ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE
COMMUNE DE LOUBES BERNAC

RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce 1

Tampon de la commune	Tampon de la Préfecture

URBADOC
Chef de projet :
Etienne BADIANE
9, avenue Maurice Bourgès Maunoury
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

Rural Concept
Stéphane DELBOS
430, avenue Jean Jaurès
46 004 Cahors Cedex 9
Tél : 05 65 20 39 25
stephane.delbos@adasea.net

PRESCRIPTION DE L'ELABORATION	15/03/2018
ENQUETE PUBLIQUE	Du 29/11/2019 au 31/12/2019
APPROBATION DE LA MAIRIE	19/03/2020
APPROBATION DE LA PREFECTURE	15/07/2020

SOMMAIRE

AVIS AU LECTEUR 5

PREAMBULE 6

CHAPITRE I : EXPOSE DU DIAGNOSTIC ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS 9

Situation et articulation avec les autres documents 11

CHAPITRE II : EXPOSE DU DIAGNOSTIC 17

La démographie 19

EQUILIBRE social de l'habitat 23

ECONOMIE AGRICOLE 31

Equipements, services et réseaux 42

CHAPITRE III: ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 45

Aménagement de l'espace 47

Mobilités 55

Contexte hydrographique 67

Environnement naturel 69

Gestion econome de l'espace 84

Bilan analytique 95

CHAPITRE IV : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS 97

LES OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE 98

LES secteurs STRATEGIQUES CONSTRUCTIBLES 101

CHAPITRE V : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ACTIVITE AGRICOLE ET L'ENVIRONNEMENT 111

LES INCIDENCES sur l'AGRICULTURE 113

LES INCIDENCES sur l'ENVIRONNEMENT 114

ANNEXES 146

ANNEXE : CARTE DES ENJEUX 147

LEXIQUE 152

AVIS AU LECTEUR

Le présent document correspond à l'élaboration du diagnostic territorial établi à l'échelle du groupement composé des communes de Auriac-sur-Dropt, Loubès-Bernac, Pardaillan, Saint-Géraud, Saint-Jean-de-Duras et Villeneuve-de-Duras.

Les études nécessaires à ces élaborations, ainsi que les productions matérielles qui y sont liées, ont été confiées au bureau d'études UrbaDoc basé à Toulouse au terme d'un contrat établi en application de l'article 28 du Code des Marchés Publics.

Cette approche globale a été voulue par les élus afin d'appréhender le territoire dans son ensemble pour construire un projet en commun qui sera par la suite décliné au niveau de chaque commune.

La démarche mise en place au cours de la phase d'élaboration des cartes communales est la suivante :
Phase 1 : Élaboration d'un diagnostic commun à l'échelle du groupement.
Phase 2 : Définition du parti d'aménagement au niveau de chaque commune.

Les résultats des différents ateliers vont aboutir à la définition d'un projet global permettant à l'ensemble du groupement de définir les grandes orientations de développement à l'horizon 2030.

Le règlement graphique sera élaboré avec les élus de chaque commune afin de prendre en compte les caractéristiques propres à chaque territoire.

Toutes ces phases feront l'objet de réunions de présentation aux Personnes Publiques Associées et aux habitants dans chaque commune.

Si la démarche d'élaboration des cartes communales est conjointe aux 6 communes pour leur permettre d'avoir une vision globale du territoire, chaque commune disposera de son propre document d'urbanisme.

L'élaboration du diagnostic stratégique a été réalisée par plusieurs personnes :

- Etienne BADIANE : Chef de projet, URBADOC, pour la présentation des études aux élus et services, élaboration des zonages et rédaction du rapport de présentation.
- Thomas SIRE : pour la partie environnement, URBADOC.
- Cécile GUYARD : pour la partie socio-économique et cartographique, URBADOC.
- Julien GINESTET : pour la partie morphologique et mobilité et cartographique, URBADOC
- Stéphane DELBOS : RURALCONCEPT, pour le diagnostic agricole.

PREAMBULE

1 Les objectifs d'élaboration des cartes communales

Les communes de Auriac-sur-Dropt, Loubès-Bernac, Pardaillan, Saint-Géraud, Saint-Jean-de-Duras et Villeneuve-de-Duras ont décidé d'engager l'élaboration de leur carte communale afin de permettre à chaque territoire d'avoir un document d'urbanisme délimitant les zones constructibles où les constructions sont possibles et ainsi permettre de développer le village et augmenter la population.

AURIAC SUR DROPT :
Par délibération en date du 13 mars 2018, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration de sa carte communale.
Les principaux objectifs sont :
- Avoir des constructions nouvelles ;
- Augmenter la population qui devient vieillissante et ainsi permettre à des nouvelles familles de venir habiter dans la commune ;
- Maintenir l'école du village ;
- Développer l'économie du village ;
- Agrandir plusieurs hameaux existants ;
- Avoir un document d'urbanisme pour pourvoir intégrer à l'avenir un SCOT - maintenir les terres agricoles en évitant le zonage.

VILLENEUVE DURAS :
Par délibération en date du 13 mars 2018, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration de sa carte communale.
Les principaux objectifs sont :
- Avoir des constructions nouvelles ;
- Augmenter la population qui devient vieillissante et ainsi permettre à des nouvelles familles de venir habiter dans la commune ;
- Maintenir l'école du village ;
- Développer l'économie du village ;
- Agrandir plusieurs hameaux existants ;
- Avoir un document d'urbanisme pour pourvoir intégrer à l'avenir un SCOT ;
- Maintenir les terres agricoles en évitant le zonage.

SAINT JEAN DE DURAS :
Par délibération en date du 13 mars 2018**,** le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration de sa carte communale.
Les principaux objectifs sont :
- Avoir des constructions nouvelles ;
- Augmenter la population qui devient vieillissante et ainsi permettre à des nouvelles familles de venir habiter dans la commune ;
- Maintenir l'école du village ;
- Développer l'économie du village ;
- Agrandir plusieurs hameaux existants ;
- Avoir un document d'urbanisme pour pourvoir intégrer à l'avenir un SCOT - maintenir les terres agricoles en évitant le zonage.

PARDAILLAN :
Par délibération en date du 5 mars 2018**,** le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration de sa carte communale.
Les principaux objectifs sont *:*
- Avoir des constructions nouvelles ;
- Augmenter la population qui devient vieillissant et ainsi permettre à des nouvelles familles de venir habiter dans la commune ;
- Maintenir l'école du village ;
- Développer l'économie du village ;
- Agrandir plusieurs hameaux existants ;
- Avoir un document d'urbanisme pour pouvoir intégrer l'avenir du SCOT ;
- Maintenir les terres agricoles en évitant le zonage.

SAINT GERAUD :
Par délibération en date du 21 février 2018**,** le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration de sa carte communale.
Le principal objectif est le suivant :
- Permettre des constructions nouvelles en fixant clairement les règles du jeu.

LOUBES-BERNAC :
Par délibération en date du 15 mars 2018**,** le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration de sa carte communale.
Les principaux objectifs :
- Avoir des constructions nouvelles ;
- Augmenter la population qui devient vieillissante et ainsi permettre à des nouvelles familles de venir habiter dans la commune ;
- Maintenir l'école du village ;
- Maintenir et développer les commerces ;
- Agrandir les hameaux existants ;
- Être en possession d'un document d'urbanisme en cas d'intégration à un SCOT.

Enfin, il conviendra de répondre à ces objectifs tout en préservant les espaces agricoles, les zones naturelles et le patrimoine architectural bâti sur l'ensemble de la commune.

2 Les attendus réglementaires d'une carte communale

La carte communale constitue l'un des documents permettant d'assurer la planification territoriale et par-delà d'appliquer le droit des sols sur le territoire sur lequel elle s'applique.
Il s'agit d'un document d'urbanisme simplifié dont peut se doter une commune qui ne dispose pas d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu. Elle détermine les modalités d'application des règles générales du Règlement National d'Urbanisme (RNU).
En délimitant les zones constructibles, la carte communale permet à la collectivité et aux propriétaires fonciers de s'affranchir de la règle de constructibilité limitée.
Le code a évolué au fil du temps et des lois qui successivement ont créé les Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme[a] puis les cartes communales et au fur et à mesure précisé les attendus auxquels elles doivent satisfaire.

Pour rappel :
- Les cartes communales acquièrent un premier fondement législatif grâce à un document nommé MARNU, créé par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Les MARNU sont élaborées par la commune et l'État, et sont approuvées conjointement par délibération du conseil municipal ainsi que par arrêté préfectoral.
Les MARNU ont une durée de validité de quatre ans, car elles sont destinées à régir la commune durant le temps nécessaire à la mise en œuvre d'un Plan d'Occupation des Sols[b].
- Les cartes communales ont été créées, comme les Plans Locaux d'Urbanisme[c], par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain[d] du 13 décembre 2000. Celles-ci présentent deux différences essentielles par rapport aux MARNU précédentes : elles ont une validité permanente[e] et sont approuvées après une enquête publique, afin de garantir la transparence de l'action administrative et permettre l'expression des habitants.
- Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, les cartes communales peuvent introduire un droit de préemption[1].
- La loi portant Engagement[2] National pour l'Environnement[f] du 12 juillet 2010 a précisé les attendus en matière d'urbanisme en détaillant notamment les enjeux environnementaux et en intégrant une évaluation environnementale des cartes communales pour les communes concernées par un site Natura 2000[3].
L'ensemble des communes est concerné par une zone NATURA 2000. Ainsi, la carte communale doit assurer la préservation des continuités biologiques, y compris en ce qui concerne la biodiversité ordinaire située en dehors de ces NATURA 2000.

---

[a] *MARNU*
[b] *POS*
[c] *PLU*
[d] *SRU*
[e] *Elles peuvent être révisées en fonction de l'évolution des besoins.*
[f] *ENE*

- Le 24 mars 2014, la loi pour l'Accès[a] au Logement et un Urbanisme Rénové modifie à nouveau les cartes communales dans une perspective de transition écologique des territoires et étend l'obligation d'évaluation environnementale à toutes les cartes communales susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Les quinze dernières années ont donc posé les bases d'un document qui doit désormais être établi selon des principes toujours plus affinés visant à un développement qui se veut durable et à une gestion de l'espace toujours plus économe.

Ainsi l'article L101-1[4] du Code de l'urbanisme fixe les règles générales d'utilisation du sol. L'article L161-3[5] qui reprend l'article L101-1 fixe les modalités de mise en œuvre d'une carte communale.

3 Le contenu d'une carte communale [b]

Une carte communale, conformément à l'article L.161-1 du Code de l'Urbanisme, comprend les pièces mentionnées ci-dessous :

- Le rapport de présentation.
- Un ou plusieurs documents graphiques.
- Les annexes comportent les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

3.1 Le rapport de présentation

1° L'analyse l'état initial de l'environnement et la mise en lumière des prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.101 et L.161-4[6], pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;

3° Évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

3.2 Le ou les documents graphiques

Conformément à l'article L161-4, la carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. Le ou les documents graphiques peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Contrairement au plan local d'urbanisme, la carte communale ne comporte pas de règlement, et c'est donc une interprétation du Règlement National d'Urbanisme qui s'applique.

4 La procédure

Conformément à l'article L163-3 du code de l'urbanisme, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, conduit la procédure d'élaboration de la carte communale.

Le projet de carte communale est soumis à enquête publique par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

La carte communale est approuvée par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et transmise, pour approbation, au préfet. Celui-ci se prononce dans un délai de deux mois. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé avoir approuvé la carte communale.

L'approbation de la carte communale produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités (affichage et insertion presse), la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

---

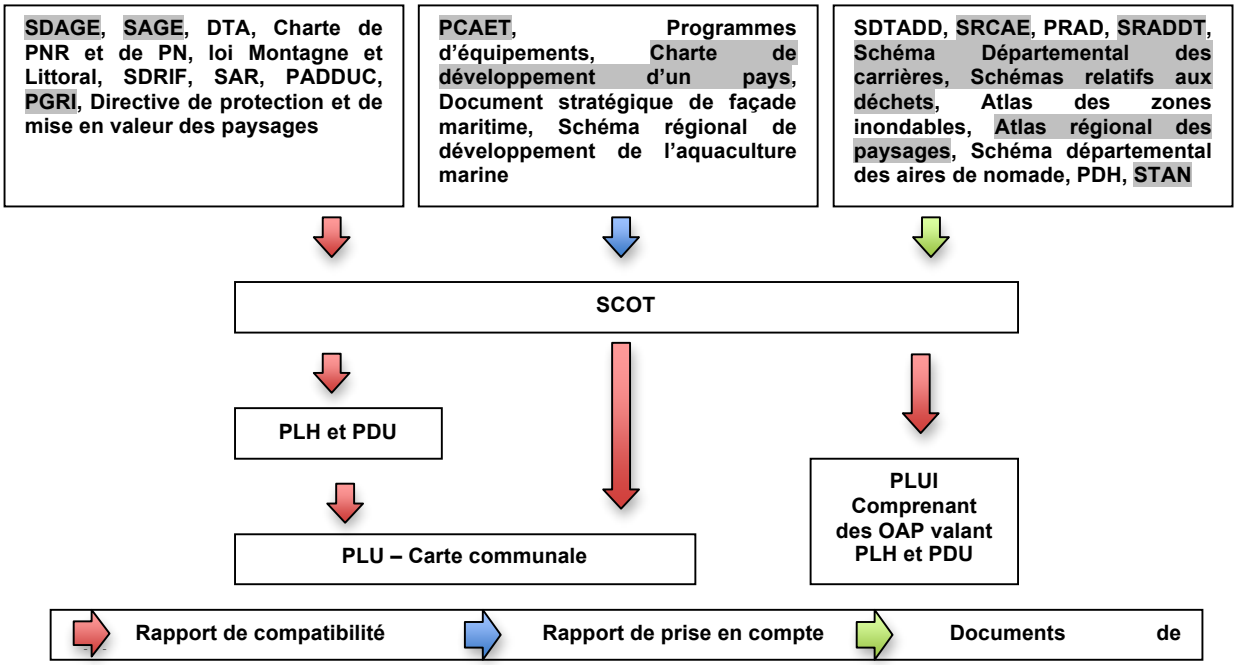
a *ALUR*

b Version du code de l'urbanisme en vigueur au 1er Août 2017

CHAPITRE I : EXPOSE DU DIAGNOSTIC ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

TABLEAU DE BORD

Illustration 1 : Hiérarchie des normes ; UrbaDoc ; 2017



Notion de compatibilité : Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement. Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

Notion de prise en compte : En complément des documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre d'autres plans et programmes. La notion de prise en compte est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

AAAAA : Documents applicables sur le territoire

SITUATION ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

1 L'articulation avec les autres documents

Les communes sont insérées dans de nombreux périmètres de documents et plans supra communaux. Les cartes communales doivent alors se conduire soit dans un rapport de compatibilité avec ceux-ci, soit à minima prendre en compte les données qu'ils contiennent.

1.1 Les documents avec lesquels la carte communale doit être compatible

La carte communale devra être compatible :
Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne. Le SDAGE est un plan d'action qui répond à l'obligation de résultat de la Directive cadre européenne sur l'eau pour atteindre le bon état des cours d'eau, lacs, nappes souterraines. Ce schéma a été adopté en décembre 2015 pour la période 2016-2021, même si cette démarche s'inscrit sur des échéances plus longues : 2010-2027.
Le SAGE Dordogne Atlantique, le SAGE Dropt et le SAGE Vallée de la Garonne sont en cours d'élaboration. Un dossier a été établi dans le cadre de la phase préliminaire d'élaboration du SAGE. L'arrêté fixant le périmètre a été signé le 10 juin 2015. L'arrêté portant création de la CLE a été signé le 07 novembre 2016.
Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Adour Garonne 2016-2021, approuvé en 2015, est un projet qui permet d'anticiper et d'organiser le risque inondation sur le territoire.

1.2 Absence de SCOT

Depuis le 1er janvier 2017 la France entière est concernée par le principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT ou de document valant SCOT au sens de l'article L142-4. De plus avec la loi ALUR, l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur constructible d'une carte communale est désormais soumise au principe d'urbanisation limitée.
Ainsi, si les présentes Cartes Communales doivent ouvrir des zones à l'urbanisation sur des secteurs non constructible, une dérogation doit être accordée par le Préfet et la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

1.3 Les documents à prendre en compte

La carte communale devra prendre en compte :
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (S.R.C.E.) est l'outil régionala de la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue (TVB). Il s'agit d'une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'espaces naturels sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent circuler et assurer leur survie. Le SRCE a été adopté le 27 mars 2015 puis annulé par le Tribunal Administratif de Bordeaux le 13 juin 2017. Il existe un Porter-à-connaissance des continuités sans portée juridique directe. La région Nouvelle Aquitaine est donc en attente du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires pour 2020. Ce document viendra compenser ce manque.
- Le Plan Climat Énergie Territoriale (PCAET) est un projet territorial de développement durable dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique. Institué par le Plan Climat national et repris par la loi Grenelle 1 et le projet de loi Grenelle 2, il constitue un cadre d'engagement pour le territoire. Deux objectifs sont visés : l'atténuation de l'impact du territoire sur le climat en réduisant les émissions de gaz à effet de serre, et l'adaptation du territoire aux impacts du changement climatique ;

1.4 Les documents de références

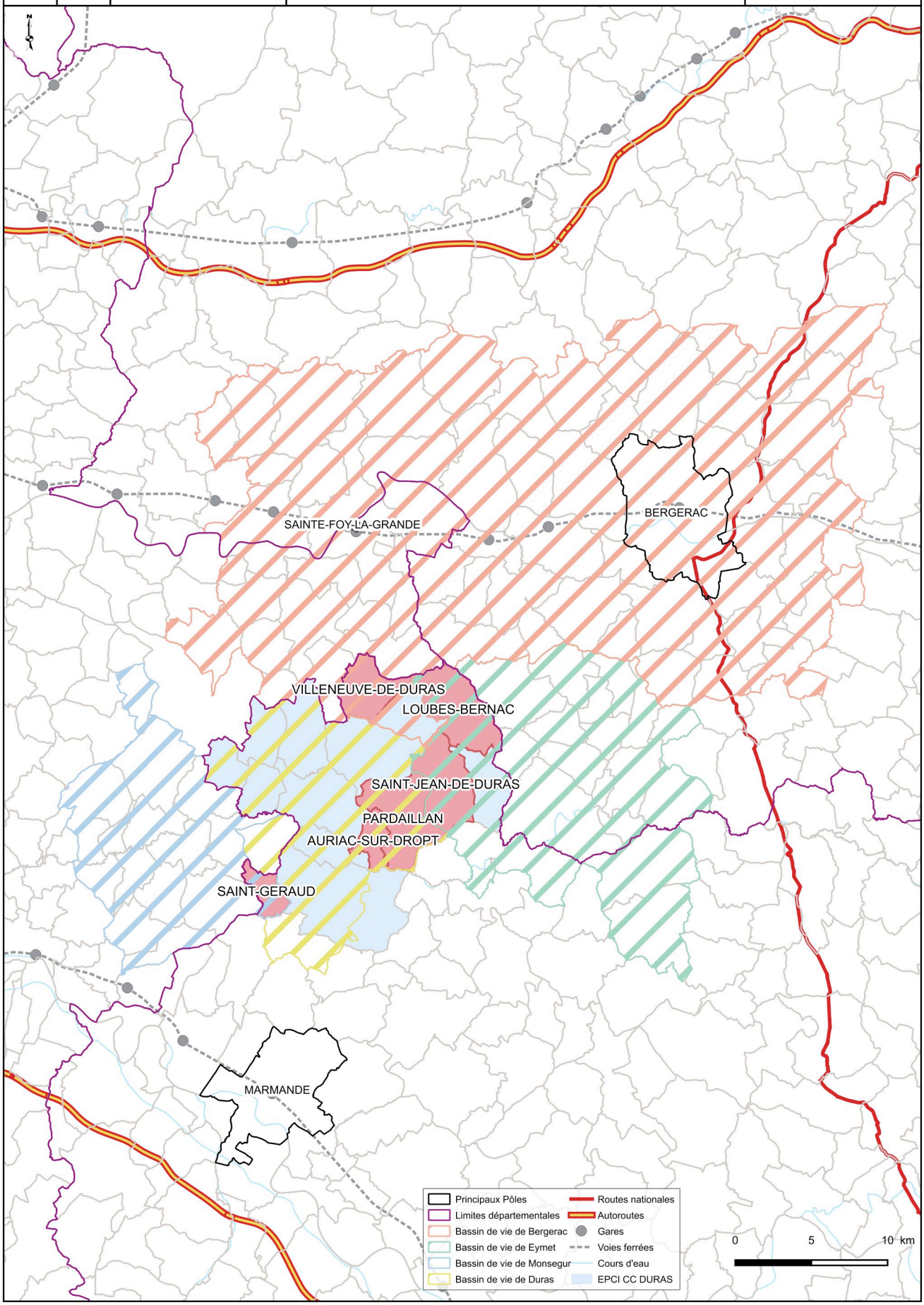
La carte communale devra faire référence :
- au Schéma Régional Climat Air Énergie (S.R.C.A.E) approuvé en juin 2012 ;
- au Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (S.R.A.D.D.T) voté le 30 mars 2009 ;
- à l'atlas des zones inondables
- l'atlas incendie de forêt et le PPR retrait-gonflement des argiles

[a] *L'ensemble des documents régionaux devront être revus suite à la fusion des Conseils Régionaux*

TABLEAU DE BORD

Illustration 2 : Inscription administrative - BD Carthage, Route 500, SCAN 25 ; UrbaDoc 2017

Groupement de Communes (47)	**INSCRIPTION TERRITORIALE**	Réalisation : UrbaDoc Octobre 2018
Elaboration de PLU		Source : Admin-Express; BD Carthage ; Route500



2 L'inscription territoriale

2.1 Le département du Lot et Garonne

Le Lot et Garonne est un département de la région Nouvelle-Aquitaine. Sa superficie de 5361 km^2 en fait un vaste territoire. Situé entre Bordeaux et Toulouse, le département est traversé par l'autoroute A62 qui relie ces deux métropoles. Ainsi, le caractère rural du département s'atténue : l'infrastructure permet une ouverture touristique sur les paysages vallonnés et les bocages.

