Une gestion économe des sols par une programmation adaptée de l'extension des réseaux techniques, au regard du développement urbain retenu.
- **Diversification de l'offre de logements (offre locative / mixité sociale) :**

Les objectifs de la commune de Civrac-de-Blaye en termes de développement d'une offre locative (en particulier, d'une offre locative sociale) étaient de mettre 10 logements à la disposition de la population civracaise. Aujourd'hui la commune ne compte que 3 logements à loyer modéré et qui reçoivent des aides de l'Etat. Cette ambition a été mise à mal par la loi sur l'Eau de 2005 qui impose un schéma directeur d'assainissement. La priorité des investissements a dès lors été reportée sur la réalisation d'une station de traitement des eaux usées et d'un réseau d'assainissement collectif. L'achat ou la construction par la commune de logements destinés au marché de la location a, par conséquent, été stoppé.

La commune a toutefois participé à l'OPAH sur le canton de Saint Savin, de septembre 2001 à décembre 2003, et a créé plusieurs dossiers sur Civrac-de-Blaye. Cette initiative n'a malheureusement pas été suivie pas les propriétaires privés et n'a pas abouti à beaucoup de remises en l'état de biens sur le marché de l'immobilier.

La collectivité poursuit ses efforts en achetant récemment un bâtiment dans le centre-bourg. Mais, ce bâtiment a été détruit, pour une grande partie, par un incendie et n'est toujours pas opérationnel. Une affaire judiciaire est en cours, la mairie n'a pas abandonné l'objectif d'y installer des logements sociaux.

Enfin un Plan Local de l'Habitat est en étude actuellement sur le Pays de la Haute Gironde. Ce PLH pourrait permettre la réalisation de nouveaux logements locatifs conditionnés dans la commune de Civrac-de-Blaye.

V.1.2. La protection des espaces naturels et des paysages sensibles

Protection des boisements et des espaces naturels sensibles :

Le Plan Local d'Urbanisme permet de classer des espaces boisés, des bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies, plantations d'alignement... Les espaces boisés classés par le P.L.U. de Civrac-de-Blaye permettront de pérenniser des qualités écologiques, paysagères qui participent au cadre de vie de la commune.

La forêt occupe effectivement une place importante sur le territoire de la commune. L'espace boisé est principalement située au coeur de l'espace. Il reste un repère essentiel pour l'identité communale. Ce poumon vert, par ailleurs rare sur le secteur intercommunal, participe et valorise son cadre de vie.

Valorisation des paysages et prise en compte du patrimoine bâti :

- Protection des boisements mais aussi des éléments végétaux de taille plus modeste (talus boisé, alignements d'arbres, parc de châteaux...) qui confèrent rythme et diversité à l'occupation viticole et agricole ;
- Maintien des vues sensibles sur le territoire de la commune ;
- Conservation des qualités et des spécificités du paysage bâti ancien du bourg et des hameaux ;
- Formalisation de coupures vertes en limitant l'urbanisation à certains secteurs ;
- Restriction de la construction d'habitations dans les secteurs où la qualité paysagère est identifiée (forêt notamment).
- Protection du petit patrimoine rural au titre de l'article L123.1.7.
- Requalification de chemins ruraux en accompagnement du Plan Départemental de Randonnées.

V.1.3. La préservation des espaces agricoles et viticoles

Civrac-de-Blaye est une commune fortement marquée par l'agriculture et la viticulture à la fois au niveau de son paysage et de son économie.

Afin de préserver cette activité agricole sur la commune, **les terres à fort potentiel agricole et viticole seront classées en zone agricole (A)** et se retrouveront ainsi protégées de l'urbanisation et de la pression foncière.

La valeur agricole des terres a été estimée en fonction des données recueillies sur les Appellations d'Origines Contrôlées (AOC), sur la qualité des sols (pour la vigne, l'asperge...), et sur les exploitations agricoles présentes sur le territoire communal (type d'agriculture, irrigation, viabilité des exploitations...). L'intégralité des terroirs de la commune a ainsi été évaluée en fonction de leurs dynamiques agricoles au vu de la situation actuelle.

V.1.4. Le développement économique

En plus d'**accompagner les besoins des activités agricoles et viticoles** déjà présentes sur le territoire communal, le projet vise à dynamiser et à diversifier la base économique de la commune :

En développant une zone d'activités en liaison avec les activités déjà existantes (artisanat et cave coopérative) aux Berlands-Est. Cette zone d'activités permettra l'accueil d'entreprises industrielles, artisanales, ou commerciales, en créant une offre complémentaire aux autres zones d'activités du canton situées le long de la RN10. D'autre part, cet emplacement limitera les nuisances diverses pour les secteurs d'habitation et bénéficiera d'une bonne déserte routière.

En dynamisant le centre bourg en termes d'attractivité économique par le renforcement du niveau d'équipement commercial et de services de proximité :

- Installation récente d'un médecin et d'un commerce multiple rural (alimentation, restauration...) dans le bourg ;
- Création d'un emplacement réservé dans l'optique d'une réhabilitation d'un bâtiment (ancienne supérette) idéalement situé en cœur de bourg en équipement public complémentaire (culturel, scolaire, parascolaire...).

V.1.5. Equipements, réseaux publics et infrastructures : les capacités pour l'accueil des populations

Objectifs :

- Améliorer la qualité des déplacements et du cadre de vie ;
- Programmer l'extension des réseaux et équipements (assainissement, électricité, eau potable...) en corrélation avec les choix de développement urbain ;
- Améliorer la protection incendie sur la commune.

• Sécurisation du réseau routier et piéton

Création de cheminements piétons dans le centre-bourg, et notamment vers le cimetière, des extensions d'équipements (sportifs et scolaires) ainsi que la création d'espaces sont inscrits dans les orientations d'aménagement du Centre Bourg et Emplacements Réservés).

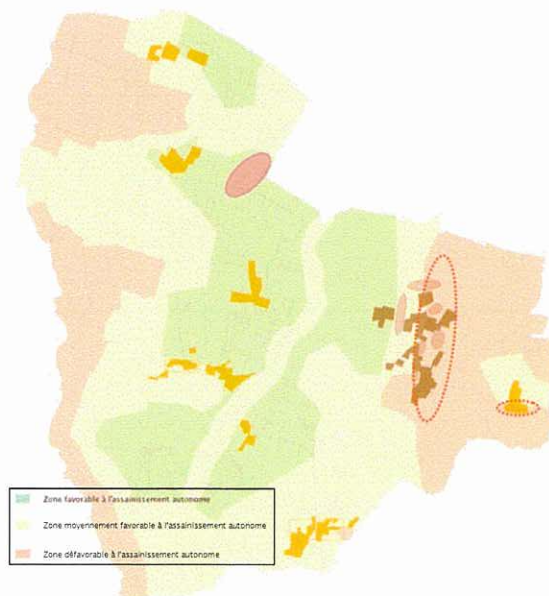
La sécurisation des circulations et amélioration qualitative des espaces publics du bourg est pris en compte à travers une Convention d'Aménagement de Bourg qui est passée avec le Conseil Général de la Gironde. Ce contrat est déjà en cours de concrétisation sur le terrain : amélioration réalisée des entrées de bourgs avec la mise en place de plateaux, de trottoirs, de refonte du mobilier urbain, etc.

• Assainissement

L'urbanisation future est privilégiée dans les secteurs desservis par les réseaux notamment celui de l'assainissement collectif.

La zone 1AU est immédiatement raccordable à cet équipement. Les zones à urbaniser qui ne sont pas raccordables immédiatement ont été placées en 2AU. Ces terrains ne s'urbaniseront que lorsque la station d'épuration aura augmenté sa capacité (ou création d'une nouvelle station d'épuration si l'extension est impossible).

Conforter la station d'épuration existante dans son fonctionnement par une extension limitée du réseau d'assainissement vers le nord du bourg afin de respecter son seuil de capacité (200 équivalent habitants)



2 zones sont en difficulté concernant l'assainissement individuel. Le centre bourg et Les Michauds ont résolu le problème en se raccordant à un réseau

collectif. Les ouvertures à l'urbanisation sur le centre bourg ont également obligation de se raccorder à l'assainissement collectif.

Le secteur Le Fenouil respecte également les contraintes liées à l'assainissement Individuel. Cette zone a été classée en zone naturelle pour éviter toutes constructions supplémentaires qui seraient néfastes. La zone naturelle permet cependant des agrandissements pour les constructions existantes afin de permettre une évolution de celles-ci.

- **L'eau potable:**

Le réseau d'eau potable dessert bien la commune.

Quelques faiblesses subsistent notamment dans le secteur «La Garoullasse-les-Faures». Il est cependant prévu dans le programme des travaux à venir, que le diamètre 42/50 subisse un renforcement de nature à répondre aux nouveaux besoins existants et au projet d'urbanisation prévu dans le PLU (cf. courrier du Syndicat des Eaux placé en annexe du rapport de présentation).

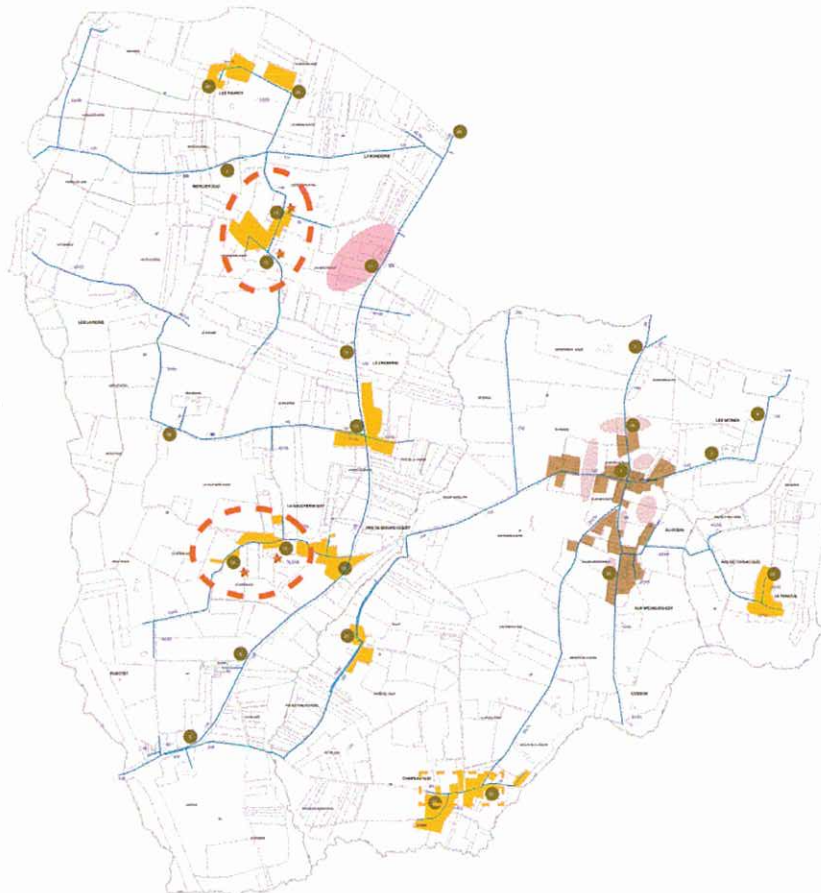
- **Protection incendie**

Mise progressive aux normes dans les secteurs (Berlands-Ouest, Gaucherie) où la défense incendie est insuffisante. L'ensemble est satisfaisant malgré les tests de 2006 qui ont montré des défaillances plus gênantes notamment dans les secteurs des Berlands et de la Craberie.

Concernant l'ouverture à l'urbanisation, la défense incendie de la zone 1AU est correctement assurée.

La zone 2AU, d'extension de l'habitat est dépourvue aujourd'hui de toute défense incendie. Il conviendra de prévoir l'implantation des ressources en eau incendie permettant aux sapeurs pompiers de disposer de 60m³/h pendant 2 heures à moins de 200 mètres de chaque parcelle.

Pour les zones 1AUY et 2AUY, la défense incendie devra permettre aux sapeurs de disposer de 120m³/h pendant 2 heures à moins de 200 mètres de chaque parcelle.



Défense incendie : les hydrants et déficience du réseau en termes de débit (constat 2006)

V.1.6. Un projet qui répond aux besoins identifiés

La commune souhaite accueillir de nouvelles populations afin de maintenir une certaine attractivité et un certain dynamisme de la vie locale.

- **Hypothèses de croissance démographique**

Les trois hypothèses retenues de croissance démographique de Civrac-de-Blaye sont :

- une hypothèse basse = + 1 % d'augmentation annuelle (calage sur la situation 1990 - 1999)
- une hypothèse médiane = + 1,5 % d'augmentation annuelle
- une hypothèse haute = + 2 % d'augmentation annuelle (calage par rapport à la situation 1982 - 1990)

Estimation 2004

770 habitants

Horizon 2015

avec hypothèse basse 855 habts (+ 85)
avec hypothèse médiane 897 habts (+ 127)
avec hypothèse haute 939 habts (+ 169)

- **Hypothèses des besoins différenciés d'habitat**

Taux de ventilation par logement de la population de 2,4 (référence nationale)

- > Nombre de logements en 1999 : 262 logements
- > Estimation du nombre de logements en 2004 : $770 / 2,4 = 320$ logements

Horizon 2015

avec hypothèse basse
avec hypothèse médiane
avec hypothèse haute

Parc total

855 habts / 2,4 = 356 logts
897 habts / 2,4 = 374 logts
939 habts / 2,4 = 391 logts

Nvx logements

+ 36 logts
+ 54 logts
+ 71 logts

L'hypothèse médiane a été validée dans le PADD afin de créer une dynamique communale tout en maîtrisant son urbanisation afin de respecter les conditions d'équipements satisfaisantes des nouvelles populations

- **Calcul du foncier nécessaire pour l'accueil de populations nouvelles (approche théorique)**

Le développement démographique envisagé par la commune a un horizon de 10 ans se situe entre l'hypothèse médiane et l'hypothèse haute (souhait d'accueillir **au maximum 150 nouveaux habitants**).

Il faut donc retenir une superficie foncière d'assise aux nouvelles constructions comprises aux environs de **6 ha** afin d'accueillir les nouvelles populations.

• Calcul de la capacité d'accueil du PLU

Cette partie vise à calculer la capacité d'accueil du zonage (nouvelles constructions, nouveaux habitants) mis en œuvre dans le P.L.U. afin d'apprécier la cohérence de son dimensionnement avec les perspectives quantitatives dressées précédemment. L'évaluation de la capacité du PLU prend appui sur le PADD et les orientations d'aménagement.

<u>Zone du PLU</u>	<u>Surface (ha)</u>
UA	15,1
UB	31,2
UE	5,6
UY	3,6
1AU	1,1
2AU	4,9
1AU Y	2,1
2AU Y	2,8
A	645,4
N	620,5
<u>Total</u>	1332,3

La superficie des zones à urbaniser 1AU et 2AU du Plan Local d'Urbanisme est de 6 ha, auxquelles il faut rajouter la surface des dents creuses présentes dans le bourg et les hameaux soit 2,4 ha. Sur l'ensemble du territoire, le projet permet donc d'obtenir **8,4 ha urbanisables à vocation d'habitat**.

En tenant compte d'une rétention foncière (25 % de la surface) et de l'emprise des voiries et réseaux divers à créer (25% de la surface), on obtient au final une **surface nette urbanisable d'environ 5 ha**. Les coefficients de rétention foncière et d'emprise des VRD pourront être légèrement inférieurs à 25% dans la mesure où la Commune dispose d'une partie du foncier, et que l'urbanisation des dents creuses ne nécessite que peu d'aménagements de type VRD.

Les possibilités de croissance démographique induites par le zonage du PLU sont donc compatibles avec le souhait de la Commune se portant sur l'hypothèse médiane (5 à 6 ha urbanisables afin d'accueillir 130 habitants nouveaux voire 150 au maximum).