2.2 Groupement de Communes

Les six communes concernées par la présente étude font partie de la Communauté de Communes Pays Duras. Cinq de ces communes sont limitrophes et seule la commune de Saint-Géraud n'est pas dans cette continuité. La départementale D708 sépare ces communes et traverse une partie du groupement du Nord au Sud permettant de rejoindre facilement les principaux pôles. Sainte-Foy-la-Grande, pôle principal, centralise ces communes de par l'offre de service et de commerce disponible. Les communes du groupement sont rurales mais s'inscrivent dès lors dans un territoire plus large.

2.3 La Communauté de Communes du Pays de Duras

Elle se situe au nord du département du Lot et Garonne ainsi plus proche de Bordeaux que de Toulouse.
Sa superficie totale est de 226,9 k m^2 pour une population de 5607 habitants en 2014. Elle se compose de 17 communes. Créée depuis le 31 décembre 1993, elle représente une des plus petites intercommunalités du département tant sur sa superficie que sur son nombre d'habitants. Sur les 13 intercommunalités du département, elle se retrouve en $12^{ième}$ position. Par ailleurs la communauté de communes est située entre l'autoroute A89 au Nord et l'autoroute A62 au Sud.

2.4 Les bassins de vie

Parce qu'ils se veulent être le reflet du fonctionnement d'un territoire et qu'ils sont les plus adaptés à l'étude des territoires faiblement polarisés de moins de 50 000 habitants, selon l'INSEE, les bassins de vie semblent les plus à même de fournir des limites fonctionnelles réelles, surtout lorsqu'il s'agit de programmer les aménagements à venir dans une logique de cohérence. Malgré leur proximité, différents bassins de vie viennent influencer ces communes.

Le bassin de vie de Duras
La majorité des communes du Pays de Duras appartiennent à ce bassin de vie. Ce bassin de vie rural est animé par le pôle de la commune de Duras, témoin d'un caractère rural très prégnant. Ces communes appartiennent à la zone d'emploi du pôle de Marmande.

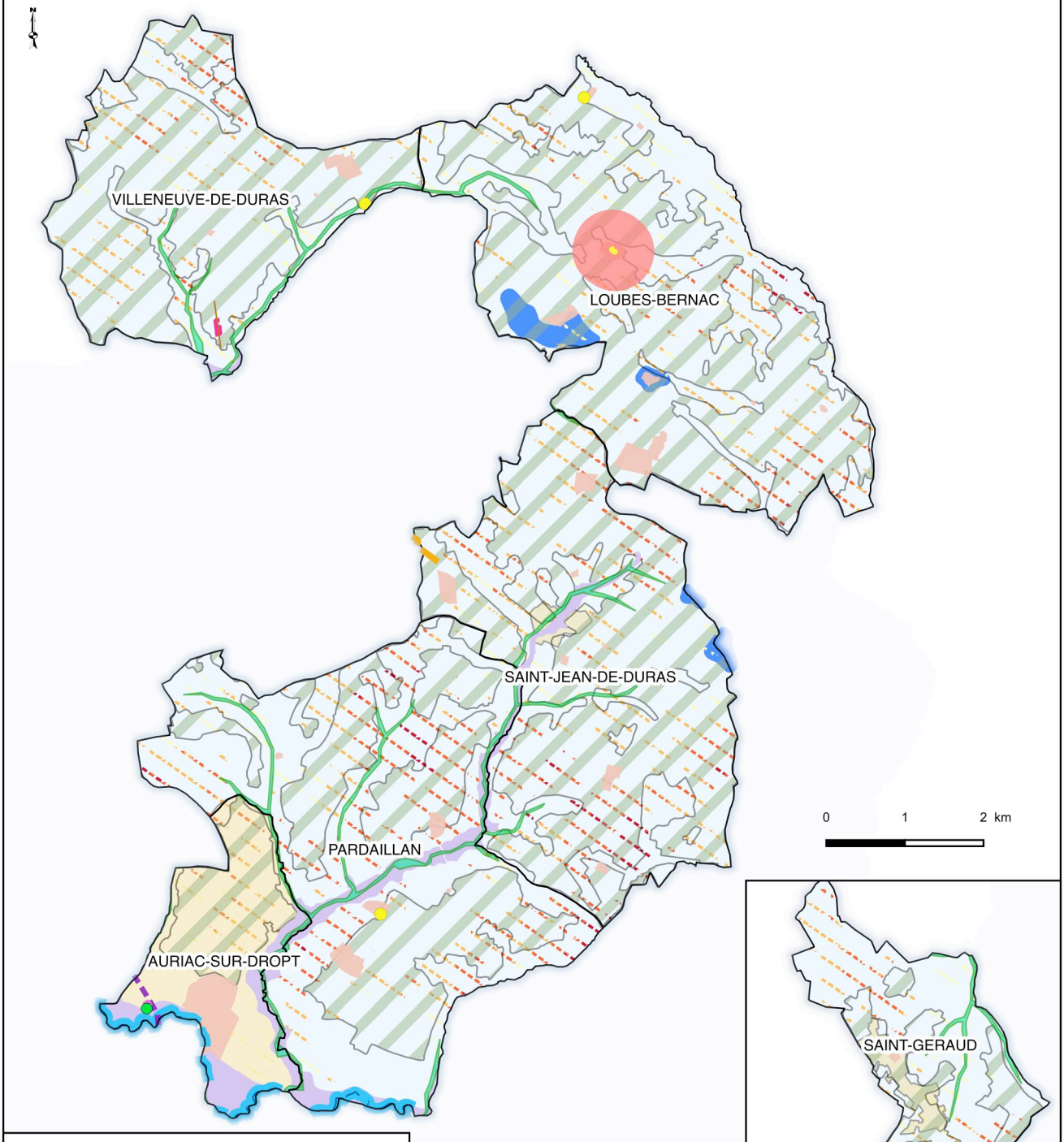
Le bassin de vie de Eymet
Les communes de Saint-Jean-de-Duras et de Loubès-Bernac sont concernées par ce bassin de vie. Situé à l'Est de la Communauté de Commune du Pays de Duras, la vie polarisante qu'est Eymet est située dans le département de la Dordogne, à la limite des deux départements. Ce bassin de vie est très rural.

Le bassin de vie de Bergerac
La commune de Villeneuve du Duras appartient au bassin de vie de Bergerac. Le bassin de vie est très étendu. Il s'étend non seulement dans le Lot et Garonne mais aussi et principalement dans le département de la Dordogne et celui de la Gironde. Il regroupe deux pôles urbains que sont la commune de Bergerac et la commune de Sainte-Foy-la-Grande. Ces pôles sont reliés entre eux par une voie ferrée et confère au territoire une offre de commerce et de service non négligeable. Ainsi, la commune de Bergerac constitue un pôle urbain qui anime des territoires moins ruraux.

Le bassin de vie de Monségur
La commune de Saint-Géraud fait partie de ce bassin de vie, c'est la seule commune du département puisque ce bassin de vie s'étend initialement dans le département de la Gironde. La commune de Monségur est un petit pôle rural qui anime son territoire d'influence.

Illustration 3 : Servitudes d'utilité publique et des prescriptions ; DDT 32 ; UrbaDoc 2017

Groupement de Communes (47)	**SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET PRESCRIPTIONS**	Réalisation : UrbaDoc Novembre 2019
Elaboration de PLU		Source : DDT 47



SERVITUDES

- AC1 - Perimètre de protection des monuments historiques
- AC1 - Monuments historiques
- AS1 - Protection des captages d'eau
- AS1 - Protection des générateurs d'eau
- EL3 - Chemins de halage et de marche pied
- A2 - Canalisations d'irrigation
- I4 - Réseau public de transport d'électricité

PM1 : Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)

- Zone fortement exposée (B1)
- Zone faiblement à moyennement exposée (B2)

Toutes les communes sont concernées par les aléas feu de forêt

PRESCRIPTIONS

- Natura 2000
- Installation classée pour la protection de l'environnement
- Zones inondables hors PPRI
- Piste d'atterissage aéronautique
- Contrainte bruit aéronautique
- Zone d'atterrissage et de décollage
- Zone d'Aménagement Différé (ZAD)
- Vestiges archéologiques
- Zone d'Appellation d'Origine Controlée (AOC)

Aléa feu de fôret

- Très faible
- Faible
- Moyen
- Fort

3 Les servitudes d'utilité publique

Les communes sont grevées par un certain nombre de servitudes d'utilité publique. Les cartes communales doivent être conformes à ces règles d'utilisation du sol :

3.1 La servitude AC1 – Protection des Monuments Historiques

Cette servitude permet de protéger le monument en lui-même mais confère également un périmètre de protection de 500 mètres autour de celui-ci. Ainsi, les propriétaires concernés par ce périmètre ont pour obligation d'obtenir une autorisation spéciale attribuée par les Architectes des Bâtiments de France s'ils souhaitent réaliser des constructions, démolition, changer l'aspect extérieur de leur construction ou déboiser. Le Châteaux de Theobon sur la commune de Loubès-Bernac est un monument historique (MH) protégé par cette servitude. Aucune enveloppe urbaine n'est incluse dans le périmètre de protection MH.

3.2 La servitude AS1 – Protection des eaux potables et minérales

L'objectif est d'assurer la protection et la qualité de l'eau pour les captages d'eaux de source, d'eaux souterraines ou d'eaux superficielles ainsi que son altération ou sa diminution. Des périmètres de protection existent pour règlementer ou interdire des installations. Les eaux de la commune d'Auriac-sur-Dropt issues du forage de Desprin sont protégées par cette servitude.

3.3 La servitude PM1 – Risque naturels - Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)

Retrait et gonflement d'argile : Les mouvements de terrain sont des mouvements plus ou moins brutaux, du sol et du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique. Ils peuvent être lents (phénomènes de gonflement-retrait, glissements de terrain) ou rapides (effondrements, écroulements). Pour les nouvelles constructions il est prescrit une étude géotechnique ou des règles relatives à la construction. Deux types de zones existent : zones fortement exposées (B1), zones faiblement exposées (B2). Toutes les communes sont impactées par le risque B2. Le risque B1 ne concerne que la commune de Loubès-Bernac et Saint Jean de Duras.

3.4 Chemin de halage et de marche pied

Servitude de marchepied : A proximité d'un cours d'eau ou d'un lac domanial, les propriétaires sont soumis à une servitude imposant une bande de 3,25 mètres où ils ne peuvent pas planter des arbres ou de se clore par des haies. C'est la servitude dite de marchepied.
Servitude de halage : Les cours d'eau domaniaux qui présentent un chemin de halage ou d'exploitation grève les propriétaires dans un espace de 7,80 mètres le long des bords des cours d'eau. Une bande de 9,5 mètres aux abords des cours d'eaux où il existe un chemin de halage ou d'exploitation, il est impossible de planter des arbres ou de se clore par des haies. Les communes d'Auriac-sur-Dropt et de Pardaillan sont concernées par cette servitude.

3.5 A2 – Conduites souterraines d'irrigation

Cette servitude permet aux collectivités, aux concessionnaires et aux établissements publics d'établir en vue de l'irrigation, des canalisations souterraines dans des terrains privés non bâtis excepté dans les cours et jardins attenants aux habitations. Toutefois, les conditions doivent être rationnelles et les moins dommageables à l'exploitation présente et future. Seule la commune de Saint-Jean-de-Duras est concernée.

3.6 Servitude I4 relative au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine

La servitude oblige les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations électriques. Cette servitude est présente sur la commune d'Auriac-sur-Dropt.

4 Les prescriptions

La commune est concernée par des prescriptions nécessitant une vigilance accrue sur certains secteurs :
- Natura 2000
- Installation classée pour la protection de l'environnement
- Zones inondables hors PPRI
- Piste d'atterrissage aéronautique
- Contrainte relatif au bruit aéronautique
- Zone d'atterrissage et de décollage
- Zone d'aménagement différé
- Vestiges archéologiques
- Zone d'Appellation d'Origine Contrôlée
- Atlas incendie de forêt

CHAPITRE II : EXPOSE DU DIAGNOSTIC

TABLEAU DE BORD

Illustration 4 : Chiffres clés de l'évolution de la population ; INSEE, 2010-2015 ; UrbaDoc 2018

	Population en 2015	Densité	Variation annuelle de la population entre 2010 et 2015	Variation annuelle de la population due au solde naturel	Variation annuelle de la population due au solde migratoire	0 à 19 ans	20 à 64 ans	65 ans et plus	Indice de jeunesse	Taille des ménages
France métropolitaine	64300821	118,2	0,5	0,4	0,1	15601243	36626486	12073092	1,29	2,2
Département du Lot et Garonne	333417	62,2	0,1	-0,1	0,2	72525	178455	82436	0,88	2,1
Bassin de vie de Duras	3914	259,3	0,4	-0,2	0,6	85	220	129	0,85	2,3
Bassin de vie de Eymet	9500	689,1	0,7	-0,2	1	86	232	133	0,79	2,2
Bassin de vie de Monségur	5026	559,6	0,6	-0,3	0,9	63	166	84	1,03	2,4
Bassin de vie de Bergerac	87041	9263,5	0,3	0,1	0,2	265	662	334	0,95	2,3
Communauté de Communes du Pays Duras	5664	25	0,4	-0,4	0,7	1095	2917	1651	0,66	2,2
Auriac sur Dropt	182	34,5	-2,6	-0,1	-2,5	24	96	62	0,39	2,2
Loubès Bernac	389	20,1	1,1	0,3	1,3	62	211	117	0,53	2,1
Pardaillan	312	15,8	-1,2	-0,2	-0,9	76	154	82	0,93	2,4
Saint Géraud	90	15,8	2,4	-0,5	2,9	21	53	17	1,24	2,5
Saint Jean de Duras	251	15,2	0,6	0,3	0,3	62	129	61	1,02	2,3
Villeneuve de Duras	316	26,8	-0,1	1,2	-1,3	77	169	69	1,12	2,4

La densité est exprimée en nombre d'habitant par km²
La population représente le nombre d'habitant
L'ensemble des autres données sont exprimées en pourcentage

La variation annuelle est exprimée sur la période 2010/2015
Les autres données sont exprimées pour l'année 2015

Illustration 5 : Évolution démographique communale ; INSEE 2015 ; UrbaDoc 2018

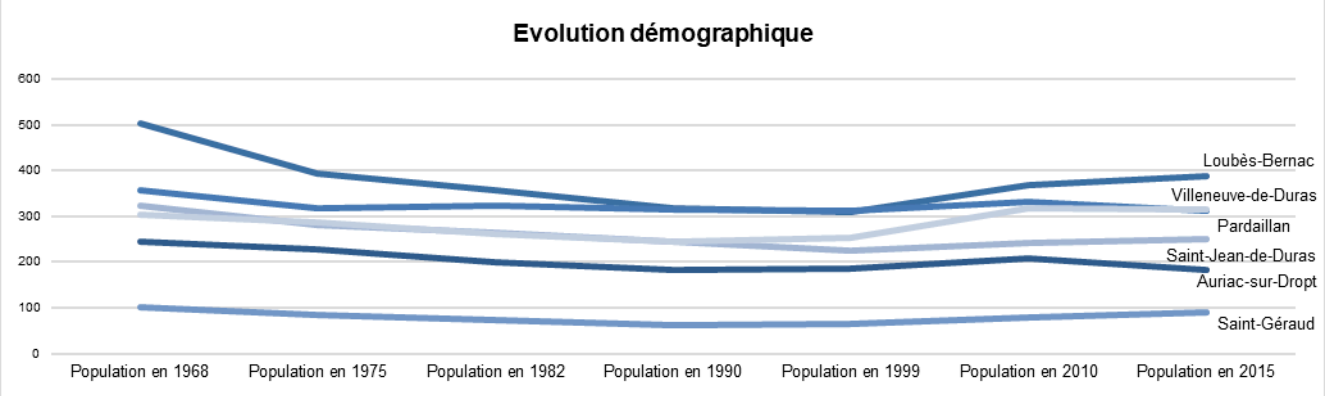
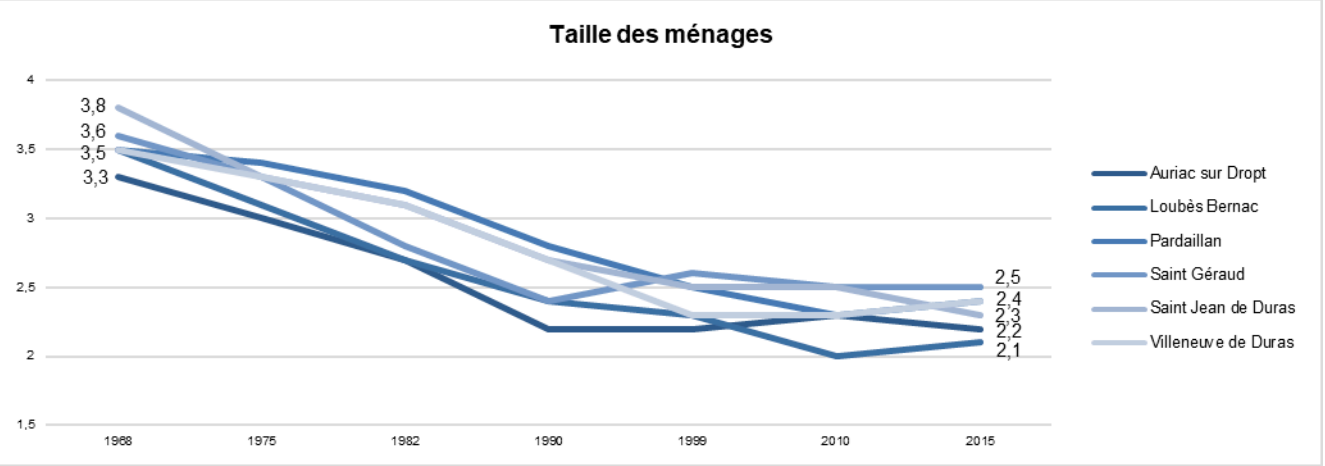


Illustration 6 : Évolution de la taille des ménages ; INSEE RP 2015 ; UrbaDoc 2018



LA DEMOGRAPHIE[7]

1 Une croissance démographique relativement stable

Le département du Lot et Garonne connait une augmentation quasi constante de sa population depuis 1968. Toutefois, l'augmentation devient plus significative à partir de 1999. La Communauté de Communes du Pays de Duras a connu un déclin de sa population jusqu'en 1999. Depuis, elle connait une dynamique plus soutenue que celle du département, avec une variation annuelle de la population positive relative à l'arrivée de nouvelle population (0,4%). La variation annuelle de la population atteint sur la période de 2010-2015, un seuil positif pour chaque bassin de vie (entre 0,3% et 0,7%). Cette croissance est légèrement supérieure aux dynamiques départementales (0,1%). Les dynamiques communales sont à distinguées. En effet, les communes d'Auriac-sur-Dropt, Pardaillan et Villeneuve-de-Duras ont perdu de la population pendant ces cinq dernières années. En revanche, les communes de Loubès-Bernac, Saint-Géraud et Saint-Jean-de-Duras voient leur population augmenter.