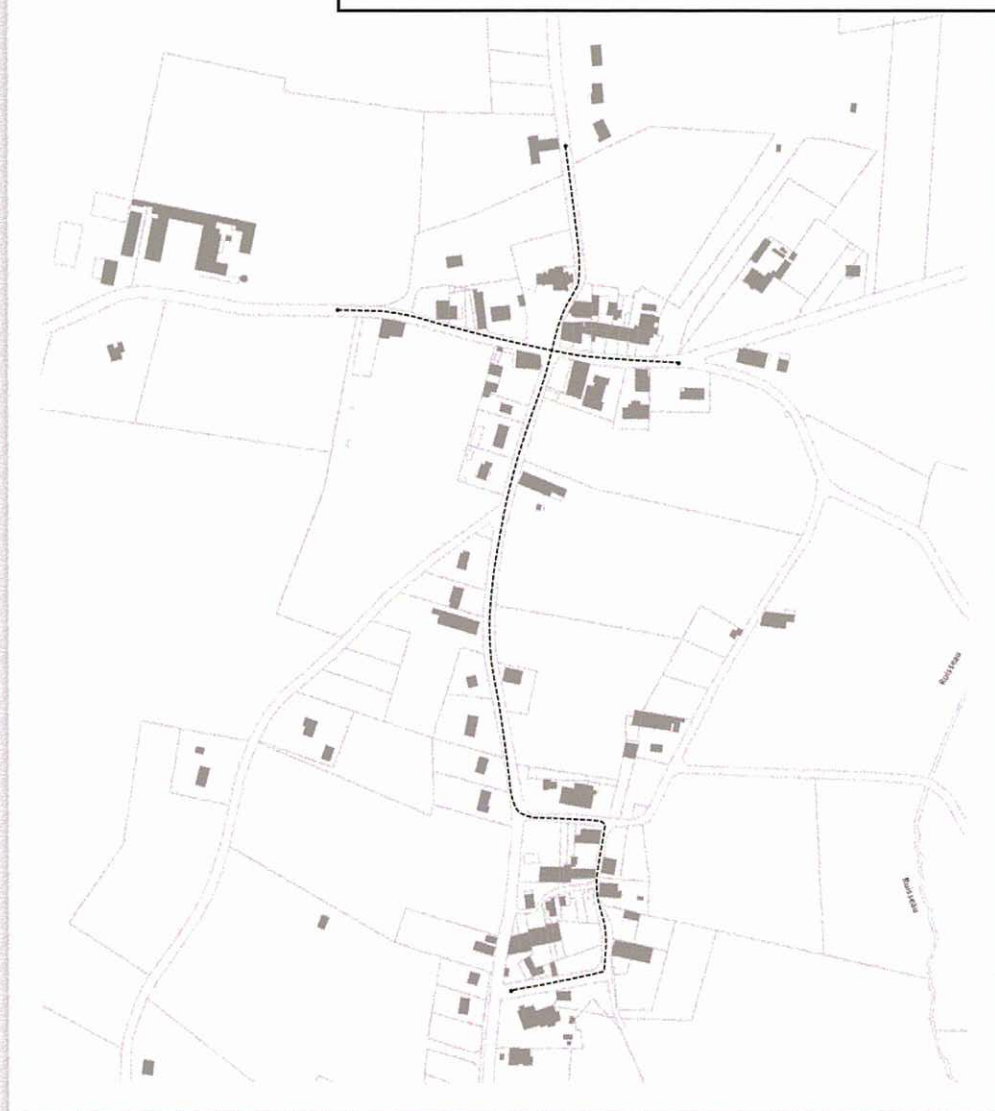
Néanmoins, au regard des conditions d'équipement, il est important de prendre en compte la faible capacité de station d'épuration.

La commune ne prévoit pas, pour l'instant, l'agrandissement de l'existante ou, plus précisément, la création d'une nouvelle, étant donné le coût important que cela occasionne.

La mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser devient nécessaire afin que le projet communal soit compatible avec le programme de mise en conformité de la station d'épuration, conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme.

Les contraintes liées à l'assainissement collectif conditionnent donc le développement du centre bourg au plus près du réseau existant, figurant en pointillés noirs sur le schéma ci-dessous. De plus, la capacité d'accueil - restreinte - de la station d'épuration limite l'expansion urbaine (une petite vingtaine de branchements encore possibles).

Actualisation schématique du réseau d'assainissement collectif : Le Bourg - Les Michauds (situation 2009)



La densification du bourg doit respecter, par conséquent, **différentes étapes** en fonction des limites de capacité de la station d'épuration :

- ➔ **une urbanisation limitée**, sans grande profondeur, visant le court terme et respectant au plus près les réseaux existants (classement dans le PLU en zones U et 1AU). L'ouverture est possible immédiatement puisqu'elle respecte les conditions d'équipement ;
- ➔ dans un second temps, **une urbanisation plus ambitieuse**, en profondeur qui crée un maillage urbain (classement en 2AU). Ce deuxième temps de l'urbanisation du bourg ne pourra se faire qu'une fois les conditions d'assainissement collectif renforcées. Le bon fonctionnement de l'assainissement collectif reste la condition principale à son ouverture. Pour l'heure, cette intention est marquée dans le document d'urbanisme sous un zonage particulier et sous la forme d'une réservation foncière.

• **Analyse de la capacité actuelle de la station d'épuration :**

Localisation	Maisons raccordées	Equivalent personnes
CAPACITE ACTUELLE DE LA COMMUNE		
Bourg		
CD 115 Nord	7	25
CD 135 Ouest	5	11
CD 135 Est	17	46
Les Michauds	16	46
TOTAL	45	128
POTENTIEL URBANISABLE EN U ET AU		
	20	50
LES EQUIPEMENTS		
Maison de retraite	1	12
Ecole	1	97+8
Restaurant	1	/
Vestiaire sportif	1	/
Salle des fêtes	1	/

Perspectives d'évolution

Station d'épuration	Equivalent personnes
Capacité actuelle des branchements	128
Capacité potentielle des raccordements après urbanisation	178
Capacité totale de la station d'épuration	200

Le projet communal d'ouverture à l'urbanisation respecte la capacité résiduelle de la station d'épuration. La SAUR, gestionnaire de la station d'épuration, confirme que les zones d'ouverture à l'urbanisation sont viables (Cf. Courrier en annexe du rapport de présentation du PLU). L'ouverture à l'urbanisation de la commune se fait donc de manière raisonnée.

Elle remplit les conditions d'équipements. Le potentiel résiduel de la station d'épuration permet d'absorber les besoins des équipements de la commune sachant que la maison de retraite ferme ses portes et que les autres équipements ne s'utilisent que ponctuellement (salle des fêtes, vestiaires ...).

V.2. CARACTERE DES DIFFERENTES ZONES ET PERIMETRES

Le Plan Local d'Urbanisme est l'expression du projet urbain de la commune. A partir d'une analyse des atouts, des potentialités et des contraintes du territoire communal, il définit un Projet d'Aménagement et de Développement Durable et donne à la commune un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement qu'elle engage.

Ce projet urbain est également reflété dans le règlement du PLU et le plan de zonage de la commune qui traduit ce projet sous forme d'un découpage en différentes zones du territoire communal.

Il existe quatre grandes familles de zones :

- Les zones urbaines, dites « U »
- Les zones à urbaniser, dites « AU »
- Les zones agricoles, dites « A »
- Les zones naturelles et forestières, dites « N »

À chaque zone correspond un règlement spécifique, dont l'ensemble est regroupé dans le document intitulé « règlement d'urbanisme ».

Le présent chapitre a pour objet de présenter succinctement les principales dispositions du PLU concrétisant les objectifs communaux.

V.2.1. Les zones urbaines

Les zones urbaines ou zones U sont des secteurs déjà urbanisés ou qui bénéficient des équipements publics suffisants pour permettre leur urbanisation immédiate. En zones urbaines, le permis de construire ne peut, en principe, être légalement refusé.

• **Zone UA**

La zone UA correspond à l'ensemble des centres anciens de la commune : le centre bourg et le cœur des hameaux. Le règlement vise à préserver la structure traditionnelle du bâti même si une distinction peut être faite entre le bourg et les hameaux. En effet, le centre bourg de Civrac-de-Blaye constitue le véritable noyau urbain historique.

Il est caractérisé par :

- un espace bâti aggloméré constitué d'un ensemble de constructions en R.d.C ou en R + 1, selon un front bâti plus ou moins régulier, principalement en alignement des rues sur lesquelles il s'accroche ;
- une concentration des fonctions (commerces, services, équipements publics) qui fait du centre bourg le principal lieu de vie de la commune ;
- la présence des principaux espaces publics de la commune.

L'objectif consiste donc à préserver, à renforcer et à améliorer ces caractéristiques afin d'affirmer cette centralité principale.

Les centres des hameaux présentent approximativement la même qualité du bâti avec des alignements sur rues plus ou moins réguliers, des constructions mitoyennes. Ils représentent donc des centralités secondaires qu'il est important de préserver.

Concernant le centre-bourg, les dispositions prévues visent essentiellement à :

- > Conforter l'attractivité du centre bourg en permettant les constructions à usage d'habitation, d'équipements collectifs, de commerces ou d'artisanat, de bureaux ou de services.
- > Conforter le centre bourg dans sa fonction de centralité, grâce à une densification du bâti et à un renforcement de son poids démographique.

- > Promouvoir la restauration et la réhabilitation du bâti ancien afin de conserver la population existante et l'accroître (accueil de nouvelles populations), de respecter l'identité bâtie et la morphologie du centre ancien.
- > Sécuriser les voies existantes, créer des cheminements piétonniers (et cyclables) dans le bourg et des trottoirs confortables.

Concernant le centre des hameaux :

- > Comblement des dents creuses dans les hameaux en maintenant les mêmes principes d'alignement et de mitoyenneté continue ou semi continue pour garder la structure du centre bâti.
- > Contenir et recentrer l'urbanisation dans les hameaux afin qu'elle soit compatible avec la capacité des réseaux (étant donné le coût important de leurs extensions et le caractère non épuratoire du sol dans la plupart des hameaux).
- > Préserver le patrimoine architectural des hameaux anciens, grâce aux règles d'urbanisme s'appliquant aux permis de construire dans le règlement du PLU, ainsi qu'en limitant leur extension par le zonage.

Les principales incidences réglementaires sont :

- Le refus d'activités qui s'inscrivent en contradiction avec la forme et les fonctions urbaines du centre-bourg et du centre des hameaux, ainsi que celles créatrices de nuisances (visuelles, acoustiques, olfactives...).
- La recherche d'une architecture soignée de qualité, concernant l'aspect extérieur des constructions (respect des règles du bâti existant) ;
 - conservation des éléments anciens,
 - construction suivant l'alignement des bâtiments voisins ; et en ordre continu ou semi-continu par rapport aux limites séparatives ;
 - Il n'y a pas d'emprise au sol obligatoire étant donné la densité importante de la zone ;
 - les constructions ne devront pas excéder 10 m de hauteur afin de respecter la morphologie du bourg majoritairement édifiée en R+1 ;
- L'aménagement des espaces extérieurs sera orienté en fonction du paysage environnant (viticole ou forestier) afin de s'insérer dans le paysage existant ;
- L'obligation d'un projet de système d'assainissement individuel pour toute construction nouvelle lorsque le réseau d'assainissement collectif est absent.

• **Zone UB**

La zone UB correspond aux extensions récentes du bourg et des hameaux, le long des axes de circulation.

Elle est caractérisée par :

- sa proximité directe avec les différents centres ruraux de la commune ;
- une urbanisation, datant des dernières décennies, sous la forme d'habitat individuel diffus en bordure de voie ;
- une prédominance de l'habitat ;
- des secteurs encore vides.

La périphérie du centre-bourg présente un potentiel de développement intéressant qui permettrait de conforter la centralité du bourg, tandis que l'extension des hameaux doit être contenue dans un souci de gestion économe de l'espace et de prise en considération des contraintes techniques (assainissement, risque incendie...)

Les objectifs prévus dans cette zone sont de :

- > Étendre et accompagner le développement du bourg ancien, secteur central et stratégique (développement « des quartiers » à proximité du bourg par densification).
- > Affirmer le centre-bourg par l'implantation de fonctions complémentaires (habitat, commerces, services).

- > Conforter son poids en intégrant des bâtiments inconstructibles dans le périmètre restreint de la zone UA (installations publiques et collectives...).
- > Limiter l'extension urbaine des hameaux par le zonage, notamment le long des voies de communication, au profit de la sauvegarde des terrains agricoles et viticoles.

Les principales incidences réglementaires sont :

- Le refus des activités qui s'inscrivent en contradiction avec la forme et les fonctions urbaines de la zone, ainsi que celles qui sont créatrices de nuisances (visuelles, acoustiques, olfactives...).
- Une emprise au sol des constructions moins importantes qu'en zone UA afin de respecter la morphologie d'un bâti plus lâche ;
- Implantation des façades par rapport aux limites séparatives. Il existe cependant un recul obligatoire de 5m afin de respecter la morphologie urbaine de la zone ;
- L'obligation d'un projet de système d'assainissement individuel pour toute construction nouvelle en zone UB dans les différents hameaux, à défaut d'assainissement collectif.

• **Zone UE**

La zone UE est destinée à la réalisation ou à l'extension d'équipements publics et sportifs, ayant une vocation à recevoir du public.

Le règlement est rédigé de sorte qu'aucun autre type d'occupation ou d'utilisation du sol ne soit permis, sauf équipements d'intérêt collectif. Il est également simplifié afin de permettre une plus grande flexibilité pour les constructions d'intérêt collectif.

• **Zone UY**

La zone UY identifie des activités artisanales, industrielles et commerciales existantes (cave coopérative notamment). Le principe est de favoriser l'accueil de nouvelles entreprises et permettre le développement des entreprises déjà en place avec des possibilités d'extension foncière. L'accompagnement réglementaire de la zone vise à respecter les besoins fonctionnels de la zone d'activités tout en recherchant la promotion d'aménagements ou d'extensions de qualité.

Les règles de stationnement et la voirie interne sont adaptées aux conditions de cette zone pour permettre le passage des poids lourds ainsi que leur stationnement. Les parkings seront cependant aménagés de manière qualitative avec un effort de végétalisation.

La hauteur des constructions est plus flexible pour permettre l'installation de bâtiments plus grands comme les entrepôts.

La commune souhaite que la zone d'activité s'intègre dans le paysage :

- L'aspect extérieur (article 11) est fortement réglementé pour une meilleure intégration du bâtiment dans le paysage (exemple : pas plus de 3 couleurs...) ;
- Emprise au sol à 50 % pour garder un espace aménagé autour des bâtiments ;
- Les zones de stockage seront obligatoirement situées à l'arrière du bâtiment et un rideau de végétation sera mis en place pour rendre cette zone invisible ;
- Un aménagement paysager est obligatoire le long des deux routes afin de respecter le paysage environnant étant donné que cette zone d'activités est entourée d'espaces agricoles et naturels.

V.2.2. Les zones à urbaniser

Il s'agit de zones naturelles, peu équipées, dans lesquelles seules des opérations d'ensemble peuvent être généralement autorisées sous certaines conditions d'équipement et de cohérence d'ensemble.

• **Zones AU**

Ces zones, situées au nord du centre-bourg, sont destinées à densifier et à étoffer le bourg dans le but d'affirmer sa centralité (explication de l'ouverture à l'urbanisation ci-dessus dans la limite de capacité d'accueil du PLU). Les règles de constructions sont similaires à celles que l'on trouve dans les zones UB et possèdent leurs caractéristiques principales (emprise au sol, hauteur des constructions, aspect extérieur, espaces libres et plantations, occupation et utilisation du sol...).

Les objectifs particuliers recherchés par la zone AU sont de :

- > Gérer l'urbanisation de la commune en fonction des logiques du PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme (extension raisonnée et limitée du bourg), et selon l'attractivité de la commune.
- > Faciliter une urbanisation cohérente du point de vue de l'architecture des bâtiments, de leur desserte, de leur relation avec le reste de l'espace urbanisé.
- > Permettre l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- > Garantir le raccordement sécurisé aux grandes voies d'accès à la zone (accès aux terrains par l'arrière privilégié), mais également éviter la multiplication de dessertes internes aux « îlots » ouverts à l'urbanisation.

Les incidences principales liées au règlement sont :

- Une occupation et utilisation du sol limitée : les constructions d'habitations sont favorisées.
- Refus des activités qui s'inscrivent en contradiction avec la forme et les fonctions urbaines de la zone, ainsi que celles qui sont créatrices de nuisances (visuelles, acoustiques, olfactives...).
- Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif de toute construction nouvelle.
- Une emprise au sol des constructions limitées pour permettre un paysage urbain en accord avec les zones urbaines situées à proximité immédiate c'est-à-dire la zone UB ;
- Les constructions seront disposées à l'alignement du front bâti (et parallèle à la voie principale) pour respecter la morphologie urbaine existante ;

La zone AU est divisée en deux secteurs :

- 1AU : L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la compatibilité du projet avec le schéma d'aménagement de la zone 1AU figurant dans le document « orientations d'aménagement du centre-bourg », et à la réalisation des équipements internes à la zone (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant d'assainissement).
- 2AU : En l'absence de capacité suffisante des réseaux ou d'un éloignement trop important, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Elle constitue en l'état une réserve foncière qui pourra être aménagée lorsque la commune en aura les capacités.