2 Des soldes migratoires hétéroclites

La commune d'Auriac-sur-Dropt est celle qui connait la plus grande perte avec -2,6% de la population qui quitte la commune. La commune de Pardaillan connait aussi des départs résidentiels mais de façon moins significative avec -0,9% de la population. La commune de Villeneuve de Duras recense presque autant de départ de sa population (-1,3%) que de naissance (1,2%) renouvelant d'une certaine façon sa population sans en augmenter la population totale.
La commune de Saint-Géraud possède un solde migratoire de 2,9% et de 0,5% pour le solde naturel. Ainsi, ces taux signifient que la population ne se renouvelle pas d'elle-même puisqu'elle vieillie (indice de jeunesse : 1,24%) mais la commune attire de la population. La commune de Loubès-Bernac détient un solde migratoire de 1,3% et un solde naturel de 0,3%. Ainsi, la population se maintient et se renouvelle d'elle-même. La commune de Saint-Jean-de-Duras possède un taux de 0,3% que ce soit pour le solde naturel ou pour le solde migratoire. La dynamique de cette commune est donc moins significative mais conforte également le maintien de la population, par son renouvellement et l'attractivité qu'elle dégage pour attirer de nouveaux habitants.
Les communes possèdent un indice de jeunesse compris entre 0,39% et 1,24%. Cet intervalle comprend l'indice de la Communauté-de-Communes du Pays de Duras (0,66%) et celui du département (0,88%). Cet indice correspond au rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Si l'indice de jeunesse est supérieur à 1, il marque une prédominance des personnes de moins de 20 ans sur celles des 60 ans et plus. Plus l'indice est élevé et plus la population est jeune, plus il est faible, et plus la population est âgée.
L'évolution de la répartition de la population par tranche d'âge, met en évidence que la population de moins de 20 ans, est en légère augmentation depuis 2010 pour les communes de Loubès-Bernac et Pardaillan contrairement à la commune d'Auriac sur Dropt où cette classe d'âge diminue. Parallèlement, la tranche d'âge des plus de 60 ans diminue pour ces trois communes.
Pour les communes de Saint-Géraud, Villeneuve-de-Duras et Saint-Jean-de-duras, les chiffres restent constants pour la population de moins de 20 ans. Or, une légère augmentation des plus de 60 ans se remarque sur ces communes.
De ces façons, les communes connaissent globalement un équilibre générationnel prometteur pour les dynamiques démographiques à venir.

3 Une diminution de la taille des ménages

Depuis 1968, a été constatée de manière globale une diminution de la taille des ménages sur l'ensemble du territoire national. Cette tendance se retrouve également dans les différentes échelles administratives : au niveau du département, des bassins de vie, de la Communauté de Communes du Pays de Duras et dans chacune des communes du groupement.
Depuis 1968, la taille des ménages a quasiment diminué de moitié. La taille des ménages est passée de 3,8 à 2,3 entre 1968 et 2015 pour la commune de Saint-Jean-de-Duras, de 3,6 à 2,5 pour la commune de Saint-Géraud, de 3,5 à 2,4 pour les communes de Villeneuve-de-Duras et Pardaillan. La taille des ménages pour commune de Loubès-Bernac est passée de 3,5 à 2,1 et de 3,3 à 2,2 pour la commune d'Auriac-du-Dropt. Cette diminution globale s'explique du fait de l'allongement de la durée de vie (vieillissement plus important de la population) et par l'augmentation du taux de divorce séparant les familles. Toutefois, depuis 2010 cette tendance s'est inversée pour les communes de Loubès-Bernac, Pardaillan et Villeneuve de Duras. Plusieurs raisons peuvent l'expliquer comme le solde migratoire positif, le solde naturel ou encore le fait d'avoir une population jeune.

Illustration 7 : Répartition de la population par classe d'âge ; INSEE RP 2015 ; UrbaDoc 2018

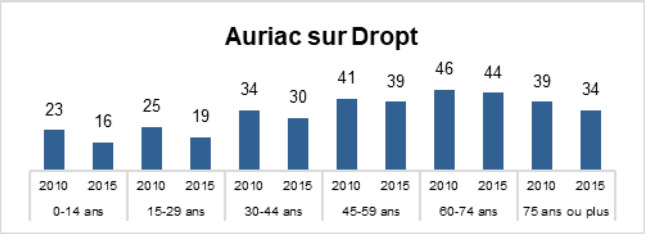


Illustration 8 : Répartition de la population par classe d'âge ; INSEE RP 2015 ; UrbaDoc 2018

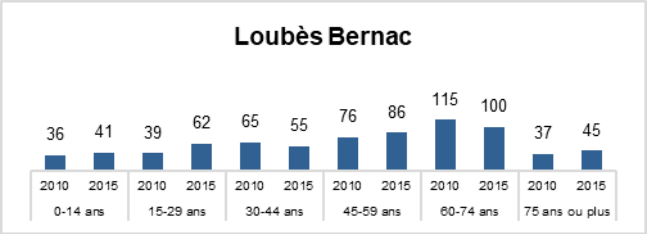


Illustration 9 : Répartition de la population par classe d'âge ; INSEE RP 2015 ; UrbaDoc 2018

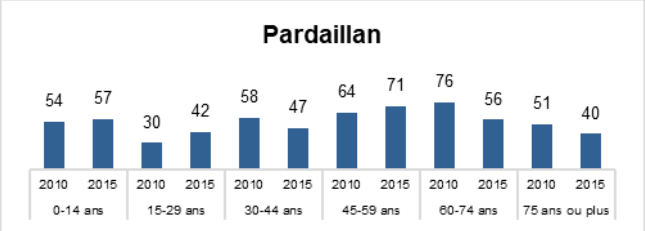


Illustration 10 : Répartition de la population par classe d'âge ; INSEE RP 2015 ; UrbaDoc 2018

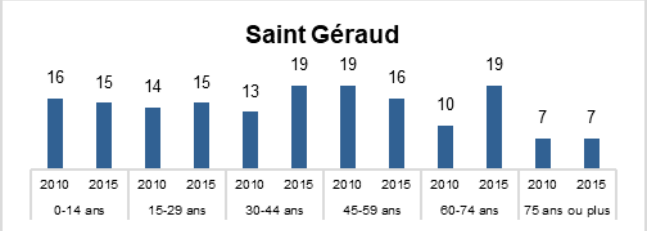


Illustration 11 : Répartition de la population par classe d'âge ; INSEE RP 2015 ; UrbaDoc 2018

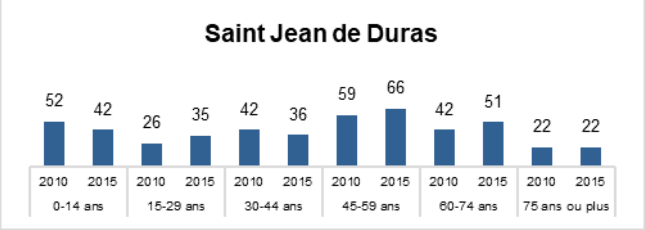


Illustration 12 : Répartition de la population par classe d'âge ; INSEE RP 2015 ; UrbaDoc 2018

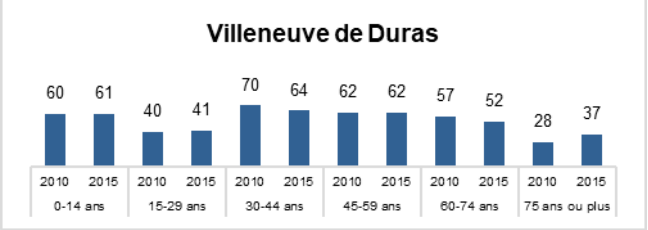


Illustration 13 : Prospectives démographiques ; INSEE RP 2015 ; UrbaDoc 2018`

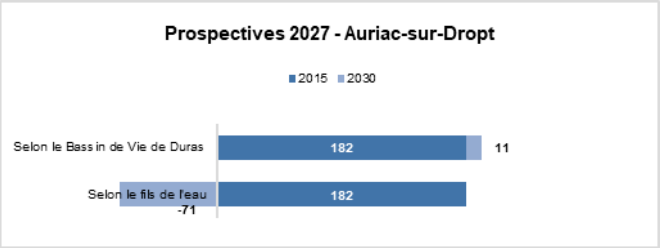


Illustration 14 : Prospectives démographiques ; INSEE RP 2015 ; UrbaDoc 2018

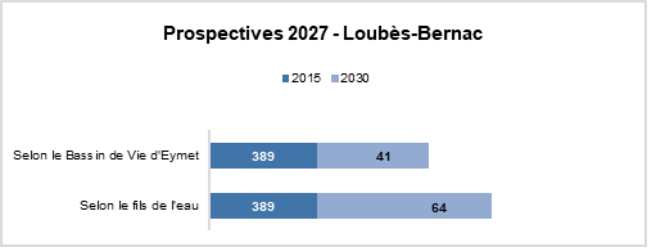


Illustration 15 : Prospectives démographiques ; INSEE RP 2015 ; UrbaDoc 2018

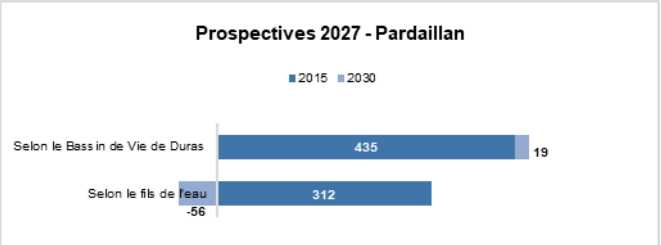


Illustration 16 : Prospectives démographiques ; INSEE RP 2015 ; UrbaDoc 2018

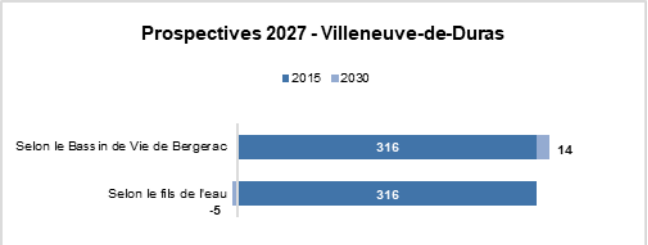


Illustration 17 : Prospectives démographiques ; INSEE RP 2015 ; UrbaDoc 2018

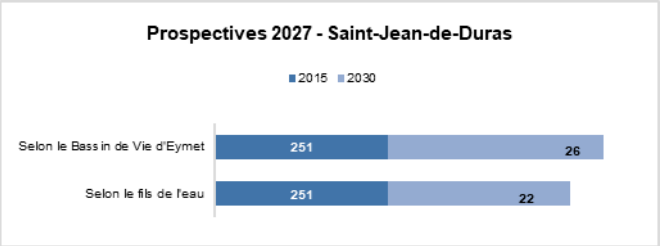
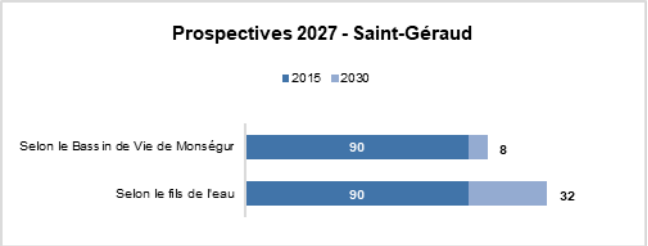


Illustration 18 : Prospectives démographiques ; INSEE RP 2015 ; UrbaDoc 2018



4 Prospectives 2030 : Quels sont les enjeux de développement ?

Si le cadre de vie agréable proposé semble être un atout, la commune ne propose que très peu de services, et aucun commerce de proximité.
De plus, la commune n'est pas un pôle d'emploi. Ces manques contraignent les individus à s'écarter des limites communales, ce qui interroge différents leviers d'action à creuser dans le but de conserver voire de renforcer l'attractivité du territoire, notamment pour les populations les plus jeunes.

La carte communale s'inscrit pour une durée de 12 ans. Les prospectives démographiques à l'horizon 2025 sont déclinées en deux scénarii. Le premier scénario se base sur une évolution dit au fil de l'eau, fondée sur la croissance qu'ont connu les bassins de vie entre 2010 et 2015. Le second tient compte d'une évolution au fil de l'eau, fondée sur la croissance qu'a connue la commune sur la même période, soit sur les 15 dernières années.

Les scénarios au fil de l'eau prévoient une augmentation de la population pour les communes suivantes : Loubès-Bernac (+64 habitants), Saint-Géraud (+32 habitants) et Saint-Jean-de-Duras (+22 habitants). Dans ce sens, la dynamique positive de la commune perdure.
En revanche, les scénarii des trois autres communes poursuivent la tendance actuelle qui est à la baisse. De cette façon, les scénarii projettent une diminution de :

- 71 habitants pour Auriac-sur-Dropt ;
- 56 habitants pour Paradillan ;
- et 5 habitants pour Villeneuve-de-Duras à l'horizon 2030.

Une inversion des tendances pour les communes « aux scénarios pessimistes » est envisageable puisque les dynamiques issues des bassins de vie sont optimistes. En effet, chaque bassin de vie prévoit une augmentation de la population pour chaque commune. Selon leur propre fil de l'eau, la dynamique issue du bassin de vie d'Eymet projette 47 habitants supplémentaires. Celle du bassin de vie de Bergerac entrevoit 57 habitants supplémentaires. Le scénario sur bassin de vie de Monségur conçoit une augmentation de 28 habitants et le bassin de vie de Duras 26 habitants supplémentaires.

De cette façon, ces dynamiques positives peuvent permettre de renverser la tendance des communes qui auraient des dynamiques négatives. Il est alors possible d'appliquer la dynamique des bassins de vie aux communes qui perdent des habitants. Ainsi, la commune d'Auriac-sur-Dropt pourrait gagner 11 habitants (au lieu d'en perdre 71), la commune de Pardaillan pourrait gagner 19 habitants (plutôt que d'en perdre 56) et la commune de Villeneuve-de-Duras pourrait gagner 14 habitants (à la place d'en perdre 5).

L'enjeu principal de la commune sera de se munir des moyens nécessaires pour être en capacité d'accueillir les nouvelles populations, tout en conservant une qualité paysagère nécessaire au maintien du cadre de vie qu'elle offre. En ce sens, la préservation et la mise en valeur des espaces naturels et agricoles, tributaires d'un équilibre entre le développement démographique et l'héritage rural constitue un enjeu majeur.

TABLEAU DE BORD

Illustration 19 : Chiffres clés sur le logement et les occupants ; INSEE 2015 ; UrbaDoc 2018

	RP 2010	RP2015	Variation annuelle du nombre de résidences principales 2010/2015	Part de résidences principales	Part de résidences secondaires	Part de logements vacants	Part de propriétaires	Part de logements individuels	Pourcentage de T1	Pourcentage de T2	Pourcentage de T3
France métropolitaine	32520024	34306683	5,5	82,4	9,6	7,9	57,7	55,7	5,7	12,7	21,1
Département du Lot et Graonne	147522	151342	2,6	82,7	6,2	11,1	64,1	79,9	2,6	7,8	17,3
Bassin de vie de Duras	1683	1749	4,5	72	18,7	9,27	75,7	95	0,5	2,6	14
Bassin de vie de Eymet	4016	4303	3,1	71,7	19,2	9	77,5	94,7	0,7	3	14
Bassin de vie de Monségur	2084	2119	4,8	80,1	9,9	9,9	77,9	96,9	0,6	3,1	10,9
Bassin de vie de Bergerac	39193	40504	4,6	79,2	11,7	9,3	76,8	95,1	1	3,4	12,8
Communauté de Communes du Pays Duras	2437	2527	3,7	69,5	19,3	11,2	73,7	93,4	0,8	4,6	14,8
Auriac sur Dropt	89	84	-5,6	75,7	16,2	9	**86,2**	**98,3**	0	1,1	8,00
Loubès Bernac	170	167	-1,7	59,6	34	6,4	**73,4**	**93**	0,6	1,7	11,60
Pardaillan	143	132	-7,7	67,9	24,8	7,3	**83,1**	**99,5**	0	3,1	14,60
Saint Géraud	31	37	19,3	79	6,3	**14,7**	**81,1**	**100**	0	8,1	16,20
Saint Jean de Duras	98	108	10,2	70,5	19,2	**10,3**	**73,3**	**100**	0	1	17,10
Villeneuve de Duras	139	134	-3,6	69,6	17,3	**13,1**	**71,4**	**93,2**	0,7	3	20,20

Les évolutions sont exprimées en % pour la période 2010-2015
Les pourcentages sont exprimés pour l'année 2015
Les parts de T1, T2 et T3 concernent uniquement les résidences principales

Illustration 20 : Évolution du parc de logements ; INSEE 2010-2015 ; UrbaDoc 2018