• **Zones AUY (1AUY et 2AUY)**

La zone AUY correspond à un secteur destiné à la création d'une zone d'activités autour de la cave coopérative et de quelques activités artisanales existantes. Cette valorisation (1AUY) et réservation stratégique (2AUY) d'un foncier à vocation d'activités est une réponse aux besoins de la commune et

des communes voisines en matière de zones d'activités, à dimension locale, complémentaires des grandes zones d'activités en cours de constitution ou de renforcement le long de la RN 10.

Sa vocation artisanale est complémentaire des grandes ZAE du secteur intercommunal. La commune a déjà reçu plusieurs propositions concernant ces zones notamment le projet d'un centre de tri postal. L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUY et 2AUY doit se faire de manière qualitative, comme indiqué dans les orientations d'aménagement et le règlement.

Les conditions de raccordements des réseaux sont effectives (gestion économique de ces équipements) permettant ainsi la mise en place de ce projet.

Afin d'assurer un développement cohérent de la zone d'activités tout en préservant les caractéristiques du paysage, la densification de la zone se fera en profondeur.

Objectifs de l'implantation de la zone d'activités :

- > Faciliter le développement économique de la commune et des communes voisines en permettant l'accueil d'activités industrielles, artisanales, et commerciales, en complément des zones d'activités situées en bordure du canton le long de la RN10.
- > Limiter les impacts de ces activités (nuisances) sur les quartiers d'habitations en garantissant leur regroupement et leur bonne intégration au site.

Dans cette zone, les occupations et utilisations du sol sont alors spécifiques aux établissements industriels, artisanaux, et commerciaux, et tout autre usage qui ne serait pas lié à ces activités est interdit.

Des prescriptions architecturales et paysagères sont prévues dans le Plan Local d'Urbanisme et dans les « orientations d'aménagement de la zone d'activités des Berlands-Est » afin d'intégrer correctement la zone d'activités à son environnement :

- Le règlement sur l'aspect extérieur des constructions est plus souple que dans les autres zones, cependant elles ne doivent pas porter atteinte aux paysages de la commune.
- Les enseignes devront être intégrées dans le volume général des bâtiments.
- Un recul minimum de 20 m ponctué d'arbres est fixé en bordure de la route départementale n°23 et un recul de minimum 10 m pour la voie communale n°103.
- Les espaces libres résultant des retraits par rapport à l'alignement devront être gazonnés en pelouse de type prairie intégrant des massifs arbustifs peu élevés.

La zone AUY est divisée en deux secteurs :

- 1AUY : L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la compatibilité du projet avec le schéma d'aménagement de la zone 1AUY figurant dans le document « orientations d'aménagement », et à la réalisation des équipements internes à la zone (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant d'assainissement).
- 2AUY : En l'absence de capacité suffisante des réseaux ou d'un éloignement trop important, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit d'une extension à plus long terme de la zone d'activité qui permettra un agrandissement futur dans l'idée de faire face aux besoins de développement du canton. Elle constitue en l'état une réserve foncière.

V.2.3. La zone agricole

La zone A constitue l'espace agricole et viticole qu'il convient de protéger en raison notamment de la valeur agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Le zonage de ces secteurs agricoles s'est fait à partir du recoupement de différentes données afin de faire ressortir les zones à « forte » et « très forte potentialité » agricole (cf. explication dans la partie Incidence sur l'environnement).

Cependant, certaines parcelles situées dans ces catégories n'ont quand même pas été classées en zone agricole. Il s'agit d'une partie de la zone 2AU au nord du bourg ainsi qu'une partie de la zone 2AUY au lieu dit Berlans Est.

Cette décision s'explique par certains points forts du projet communal : d'une part, la prééminence dans le projet communal de l'extension du bourg via une densification de son urbanisation en épaisseur, et, d'autre part, le développement affirmé d'une zone d'activités autour de la cave coopérative. Ces parcelles restent cependant à l'état de réserves foncières et peuvent, en attendant une révision du PLU, continuer à être utilisées en terrain agricole.

La zone A représente près de la moitié (48 %) du territoire communal de Civrac-de-Blaye. La protection des activités agricoles 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.

Il est cependant admis, au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme, la possibilité d'un changement de destination pour les bâtiments agricoles repérés sur le zonage. (Cf. codification A3 sur le zonage, description de ces bâtiments ci-après dans la partie « Incidence sur l'environnement »)

Le reste du règlement de la zone A est adapté aux conditions d'exploitation de terrains agricoles : pas de limites de hauteurs pour permettre les entrepôts ou les silos, des possibilités de matériaux mieux adaptés (article 11) ...

V.2.4. La zone naturelle et forestière

La zone N comprend des terrains à protéger soit en raison de risques naturels, soit pour sauvegarder la qualité de l'environnement et des paysages ou encore protéger les cours d'eau. Sont ainsi délimités les zones humides liées aux cours d'eau et les espaces boisés remarquables de la commune.

L'objectif de la zone N est de valoriser et de maintenir la qualité des espaces naturels présents sur la commune et le cadre de vie particulier qu'ils génèrent, en interdisant la plupart des occupations et utilisations du sol. La zone naturelle permet néanmoins à des constructions déjà existantes situées en dehors des zones dites urbaines ou à urbaniser, d'exister.

On retrouve également en zone naturelle « des pastilles » situées au milieu de zones agricoles. Ces pastillages, qui ont été limités au maximum, permettent d'accorder aux propriétaires d'habitations isolées au milieu de terres agricoles, mais qui ne sont pas eux-mêmes agriculteurs, une certaine marge de manœuvre pour l'agrandissement ou la réhabilitation de leurs biens (cf. Note explicative du pastillage en zone N).

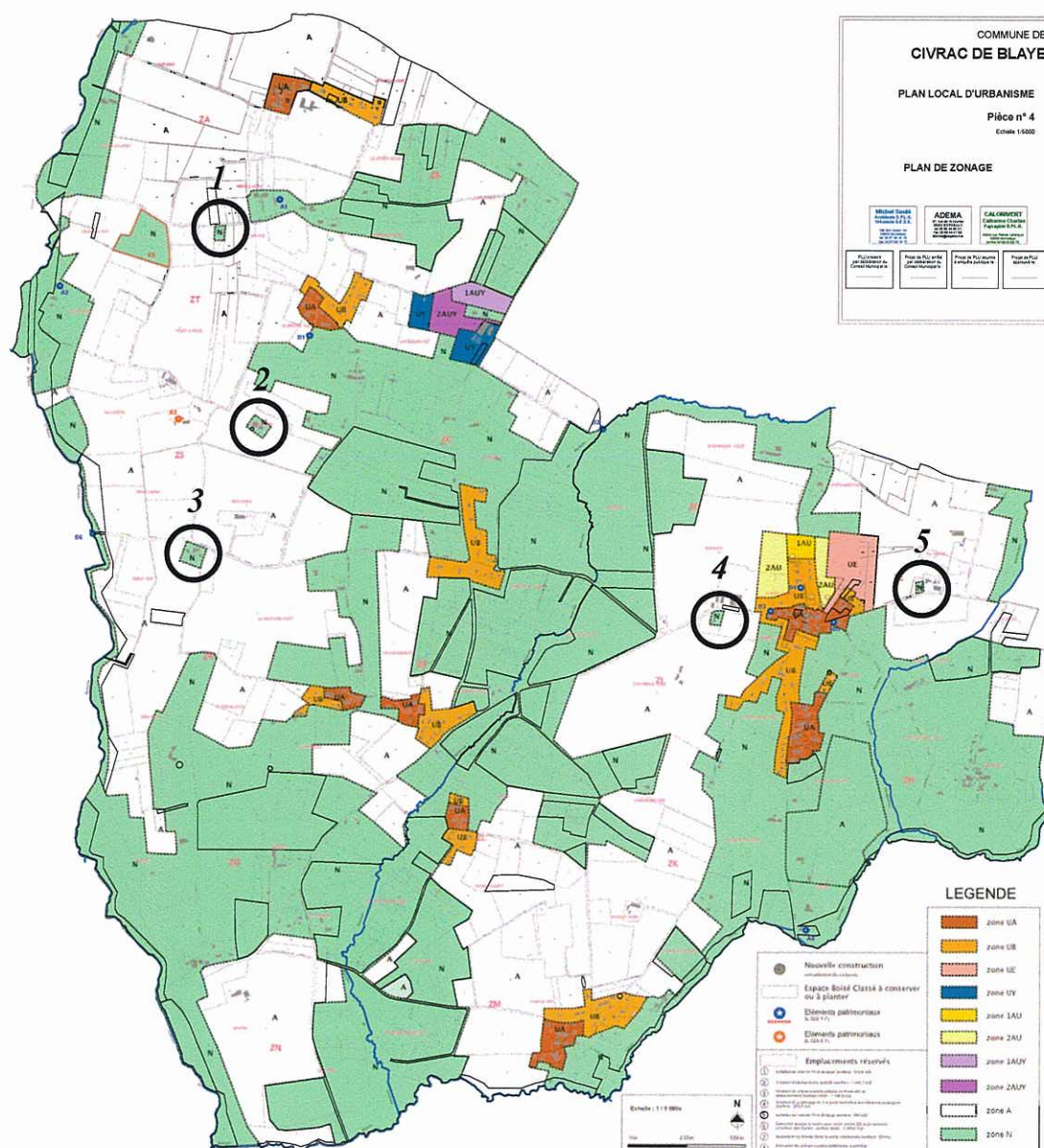
Comprenant les massifs forestiers, mais aussi l'ensemble des espaces naturels n'ayant pas de vocations agricoles, la zone naturelle constitue environ 47 % du territoire communal.

• **Note Explicative du Pastillage en Zone N**

Le territoire de la commune de Civrac-de-Blaye est marqué par une agriculture très fragmentée et de l'habitat dispersé en dehors des zones urbaines du centre bourg et des hameaux.

Bien que le Plan Local d'Urbanisme de la commune limite le développement aux zones dites urbaines (UA, UB, UE, UY, AU), il est néanmoins important de reconnaître l'existence d'habitations isolées qui vont se retrouver en zone agricole ou en zone naturelle. Le caractère restrictif de la zone agricole empêchant toute extension des habitations qui ne sont pas directement liées à une exploitation agricole, il est alors souhaitable de les placer en zone naturelle et de leur accorder ainsi une certaine marge de manœuvre.

Lorsque cela a été possible, les constructions isolées ont été intégrées à « des coulées » en zone naturelle. Subsistent néanmoins cinq cas de "pastillage" sur la commune (micro-zones N prenant en compte des habitations isolées).



Numéro	Photo	Description
1		L'habitation est située au milieu d'exploitations agricoles (élevage) et d'un plateau viticole en AOC. La parcelle n'est plus utilisée pour l'agriculture depuis plus de 30 ans.
2		Il s'agit d'une ancienne exploitation agricole revenue à des personnes qui ne sont pas agriculteurs. Les bâtiments, dont le hangar, ont été rénovés. Il y aurait une volonté des propriétaires d'en faire un gîte.

Numéro	Photo	Description
3		Ancienne exploitation agricole dont le propriétaire n'est plus agriculteur. Présence de ruines avec une certaine qualité patrimoniale sur la même parcelle, et d'un jardin d'agrément sur une parcelle voisine
4		Il s'agit d'une maison d'habitation appartenant actuellement à un agriculteur qui souhaite vendre son exploitation et la totalité de ses terres agricoles. S'il perd son statut d'agriculteur, il désire néanmoins garder son habitation et un minimum de constructibilité (annexes ou autres besoins).
5		La maison, cachée derrière un rideau végétal, est entourée de vigne située en AOC. Les propriétaires ne sont pas agriculteurs.

V.2.5. Les Espaces Boisés Classés

Les EBC, Espaces Boisés Classés, sont des terrains destinés à la conservation, la protection ou la création de boisements.

Ils impliquent l'interdiction sur ces terrains de tout changement d'affectation, ou de tout mode d'occupation du sol qui risque de compromettre la conservation, la protection, la création de boisements. De même, un tel classement entraîne le rejet de toutes demandes de défrichement sur ces terrains et l'obligation d'obtenir une autorisation administrative des coupes et abattages d'arbres (L.130-1).

Les propriétaires de ces terrains ont la faculté de les céder à la commune en échange d'un terrain à bâtir (L.130-2 et R. 130-16).

V.2.6. Les Emplacements Réservés

Les Emplacements Réservés sont une servitude d'urbanisme particulière qui se superpose au zonage du PLU et qui rend inconstructibles les terrains concernés pour tout autre utilisation que celle, pour laquelle l'emplacement réservé est prévu.

La contrepartie de cette prérogative de puissance publique est la possibilité offerte au propriétaire de mettre en demeure la collectivité, au bénéfice de laquelle l'emplacement a été réservé, d'acquérir son bien.

Les terrains inscrits en emplacement réservé sont repérés au plan de zonage par une trame particulière et par un numéro qui renvoie à une liste récapitulant les terrains inscrits en emplacement réservé et précisant l'affectation de chacun.

L'unique bénéficiaire de l'ensemble des emplacements réservés est la commune de Civrac-de-Blaye.

Ils sont situés dans le centre bourg afin de conforter sa position dominante. Il s'agit essentiellement d'aménagement d'espace public (parc de stationnement, cheminement piéton...) et d'extension d'équipements publics (scolaires, sportifs...).

ER 3 : Cet Emplacement Réservé a pour but la création d'un cheminement piéton permettant une liaison plus directe et plus sécurisée entre une zone d'habitation, le cimetière et son centre. Un parc de stationnement est également prévue : sa capacité est d'environ 30 places (800 m²). Son emplacement, à la fois à proximité immédiate du centre bourg et en face de l'église et du cimetière, permet d'améliorer les conditions de stationnement (espace paysager et sécurisé).

ER 8 : Cet Emplacement Réservé a pour but de prévenir l'extension des bâtiments scolaires et de prévoir le stationnement pour le dépôt des enfants. L'extension des bâtiments scolaires se situe à l'arrière de l'emplacement réservé. A l'avant de la parcelle, un petit parc de stationnement permettra l'accueil d'environ 20 places de stationnement (600 m²) permettant le dépôt des enfants en toute sécurité. Il pourra également servir pour la salle des fêtes ou encore pour la desserte des commerces et services du centre bourg.

V.2.7. Les éléments de paysage à préserver

Des éléments de petit patrimoine ont été mis en avant dans le diagnostic. Afin de les protéger, la commune a décidé de les placer sous la réglementation de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de Plan Local d'Urbanisme, l'article L123-1 7° du Code de l'urbanisme a pour objectif « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des

motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

1. Les bâtiments ou ensembles bâtis

Les bâtiments ou ensembles bâtis sont identifiés sur le plan de zonage par le symbole  ou  et un code commençant par A.

Code	Description
A1	 Du moulin à vent de Mercier, il ne subsiste que la tour, témoignage de l'immense activité de meunerie qui régnait sur la commune aux temps anciens, où 7 moulins à vent avaient été recensés.
A2	 Le moulin à vent des Livrons faisait partie du fief des Livrons du Messire Amboise Charron.
A3	 La maison des Livrons est un lieu noble, vestige du Mayne des Livrons qui était situé dans la paroisse de Saint Christoly de Canac au XVII^{ème} siècle.
A4	 Moulin à eau Civrac possédait au total 4 moulins à eau.

Sur ces constructions, tous les travaux réalisés doivent être conçus dans le sens :

- du respect des dispositions générales (Titre I) du règlement ;
- du respect des dispositions particulières à la zone concernée (Titre II à V) du règlement ;
- d'une préservation et d'une mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification, de leur ordonnancement et de leur volumétrie, des matériaux et des modalités constructives d'origine.

Les surélévations ou extensions des constructions identifiées sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte à ces constructions.

Dans le cadre d'une réhabilitation, les modifications de l'aspect extérieur de la construction doivent respecter et mettre en valeur les éléments existant de cette construction : composition, décors, menuiseries, etc.

Les éléments liés à l'usage d'origine de la construction doivent être préservés et mis en valeur.

Les techniques de ravalement avec adjonction de peinture ou d'enduit sont proscrites.

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions identifiées peut être refusée dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

Les bâtiments identifiés par le symbole  peuvent, dans le cadre de l'article L123-3 1° du Code de l'urbanisme, faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial. Ce changement de destination ne doit néanmoins pas compromettre l'exploitation agricole.

2. Les monuments remarquables

Les monuments remarquables sont identifiés sur le plan de zonage par le symbole  et un code commençant par B

Code	Description
B1	 Fontaine des Berlans Aux temps anciens, c'était le seul point d'eau qui existait dans le village, et qui permettait aux habitants de s'approvisionner.
B2	 Pont sur le Nezereau de style roman Il est répertorié sur le cadastre Napoléon terminé en 1840. La construction d'un pont s'était imposé pour permettre la circulation transversale est-ouest.
B3	 Calvaire ouest On peut déchiffrer seulement quelques termes « Mission Juillet 1876 »

B4		Calvaire nord
B5		Calvaire est Une plaque y est apposée commémorant son implantation « Monstate Est Matrem Jubilé 1865 »
B6		Pont La Planche Caillau

Sur ces constructions, tous les travaux réalisés doivent être conçus dans le sens :

- du respect des dispositions générales (Titre I) du règlement ;
- du respect des dispositions particulières à la zone concernée (Titre II à V) du règlement ;
- d'une préservation et d'une mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification, de leur ordonnancement et de leur volumétrie, des matériaux et des modalités constructives d'origine.

Les éléments identifiés doivent être préservés et mis en valeur.

3. Espaces paysagers à protéger

Un espace paysager remarquable est repéré par la trame suivante  et un code commençant par C.

Il s'agit d'un terrain planté d'orchidées. A l'intérieur de l'emprise dessinée, plaçant le terrain sous protection au titre de l'article L. 123-1 7°, toute construction, affouillement ou défrichage est strictement interdit. Les plantations d'orchidées doivent être ainsi protégées et mises en valeur.

Code	Description
C1	 Vignolles-sud : terrain planté d'orchidées.

VI. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

L'article R. 123-2 4° du Code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

VI.1. LE PLU ET LA REGLEMENTATION D'URBANISME

VI.1.1. Le PLU et la loi sur l'eau

La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 reconnaît comme principe fondamental la valeur patrimoniale de l'eau. Elle fixe comme objectifs :

- > La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;
- > La protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de la mer ;
- > Le développement et la protection de la ressource en eau ;
- > La valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource.

Pour atteindre ces objectifs, la loi précitée prévoit la création d'une part, en ce qui concerne les orientations stratégiques générales, les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E), d'autre part pour ce qui est de la phase opérationnelle, les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E).

La commune de Civrac-de-Blaye fait partie du S.D.A.G.E Adour Garonne, approuvé par le Préfet coordinateur de Bassin le 6 août 1996, ainsi que du S.A.G.E nappes profondes approuvé par la Préfecture de la Gironde le 25 novembre 2003. Le PLU est compatible avec ces 2 documents.

VI.1.2. Le PLU et les EBC

Selon l'article L.130-1 du CU, le PLU peut classer comme « espaces boisés », les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignement.

La portée juridique de ce classement est radicale puisqu'elle interdit tout changement d'affectation ainsi que toute occupation du sol susceptible de compromettre son caractère.

Il a pour effet :

- de pérenniser l'assujettissant de toute coupe ou abattage à une autorisation. Toutefois, les coupes et abattages d'arbres n'entraînent ni déclassement, ni changement d'affectation de l'espace boisé,
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L. 311-1 du Code Forestier (cette opération a pour objet la destruction de l'état boisé d'un terrain),
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements quelle que soit l'opération envisagée.

Le PLU de Civrac-de-Blaye présente de nombreux sites classés en EBC qui, de par leur nature, représente une protection renforcée du patrimoine naturel communal.

VI.2. LE PROJET COMMUNAL

Dans ses différentes orientations, le PLU peut parfois envisager des évolutions qui auraient des incidences sur l'environnement. Le projet communal a été élaboré de façon à préserver au maximum l'environnement :

- **La commune de Civrac-de-Blaye souhaite un développement démographique raisonné :**
Autour de 920 habitants à l'horizon 2015, soit une augmentation d'environ 150 habitants par rapport à 2004.

Cet objectif permettrait à terme de limiter la consommation d'espace agricole et naturel et des ressources naturelles, ainsi que la production de déchets et de nuisances.

- **Le PLU prévoit un renforcement du centre bourg :**
L'extension du bourg vers le nord et le comblement des dents creuses vont renforcer le poids démographique, valoriser et dynamiser la vie locale.

Ces projets s'inscrivent dans une logique de maîtrise de l'urbanisation, et dans un souci de préservation et de respect des équilibres naturels et paysagers. Cela ne devrait pas avoir d'incidences majeures sur l'environnement dans la mesure où l'urbanisation sera contenue et en prolongement direct de la ville déjà urbanisée. La surface ouverte à l'urbanisation est de 6 ha (zone 1AU et 2AU) sur des terrains en friche.

Un prolongement des réseaux sera effectué notamment pour permettre le raccordement au réseau d'assainissement collectif de toutes les nouvelles constructions.

- **Un développement limité des hameaux :**
Le PLU prévoit le comblement des dents creuses dans les hameaux lorsque les conditions sont réunies au niveau de l'assainissement (aptitude du sol à l'assainissement individuel) et de la défense incendie.

Comme les nouvelles constructions se feront à l'intérieur de zones déjà urbanisées et uniquement sur certains secteurs, les incidences sur l'environnement devraient être très limitées.

- **La création d'une zone d'activités :**
Pour développer et diversifier son économie locale, la commune souhaite implanter une zone d'activités sur son territoire.

L'implantation du projet se fera aux Berlands-Est où des activités sont déjà présentes (artisanat, cave coopérative), et à proximité de l'axe de circulation important qu'est la RD23. La surface ouverte à l'urbanisation sera à terme de 8,50 ha (2,1 ha pour la première phase) majoritairement sur des terrains en friche et sur des parcelles agricoles de faible valeur.

Le PLU prévoit l'intégration paysagère des constructions par une bande verte qui fait office de zone tampon entre la ZA et les routes départementales et communales. Le projet permet ainsi de limiter l'implantation isolée d'activités artisanales ou industrielles dans le paysage communal.

VI.3. MOYENS MIS EN OEUVRE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SA MISE EN VALEUR

VI.3.1. Le renforcement de l'attractivité du bourg

Le PLU favorise la valorisation du centre bourg par sa densification, par l'affirmation d'une centralité, et par la programmation d'équipements nouveaux (emplacements réservés, extension des réseaux...).

Les Actions CAB (Convention d'Aménagement de Bourg signée avec le Conseil Général de la Gironde) viendront en complément du Plan Local d'Urbanisme pour améliorer qualitativement l'aspect du bourg et de ses espaces publics.

VI.3.2. La maîtrise des formes et de la croissance urbaine

Le diagnostic a mis en évidence le développement passé de la commune qui a conduit à un essaimage du bâti. Le territoire communal est peu structuré et manque de lisibilité entre espaces urbanisés et coupures vertes.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a redéfini une stratégie de développement autour de l'entité formée par le Bourg et Les Michauds. Tout en permettant le respect des formes urbaines traditionnelles (différentes selon les tissus), les constructions futures sont ainsi confinées à des secteurs bien délimités et déjà urbanisés.

La volonté communale a privilégié clairement une densification de l'urbanisation et non une urbanisation diffuse, très consommatrice d'espaces et coûteuse en terme de réseaux à la collectivité. Par ce travail de densification, le projet répond à un souci de gestion économe de l'espace.

Les espaces naturels ainsi que les terroirs agricoles de la commune sont ainsi sauvegardés au maximum. Les coupures vertes entre les secteurs urbanisés sont mises en évidence, tandis que le mitage du territoire et l'urbanisation linéaire le long des axes de circulation sont arrêtés.

Cette mesure permet de limiter les extensions de réseaux, ainsi que les déplacements automobiles pour se rendre aux commerces, services et équipements présents situés dans le centre bourg de Civrac de Blaye.

VI.3.3. La protection du patrimoine à préserver

- Civrac de Blaye possède des éléments de patrimoine identitaire de la commune. La commune a décidé de les préserver en les classant « élément de patrimoine à préserver » au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme.
- La commune de Civrac de Blaye protège également les zones de bâtis anciens. En effet, la caractéristique principale de la zone UA est basée sur la nature de son bâti. Ainsi, la réglementation est adaptée à la morphologie du bâti existant pour intégrer au mieux les nouvelles constructions.

VI.3.4. La protection des espaces naturels

- **La zone AOC** est respectée pour la préserver et valoriser l'agriculture (zonage en A très important sur la commune). Il n'y a que quelques parcelles où la zone A a été supprimée au profit d'une extension urbaine future maîtrisée (2 AU à proximité immédiate du bourg) et au profit d'une extension future maîtrisée de la zone d'activité (2 AU au lieu-dit Les Berlans Est). Ce sont les 2 projets majeurs de la commune. Ces parcelles sont, pour l'instant, considérées comme des réserves foncières.

- La **zone Natura 2000** vise à assurer la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage sur le territoire des Etats membres. La zone « *vallée et palus du Moron* » (site FR 7200685) concerne les ruisseaux du Moron et Colinet (limites administrative Ouest et Sud de la commune). Le PLU prend en compte ce réseau écologique européen à travers son zonage en classant majoritairement le site en zone naturelle et le classant en Espace Boisé Classé.
- La commune a décidé de **préserver au maximum les massifs forestiers et les espaces agricoles** fragilisés par la pression qui existe sur l'occupation du sol. Pour cela une étude des espaces agricoles a été mis en place (cf. explications chapitre ci-après). Ainsi, les parcelles classées en forte et très forte potentialités sont classées en zone agricole et les secteurs en moyenne et faible potentialités sont classées en zone naturelle.
- La protection des **massifs forestiers** est plus particulièrement un enjeu pour la préservation de l'environnement. Ces massifs sont très diversifiés et majoritairement situés au coeur du territoire. Elle fait partie de l'identité communale et permet de préserver un poumon vert rare dans le secteur intercommunal. Elle est donc également classée en **Espace Boisé Classé** au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. La qualité de certains arbres isolés a également fait l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé (cf. Description tableau ci-après).

TOTAL EBC (ha)
275 ha

- La valorisation du patrimoine rural et d'un terrain remarquable planté d'orchidées a été pris en compte au titre de l'article L123-1 7° du Code de l'urbanisme. Le recours à l'article L. 123-1 7°, qui vient en complément des EBC, est apparu adéquat à la protection d'unité patrimoniale présentant des atouts paysagers (plus large que la thématique "arbre"), mais également, des atouts architecturaux à valoriser ou à requalifier (les éléments protégés par l'article L123-1 7° sont présentés ci-avant).
- Les coulées vertes structurant le paysage de la commune de Civrac de Blaye sont protégées de l'urbanisation par leur classement en zone naturelle

VI.3.5. Le développement des modes de circulation doux

La commune souhaite améliorer les conditions des déplacements piétons et cyclistes sur son territoire. Plusieurs Emplacements Réservés sont ainsi inscrits afin de sécuriser ces circulations :

- Le recalibrage de certaines voies est prévu dans le centre bourg pour absorber les flux routiers et sécuriser les cheminements piétons (Emplacements Réservés n°1, 5 et 7);
- La création de voies piétonnes dans le bourg pour permettre la perméabilité du tissu ainsi que la sécurité des piétons et deux roues (Emplacement Réservé n°3)
- La création de parkings pour une meilleure sécurité notamment pour déposer les enfants devant l'école (Emplacement Réservés n° 8)

Enfin, les orientations d'aménagement du Centre Bourg prévoient de multiples liaisons piétonnes.

VI.3.6. Les réseaux prenant en compte le respect de l'environnement

Le projet PLU de la commune de Civrac de Blaye prend en compte la capacité des réseaux dans le respect de l'environnement. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU ne se fera que lorsque la capacité de la station d'épuration sera en adéquation. Les mesures concernant la protection incendie seront automatiquement prises en compte pour toutes nouvelles ouvertures à l'urbanisation.

Classement en EBC : précisions apportées sur la localisation des arbres isolés classés en EBC (repérage à partir de photos aériennes)

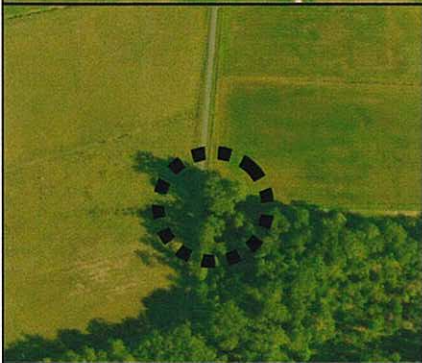
Photo aérienne (source : Google Map)	Lieu-dit / Type d'arbre
	La Dupuise : Magnolia
	Bras de Fer : Chêne vert
	Goron-Est : Chêne
	Au Robin : Chênes

Photo aérienne (source : Google Map)	Lieu-dit / Type d'arbre
	Aux Michauds Ouest : Chênes
	Chapeau-sud : Chênes
	Chapeau-sud : Chêne

VI.3.7. La préservation de la valeur agricole

Les orientations choisies et élaborées pour le projet de PLU de la commune ont pris en compte la richesse agricole et viticole de la commune.

La zone A regroupe les espaces viticoles et agricoles qu'il convenait de protéger pour sauvegarder les possibilités d'exploitations présentes et futures. Ce zonage protège l'agriculture et pérennise les exploitations en imposant l'interdiction de toutes autres occupations ou utilisations du sol que celles qui leur sont directement liées. Elle permet de respecter et de conserver le potentiel agronomique, écologique ou économique des terres.

L'extension limitée et confinée du bourg tout comme l'urbanisation des dents creuses au niveau des hameaux permet une gestion économe de l'espace communal, conservant ainsi tout le potentiel agricole de la commune. Il a néanmoins été nécessaire d'évaluer la valeur agricole des sols pour bien identifier les terres qui ont vocation à se trouver en zone agricole, et celles qui ont vocation à se trouver en zone naturelle et forestière.

La philosophie d'élaboration de la zone A a été conduite à l'échelle de la parcelle en connaissance des données de l'INAO, de la nature des sols, des données recueillies sur les exploitations agricoles ainsi que des prescriptions figurant à l'article R123-7 du Code de l'urbanisme.

En considérant le potentiel agronomique et biologique des terres, ainsi que la situation économique agricole actuelle, il a été établi un classement suivant la dynamique agricole des terroirs, hiérarchisée en 4 niveaux (Très forte, Forte, Moyenne, Faible), et s'intéressant aux quatre formes principales d'activité agricole présentes sur la commune : la vigne, le maraîchage, la culture d'asperge et l'élevage.

Le potentiel économique a également été pris en compte car la collectivité se doit de protéger ces entités pour conserver l'activité agricole et économique, mais aussi des paysages ouverts et entretenus. Les critères de la dynamique des exploitations agricoles ont également été établis dans le classement : la taille des exploitations, le potentiel et la pratique de l'irrigation et la pérennité des exploitations agricoles notamment par rapport à l'âge du chef d'exploitation et aux possibilités de reprise.

- **Classement des dynamiques agricoles :**

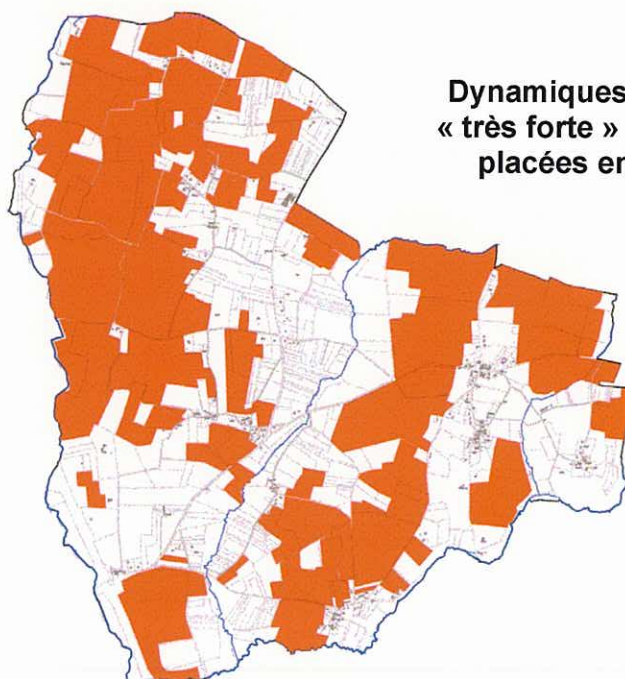
En superposant les différents critères (cf. Cartes dans l'analyse initiale de l'environnement dans la partie « diagnostic »), on peut obtenir la synthèse de la dynamique agricole sur la commune.