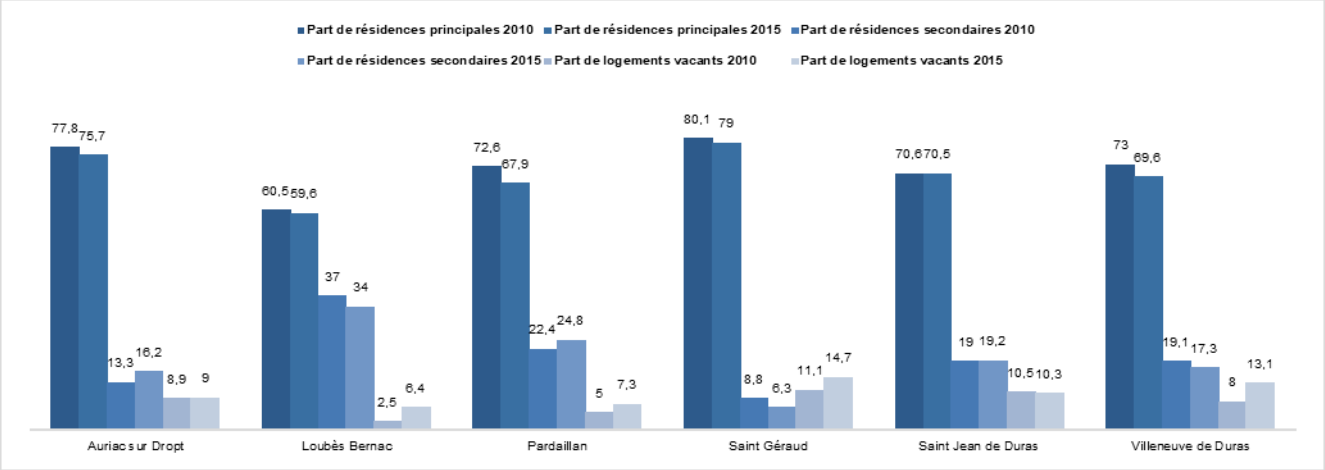
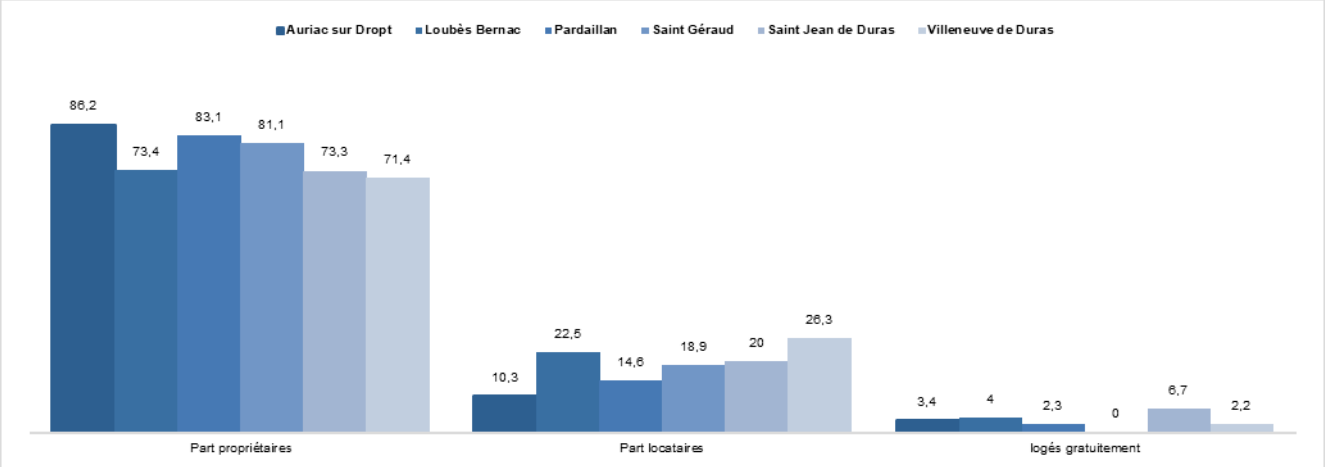


Illustration 21 : Statut d'occupation en 2015 ; INSEE 2015 ; UrbaDoc 2018



EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT[a]

1 Un parc de logements hétérogène

Au sein des bassins de vie, la variation annuelle du nombre de résidence principale est positive tout comme celui de l'intercommunalité de référence. Toutefois, on remarque des différences notoires au sein du groupement.
Les trois communes que sont Auriac sur Dropt, Pardaillan et Villeneuve de Duras perdent simultanément de la population et des résidences principales depuis 5 ans. Ainsi, la commune de Villeneuve de Duras détient désormais plus de logements vacants. La commune d'Auriac sur Dropt sur de résidences secondaires et la commune de Pardaillan enregistrent une augmentation de la part des résidences secondaires et des logements vacants.
Parallèlement, la commune de Loubès-Bernac a gagné de la population mais son total de résidences principales diminue au profit du phénomène de vacance.
Concernant la période 2010-2015, les communes de Saint-Géraud et Saint-Jean-de-Duras ont vu leur nombre de résidence principale augmenter. Toutefois, elles enregistrent chacune un taux de logements vacants supérieur à la moyenne nationale. De ces façons, il semblerait que les constructions nouvelles soient plus appréciées que les anciennes.

2 L'habitat individuel et l'accès à la propriété, deux moteurs de développement

Le parc de logement à l'échelle nationale (55,7% de maisons) est plus hétérogène que celui qu'on retrouve au sein du département du Lot-et-Garonne (79,9% de maisons), de la Communauté de Communes (93,4% de maisons) et au sein de chaque commune étudiée dans le présent document. Il convient de préciser que les communes de Saint-Géraud et Saint-Jean-de-Duras possèdent 100% de logements individuels autrement dit, exclusivement des maisons. Les autres communes comprennent une part toute aussi importante de logement individuel (au moins 93%). Ces données sont non négligeables et mettent en évidence l'attractivité des territoires quant aux offres de logement qu'ils proposent. Avoir la capacité d'être propriétaire d'un logement individuel semblent être un argument de vente privilégié pour les territoires. En effet, la proportion des propriétaires est plus importante dans ces communes qu'au niveau national de même qu'au niveau départemental. La possibilité de faire construire de grands logements sur un modèle pavillonnaire est un moteur de développement.

Pour autant, l'offre de logement proposé dans chaque commune est peu diversifiée. En effet, au sein des 6 communes, l'offre de T1 est quasiment inexistante (une moyenne de 0,2%) et celle des T2 est très réduite (une moyenne de 3%). L'offre de T3 représente en moyenne 15% du parc de logement des 6 communes confondues. Ainsi, l'essentiel du parc immobilier concentrent de vastes logements ayant la capacité d'accueillir des familles avec enfants. Cette typologie prépondérante est spécifique aux communes rurales. Ainsi, l'offre de logement est peu diversifiée bien qu'elle semble répondre en partie aux besoins actuels des habitants notamment si l'on met en parallèle la répartition de la population par classe d'âge.

Globalement, les habitants résident sur les communes depuis plus de 30 ans (en moyenne de 29%) notamment pour les communes d'Auriac-sur-Dropt et de Saint-Jean-de-Duras. Seule la commune de Saint-Géraud concentre une proportion importante (21,6%) de population habitant sur son territoire depuis moins de deux ans. Par ailleurs, la commune de Loubès-Bernac enregistre une proportion équivalente de ménage ayant emménagé entre 5 et 9 ans que ceux qui y habitent depuis plus de 30 ans. De manière générale, les communes de Pardaillan et de Villeneuve-de-Duras possèdent une population qui y habite en moyenne depuis plus de 10 ans.

a La notion d'équilibre, introduite par le code de l'urbanisme renvoi à la répartition quantitative et qualitative des logements sur le territoire

Illustration 22 : Ancienneté d'emménagement des ménages ; INSEE 2015 ; UrbaDoc 2018

	Ancienneté -2 ans	Ancienneté 2 à 4 ans	Ancienneté 5 à 9 ans	Ancienneté 10 à 19 ans	Ancienneté 20 à 29 ans	Ancienneté 30 ans ou plus
France métropolitaine	13	20,1	17,2	**20,1**	11,3	18,4
Département du Lot et Graonne	13,1	18,3	16,5	18,9	11,8	**21,4**
Bassin de vie de Duras	11,9	16,1	14,4	18,2	13,2	**26,2**
Bassin de vie de Eymet	12,6	15,9	17,9	17,5	10,6	**25,5**
Bassin de vie de Monségur	8,9	14,2	16	19,5	13	17,7
Bassin de vie de Bergerac	8,9	18,7	17,1	**21,6**	12,9	**23,1**
Communauté de Communes du Pays Duras	13,1	15,8	15,1	18,6	12,2	**25,2**
Auriac sur Dropt	9,2	17,2	10,3	**23**	4,6	**35,6**
Loubès Bernac	15	9,8	**24,3**	18,5	9,2	**23,1**
Pardaillan	8,5	16,9	12,3	**20,8**	10,8	**30,8**
Saint Géraud	**21,6**	8,1	16,2	10,8	8,1	**35,1**
Saint Jean de Duras	10,5	12,4	18,1	14,3	15,2	**29,5**
Villeneuve de Duras	16,7	14,3	16,7	**21,9**	8,2	**22,4**

Illustration 23 : Typologie des logements en 2015 ; INSEE 2015 ; UrbaDoc 2018

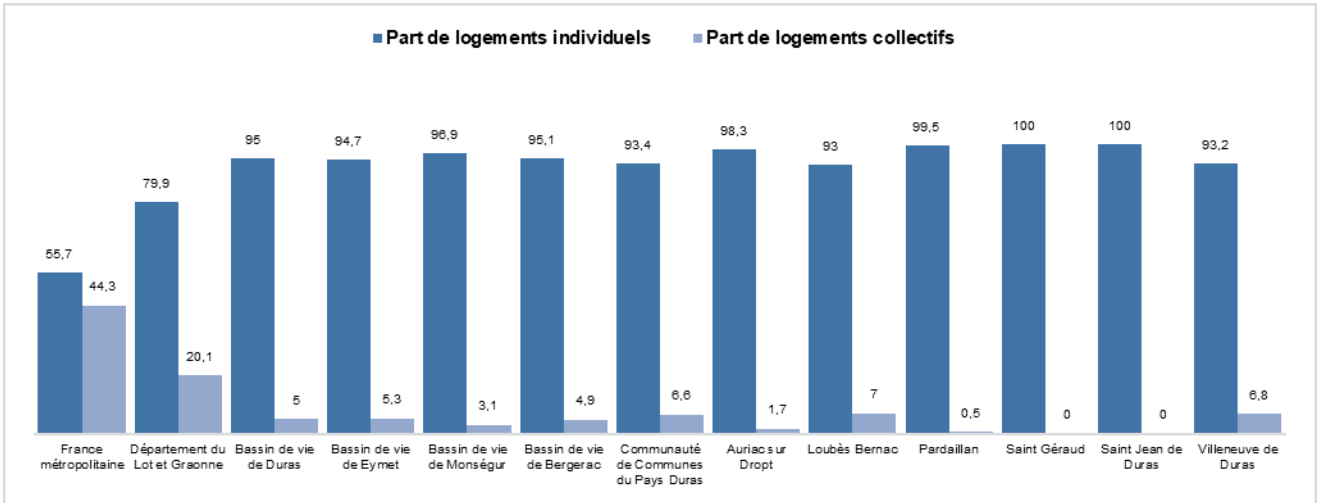
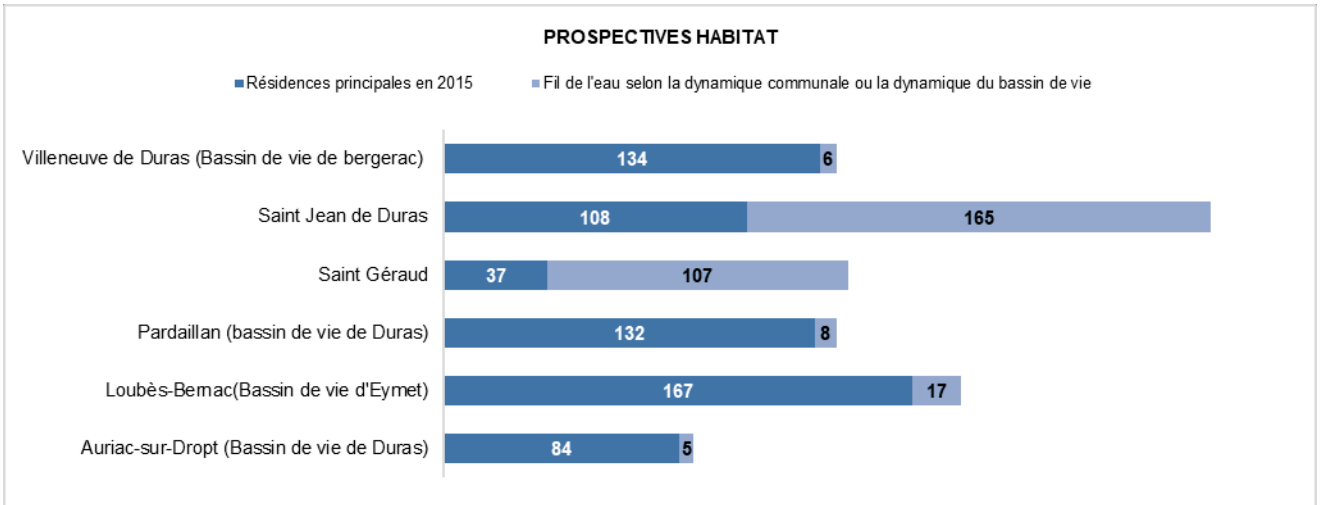


Illustration 24 : Prospectives selon le fil de l'eau, nombre de logements à produire pour 2030 ; UrbaDoc 2018



3 Prospectives Habitat en 2030

L'évolution prospective a pour objectif principal d'estimer le nombre de logements à produire afin de déterminer le foncier à mobiliser dans le règlement graphique de la carte communale. Dans cette partie, lorsqu'on aborde le terme de logement, la référence est relative aux résidences principales.

A l'horizon 2030, si l'on suit les tendances actuelles, le bassin de vie de Bergerac devrait gagner 27948 logements supplémentaires, le bassin de vie de Monségur 1526 nouveaux logements, le bassin de vie d'Eymet 2001 logements et le bassin de vie de Duras 1180 logements.

Au sein du groupement et toujours à l'horizon 2030, le scénario de la commune d'Auriac-sur-Dropt prévoit de perdre 71 habitants. Par conséquent, 70 logements seraient laissés pour vide. La proportion de logement en moins est équivalente au nombre d'habitants qui serait susceptible de quitter la commune. Ainsi, ces chiffres mettent en évidence le desserrement des ménages mais également une légère augmentation des résidences secondaires sur la commune. Si l'on applique la dynamique du bassin de vie à la commune (relative à la dynamique démographique soit, un taux de variation 0,4%), Auriac-sur-Dropt pourrait accueillir 5 nouvelles résidences supplémentaires.

Il a été estimé que la commune de Villeneuve-de-Duras perdrait 5 habitants en l'espace de 15 ans. En revanche, 72 logements vont être laissé pour vide. En effet, si la dynamique actuelle se poursuit, la vacance perdurera également. Si l'on applique la dynamique du bassin de vie à la commune (relative à la dynamique démographique soit, un taux de variation 0,3%), Villeneuve-de-Duras pourrait accueillir 6 nouvelles résidences supplémentaires.

La commune de Pardaillan pourrait potentiellement perdre 56 habitants d'ici 2030 ainsi que 152 logements (résidences principales). Les résidences principales diminuent plus vite que le nombre d'habitant au regard du phénomène de vacance qui développe conjointement aux résidences secondaires et logements occasionnels. Si l'on applique la dynamique du bassin de vie à la commune (relative à la dynamique démographique soit, un taux de variation 0,4%), Pardaillan pourrait accueillir 8 nouvelles résidences supplémentaires.

La commune de Loubès-Bernac pourrait gagner de la population d'ici 2030 (+ 64 habitants). En revanche, la prospective annonce une perte de 42 de logements principaux. Cette différence assez paradoxale exprime en fait une augmentation notoire des logements vacants (les chiffres ont plus que doublés entre 2010 et 2015 passant d'un taux de 7% à 18% de logements vacants sur la commune). Si l'on applique la dynamique du bassin de vie à la commune (relative à la dynamique démographique soit, un taux de variation 0,7%), Loubès-Bernac pourrait accueillir 17 nouvelles résidences supplémentaires.

Le scénario concernant la commune de Saint-Jean-de-Duras propose une augmentation de 22 habitants pour 165 logements supplémentaires. Ainsi, les logements de type « résidence principale » pourraient augmenter plus rapidement que le nombre d'habitant. Ceci peut s'expliquer au regard de la diminution de la taille des ménages. Cependant, les logements vacants et les résidences secondaires poursuivrons également leur augmentation.

La commune de Saint-Géraud pourrait accueillir 32 habitants pour 107 nouveaux logements. Ainsi, les résidences principales augmenteraient plus rapidement que le nombre d'habitant. Le phénomène de desserrement des ménages explique ce déséquilibre.

Pour les communes qui se verraient perdre des habitants et des logements, il convient d'encourager les réhabilitations, attirer de nouvelles populations en diversifiant l'offre disponible…
Ainsi, la carte communale doit répondre à des enjeux paradoxaux : favoriser la capacité d'accueil de la commune tout en préservant l'identité intrinsèque du lieu et la qualité des paysages. La gestion économe de l'espace sera donc le principe premier du document d'urbanisme.

TABLEAU DE BORD

Illustration 25 : Chiffres clés sur l'emploi et évolution entre 2010 et 2015 ; INSEE 2010-2015 ; UrbaDoc 2018

	Nombre d'emplois en 2010	Nombre d'emplois en 2015	Taux de variation du nombre d'emplois	Population active en 2010	Population active en 2015	Taux de variation de la population active	Taux de chômage en 2015	Taux de l'indicateur de concentration en 2015	Taux d'activité
France métropolitaine	25770649	25735967	-0,13	29302807	40515561	38,26	13,7	63,52	63,01
Département du Lot et Graonne	126 262	123936	-1,84	143127	143589	0,32	14,6	86,31	43,07
Bassin de vie de Duras	1243	1194	-8,52	1557	1779	7,67	10,87	54,29	44,7
Bassin de vie de Eymet	2539	2629	0,85	3654	3775	5,26	12,22	51,46	42,43
Bassin de vie de Monségur	731	790	7,45	1703	2060	14,03	11,93	42,41	43,86
Bassin de vie de Bergerac	33253	32568	-1,26	36291	36065	1,07	12,31	56,67	44,49
Communauté de Communes du Pays Duras	1655	1630	-0,83	2294	2347	6,21	11,5	53,51	44,41
Auriac sur Dropt	33	25	-24,24	76	75	-1,32	13	32,89	41,21
Loubès Bernac	89	80	-10,11	152	149	-1,97	15,6	52,63	38,3
Pardaillan	63	57	-9,52	127	122	-3,94	11,7	44,88	39,1
Saint Géraud	16	10	-37,50	39	42	7,69	16,7	25,64	46,67
Saint Jean de Duras	61	57	-6,56	102	122	19,61	11,8	55,88	48,61
Villeneuve de Duras	76	91	19,74	140	142	1,43	10	65,00	44,91

Illustration 26 : Chiffres clés sur les établissements en 2015 ; INSEE 2015 ; UrbaDoc 2018

	Nombre d'établissement actifs	Part de l'agriculture	Part de l'industrie	Part de la construction	Part du commerce des transports et des services	*Dont commerces*	Part de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale
France métropolitaine	6561892	6	5,3	10,1	64,8	16,2	13,8
Département du Lot et Graonne	34807	15	6,5	10,6	55	16,7	13
Communauté de Communes du Pays Duras	897	31,1	6,2	9,3	42,8	10,8	10,6
Auriac sur Dropt	19	26,3	5,3	15,8	42,1	15,8	10,5
Loubès Bernac	71	32,4	4,2	5,6	42,3	5,6	15,5
Pardaillan	43	46,5	2,3	11,6	32,6	11,6	7
Saint Géraud	9	33,3	11,1	11,1	33,3	0	11,1
Saint Jean de Duras	36	47,2	8,3	5,6	27,8	2,8	11,1
Villeneuve de Duras	45	37,8	2,2	6,7	44,4	6,7	8,9

Illustration 27 : Chiffres clés sur les établissements et les salariés en 2015 ; INSEE 2015 ; UrbaDoc 2018

	Part des établissements de 1 à 9 salariés	Part des établissements de 10 salariés ou plus	Salariés issus l'agriculture	Salariés issus de l'industrie	Salariés issus de la construction	Salariés issus du commerce des transports et des services	*Dont commerces*	Salariés issus de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale
France métropolitaine	23,1	5,8	694930	3211686	1688754	11944695	NON RENSEIGNE	8196583
Département du Lot et Graonne	24,7	5,4	9708	15224	8912	48633	NON RENSEIGNE	41752
Communauté de Communes du Pays Duras	23,2	1,3	279	56	83	384	97	95
Auriac sur Dropt	31,6	0	5	1	3	8	3	2
Loubès Bernac	19,7	0	23	3	4	30	4	11
Pardaillan	16,3	0	20	1	4	14	5	0
Saint Géraud	0	0	3	1	1	3	0	1
Saint Jean de Duras	25	0	17	3	2	10	1	4
Villeneuve de Duras	37,8	0	17	1	3	20	3	4

ECONOMIE

1 Situation Générale

L'économie est une activité humaine qui consiste en la production, la distribution, l'échange et la consommation de biens et de services. Chaque commune possède sa propre situation économique, principalement tournée vers l'agriculture et les services.
Cependant, l'économie locale ne peut répondre à la totalité des besoins d'emplois des habitants.
C'est pourquoi la majorité des habitants travaillent dans une autre commune que celle où ils résident (une moyenne de 60% pour l'ensemble des six communes). Effectivement, les migrations pendulaires (déplacements domicile/travail) sont facilitées par la présence de la départementale D708 - traversant la commune de Villeneuve de Duras - en direction de Marmande et de Sainte-Foy-la-Grande. De plus, la proximité de la D933 simplifie la desserte des communes d'Eymet et de Bergerac. Ainsi, les travailleurs peuvent vivre combiner leur activité professionnelle avec le cadre de vie agréable.
Sur l'ensemble des actifs résidant à :

- Auriac-sur-Dropt, 75,7% travail dans une autre commune ;
- Loubès-Bernac, 58 % travail dans une autre commune ;
- Pardaillan, 63,4% travail dans une autre commune ;
- Saint-Géraud, 82,8% travail dans une autre commune ;
- Saint-Jean-de-Duras, 58% travail dans une autre commune ;
- Villeneuve-de-Duras, 56,5% travail dans une autre commune.