Pour la commune de Civrac-de-Blaye, il a été choisi - avec l'accord de la Chambre d'Agriculture - de ne conserver en zone agricole que les terres situées dans des dynamiques agricoles « Très forte » et « Forte » (voir carte ci-après). En effet, ces terres sont déterminantes pour les enjeux agricoles et économiques de la commune.

Au contraire, les terres situées dans des dynamiques « Moyenne » et « Faible » ne présentent, au vu de la situation agricole actuelle, pas d'intérêts majeurs et peuvent se retrouver placées en zone naturelle et forestière.

Tableau présentant les quatre dynamiques agricoles
(Établi conjointement par le bureau d'études, la Chambre d'Agriculture de la Gironde et la commune)

	Zone agricole		Zone naturelle	
	Très forte	Forte	Moyenne	Faible
Vigne	Vigne plantée en AOC	AOC non plantée, sur des terres très favorables	AOC non plantée, sur des terres assez favorables	AOC non plantée, sur des terres boisées
Asperge		Terre cultivée	Terre très favorable non plantée	Terre très favorable en vigne ou boisée
Maraîchage	Culture irriguée			
Elevage	Elevage extensif	Bovins	Ovins Chevaux	Prairies
Exploitations : Taille	> 1 SMI	> 1/2 SMI et < 1 SMI	< 1/2 SMI	
Exploitations : Irrigation	Exploitation irriguée		Exploitation irrigable	
Exploitations : Pérennité	Reprise assurée ou age < 50 ans	Reprise incertaine et age < 60 ans	Reprise incertaine et age > 60 ans	



**Dynamiques agricoles
« très forte » et « forte »
placées en zone A**



COMMUNE DE CIVRAC DE BLAYE



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME RAPPORT DE PRESENTATION



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

Introduction

I - Présentation de la modification simplifiée

Rappel sur la procédure de modification simplifiée

Etapes de la procédure de modification simplifiée

Objet de la modification simplifiée n° 1 du PLU de Civrac de Blaye

II – Compatibilité de la modification simplifiée du PLU

Avec les orientations du Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD)

III – Contenu de la modification simplifiée

1. Identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N
2. Adaptation du règlement du PLU des zones A et N
3. Reclassement d'une parcelle actuellement classée en zone N en zone Na, dont le règlement est similaire à celui applicable à la zone A pour permettre le développement d'une activité agricole

IV – Annexes

Annexe A : Liste des bâtiments ciblés

Annexe B : Cartographie des bâtiments ciblés et aptitude des sols de l'assainissement

Annexe C : Aléa remontées des nappes

Annexe D : Liste des défenses incendie SDIS33

Annexe E : Pièces administratives

Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Civrac de Blaye a été approuvé par délibération le 02 septembre 2009.

La commune de Civrac-de-Blaye a engagé une procédure de modification simplifiée de son PLU afin de répondre à divers besoins d'adaptation du PLU actuel, et de prendre en compte les possibilités offertes par les lois récentes en matière d'urbanisme.

Suite à un refus d'un dossier de projet de rénovation et d'aménagement d'un bâtiment ancien situé en zone Naturelle, il a été constaté qu'aucune désignation de bâtiments pour un changement de destination en zones A et N n'avait été prévue.

Ainsi, sans procédure de modification simplifiée du PLU, les anciens bâtiments agricoles, qui ne le sont plus depuis des années, tomberont en ruine. Pourtant des projets de rénovation et d'aménagement sont déposés afin de transformer ces bâtiments anciens, présentant un intérêt architectural, en maisons d'habitation.

De plus, la commune a été sollicitée par un exploitant agricole civracais dans l'impossibilité de développer son activité sur la parcelle, dont il est propriétaire, du fait qu'elle soit classée en zone naturelle. Un reclassement en zone Na, dont le règlement applicable sera identique à celui de la zone A, permettrait le développement de cette activité agricole.

La commune a donc décidé d'entamer la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, approuvée par délibération n°2017-018 lors du conseil municipal du 06 mars 2017.

**PRESENTATION
DE LA MODIFICATION
SIMPLIFIEE
DU PLU**

Rappel sur la procédure de modification simplifiée

Considérant que la réglementation applicable au PLU donne la possibilité d'autoriser les changements de destination, pour les bâtiments localisés en zones A et N des PLU, à condition qu'ils soient désignés au document graphique. Et ce, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que le règlement du PLU le permette ;

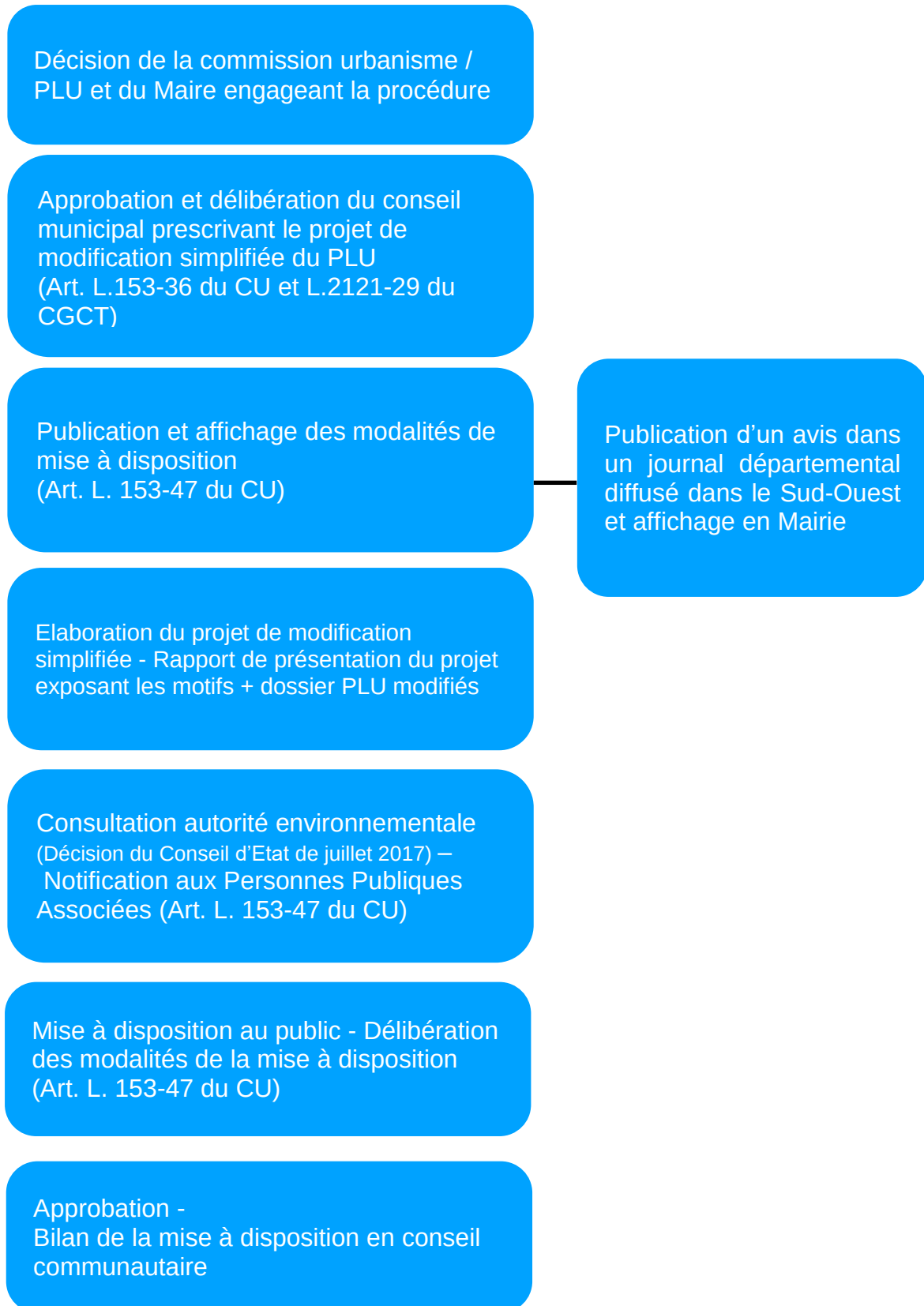
Considérant que ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification (article L.153-36, L. 153-41, L.153-43 du code de l'urbanisme), dans la mesure où :

- les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) sont respectées ;
- les espaces boisés classés (EBC), zones agricoles (A) ou zones naturelles et forestières (N) restent conservées ;
- et la protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, maintenue ;

Cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées (article L.153-45 et L. 153-47 du code de l'urbanisme) n'amèneront ni :

- une majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan
- une diminution des possibilités de construire
- une réduction de la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU)

Etapes théoriques de la procédure de modification simplifiée



Le conseil municipal en date du 06 mars 2017 s'est prononcé par délibération N°2017-018, sur le principe de la mise en œuvre de la procédure pour la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

La communauté de communes Latitude Nord Gironde, qui a la compétence « PLU et document en tenant lieu », a pris un arrêté prescrivant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Civrac-de-Blaye, en date du 14 juin 2019.

Le dossier de modification simplifiée comprendra le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées (PPA) mentionnées à l'article L.132-7.

Il sera mis à disposition du public à la mairie de Civrac de Blaye et au siège de la Communauté de communes Latitude Nord Gironde, pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations seront enregistrées et conservées au siège de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde, situé au 2 rue de la Ganne à Saint Savin (33920).

Les modalités de la mise à disposition seront précisées par le conseil communautaire et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde en présentera le bilan devant le conseil communautaire qui délibérera et adoptera le projet, éventuellement modifié, pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Objectifs de la procédure de modification simplifiée n° 1 de Civrac de Blaye

1. Permettre le changement de destination pour certains bâtiments désignés localisés en zones agricoles (A) et naturelles (N) du PLU

Il apparaît nécessaire de procéder à la modification du PLU pour préserver et valoriser d'anciens bâtiments agricoles désaffectés de leur usage agricole, en continuité des zones déjà urbanisées.

2. Reclassement d'une parcelle actuellement classée en zone N en zone Na, dont le règlement est similaire à celui applicable à la zone A pour permettre le développement d'une activité agricole

COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Avec les orientations du Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD)

a) Rappel des principes du PADD de Civrac de Blaye

Le PADD est un document simple et accessible pour la concertation des citoyens et pour la prise de décision des équipes municipales.

Le PADD est la clef de voûte du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

- Il le structure en fixant des objectifs de développement (et de préservation) du territoire communal.
- De lui, découlent le zonage du PLU (zone urbaines, agricoles et naturelles) et leurs règlements respectifs, opposables aux tiers

Le rôle de la commune

- Faire face à l'arrivée des nouveaux habitants tout en préservant ses éléments identitaires :
 - Prégnance de l'agriculture et de la viticulture
 - Qualité du cadre de vie grâce à un environnement de qualité (forêt, ruisseaux...)
- Tenir compte de ses capacités d'actions limitées en matière d'accompagnement d'une urbanisation massive, nécessitant des extensions de réseaux (assainissement, défense incendie...) et des renforcements d'équipements (scolaires...)
- Tenir compte du cadre législatif dans lequel s'inscrivent les nouveaux documents d'urbanisme (SCOT, PLU, cartes communales), qui visent à mettre en œuvre un développement cohérent, endiguant le mitage et l'étalement urbain.

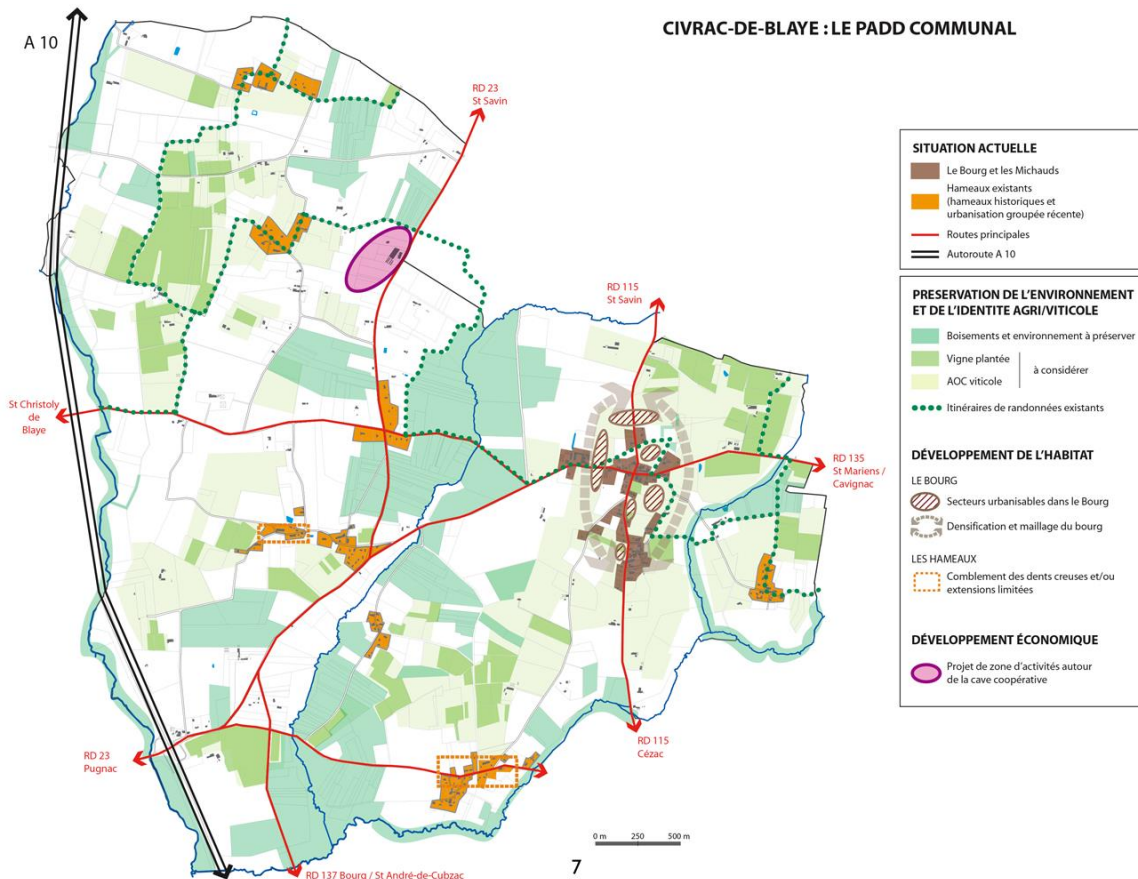
Les 5 axes d'actions de développement du PADD

1. Lutter contre le mitage du territoire communal et son urbanisation linéaire
2. Préserver des coupures « vertes » entre les différentes parties urbanisées
3. Densifier et étendre, de manière mesurée, le bourg en affirmant son rôle fédérateur et central
4. Accueillir de l'urbanisation dans les hameaux lorsque les conditions préalables sont réunies (défense incendie, capacité de l'assainissement individuel, intérêts agricoles préservés...)
5. Diversifier le tissu économique par l'accueil artisanal et de PME/PMI

Type d'urbanisation visée dans le PADD

Une urbanisation à vocation d'habitations envisagée essentiellement autour du bourg, de ses équipements et de ses réseaux (dont l'assainissement collectif).

Cartographie



Les orientations générales regroupées par thème

DEMOGRAPHIE

- ★ Accueillir 130 nouveaux habitants à un horizon de 10 ans (150 maximum).
- ★ Densifier le secteur Bourg / les Michauds et faire vivre les hameaux
- ★ Embellir et sécuriser les espaces publics du bourg

ECONOMIE

- ★ Respecter l'activité agricole / viticole
- ★ Développer une zone d'activités
- ★ Dynamiser le centre-bourg en termes d'attractivité économique

ENVIRONNEMENT

- ★ Conserver le caractère « rural » du territoire en protégeant les paysages naturels sensibles de l'urbanisation.
- ★ Valoriser le bâti ancien dégradé des hameaux, notamment les Faures, Hulet et Merlet.
- ★ Favoriser la découverte du territoire communal, pour les habitants et les visiteurs.

b) Situation de la commune de Civrac de Blaye

Le PLU de la commune de Civrac de Blaye a été approuvé en 2009.

La commune comptait alors 766 habitants. Les orientations du PADD prévoient un nombre de 916 civracais en 2019 (avec une taille moyenne des ménages estimée à 2,8 personnes par ménage). Lors du dernier recensement organisé par l'INSEE en 2015, la commune atteignait 870 habitants.

Un bilan des parcelles situées en zones U ou AU a été réalisé afin d'évaluer les possibilités de création de nouveaux logements, et donc d'arrivée de nouveaux habitants :

Référence cadastrale	Lieu-dit	Superficie en m ²	Remarques
ZC n°140	La Craberie	1 257	Terrain nu - UB
ZC n°141	La Craberie	1 000	Terrain nu - UB
ZD n°38	Plaisance	3 329	Terrain communal - UB
		4 271	Terrain communal - 2AU
ZD n°45 (propriétaires privés)	Plaisance	1 565	1AU
ZD n°42p	Plaisance	1 109	Terrain nu – UB
		6 791	2AU
ZE n°158	Le Bourg Est	7 145	Terrain nu – UB
		7 138	2AU
		1 407	Terrain nu – UB
ZE n°164	Le Bourg Est	3 260	Terrain communal – UB
ZL n°78p	Hulet	3 771	Terrain + 2 hangars – UB
ZM n°72p	Chapeau	2 679	Terrain nu – UB
ZP n°49p		2 533	Terrain nu (champs) – UB
Total		47 255	

Parmi ces 10 parcelles :

- Deux parcelles appartiennent à la commune et sont réservées pour des projets d'aménagement d'équipements publics. Ces terrains représentent une surface de 10 860 m².
- Une parcelle (ZE n°45) appartient à une société dédiée à la viticulture et qui ne prévoit pas de créer de nouveaux logements.
- Quant à celles appartenant à des particuliers, depuis 10 ans, aucune démarche n'a été entreprise, qui pourrait nous renseigner sur leur volonté de vendre ou d'aménager ces parcelles.

Parcelles nues en zone UB situées au Bourg Est (ZE), appartenant au même propriétaire qui pourraient être découpées comme telles :

Terrain	N° de parcelles	Superficie du terrain en m ²
1	n°179 et 181	850
2	n°180p et 182p	812
3	n°170, 174, 183 et 184	842
4	n°171 et 175	848
5	n°173, 178 et 185	846
6	n°186	757
Total		4 955

Ce découpage de terrains existe depuis de nombreuses années et n'a pas été exploité.

Par ailleurs, la CCLNG a réalisé un bilan des demandes d'autorisations d'urbanisme déposées entre 2009 et 2018. Ce bilan fait apparaître une baisse d'environ 64% du nombre de dépôts de permis de construire sur Civrac de Blaye.

En effet, la moyenne annuelle depuis 2009 du nombre de dépôts de permis de construire s'élève à 14, sachant que seulement 5 permis de construire ont été déposés en 2018, de même en 2016 et 7 en 2017.

Civrac de Blaye est la seule commune du territoire de la Communauté de communes Latitude Nord Gironde à présenter une telle tendance. Cela pourrait notamment s'expliquer par l'absence de parcelles en zones constructibles en vente sur la commune.

Cette diminution du nombre de nouveaux logements créés, qui réduit les possibilités d'accueil de nouveaux habitants, pourrait avoir des conséquences sur le fonctionnement de certains équipements publics, et notamment sur le maintien des classes de l'école primaire communale.

Il convient de préciser que sur l'ensemble des bâtiments repérés pour un changement de destination, la commune estime que la totalité des bâtiments repérés ne sera pas amené à changer de destination dans les prochaines années. L'accueil de nouveaux habitants sera donc en cohérence avec les orientations du PADD.

Ainsi, en considérant l'ensemble des éléments exposés ci-dessus (évolution de la construction sur les dix dernières années, nombre d'habitants, capacité d'accueil des zones urbaines et à urbaniser du PLU, limitation du nombre de logements par bâtiment en zone A et N), le nombre de bâtiments proposés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (14) ne propose pas un accueil de population incompatible avec les orientations du PADD.

CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIE DU PLU

1. Identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N

Suite à une première consultation des PPA, la commune a réduit le nombre de bâtiments désignés initialement en établissant une méthodologie basée sur différents critères :

- La préservation de l'activité agricole ;
- L'accessibilité aux réseaux publics ;
- Les caractéristiques du bâti.

Préservation de l'activité agricole :

La commune veille à ne pas compromettre une activité agricole déjà existante.

Pour cela, notamment suite à l'avis reçu par l'INAO, les bâtiments encore utiles à l'exploitation agricole ne pourront pas faire l'objet d'un changement de destination ;

Accessibilité aux réseaux publics :

Les bâtiments doivent être desservis par des réseaux publics existants :

- Eau potable
- Electricité
- Voirie
- Téléphonie
- Assainissement (aptitude des sols à l'assainissement individuel)
- Défense incendie

Afin d'être en conformité avec le Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie, les surfaces habitables seront limitées à 250 m² par foyer. Les bâtiments situés à plus de 400 mètres du 1^{er} PEI ne sont pas couverts par la défense incendie et ne sont donc pas désignés pour un changement de destination.

La desserte des bâtiments désignés par le réseau eau potable et électricité a également été un critère de sélection.

Il est précisé dans le règlement en zones A et N que l'assainissement individuel est à la charge du propriétaire ou du futur acquéreur. Il devra être conforme avec la réglementation en vigueur au moment de la réalisation des travaux et devra être validé par les services compétents.

Certains bâtiments désignés sont situés dans des secteurs où la faisabilité d'un assainissement individuel nécessitera des solutions techniques plus complexes, voire onéreuses.

Caractéristiques du bâti :

La préservation et valorisation du patrimoine bâti présentant un intérêt architectural constitue un critère de sélection afin d'éviter sa dégradation. Ainsi, les bâtiments désignés devront être composés de matériaux comme la pierre de taille, les moellons, enduit ton pierre pour les nouvelles constructions. Le règlement stipulera une obligation de conserver les modénatures existantes.

L'intérêt architectural des bâtisses a également été un critère dans le choix des bâtiments et a permis d'écarter ceux comprenant une majorité de parpaing, aggloméré ou de tôle par exemple ;

Justifications

Le Plan Local d'Urbanisme n'est pas un document figé. Il doit s'adapter aux transformations de la commune et à l'évolution des nouveaux besoins de la population.

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme vise à favoriser, au moyen d'une légère densification de la zone A et N, un urbanisme maîtrisé, raisonné et durable.

Le changement de destination a notamment pour but de valoriser et de préserver d'anciens bâtiments agricoles désaffectés de leur usage agricole.

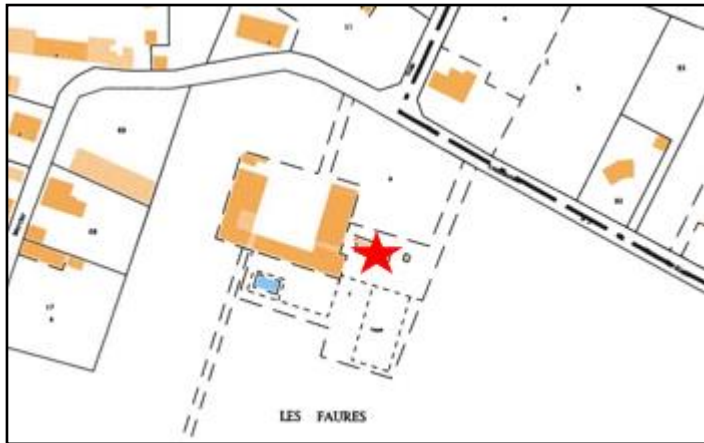
Liste des bâtiments désignés

N°	CADASTRE		ZONE	PROPRIETAIRE	ADRESSE
1	ZA	18	AGRICOLE	G.F.A DES FAURES	1 les Faures
2	ZA	29	NATURELLE	CORBINEAU	Mercier Nord
3	ZB	56	AGRICOLE	M MME ALBERT Pierre	17 les Berlans
4	ZC	26	NATURELLE	M MME VILLIER Albert	14 la Craberie
5	ZD	39 et 40	NATURELLE	MME CADUSSEAU Michèle	4 Dordonneau
6	ZE	17	AGRICOLE	MME PAGE JC Née GAGNE	Les Moines
7	ZK	60	NATURELLE	M REY Isabelle	2 Moulin de Jasson
8	ZK	42	NATURELLE	M MME BUFFET Daniel	3 Moulin de Jasson
9	ZN	46	AGRICOLE	M MASSE Michel	1 Gautier
10	ZP	124	NATURELLE	M REYRAUD Henry (succession de)	20 la Gaucherie
11	ZR	8	NATURELLE	MME LEGAL Née VILLIERS Lucette	1 Merlet
12	ZT	97	NATURELLE	M GABEL Jean Claude	3 Les Berlans
13	ZT	94	NATURELLE	M ABY Jean Paul SEGUIN Jean Michel	Les Berlans
14	ZT	29	AGRICOLE	MME CLECH Pierrette	6 les Berlans

DESCRIPTION ET ANALYSE DES BÂTIMENTS RETENUS

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

L'ensemble des bâtiments désignés ci-dessous respectent les critères fixes. Ainsi, pour chacun, les réseaux d'eau (conformément à l'avis du Syndicat des eaux du Blayais du 24 mai 2019), et d'électricité (rapport du SDEEG du mois de juillet 2019) existent en bordure de la voie publique et l'assainissement est individuel. L'ensemble des bâtiments repérés pour un changement de destination ont pour destination future l'habitat.

REFERENCE CADASTRALE	LIEU-DIT	ANALYSE ET DESCRIPTION	ÉVALUATION DE LA SURFACE AMÉNAGEABLE	ACCES VOIRIE ET RESEAU INCENDIE
Section ZA N° 18	Les Faures	Bâtiment en pierre de taille et moellons avec piliers. Toiture de tuiles de Gironde. N'est plus utile à l'exploitation agricole depuis la construction d'un hangar sur la parcelle ZA n° 69	80 m²	Accès par la VC n°5. Borne incendie à la Garouillasse à 280 mètres.
				

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

REFERENCE CADASTRALE	LIEU-DIT	ANALYSE ET DESCRIPTION	ÉVALUATION DE LA SURFACE AMÉNAGEABLE	ACCES VOIRIE ET RESEAU INCENDIE
Section ZA N° 29	Mercier Nord	Ancienne maison d'habitation en pierre de taille et moellons. Cheminée ancienne à conserver. Toiture en tuiles de Gironde.	120 m²	Accès par la VC n°4. Borne incendie à Mercier à 80 mètres.
				

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

REFERENCE CADASTRALE	LIEU-DIT	ANALYSE ET DESCRIPTION	ÉVALUATION DE LA SURFACE AMÉNAGEABLE	ACCES VOIRIE ET RESEAU INCENDIE
Section ZB N° 56	Les Berlans Nord	Ancienne maison d'habitation en pierre de taille et moellons. Cheminée ancienne à conserver. Toiture en tuiles de Gironde.	150 m²	Accès par la VC n°6. Borne incendie au Berlans Nord à 280 mètres.
				

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

REFERENCE CADASTRALE	LIEU-DIT	ANALYSE ET DESCRIPTION	ÉVALUATION DE LA SURFACE AMÉNAGEABLE	ACCES VOIRIE ET RESEAU INCENDIE
Section ZC N° 26	La Craberie	Ancien bâtiment dont une partie a été habitée il y a quelques décennies. Murs en pierre de taille et moellons avec cheminée ancienne. Toiture en tuiles plates rouge. Ne dépend plus d'une exploitation agricole.	100 m²	Accès par la RD n°23. Borne incendie à la Craberie à 130 mètres.



Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

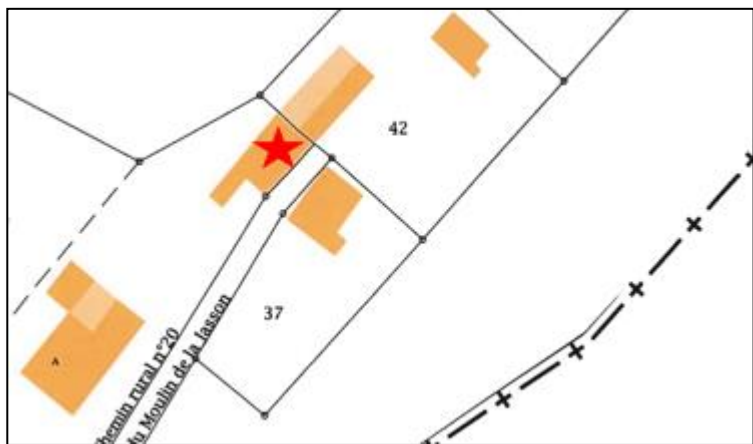
REFERENCE CADASTRALE	LIEU-DIT	ANALYSE ET DESCRIPTION	ÉVALUATION DE LA SURFACE AMÉNAGEABLE	ACCES VOIRIE ET RESEAU INCENDIE
Section ZD N° 39 et 40	Dordonneau	Ancienne habitation d'ouvriers agricole de l'exploitation. Maison en pierre de taille et moellons avec ancienne cheminée. Toiture en tuiles de Gironde. Les parties en tôle correspondent seulement à des portails coulissants	100 m²	Accès par la RD n°115. Borne incendie à Dordonneau à 290 mètres.



Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

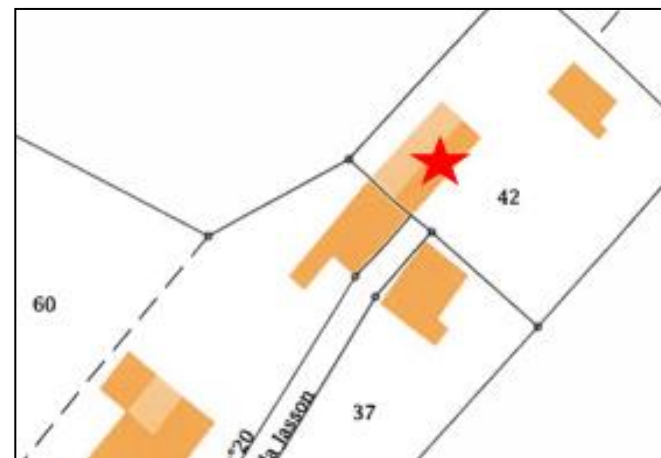
REFERENCE CADASTRALE	LIEU-DIT	ANALYSE ET DESCRIPTION	ÉVALUATION DE LA SURFACE AMÉNAGEABLE	ACCES VOIRIE ET RESEAU INCENDIE
Section ZE N° 17	Les Moines	Ancienne habitation en pierre de taille et moellons. Toiture en tuiles de Gironde. N'est pas nécessaire à l'exploitation agricole qui comprend déjà beaucoup de bâtiments.	80m ²	Accès par la VC n°18. Borne incendie aux Moines à 90 mètres.
				

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

REFERENCE CADASTRALE	LIEU-DIT	ANALYSE ET DESCRIPTION	ÉVALUATION DE LA SURFACE AMÉNAGEABLE	ACCES VOIRIE ET RESEAU INCENDIE
Section ZK N° 60	Moulin de la Jasson	Ancien bâtiment d'exploitation, en pierre de taille et moellons. Toiture en tuiles de Gironde. Ne fait plus partie d'une exploitation agricole. Est mitoyen avec l'immeuble cadastré ZK n°42.	80 m²	Accès par le chemin rural n°20. Borne incendie au Moulin de la Jasson à 230 mètres.
				

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

REFERENCE CADASTRALE	LIEU-DIT	ANALYSE ET DESCRIPTION	ÉVALUATION DE LA SURFACE AMÉNAGEABLE	ACCES VOIRIE ET RESEAU INCENDIE
Section ZK N° 42	Moulin de la Jasson	Ancien bâtiment d'exploitation, en pierre de tailles et moellons. Toiture en tuiles de Gironde. Ne fait plus partie d'une exploitation agricole. Est mitoyen avec l'immeuble précédent.	85 m²	Accès par le chemin rural n°20. Borne incendie au Moulin de la Jasson à 250 mètres.