De façon globale, cette tendance va à la hausse. Toutefois, la commune de Villeneuve-de-Duras est celle qui a réussi entre 2010 et 2015, à augmenter le nombre d'actifs qui travaille sur sa commune.
Les communes d'Auriac-sur-Dropt, de Loubès-Bernac et de Pardaillan ont perdu des emplois et des actifs sur leur territoire. Une perte d'emploi plus rapide que la perte d'actif. De plus, leur taux de variation d'emploi est plus pessimiste que celui des bassins de vie de référence.
Les communes de Saint-Géraud et Saint-Jean-de-Duras ont perdu des emplois sur leur commune mais ont augmenté leur population active. La commune de Sain-Géraud a son taux de variation bien en deçà de celui de son bassin de vie tout comme la commune de Saint-Jean-de-Duras.
La commune de Villeneuve-de-Duras a gagné des emplois et des actifs. Son taux de variation est nettement supérieur à celui de son bassin de vie.
L'indicateur de concentration d'emploi pour la Communauté de Communes est de 53,51 en 2015. Cet indicateur permet de constater de l'attractivité des territoires auprès des actifs qui sont attirés par le cadre de vie rural, la disponibilité foncière mais aussi la possibilité d'accéder facilement à l'emploi. De ce fait, les communes de Saint-Jean-de-Duras et Villeneuve-de-Duras présentent un profil résidentiel avec un indicateur de concentration d'emplois supérieur à celui de l'intercommunalité.

2 Une économie locale tournée vers les services et l'agriculture

La structure économique de la commune est largement dominée par le secteur des services et de l'agriculture. Les salariés travaillent essentiellement dans ces domaines. 223 établissements actifs sont répartis sur les six communes en 2015.
Chacune de ces communes étant des communes rurales, la part des établissements actifs orientés vers l'agriculture est supérieure au taux de la France Métropolitaine (6,00%) et à celle du département du Lot-et-Garonne (15%).

Illustration 28 : Chiffres clés sur les trajets domicile-travail en 2015 ; INSEE 2010-2015 ; UrbaDoc 2018

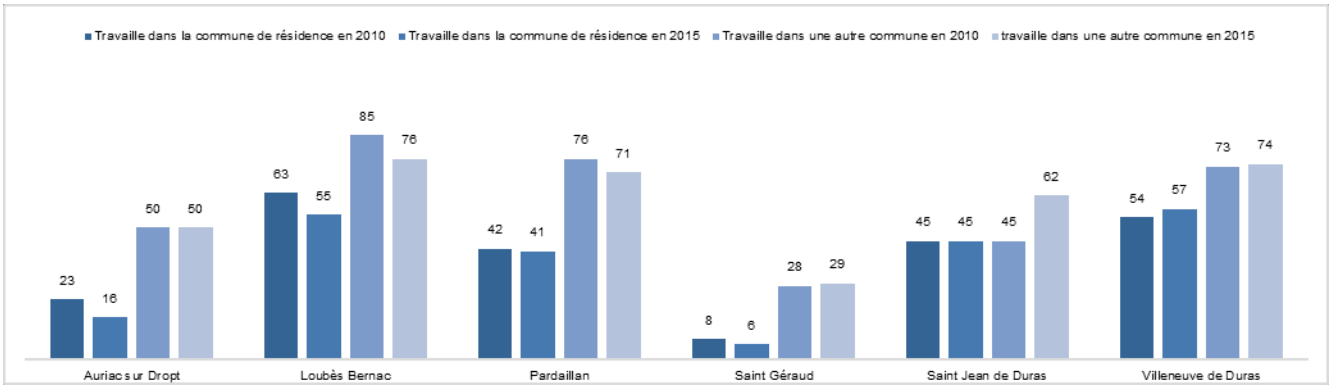


Illustration 29 : Chiffres clés sur les statuts de la population en 2015 ; INSEE 2010-2015 ; UrbaDoc 2018

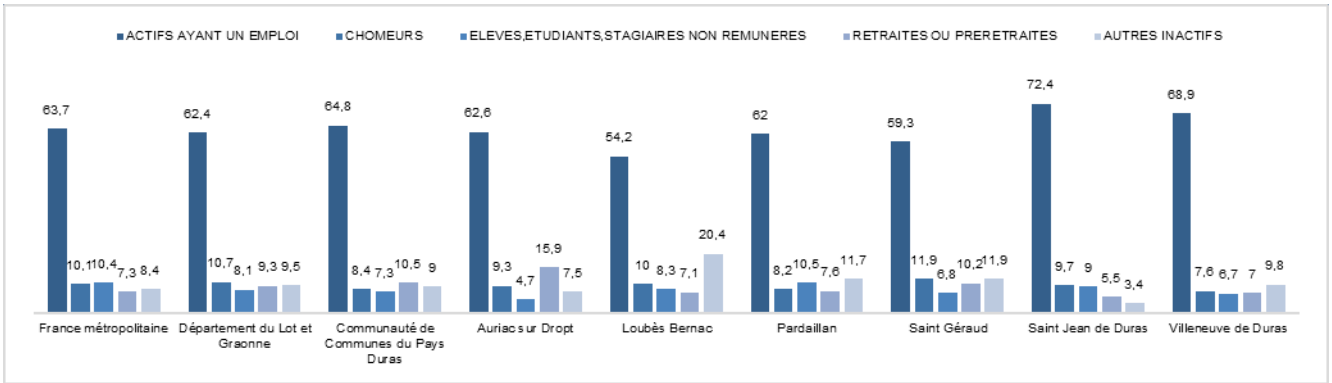


Illustration 30 : Prospectives du nombre d'emploi à l'horizon 2030 ; INSEE 2015 ; UrbaDoc 2018

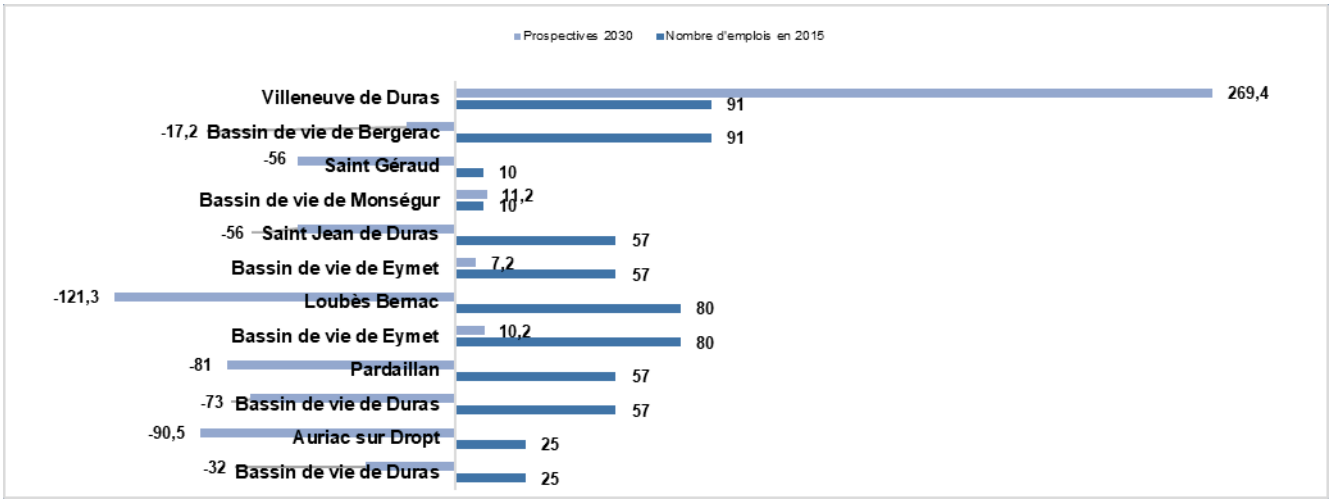
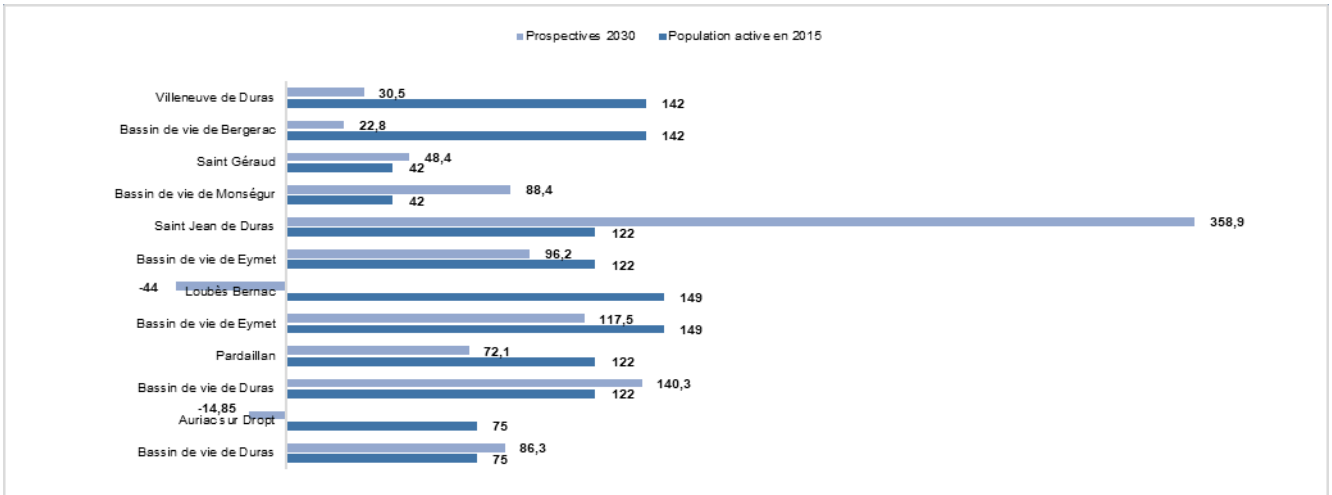


Illustration 31 : Prospectives de la population active à l'horizon 2030 ; INSEE 2015 ; UrbaDoc 2018



3 Prospectives économiques à l'horizon 2030

Les prospectives économiques de 2030 ont été calculées selon les deux scénarios d'évolution de la population. Le premier est relatif à la tendance actuelle dit au fil de l'eau de la commune. Le second tient compte de la dynamique du bassin de vie que l'on reporte sur les données communales. Ces chiffres sont des estimations en fonction des tendances actuels et ne peuvent en aucun cas être considéré comme une prévision pour l'avenir. Ainsi, des objectifs intermédiaires à ces données pourront être fixés.

Ainsi, à l'horizon 2030 :

- La commune d'Auriac-sur-Dropt perdrait près de 15 actifs sur les 75 actuels. Toutefois, si la tendance est inversée et qu'elle suit celle du bassin de vie, la commune pourrait gagner jusqu'à 86,3 actifs. La perte du nombre d'emploi semble difficilement pouvoir redevenir positive avec un scénario au fil de l'eau à -90,5 emploi et celui du bassin de vue à -32 emplois ;
- La commune de Pardaillan rencontre la même problématique au niveau du nombre d'emploi avec un scénario au fil de l'eau estimant une perte de 81 emplois contre 72 nouveaux actifs et un scénario au niveau du bassin de vie comptant 73 emplois en moins et 140 actifs supplémentaires ;
- La commune de Loubès-Bernac pourrait être amenée à perdre 121 emplois et 44 actifs selon le scénario au fil de l'eau. Le scénario qui suit la tendance du bassin de vie pourrait faire gagner 10 emplois et 117 actifs à la commune ;
- Le scénario au fil de l'eau de la commune de Saint-Jean-de-Duras estime une perte de 56 emplois contre un gain de 359 actifs. Le scénario selon le bassin de vie compte un gain de 7 emplois pour la commune et 96 actifs de plus ;
- La commune de Saint-Géraud serait susceptible de perdre 56 emplois et gagner 48 actifs selon le scénario au fil de l'eau. Son bassin de vie pourrait entrainer un gain de 11 emplois sur la commune ainsi que 88 actifs ;
- Le scénario au fil de l'eau de la commune de Villeneuve-de-Duras estime une augmentation de 269 emplois supplémentaires avec 30 actifs supplémentaires. Toutefois, le scénario du bassin de vie comptabilise 17 emplois en moins sur la commune et 23 actifs supplémentaires.

- Le nombre d'actifs est donc susceptible de s'accroitre sur chacune des communes. Alors, celles-ci doivent dès-lors se préparer à accueillir une partie des nouveaux actifs du bassin de vie souhaitant accéder à la propriété, en veillant à la gestion économe du foncier disponible et à l'adaptation de son niveau d'équipement.

TABLEAU DE BORD

Illustration 32 : Carte géologique ; Rural Concept ; 2018

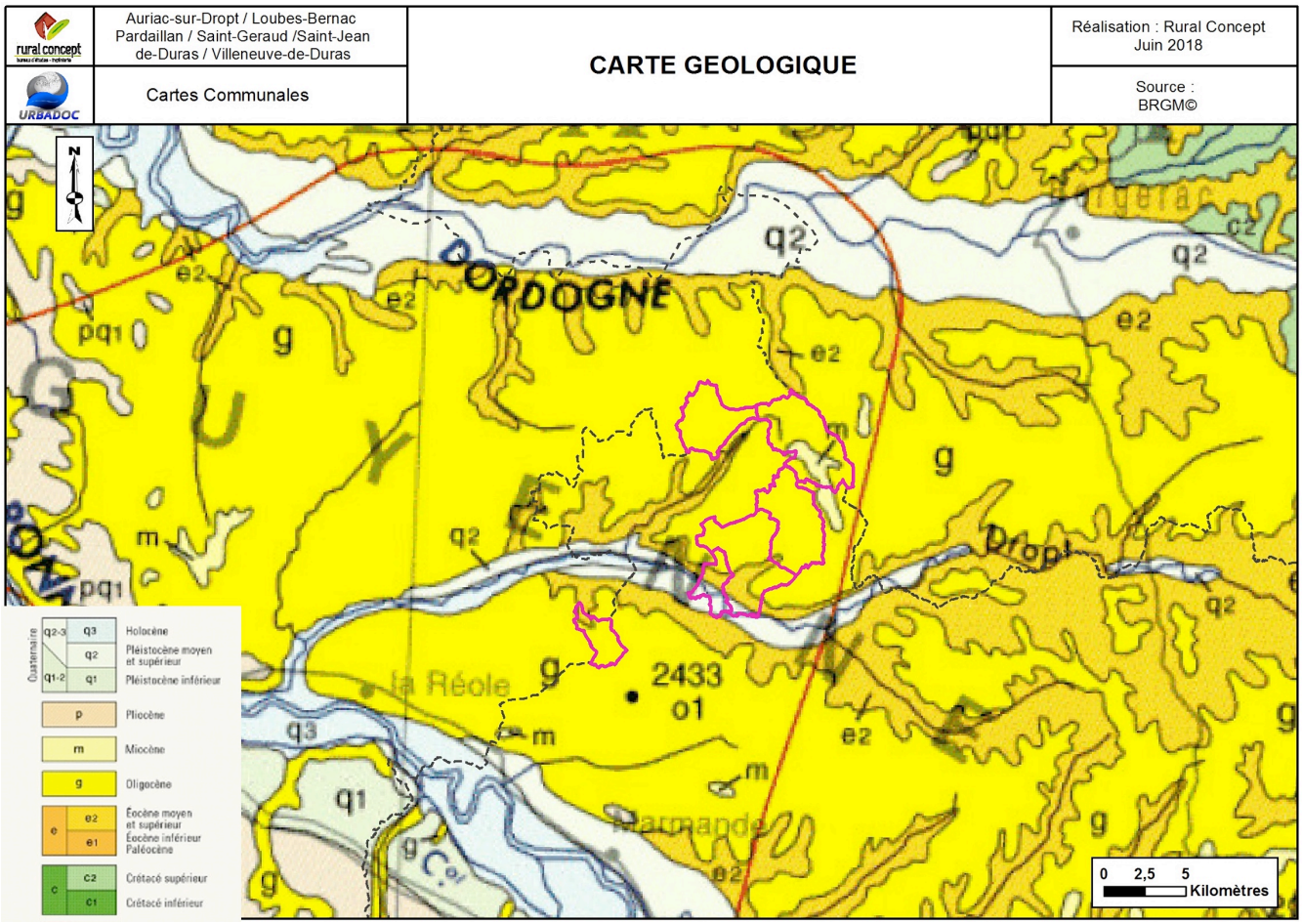


Illustration 33 : carte des altitudes et du réseau hydrographique ; Rural Concept ; 2018

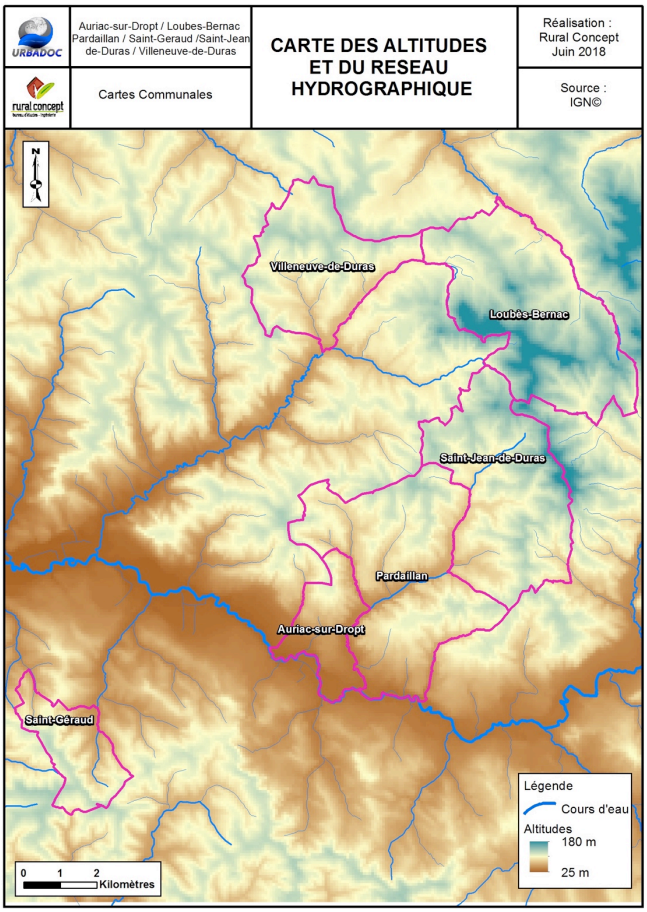
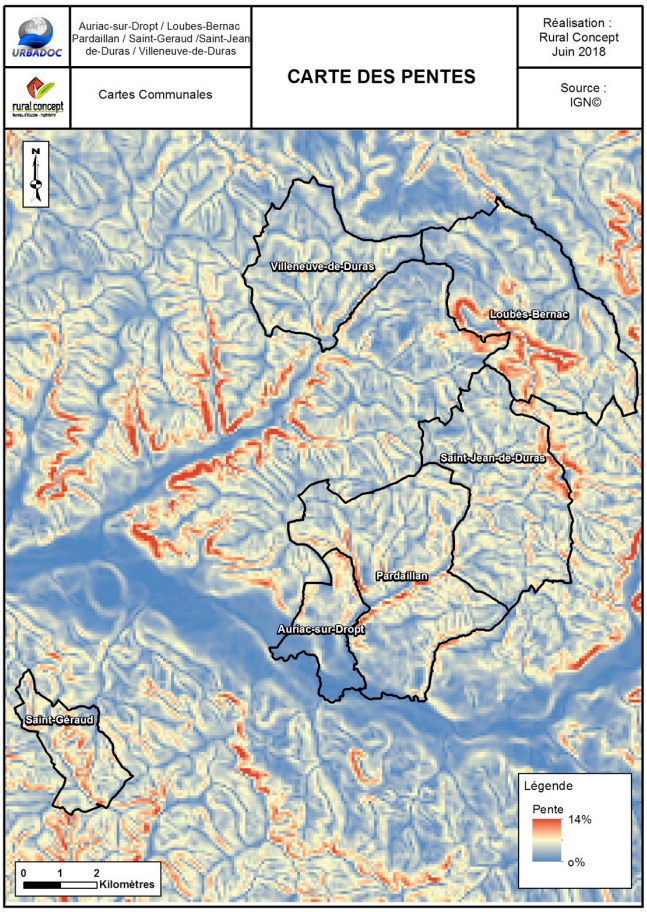


Illustration 34 : carte des pentes ; Rural Concept ; 2018



ECONOMIE AGRICOLE

1 Avant-propos

Ce diagnostic agricole permet de faire un constat sur les activités agricoles présentes sur le territoire. Il a également pour objectif de mettre en exergue les perspectives d'évolution des surfaces agricoles et des bâtiments nécessaires à cette activité en lien avec les documents d'urbanisme en cours d'élaboration.
Il a été co-construit avec les agriculteurs présents sur le territoire. Il repose donc en partie sur le recueil de données existantes disponibles début 2018. Il repose également sur des données collectées via des enquêtes individuelles et des relevés de terrains réalisés en juillet 2018. Même si les données ainsi récoltées ne permettent pas de retranscrire et d'analyser l'exhaustivité des exploitations, elles reflètent une situation la plus récente possible des projets de perspectives des entreprises agricoles du territoire.