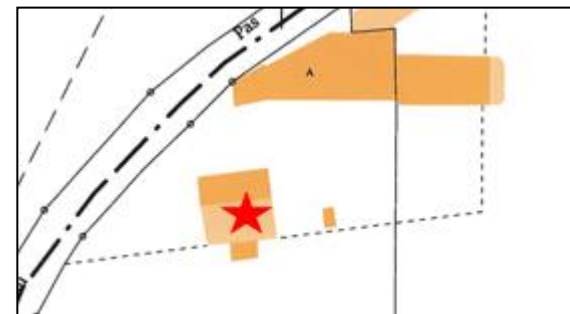
Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

REFERENCE CADASTRALE	LIEU-DIT	ANALYSE ET DESCRIPTION	ÉVALUATION DE LA SURFACE AMÉNAGEABLE	ACCES VOIRIE ET RESEAU INCENDIE
Section ZN N° 46 - Anciennement ZN n°8	Gautier	Bâtiment en pierre de taille et moellons. Toiture en tuiles de Gironde. Une partie a été habitée anciennement et ne fait plus partie d'une exploitation agricole. Vieille cheminée et ancien puit à conserver.	250 m²	Accès par la RD n°23. Borne incendie à Gautier à 320 mètres.



Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

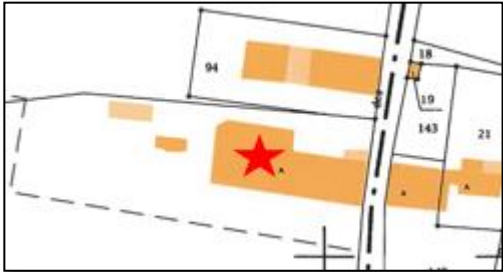
REFERENCE CADASTRALE	LIEU-DIT	ANALYSE ET DESCRIPTION	ÉVALUATION DE LA SURFACE AMÉNAGEABLE	ACCES VOIRIE ET RESEAU INCENDIE
Section ZP N° 124	La Gaucherie	Divers matériaux composent le bâtiment : pierre de taille, moellons, toiture en tuiles rouges. Ne fait plus partie d'une exploitation agricole.	120 m²	Accès par la VC n°15. Borne incendie à la Gaucherie à 15 mètres.



Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

REFERENCE CADASTRALE	LIEU-DIT	ANALYSE ET DESCRIPTION	ÉVALUATION DE LA SURFACE AMÉNAGEABLE	ACCES VOIRIE ET RESEAU INCENDIE
Section ZR N° 8	Merlet	De cet ancien bâtiment agricole ne subsistent que 3 murs debout en pierre de taille et moellons. Ne fait plus partie d'une exploitation agricole.	130 m²	Accès par la VC n°12. Borne incendie à Merlet à 120 mètres.
				

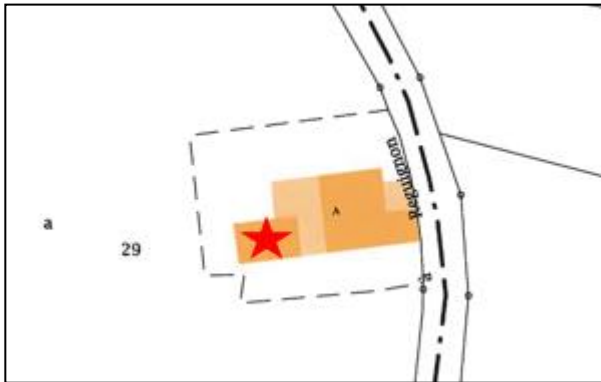
Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

REFERENCE CADASTRALE	LIEU-DIT	ANALYSE ET DESCRIPTION	ÉVALUATION DE LA SURFACE AMÉNAGEABLE	ACCES VOIRIE ET RESEAU INCENDIE
Section ZT N° 97	Les Berlans Ouest	Situé en prolongement d'une habitation existante, ce bâtiment est construit en pierre de taille et moellons et la toiture en tuiles de Gironde. Une partie était habitée, il y a quelques décennies.	150 m²	Accès par la VC n°10. Borne incendie au Berlans à 260 mètres.
				

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

REFERENCE CADASTRALE	LIEU-DIT	ANALYSE ET DESCRIPTION	ÉVALUATION DE LA SURFACE AMÉNAGEABLE	ACCES VOIRIE ET RESEAU INCENDIE
Section ZT N° 94	Les Berlans Ouest	Cet ancien bâtiment agricole qui ne fait plus partie d'une exploitation est composé de plusieurs matériaux : pierre de taille, moellons crépis. La toiture est en tuiles de Gironde.	180 m ²	Accès par la VC n°10. Borne incendie au Berlans à 240 mètres.
				

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

REFERENCE CADASTRALE	LIEU-DIT	ANALYSE ET DESCRIPTION	ÉVALUATION DE LA SURFACE AMÉNAGEABLE	ACCES VOIRIE ET RESEAU INCENDIE
Section ZT N° 29	Les Berlans Ouest	Cet ancien bâtiment agricole ne fait pas partie d'une exploitation agricole. Les matériaux sont composés de pierres de taille avec piliers, et moellons. La toiture est en tuiles de Gironde	90 m²	Accès par la VC n°10. Borne incendie au Berlans à 150 mètres.
				

3. Adaptation du règlement du PLU dans les zones A et N

Modification du règlement du PLU de la zone A

Règlement du PLU en vigueur	Règlement du PLU après la modification simplifiée
CHAPITRE I DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE A SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	CHAPITRE I DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE A SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES <i>Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments qui sont identifiés dans les documents graphiques du règlement, et listés au rapport de présentation, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, forestière ou la qualité paysagère du site.</i> <i>La surface de plancher sera de maximum 250m2.</i> <i>Les bâtiments existants à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes, dès lors que ces extensions et annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</i> <i>Les extensions seront limitées à 30% de la surface de plancher de l'existant, sans que puisse être dépassée une surface totale de 250m2.</i> <i>Les annexes, hormis les piscines, en surface réunie ne pourront pas dépasser 50m2 d'emprise au sol.</i> <i>Les piscines, couvertes ou non, sont autorisées.</i> <i>Sur les terrains situés dans une zone soumise à l'aléa remontées de nappes (voir la carte annexée au rapport de présentation), les caves et les sous-sols sont interdits.</i>
SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL ARTICLE A.3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 2. Voirie Non réglementé	SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL ARTICLE A.3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 2. Voirie <i>L'accès à la voirie sera à la charge du propriétaire ou d'un éventuel acquéreur</i>

ARTICLE A.4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 2 - Assainissement des eaux usées Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels selon la filière définie au schéma directeur d'assainissement, et à condition que la superficie et la nature hydrogéologie du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires) <u>Pour les constructions existantes</u> : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes c'est à dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition MISE, Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999)	ARTICLE A.4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 2 - Assainissement des eaux usées Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels selon la filière définie au schéma directeur d'assainissement, et à condition que la superficie et la nature hydrogéologie du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires) <u>Pour les constructions existantes</u> : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes c'est à dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition MISE, Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999) <i>L'assainissement individuel doit être conforme avec la réglementation en vigueur au moment de la réalisation des travaux et devra être validé par les services compétents</i> <i>L'assainissement est à la charge du propriétaire ou d'un éventuel acquéreur.</i>
ARTICLE A.11. ASPECT EXTERIEUR Principes généraux.	ARTICLE A.11. ASPECT EXTERIEUR <i>Le règlement devra reprendre l'ensemble de l'article de la zone U pour les changements de destination (pour les façades et toitures).</i> Principes généraux.
	ARTICLE A 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES <i>Il est recommandé de créer une bande boisée entre les bâtiments et les parcelles cultivées lorsque c'est le cas.</i> <i>Dans les espaces exposées au risque de feu de forêt (à moins de 200m d'un espace boisé) - en application de l'article L. 134-6 du code forestier et du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies du 20 avril 2016, il est obligatoire de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé :</i> - Aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; - Aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

Modification du règlement du PLU de la zone N

Règlement du PLU en vigueur	Règlement du PLU après la modification simplifiée
CHAPITRE I DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE N	CHAPITRE I DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE N SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES <i>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</i> - <i>L'installation de caravanes à usage d'habitation</i> - <i>Les Habitations Légères de Loisirs</i> ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES <i>Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments qui sont identifiés dans les documents graphiques du règlement, et listés au rapport de présentation, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, forestière ou la qualité paysagère du site.</i> <i>La surface de plancher sera de maximum 250m2.</i> <i>Les bâtiments existants à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes, dès lors que ces extensions et annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</i> <i>Les extensions seront limitées à 30% de la surface de plancher de l'existant, sans que puisse être dépassée une surface totale de 250m2.</i> <i>Les annexes, hormis les piscines, en surface réunie ne pourront pas dépasser 50m2 d'emprise au sol.</i> <i>Les piscines, couvertes ou non, sont autorisées.</i> <i>Sur les terrains situés dans une zone soumise à l'aléa remontées de nappes (voir la carte annexée au rapport de présentation), les caves et les sous-sols sont interdits.</i> <u>Secteur Na</u> <i>Sont autorisées les extensions des bâtiments existants et constructions liées et nécessaires à l'activité agricole ;</i>

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL ARTICLE N.3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 2. Voirie Non réglementé	SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL ARTICLE N.3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 2. Voirie <i>L'accès à la voirie sera à la charge du propriétaire ou d'un éventuel acquéreur</i>
ARTICLE N.4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 2 - Assainissement des eaux usées Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels selon la filière définie au schéma directeur d'assainissement, et à condition que la superficie et la nature hydrogéologie du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires) <u>Pour les constructions existantes</u> : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes c'est à dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition MISE, Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999)	ARTICLE N.4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 2 - Assainissement des eaux usées Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels selon la filière définie au schéma directeur d'assainissement, et à condition que la superficie et la nature hydrogéologie du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires) <u>Pour les constructions existantes</u> : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes c'est à dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition MISE, Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999) <i>L'assainissement individuel doit être conforme avec la réglementation en vigueur au moment de la réalisation des travaux et devra être validé par les services compétents</i> <i>L'assainissement est à la charge du propriétaire ou d'un éventuel acquéreur.</i>
ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE <u>Secteur Na</u> <i>Non réglementé.</i>

ARTICLE N.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	ARTICLE N.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS <u>Secteur Na</u> <i>Il n'existe aucune limite de hauteur pour les bâtiments d'exploitation agricole (silos, cuves, chais, etc.). Cependant, elles doivent s'inscrire par leur architecture et leur aspect extérieur dans le paysage agricole de la commune.</i> <i>Les constructions dont la vocation principale n'est pas strictement et uniquement agricole (maison de l'exploitant, bâtiments d'activité de vente ou d'hébergement, de type local de dégustation viticole, chambres d'hôtes, etc.) ne peuvent quant à elles dépasser deux niveaux (R+1) et une hauteur de 10 mètres, sauf constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers.</i>
ARTICLE N.11. ASPECT EXTERIEUR	ARTICLE N.11. ASPECT EXTERIEUR <i>Le règlement devra reprendre l'ensemble de l'article de la zone U pour les changements de destination (pour les façades et toitures).</i> <i>Façades</i> <u>Secteur Na</u> <i>Les bâtiments d'activités (artisanales, agricoles, etc.) pourront être réalisés en bardage métallique de couleur foncées ou imitant les couvertures de la construction à usage d'habitat lorsqu'elle est présente, le blanc pur est interdit, la teinte pour les bardages et la couleur choisie devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.</i> ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES <i>Il est recommandé de créer une bande boisée entre les bâtiments et les parcelles cultivées lorsque c'est le cas.</i> <i>Dans les espaces exposées au risque de feu de forêt (à moins de 200m d'un espace boisé) - en application de l'article L. 134-6 du code forestier et du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies du 20 avril 2016, il est obligatoire de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé :</i> - Aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; - Aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

Les modifications apportées sont en caractères gras.

Les autres dispositions réglementaires sont inchangées.

3- Reclassement d'une parcelle actuellement classée e zone N en zone Na, dont le règlement est similaire à celui applicable à la zone A pour permettre le développement d'une activité agricole

Contexte et problème rencontré :

Un projet agricole est bloqué par le zonage N du PLU. Un exploitant agricole dans la commune de Civrac-de-Blaye depuis 2011, ne peut développer son activité sur la parcelle ZB40 au lieu-dit La Borderie car cette parcelle est actuellement classée en zone naturelle.

Du fait du classement de sa parcelle en zone N, cet exploitant ne peut agrandir ou créer des locaux agricoles, nécessaires au maintien et développement de son activité actuelle.

Le terrain de cet exploitant doit être reclassé en zone Na, dont le règlement applicable sera le même que celui de la zone A, afin de permettre le maintien voire le développement de cette activité agricole.

Modifications apportées :

- Création d'une nouvelle zone Na dont le règlement est semblable à celui applicable à la zone A ;
- Reclassement de la parcelle ZB40, qui représente 0,4 ha, en zone Na afin de permettre à l'exploitant agricole de développer son activité.



Justifications :

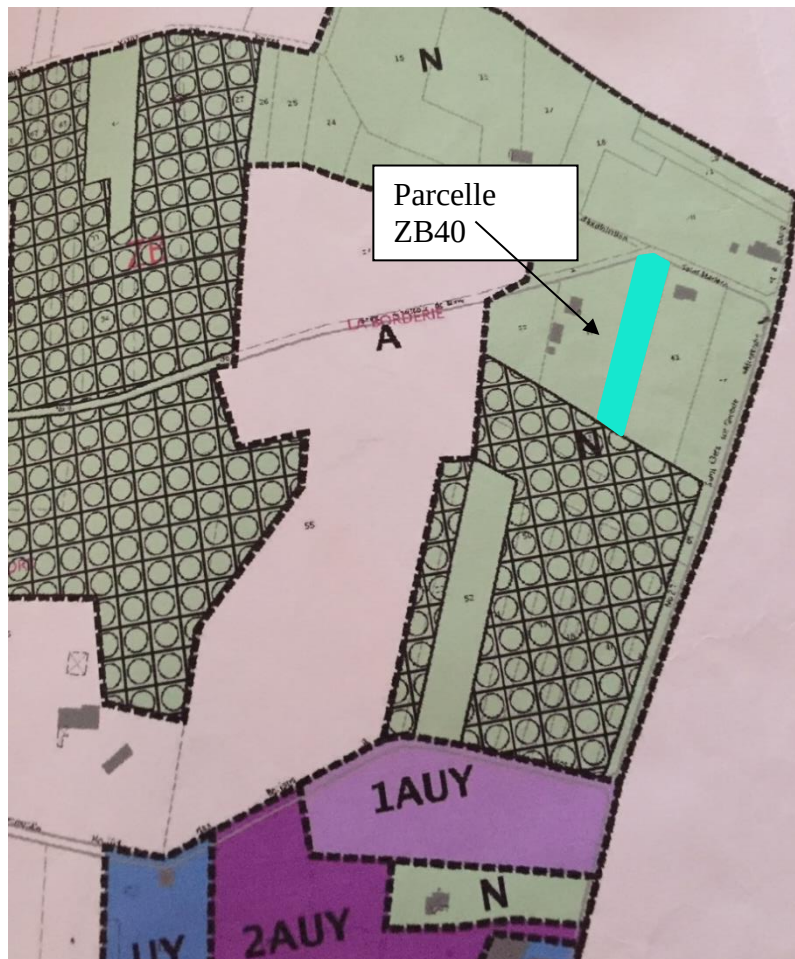
Le classement en zone Na de cette parcelle assure le maintien voire le développement de l'activité agricole de cet exploitant.

La réduction de la zone N en zone Na ne réduit pas un Espace Boisé Classé. Au global les surfaces en zone A et N sont inchangées.

La nature de l'activité projetée limite les risques de nuisance (odeur, bruit...). En effet, l'exploitant agricole souhaite maintenir cette activité agricole existante sur la parcelle ZB40 en construisant un hangar afin d'y entreposer son matériel agricole, aujourd'hui non abrité. Il projette également de développer son activité en agrandissant son chai existant, en aménageant une salle de dégustation...