2 Des conditions de production

2.1 Un socle géologique composé de différents roches sédimentaires

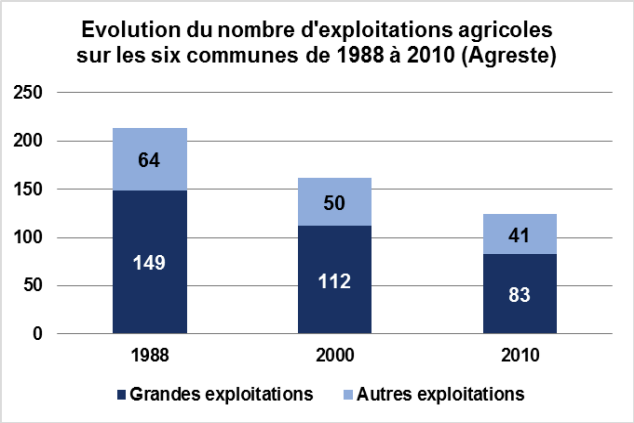
Les communes d'Auriac-sur-Dropt, Loubès Bernac, Pardaillan, Saint-Géraud, Saint-Jean-de-Duras et Villeneuve-de-Duras font parties de la Communauté de communes du Pays de Duras. Pour 5 d'entre elles appartiennent à la petite région agricole de Duras. Saint-Géraud qui est excentrée au Sud-Ouest, fait partie elle de la petite région des coteaux Nord du Lot et Garonne.
Tout le secteur est constitué de collines douces que l'érosion a tracé dans des molasses oligocènes (g, jaune franc sur la carte au 1/100 0000).
Les vallées majeures, sont orientées vers le sud et l'ouest en direction de la Garonne. Les cours d'eau se sont enfoncés au fond de ces vallées et le bas des pentes met à nu les sables argileux éocènes (e2, orangé sur la carte). Dans les plus larges, comme celle du Dropt, les limons apportés par les cours d'eau se sont déposés offrant des sols souvent fertiles et légers mais peuvent présenter des zones hydromorphes.
En l'absence de ce manteau de limon, les terres sont plutôt lourdes, de type terreforts, et relativement fertiles chimiquement. La plupart des longues pentes douces au pied des collines sont des terreforts. Le sol y repose directement sur une argile, une marne. Selon que les marnes ou les molasses dominent dans le sol, celui-ci sera diversement utilisé. Ceci est à l'origine de la mise en valeur diversifiée de ce terroir.
Dans cette région de coteaux, des reliques de la plaque de calcaire miocène (m, jaune pâle) forment autant de buttes témoin qui dominent les alentours comme à Loubès Bernac. Ces dorsales de molasse forment autant de rides aux versants symétriques. Le bâti est implanté de manière privilégiée sur les crêtes. Un chapelet de fermes s'y aligne sans grande régularité.

2.2 Avec des contraintes topographiques qui peuvent être marquées

Sur ce socle de roches de molasses l'érosion a découpé une dentelle de vallons orientés en tous sens dans un paysage. En rive droite du Dropt, le réseau dense de ses principaux affluents (la Dourdèze et le ruisseau de Malromé) entaille ainsi les collines qui qui s'élèves jusqu'à une ligne de crête qui traverse Villeneuve-de-Duras, Loubès Bernac et Pardaillan. Saint Géraud, de l'autre côté du Dropt, s'étant également sur une zone de de partage des eaux. La commune est également traversée par un réseau de petits affluents qui confère également à ce territoire un paysage très vallonné.
Ainsi, à part dans la plaine du Dropt, le relief est en permanence tourmenté avec des secteurs où la pente peut être marquée en particulier à Loubès Bernac et Pardaillan. Certaines talus ou versants sont ainsi quasi inexploitable pour l'agriculture et sont préférentielle boisés. Les zones agricoles où la plus la plus forte accueillent plus favorablement des prairies. Mais ce relief offre en revanche de nombreuses expositions qui peuvent être particulièrement favorable pour la vigne et les pruniers notamment sur les parties hautes du territoire.

TABLEAU DE BORD

Illustration 35 : Évolution du nombre d'exploitations agricoles de 1979 à 2010 ; Rural Concept ; 2018 (source Agreste)



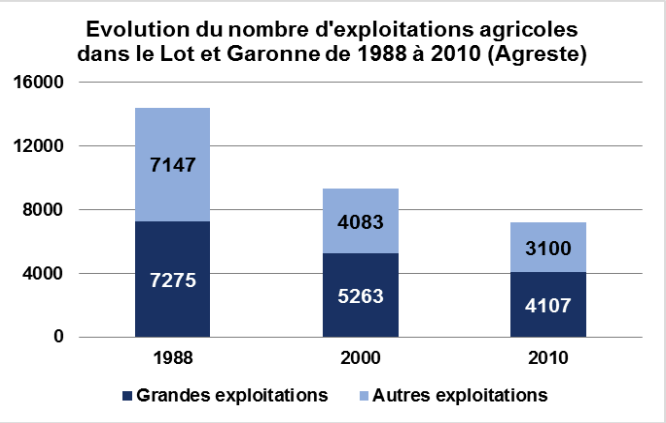


Illustration 36 : Évolution du nombre des "grandes" exploitations en base 100 en 1988 ; Rural Concept ; 2018 (source Agreste)

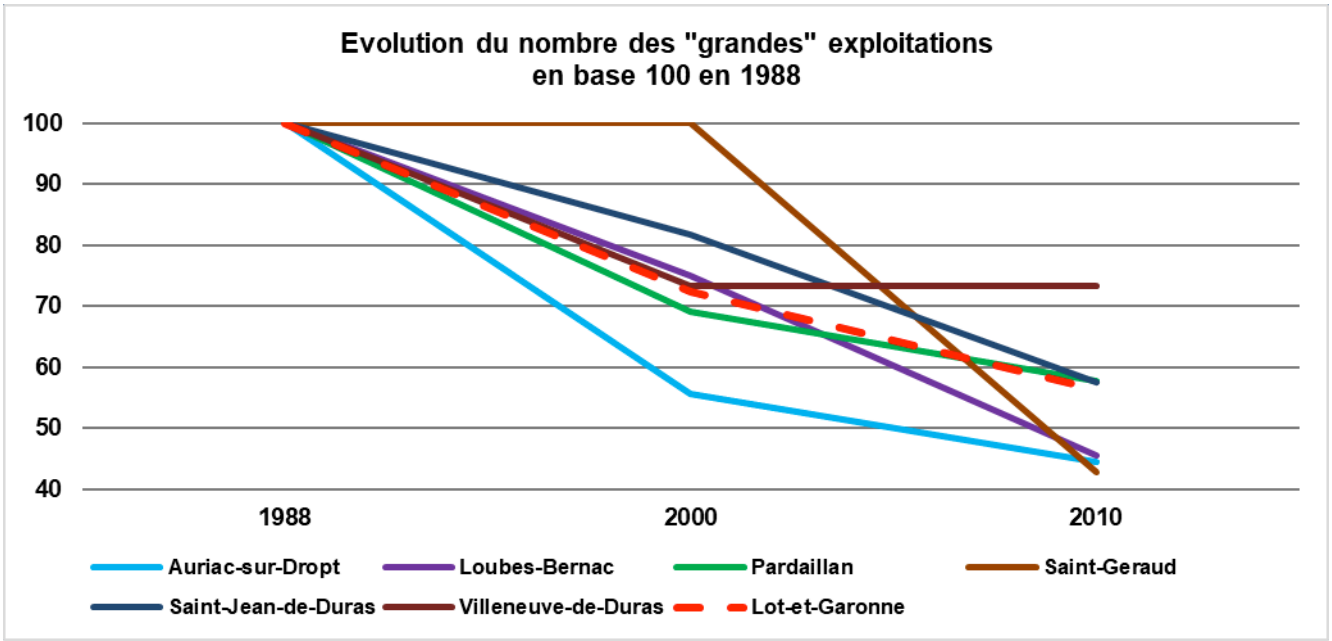
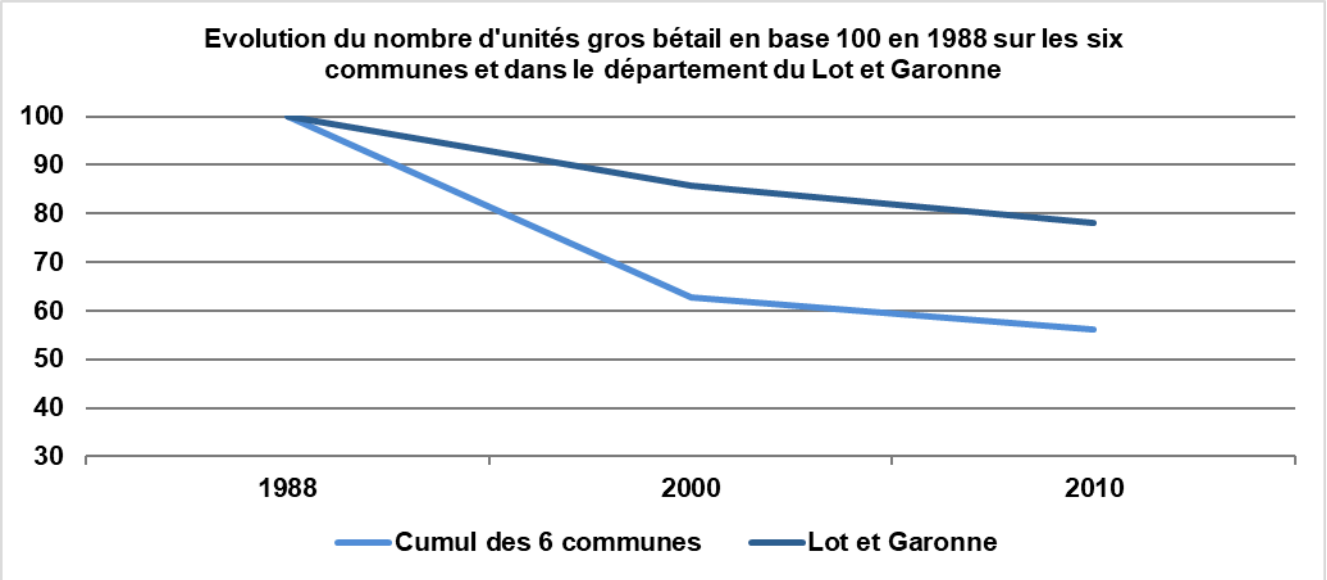


Illustration 37 : Évolution d'unités gros bétail1 en base 100 en 1988 sur les six communes et dans le département du Lot et Garonne ; Rural Concept ; 2018 (source Agreste)



[1] : *Unité gros bétail tous aliments (UGBTA) : unité employée pour pouvoir comparer des effectifs animaux d'espèces différentes*

3 L'évolution de l'agriculture

3.1 Une baisse relativement modérée du nombre d'exploitations

Selon les statistiques agricoles, le nombre d'exploitations sur le territoire a connu une chute assez marquée durant la période 1988/2010. Cette baisse, de l'ordre de -42%, est inférieure à celle observée à l'échelle du département du Lot-et-Garonne sur la même période qui est de -50%. Cette chute du nombre d'entreprises est relativement régulière sur l'ensemble de la période avec la disparition de 4 exploitations/an en moyenne.

Cette diminution a été proportionnellement plus marquée sur les communes les plus petites en surface comme Auriac-sur-Dropt ou Saint-Géraud avec respectivement -65 et -64%. Elle a par ailleurs été particulièrement faible à Villeneuve de Duras avec « seulement » - 24% en 22 ans et un maintien lors des 10 dernières années.

La part des petites exploitations[1] qui représente 1/3 des entreprises agricoles est restée stable sur l'ensemble de la période. Si l'on observe l'évolution des plus grandes, elles ont connu une baisse assez forte, notamment sur les « petites » communes (Auriac-sur-Dropt et Saint-Géraud), mais aussi sur Loubès-Bernac avec une diminution très linéaire. Ces grandes exploitations se sont mécaniquement agrandies pour atteindre près de 50 ha en moyenne en 2010 et elles valorisent plus de 80% de l'espace agricole. Cette surface reste néanmoins inférieure à la moyenne départementale, ce qui s'explique en partie par la présence de productions à forte valeur ajoutée (vignes, vergers) qui nécessitent moins de foncier que les grandes cultures classiques.

Ces évolutions se traduisent par une baisse significative de la main d'œuvre agricole. Le nombre d'unités de travail a effectivement baissé de - 41% entre 1988 et 2010. Néanmoins, cette baisse est là encore à relativiser car moins importante qu'à l'échelle du département, où les exploitations ont perdu plus de la moitié de leur main d'œuvre.

Le nombre total d'exploitations reste tout de même particulièrement élevé sur le territoire avec une moyenne de 1,6 entreprise par km² en 2010 alors que la moyenne départementale est plus proche de 1,3.

3.2 Une production diversifiée avec une mutation des élevages

Sur un territoire avec de bonnes capacités de production, l'activité agricole s'organise autour de multiples filières très diversifiées. Les grandes cultures (maïs, céréales à paille, tournesol, soja, …) sont très présentes et occupent la majorité de l'espace agricole. Elles étaient parfois complétées par la production de tabac. Dans ce secteur des Côtes de Duras, la vigne est bien évidement très présente en particulier sur les 5 communes qui font partie de l'appellation (hors Saint-Géraud). D'autres cultures pérennes sont également bien représentées et en particulier la prune. Les surfaces dédiées à ces productions se sont bien maintenues et ont même légèrement augmenté depuis 1988 et notamment sur la commune de Villeneuve-de-Duras.

Historiquement, les élevages étaient également très nombreux, souvent en compléments des productions végétales. Il s'agissait essentiellement de troupeaux de bovins lait ou viande. Ainsi en 1988 il existait près de 120 élevages de ce type qui représentaient 1 600 têtes. Mais ces productions ont très fortement diminué au cours des dernières décennies avec seulement 35 troupeaux en 2010. C'est particulièrement vrai pour les élevages laitiers qui ont quasiment disparu avec moins de 10 troupeaux à la même date alors qu'ils étaient plus de 50 en 1988. Et même si la taille moyenne de ces élevages a fortement progressé, et que de nouveaux élevages comme les volailles se sont implantés, le nombre total d'animaux évalué par les Unités gros bétail a globalement chuté de plus de 40% entre 1988 et 2010.

4 Productions et outils de production

4.1 Des productions diversifiées

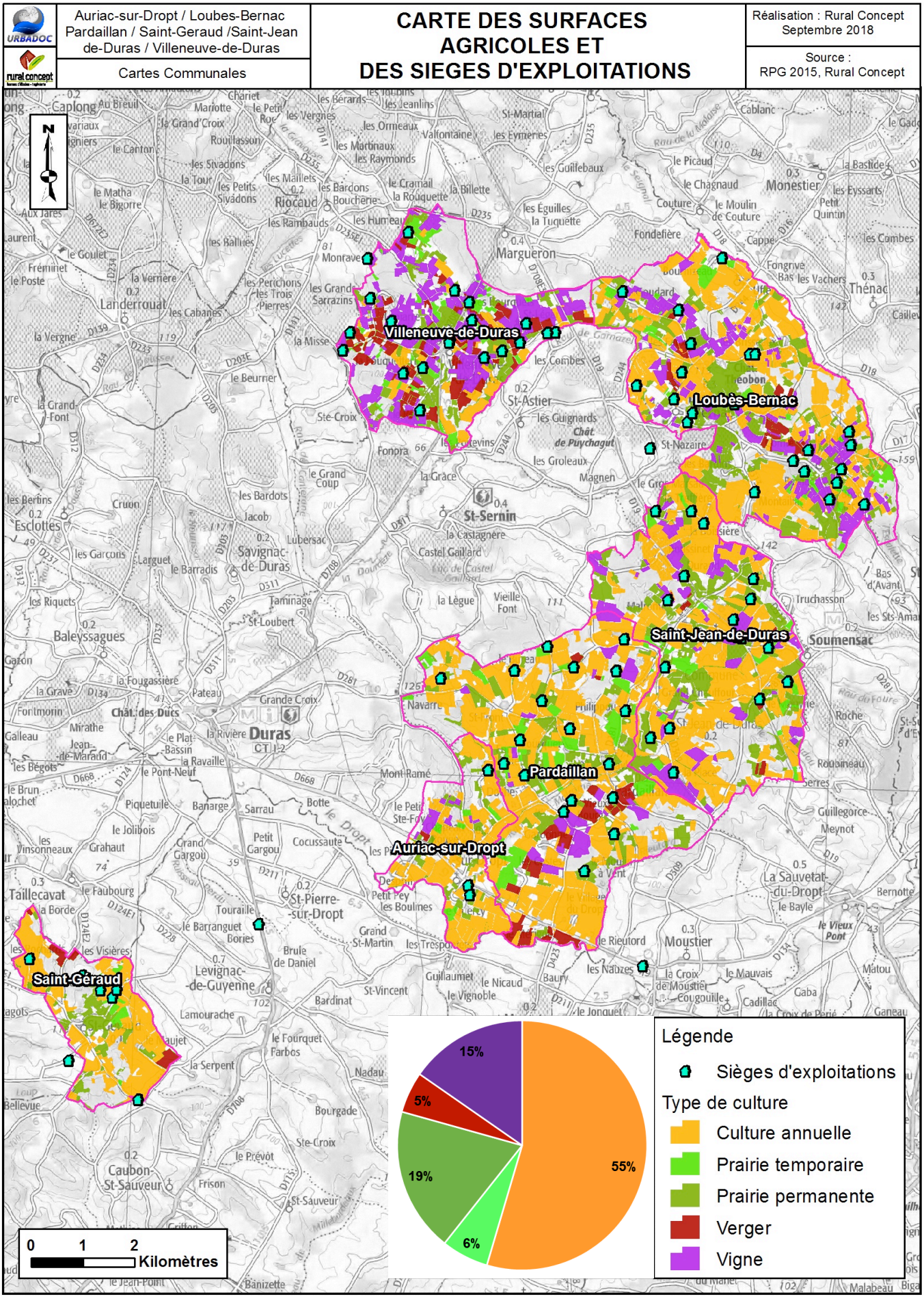
L'activité agricole est aujourd'hui encore basée sur une assez large diversité de productions dont l'évolution a suivi les tendances observées des dernières décennies. Les grandes cultures sont bien évidement la production qui est présente dans la quasi-totalité des exploitations mais elle est très largement complétée par d'autres activités réparties de manière assez hétérogène sur le territoire.