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

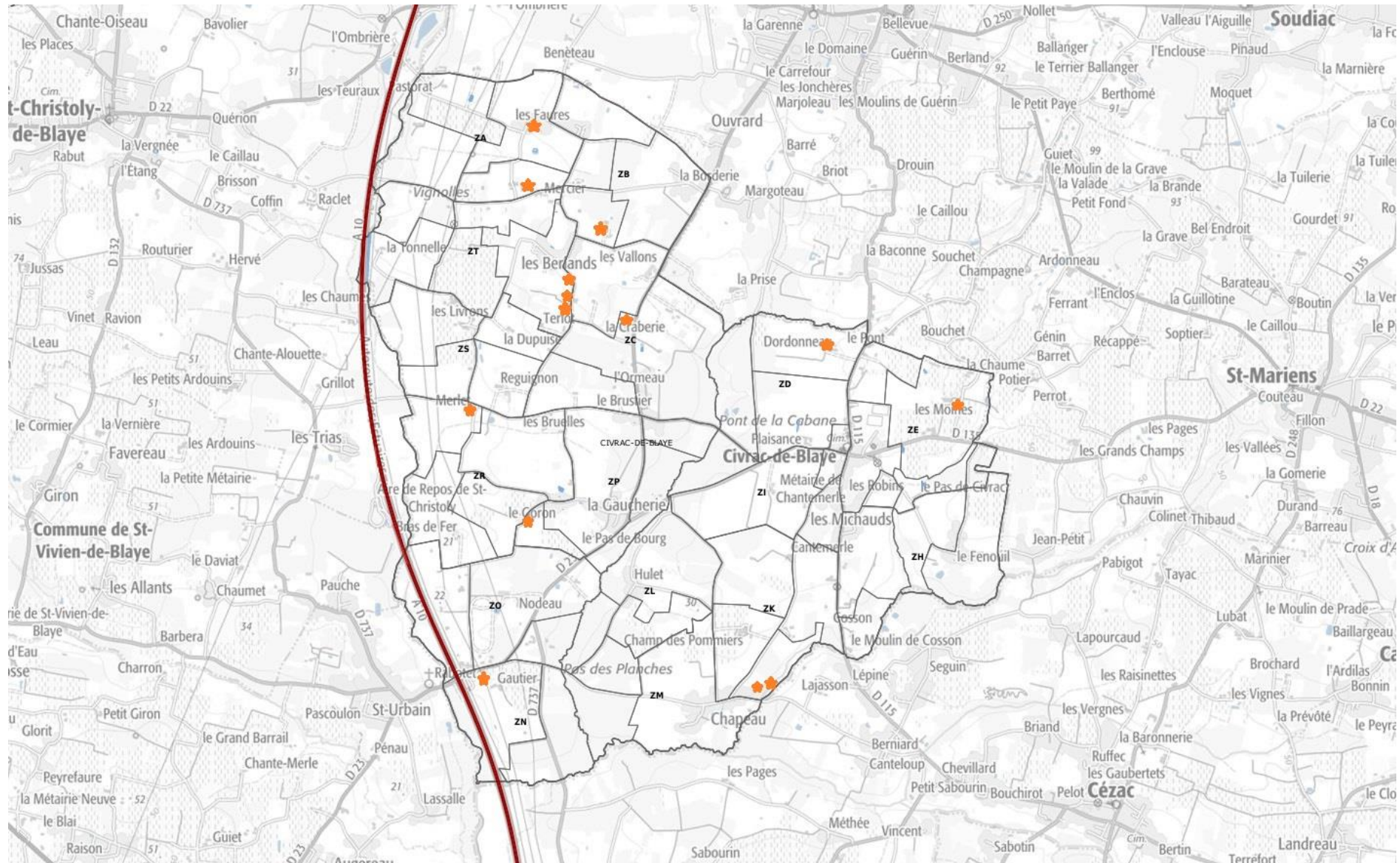
La zone est de taille réduite et éloignée des zones de protection du milieu naturel. La carte ci-dessous nous montre la localisation de la modification du zonage (reclassement de la parcelle actuelle classée en zone N en zone Na) par rapport aux zones d'enjeux naturels (Natura 2000). La zone Natura 2000 du Moron est située à plus d'1,8 km. L'activité agricole de la parcelle ZB40 n'est donc pas au contact direct ou à proximité de la zone Natura 2000, ce qui réduit fortement les incidences sur la protection du site Natura 2000.



ANNEXE A

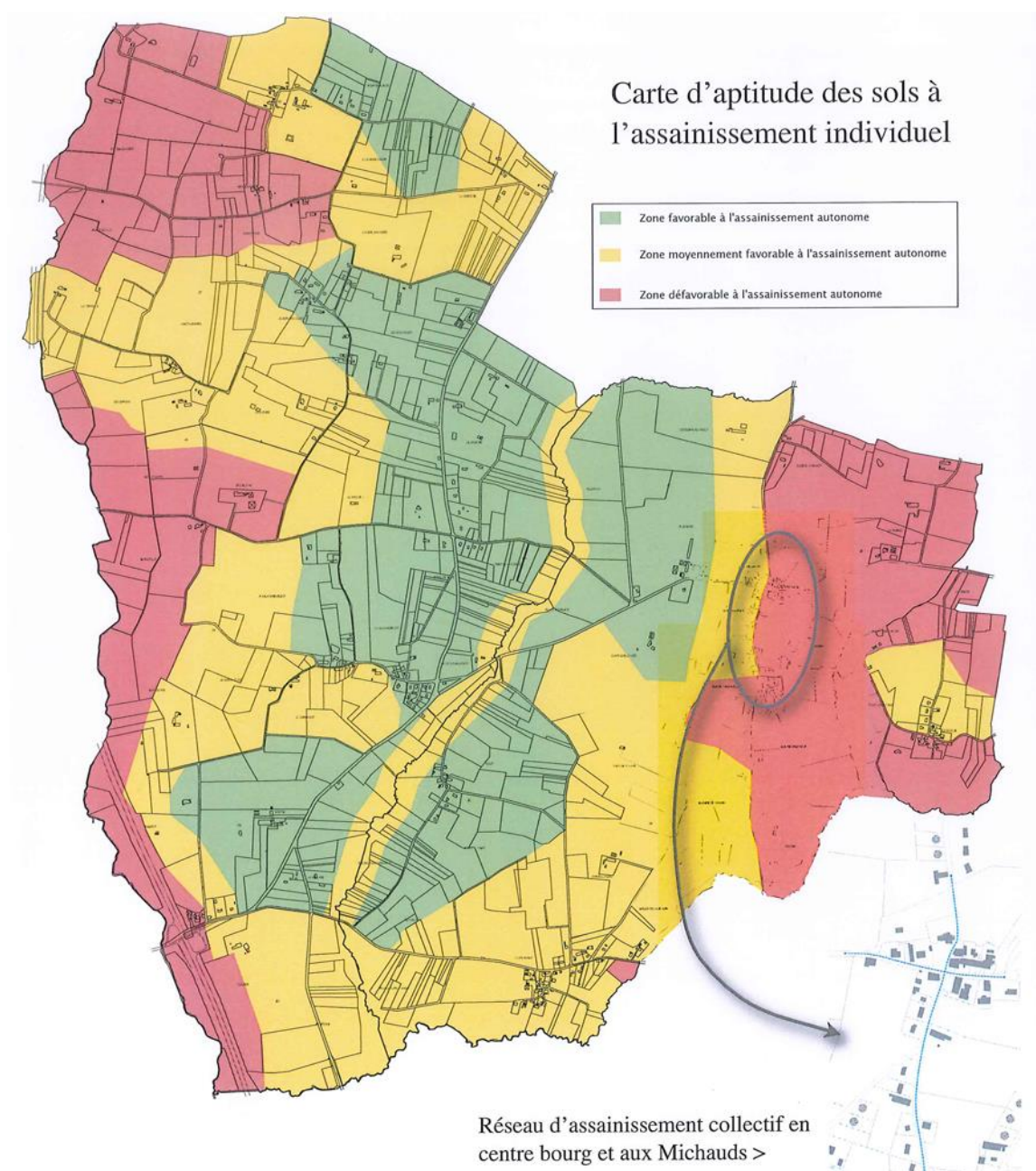
CARTOGRAPHIE

DES BATIMENTS CIBLES



ANNEXE B

APTITUDE DES SOLS A L'ASSAINISSEMENT

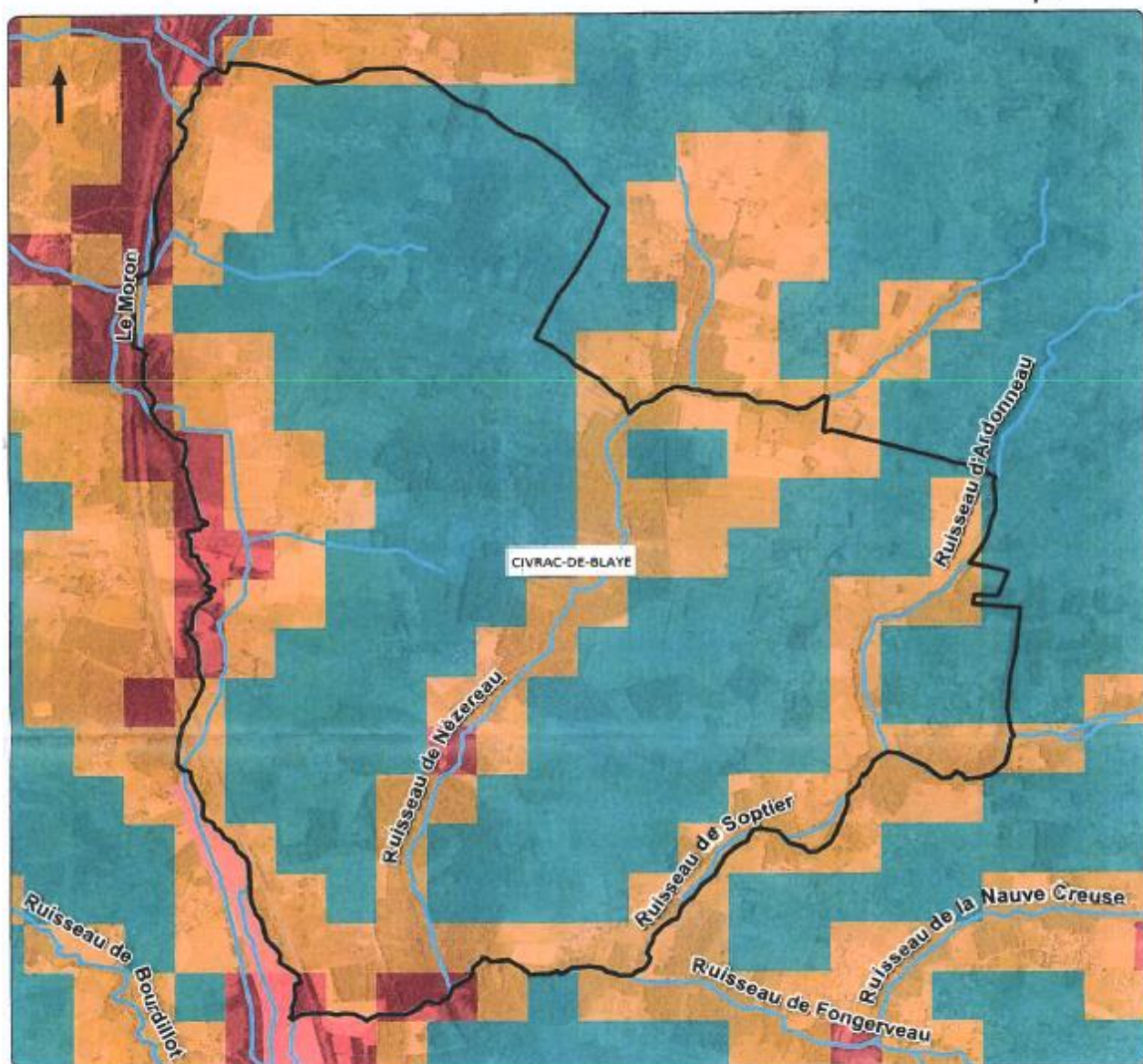


ANNEXE C

ALEA REMONTEES

DES NAPPES

Commune de CIVRAC-DE-BLAYE



Aléa remontées de nappes

- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
- Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave

Cours d'eau



Source : IGN BD GEOFLA, BD CARTHAGE et BD ALTI / BRGM

ANNEXE D
LISTE DES DEFENSES INCENDIE
SDIS 33

Liste des défenses incendies SDIS 33 - Commune de Civrac-de-Blaye

Date au 13/12/2017

Tournée ressource en eau N°2017-CIVRB-004-STSA

N°	TYPE	ADRESSE
1	PI100	LE BOURG CD 135
3	PIIR	LES MOINES ASA
4	PI100	LA CHAUME
5	PI100	MERCIER
7	PIIR	DORDONNEAU ASA
8	PI100	NODEAU
9	PI100	RABOTET
10	PI100	LE PAS DE BOURG DERRIERE ABRIS BUS
11	PI70	LA GAUCHERIE
12	PI70	LE GORON
13	PI70	LES BERLANDS
14	PI70	LES CAILLOUX
15	BIIR	L'ORMEAU SUD EST (D23/ D135E4)
16	PI100	LA CRABERIE
17	PI100	CAVE COOPERATIVE CD 23
18	PIIR	MERLET ASA
19	PIIR	LE BOURG (STADE) ASA
20	PIIR	LES FAURES ASA
21	PI100	HULET
22	PIIR	CHAPEAU ASA
23	PIIR	LE FENOUIL ASA
24	BIIR	LA BORDERIE
25	PIIR	LES MICHAUDS ASA
26	PIIR	LES FAURES EST ASA
27	PIIR	CHAPEAU OUEST ASA

ANNEXE E
PIECES ADMINISTRATIVES
- Délibération du Conseil Municipal

Département de la GIRONDE

République Française

Commune de CIVRAC-DE-BLAYE

Envoyé en préfecture le 10/03/2017

Reçu en préfecture le 10/03/2017

Arrondissement de BLAYE

ID : 033-213301260-20170306-20170018-DE

Délibération n°2017-018

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : **06 mars 2017**

Le 06 mars 2017 à 20h30, le Conseil Municipal de la Commune dûment convoqué en date du 27 février 2017 s'est réuni à la mairie sous la présidence de Monsieur Michel HENRY, Maire.

Présents : M. HENRY, C. VACHER (adjoint), B. BERNY (adjointe), M. GRACIA (adjointe), J-C BODET, D. LEVIS, B. MAURIN, C. RODIER-VILLIER, Y. SAURA.

Absents excusés : M. BRARD (pouvoir à B. BERNY), S. GUILBOT (pouvoir à M. HENRY), M-A DAMIANO, I. MOTTIN (pouvoir à C. RODIER-VILLIER), J-P RODRIGUEZ (pouvoir à Y. SAURA), S. VEUILLE (pouvoir à M. GRACIA).

Secrétaire de séance : C. RODIER-VILLIER

NOMBRE DE MEMBRES :

En exercice : 15
Présents : 09
Exprimés : 14
Pour : 14
Contre : 00
Abstention : 00

OBJET :
**Modification simplifiée
du PLU**

Le Maire rappelle que le Plan Local d'urbanisme (P.L.U.) communal a été approuvé par délibération du 02 septembre 2009,

Les membres de la commission présentent la procédure, suite à leur réunion de vendredi dernier. La modification simplifiée du PLU permettrait de pallier aux conséquences de la loi ALUR sur les bâtiments situées en zone A et en zone N.

En effet, suite au refus d'un dossier de projet de rénovation et d'aménagement d'un bâtiment ancien dû à la loi ALUR, il a été remarqué qu'aucune désignation de bâtiments sur le territoire n'avait été faite.

Ainsi, si la procédure de modification simplifiée du PLU n'est pas lancée, les anciens bâtiments agricoles qui ne le sont plus depuis des années, tomberont en ruine, alors que des projets de rénovation de ces bâtiments historiques sont déposés afin de les transformer en maison d'habitation.

Cette procédure d'une durée de 6 mois minimum, sera encadrée par un cabinet.

Suite à la réunion de la commission, 41 pastillages ont été relevés, c'est-à-dire que 41 parcelles ont été précédemment désignées pour le changement de destination : 29 en zones Naturelles et 12 en agricoles. Cela équivaut à 63 bâtiments concernés.

Les élus précisent que le plus important est de n'oublier personne, donc un temps particulier sera consacré afin de ne pas avoir à réitérer la démarche. Le critère essentiel dans le choix des pastillages est le suivant : les bâtiments devront être situés sur des terrains desservis. Un conseiller rappelle qu'une mise à disposition au public sera effectuée pendant 1 mois, comme le prévoit une des étapes de la procédure.

Après délibération, les conseillers acceptent à l'unanimité d'entamer la procédure pour la modification simplifiée du PLU.

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Fait à CIVRAC DE BLAYE, le 06 mars 2017

Pour extrait certifié conforme délibéré le 06 mars 2017

Envoyé en préfecture le 10/03/2017

Reçu en préfecture le 10/03/2017

Affiché le

ID : 033-213301260-20170306-20170018-DE

Le Maire, M. HENRY



Le Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la Collectivité,
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux, dans un délai de deux mois, à compter de sa publication et de sa réception.