Ainsi près de la moitié des agriculteurs ont au moins une partie de leur surface en vignes. Ils sont principalement implantés dans la partie Nord du territoire (Loubès-Bernac et Villeneuve-de-Duras) avec un vignoble d'environ 20 ha en moyenne. La vigne est très souvent complétée par d'autres productions et en particulier les vergers des pruniers avec une surface moyenne de l'ordre de 15 ha.

[1] *Les petites exploitations sont celles dont la production brute standard (chiffre d'affaire théorique) est inférieure à 25 000 euros par an.*

TABLEAU DE BORD

Illustration 38 : Cartographie des sièges d'exploitation, des surfaces agricoles et des types de cultures ; Rural Concept ; 2018



Ainsi sur la commune de Villeneuve-de-Duras toutes les exploitations ont des vignes et les ¾ d'entre elles produisent également des prunes. A noter qu'il existe encore un élevage de bovins viande sur la commune. On retrouve également cette double production (vigne/prune), mais dans une bien moindre mesure, à Loubès Bernac, Pardaillan et à Saint-Jean de Duras. Sur ces trois dernières communes, les productions sont nettement plus diversifiées avec la présence de plusieurs élevages de bovins viande et quelques-uns de bovins lait à Pardaillan et à Saint-Jean de Duras, mais aussi des ateliers de grande taille de volailles à Pardaillan. On retrouve également d'autres types d'élevages (ovins et équins) de tailles plus modestes notamment à Saint-Jean de Duras et même de gibiers à Loubès-Bernac.
Les exploitations spécialisées en grandes cultures sont plus représentées dans le cadran Sud du territoire (Pardaillan, Auriac-sur-Dropt, Saint-Géraud). Ainsi à Auriac-sur-Dropt il n'y a aujourd'hui plus d'élevage, et il n'en reste que 2 dont un important de volaille et un petit troupeau de bovins lait à Saint-Géraud. Il est enfin important de remarquer l'existence de 3 exploitations qui réalisent du maraichage en agriculture biologique sur les communes de Pardaillan, Loubès-Bernac et Saint-Jean-de-Duras.

4.2 Qui sont souvent orientées vers la qualité

Les productions réalisées sous label de qualité sont très nombreuses et variées sur l'ensemble du territoire. La vigne est particulièrement concernée puisque la quasi-totalité du vignoble est inclus dans l'aire d'appellation Côtes de Duras. Ainsi, toute la production viticole, qu'elle soit vinifiée sur l'exploitation (plus de 15 chais ont été recensées) ou fournie à une coopérative (en particulier à la Sa Berticot basée à Duras) est en AOP. C'est également le cas pour la production de prunes qui bénéficie de l'indication géographique protégée (IGP) Pruneaux d'Agen. Mais d'autres productions sont également réalisées sous label de qualité comme le Label Rouge ou l'IGP Bœuf de Bazas pour la viande.
L'agriculture biologique est également bien représentée et pas seulement pour les cultures maraichères puisque au moins 12 exploitations ont à minima une production en AB que ce soit des céréales, des fruits, de la volaille, du bovin viande ou des fourrages comme la luzerne. Certaines exploitations du territoire sont également impliquées dans des programmes agri-environnementaux. L'ensemble des 6 communes est en effet concerné par le site Natura 2000 « Réseau hydrographique du Dropt » qui couvre au total 650 ha sur le territoire le long de la rivière Dropt et de ces affluents. Dans ce cadre, 2 exploitants ont engagé une partie de leur parcellaire dans un programme de mesures agri-environnementale pour une surface totale de près de 50 ha essentiellement sur Pardaillan.

4.3 Une activité qui occupe et valorise 70% du territoire

Malgré la présence de productions à très forte valeur ajoutée (vigne, prune, maraichage …), la grande majorité des exploitations sont de taille importante avec une surface moyenne de supérieure à 60 ha qui cache de très fortes disparités : de quelques hectares à plus de 300.
Sur ce territoire au caractère très rural, l'activité agricole est le premier utilisateur de l'espace avec plus de 5 400 ha exploités sur les quelques 7 845 ha au total soit 70%. Ce taux d'occupation est globalement le même sur l'ensemble des 6 communes. Il est légèrement moins élevé à Auriac-sur-Dropt (63%), où l'urbanisation est étendue le long de la RD668. L'espace agricole est organisé en vastes îlots biens structurés et bien desservis par le réseau de chemins ruraux et de voies communales. L'ensemble du territoire a en effet bénéficié de projets d'aménagements fonciers dans les années 1970 et 1980. Depuis cette époque, de nombreux lacs collinaires permettant le stockage de l'eau en hiver pour l'irrigation ont été érigés. Ils permettent aujourd'hui d'irriguer les surfaces en grandes cultures (notamment le maïs et le tournesol) mais aussi les vergers de prunes.
L'une des caractéristiques est la proportion relativement faible de surfaces qui ne sont pas identifiées dans le système de déclaration des surfaces à la PAC[1]. Ainsi, seulement 510 ha de terrains sont exploités sans être déclarés soit moins de 10% de l'espace agricole. Ces terrains sont pourtant bien des zones de production réelles ou potentielles et sont prises en compte telles quelles dans le zonage de surfaces agricoles du territoire.
Cet espace agricole est ponctué par de vastes massifs forestiers et quelques bourgs ou hameaux assez isolés. Avec un tel taux de couvrement, les parcelles agricoles sont souvent en confrontation directe avec les espaces urbanisés que ce soit des constructions anciennes ou des extensions récentes.

[1] *Déclaration qui permet de faire un état des surfaces de cultures objet de demandes annuelles d'aides au titre de la Politique agricole commune.*

TABLEAU DE BORD

Illustration 39 : Carte des sièges d'exploitation par une production dominante ; Rural Concept ; 2018

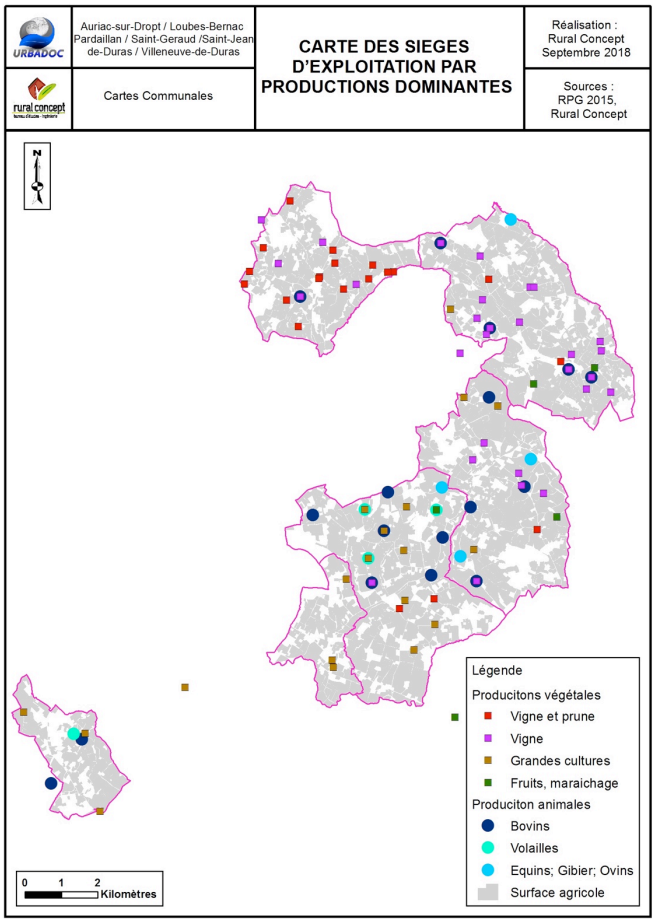


Illustration 40 : Carte des sièges d'exploitations avec au moins exploitant de 55 ans ou plus ; Rural Concept ; 2018

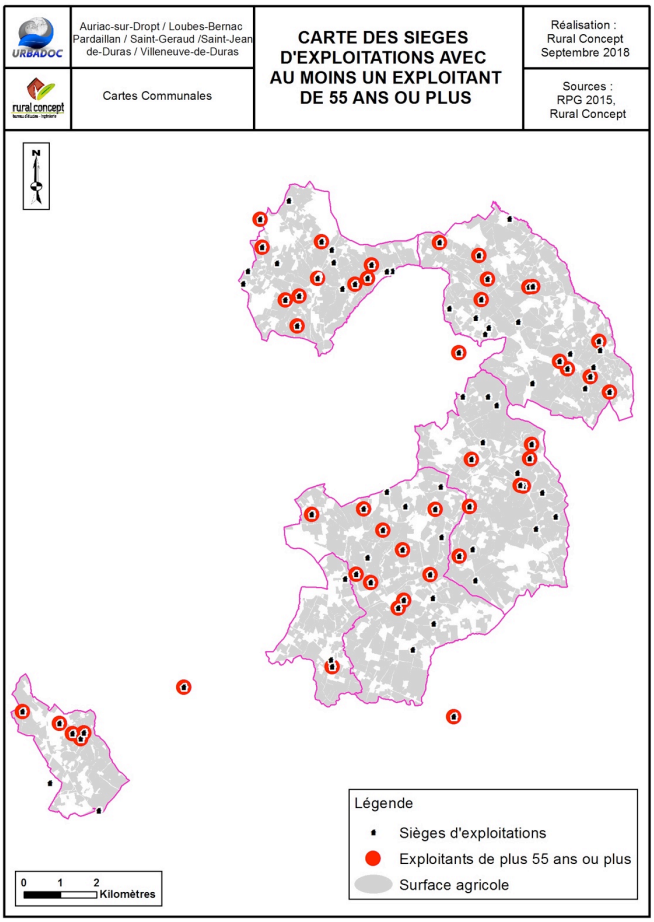


Illustration 41 : Répartition des chefs d'exploitations par classes d'âges ; Agreste, Rural Concept ; 2018

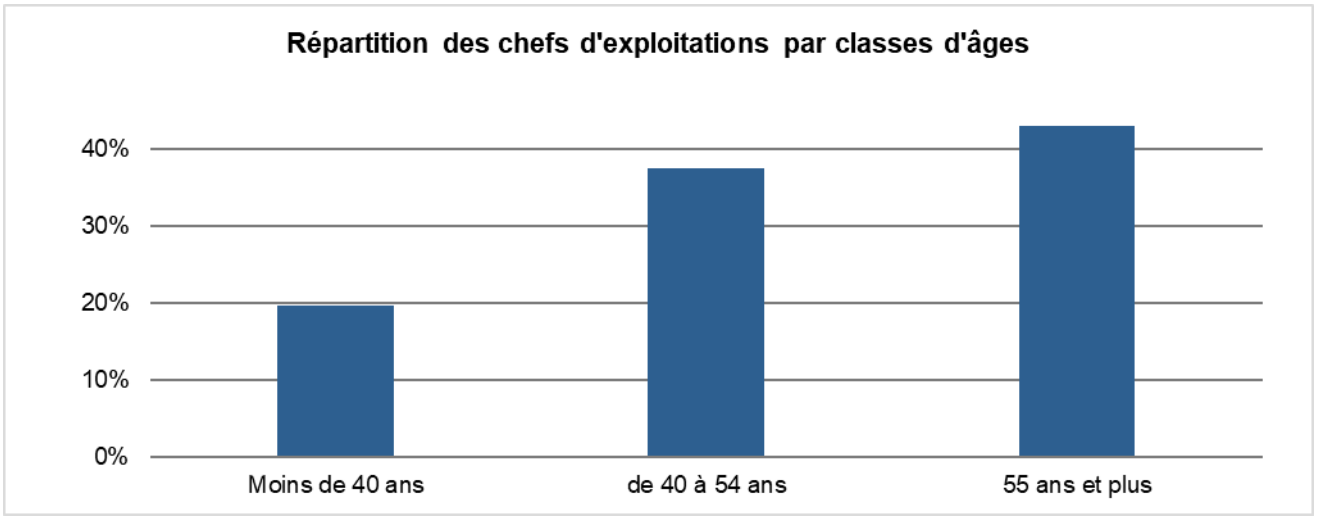


Illustration 42 : Liste des AOP par commune et des IGP sur l'ensemble des 6 communes ; INAO ; Rural Concept ; 2018

Auriac-sur-Dropt	Côtes de Duras
Loubès-Bernac	Côtes de Duras
Pardaillan	Côtes de Duras
Saint-Géraud	Côtes du Marmandais
Saint-Jean-de-Duras	Côtes de Duras
Villeneuve-de-Duras	Côtes de Duras

Agenais	Jambon de Bayonne
Atlantique	Porc du Sud-Ouest
Bœuf de Bazas	Poularde du Périgord
Canard à foie gras du Sud-Ouest	Poulet du Périgord
Chapon du Périgord	Pruneaux d'Agen
Comté Tolosan	Volailles de Gascogne

4.4 Avec des cultures elles aussi assez diversifiées

Les cultures annuelles et principalement le maïs, les céréales à paille (blé, orge) et les oléoprotéagineux (colza, tournesol, soja) occupent en moyenne un peu plus de la moitié de l'espace agricole. Le taux d'occupation de ces productions est même bien supérieur sur certaines communes avec 79% à Auriac-sur-Dropt, 75% à Saint-Géraud ou 65% à Pardaillan. Les surfaces en herbe et en particulier les prairies permanentes recouvrent ¼ de l'espace agricole. Leur répartition est également variable d'une commune à l'autre mais également au sein des différentes communes. Elles se retrouvent aussi le plus souvent organisées en vastes îlots en périphérie immédiate des élevages notamment à Saint-Géraud, Loubès-Bernac et Saint-Jean-de-Duras. Les cultures pérennes occupent elles en moyenne, moins de 20% des surfaces exploitées (15% pour la vigne, 5% pour les vergers). Là encore, leur répartition est assez directement liée à la présence des sièges d'exploitations spécialisés dans ces productions. Ces plantations sont moins nombreuses sur les communes d'Auriac-sur-Dropt et de Saint-Géraud qui sont plus spécialisées en grandes cultures. Elles occupent en revanche 60% de l'espace agricole à Villeneuve-de-Duras (42% pour la vigne, 18% pour les vergers) où toutes les exploitations réalisent l'une ou l'autre, voir ces 2 productions.

5 Des exploitants encore nombreux mais au devenir incertain

5.1 Une densité d'exploitation encore assez forte

Près de 100 exploitations en activité qui utilisent des surfaces et/ou des bâtiments sur l'une des 6 communes ont été enquêtées ainsi que quelques retraités qui ont encore une petite activité agricole. Parmi elles, 90 ont leur siège sur le territoire d'étude. Malgré la diminution observée ces dernières décennies, les exploitations agricoles sont encore relativement nombreuses. Elles sont réparties de manière assez homogène avec toutefois des secteurs de plus forte concentration à Loubès-Bernac, Pardaillan, ou Villeneuve-de-Duras.
Seules 24 de ces entreprises sont des sociétés avec 11 EARL[a], 9 GAEC[b] et 4 SCEA[c], SARL ou SAS. Elles sont parfois composées de plusieurs membres et peuvent également regrouper deux générations d'agriculteurs.

5.2 Mais une population agricole vieillissante

Au total, l'ensemble des entreprises agricoles implantées sur le territoire représentent plus de 90 chefs d'exploitations à titre principal et 6 à titre secondaire et cotisant de solidarité. L'âge moyen des exploitants en activité est de 48 ans, mais la répartition par tranche d'âge est assez inégale. Ainsi, la proportion des jeunes chefs d'exploitation (correspondant au seuil de moins de 40 ans), est relativement faible avec moins d'un agriculteur sur 5 qui appartient à cette classe d'âge. A contrario, les exploitants de 55 ans et plus sont eux deux fois plus nombreux et représentent plus de 40% des exploitants. Même si une partie de ces futurs retraités sont membres d'exploitations sous forme sociétaire, cette proportion particulièrement importante et le devenir de plus la moitié des exploitations du territoire se pose à relativement court terme. Et ce d'autant plus que seulement une douzaine de projets d'installation de nouveaux agriculteurs sont envisagés dans les années à venir et que de nombreux exploitants très proches de la retraite n'ont aucun repreneur identifié.
Ce constat est commun à l'ensemble des 6 communes du territoire même si pour certaines, la situation est particulièrement prononcée comme à Saint-Géraud, Pardaillan, Loubès-Bernac ou Villeneuve-de-Duras, où se sont plus de la moitié des exploitations qui sont concernées.

5.3 Mais aussi des projets qu'il convient de prendre en compte

Vu le nombre important d'exploitations et leurs diversités, il existe de nombreux projets de développement pour ces entreprises. Nombre d'entre elles ont des projets d'agrandissement et ont un réel besoin de constructions de bâtiments de stockage comme des hangars (près de 15 projets identifiés) voir de bâtiments d'élevages. D'autres souhaitent diversifier leur activité en développant des services d'accueil touristique via la création de gites parfois en lien avec oenotourisme.
Ces projets, qui sont importants pour le maintien de certaines exploitations, méritent d'être anticipés et pris en compte dans le futur document d'urbanisme afin de permettre, ou du moins faciliter, la réalisation de ces aménagements. Cette anticipation permettra également de limiter les secteurs potentiels de tension entre l'activité agricole et les zones urbanisées.

[a] *Exploitation Agricole à Responsabilité limitée*
[b] *Groupement Agricole d'Exploitation en Commun*
[c] *Société civile d'exploitation agricole*

TABLEAU DE BORD

Illustration 43 : Bâtiments d'élevages ; Rural Concept ; 2018

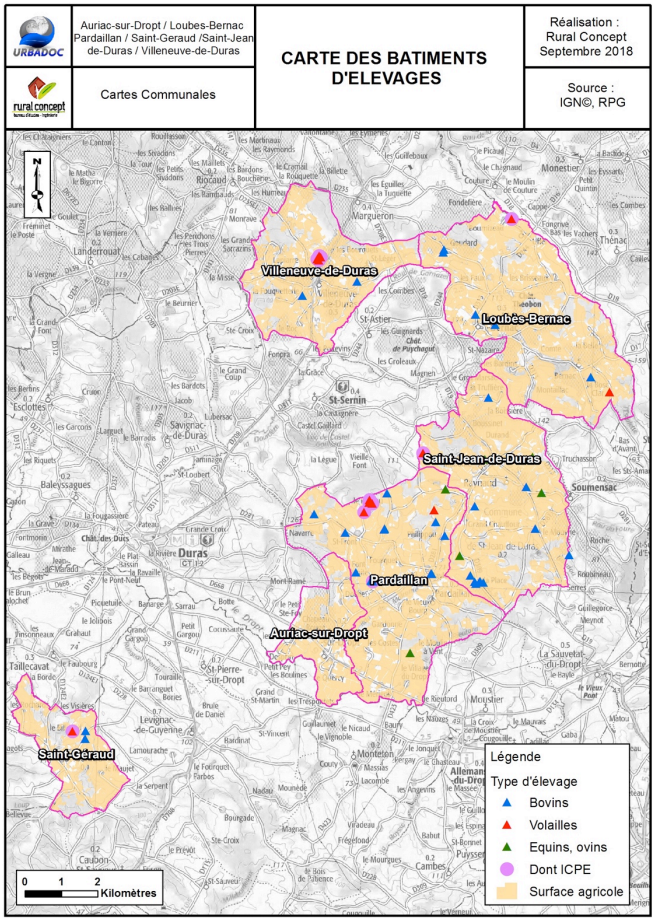


Illustration 44 : Zones d'appellations d'origine protégée et des cultures pérennes; Rural Concept ; 2018

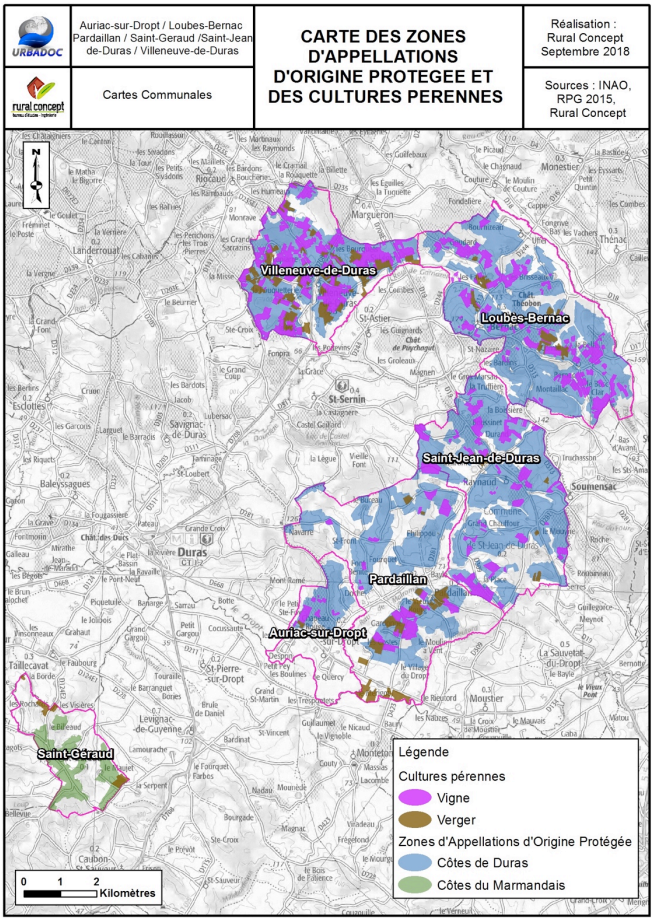
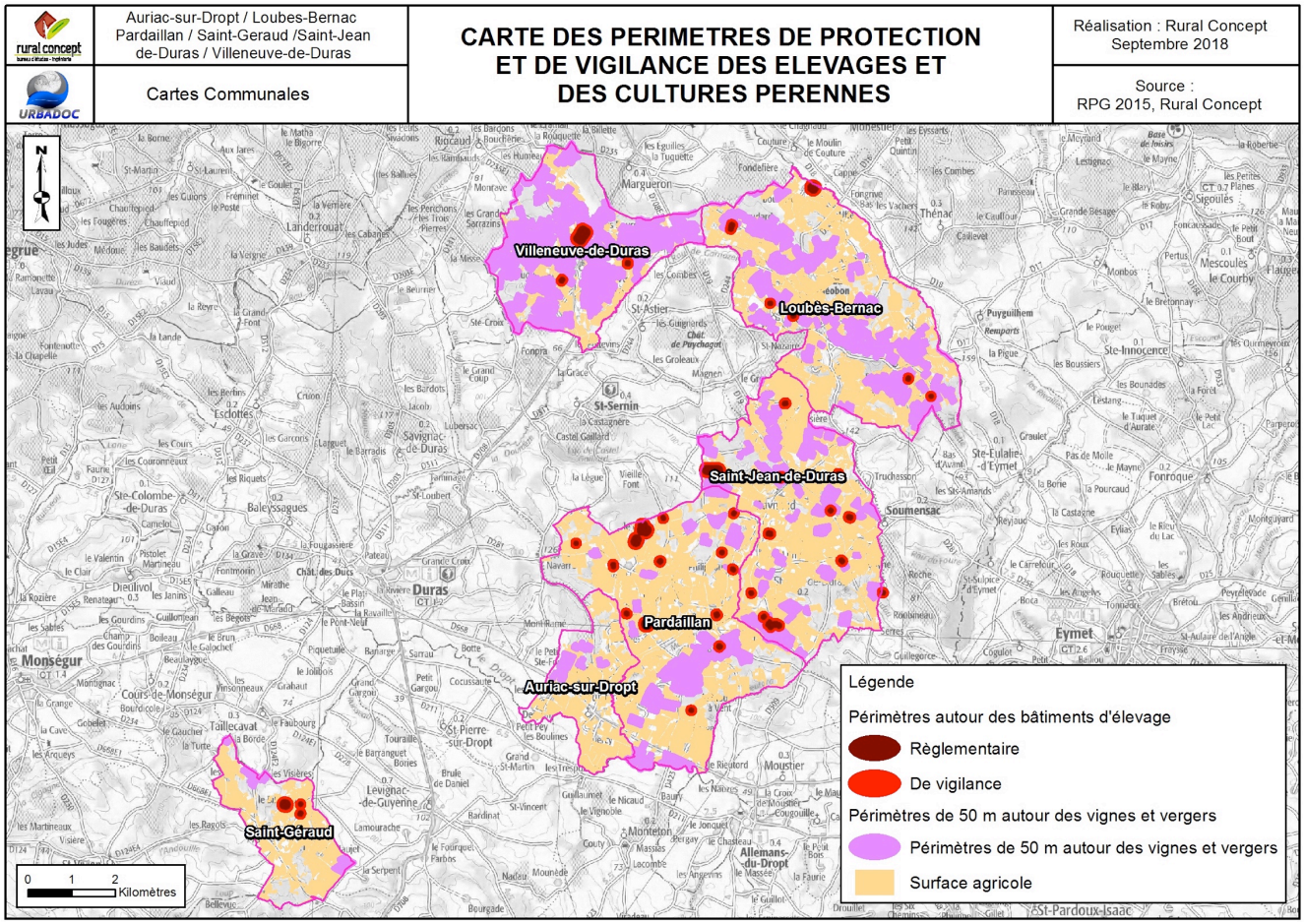


Illustration 45 : Carte des périmètres de protection et de vigilance des élevages et des cultures pérennes; Rural Concept ; 2018



6 L'incidence des outils de production sur le projet

Les enquêtes ont permis de recenser plus de 410 bâtiments sur les sites des exploitations. Près des 2/3 de ces constructions sont spécifiquement dédiées à l'activité agricole et vont conserver cette vocation. Il s'agit pour une large part de hangars de stockage pour le matériel ou le fourrage, de séchoirs à prunes, de chais, de bâtiments d'élevage et de granges. Les différents élevages se traduisent en effet par la présence de bâtiments spécifiques, parfois récents et de grande taille.

6.1 Éviter la proximité entre les exploitations, zones d'élevage et zones d'habitat

L'orientation technico-économique de certaines exploitations sur des productions animales se traduit par la présence de plus de 50 bâtiments d'élevages. Sur l'ensemble de ces ateliers d'élevages s'applique une zone de réciprocité par rapport aux habitations de tiers. La distance règlementaire d'inconstructibilité est généralement de 50 mètres minimum, mais elle peut être portée à 100 mètres dans le cas d'élevages soumis au régime des installations classées. C'est le cas notamment pour les élevages de volailles ou une grande exploitation en bovin viande à Pardaillan. La préconisation portée dans le présent diagnostic est, sur le principe de réciprocité bâtiments d'élevage – habitat de tiers, de respecter une distance minimale de 100 mètres pour tout atelier. Ainsi, un périmètre de vigilance qui est une zone tampon supplémentaire de 50 mètres est volontairement appliquée aux distances règlementaires définies pour des raisons sanitaires et de sécurité. Prendre en compte un périmètre supérieur aux minima permet de préserver à la fois le devenir de ces ateliers et d'anticiper sur de possibles concurrences d'utilisation des espaces voir de conflits potentiels. Le même principe de périmètres élargis est appliqué sur l'ensemble des projets de création ou d'extensions de bâtiments d'élevage. Cette orientation vers l'élevage implique également l'existence de surfaces dédiées aux épandages. Cette pratique doit respecter des règles d'éloignement avec les zones habitées et les cours d'eau. Ainsi les zones épandables peuvent diminuer à mesure que l'urbanisation gagne du terrain. Il est donc essentiel de préserver ces surfaces épandables et de ne pas développer l'habitat à proximité. De manière plus générale, l'activité agricole est susceptible de générer à proximité des exploitations des nuisances notamment de type sonore. C'est particulièrement le cas lors des périodes de travaux importants (semis, récoltes, …) mais aussi de lors des périodes de séchage des prunes. Ainsi, il conviendra d'éviter de développer l'urbanisation à proximité des sites d'exploitations et des bâtiments agricoles, qu'il soit soumis à réglementation on non.

6.2 Prendre en compte également les zones d'appellation et les parcelles plantées en vignes et en vergers

La viticulture et les vergers sont des productions emblématiques du territoire et constitue un élément majeur de l'économie agricole reconnues par des appellations. Ainsi, sur l'ensemble les communes des surfaces éligibles aux AOP viticoles sont définies. Elles recouvrent en tout près de 4400 ha (4221 pour l'AOP Côtes de Duras et 175 ha pour l'AOP Côtes du Marmandais sur la commune de Saint-Géraud). Même si ces surfaces éligibles sont particulièrement vastes et que moins de 40% sont réellement plantées de vignes, elles constituent un potentiel important qu'il conviendra de préserver au maximum dans les futurs documents d'urbanisme. De plus étant données les surfaces importantes plantées en culture pérennes sur le territoire (1670 ha de vignes et 580 de vergers) et les contraintes d'exploitation de ces cultures, notamment en termes de traitements, il sera également important de limiter les nouvelles constructions résidentielles à proximité de ces surfaces. Ainsi, une zone tampon dite de vigilance d'une distance de 50 mètres a été délimitée autour de l'ensemble des surfaces planté afin de limiter au maximum les zones de conflits potentiels. Il sera par ailleurs important d'évaluer l'impact possible des futurs secteurs de développement de l'urbanisation sur les possibilités de plantations des parcelles environnantes en appliquant le même périmètre de 50m autour de ces zones.

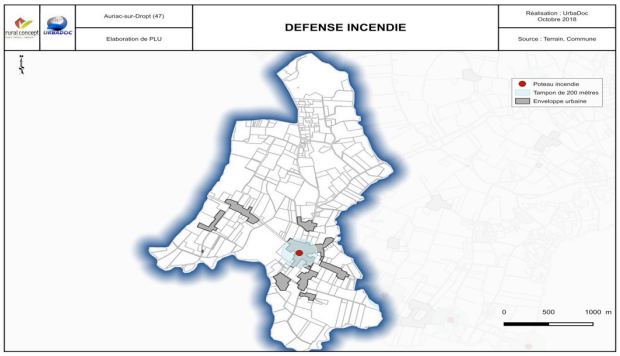
6.3 Acter les orientations nécessaires à la préservation

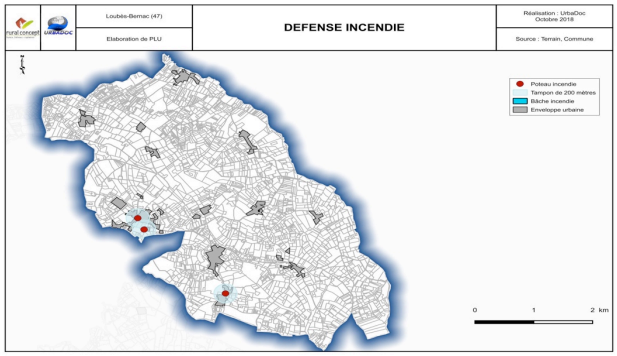
Par essence, l'agriculture est liée au foncier et à la terre. Reconnaître la vocation agricole d'un espace, c'est assurer de réelles perspectives de pérennité et de développement à l'agriculture, dans l'intérêt de tous. Dans le cadre de l'élaboration des cartes communales, il apparait donc primordial de :
- reconnaître et préserver les espaces agricoles,
- définir des limites claires entre espaces à vocation urbaine et espaces agricoles,
- limiter la dispersion notamment en linéaire des zones de développement urbain en favorisant le potentiel important des dents creuses,
- prendre en compte les productions et les pratiques qui engendrent des périmètres de protection ou de vigilance et éviter la proximité entre activité agricole et zones urbanisées (sièges d'exploitation, bâtiments d'élevage, séchoirs, chais, vigne, vergers, zones d'épandage)

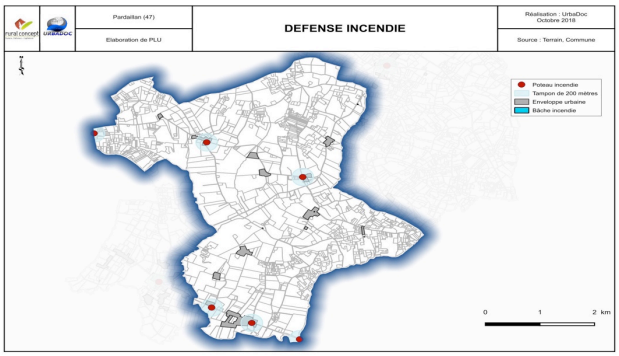
- permettre la construction de bâtiments nécessaires à l'activité agricole à proximité des sièges d'exploitations mais également dans des secteurs plus isolés.

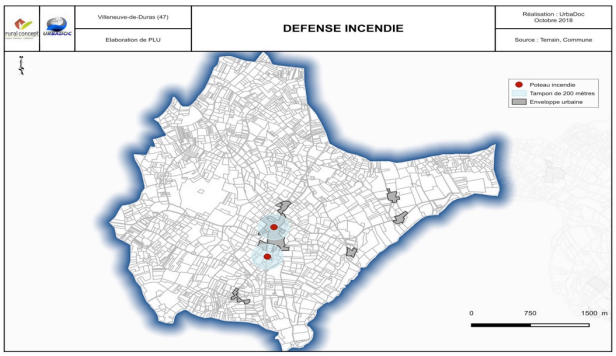
TABLEAU DE BORD

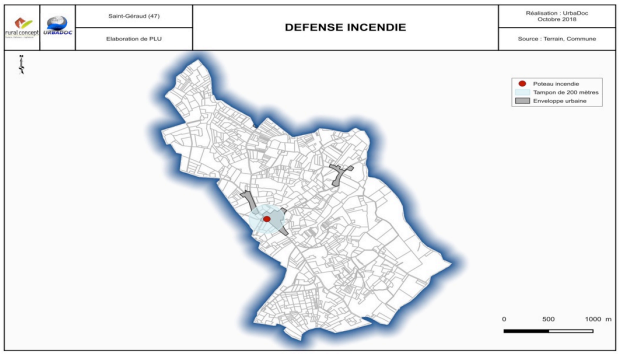
Illustration 46 : Défense incendie par commune- UrbaDoc 2018











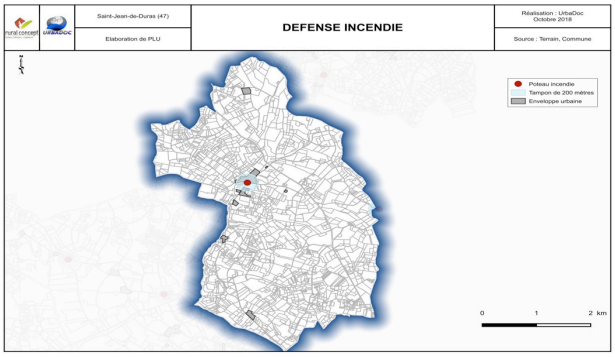
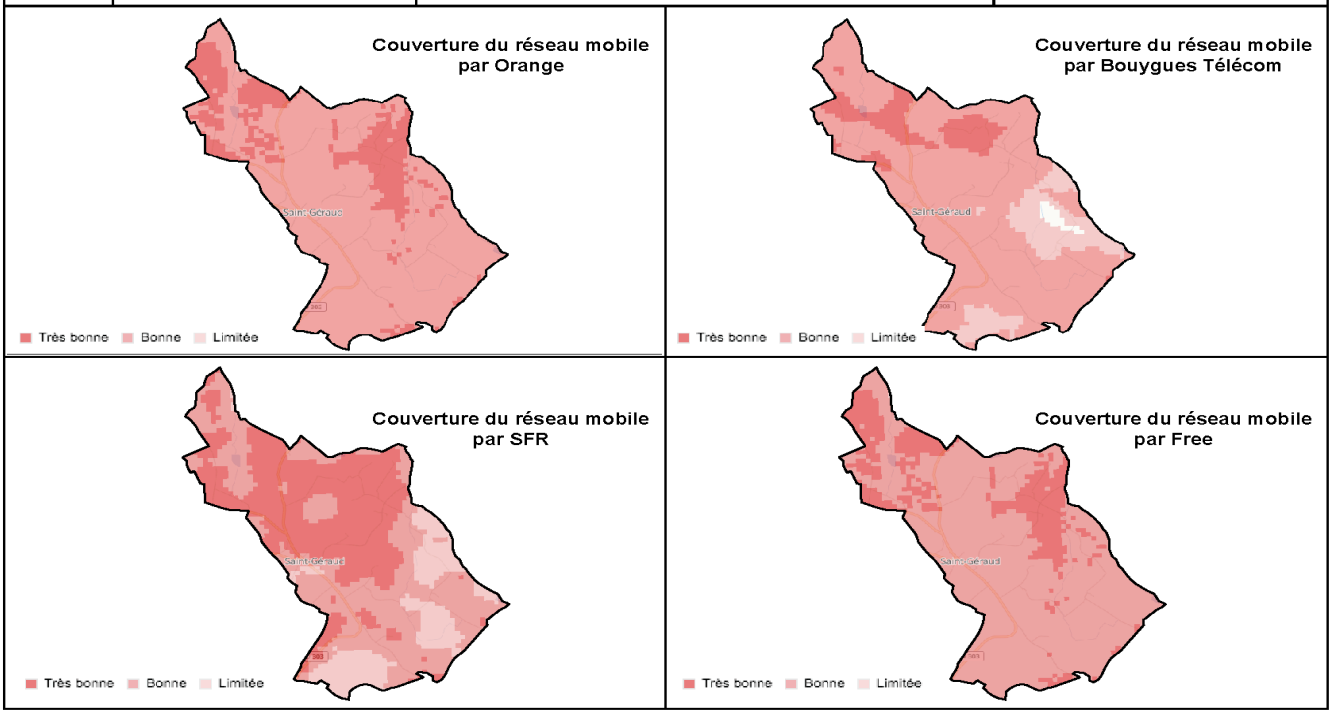


Illustration 47 : Aménagement numérique de la commune de Saint-Géraud - UrbaDoc 2018

URBADOC	Commune de Saint-Géraud Carte Communale	AMENAGEMENT NUMERIQUE	Réalisation : UrbaDoc Octobre 2018 Source : Monreseaumobile



EQUIPEMENTS, SERVICES ET RESEAUX

1 Les équipements structurants

Pour chacune des six communes, on retrouve une mairie, une église et son cimetière.
A Loubès-Bernac il y a un terrain de tennis, une école maternelle et salle des fêtes. Un terrain de pétanque, une école, un petit musé et des toilettes publiques existent à Villeneuve-de-Duras. Une école (CM1/CM2), une mairie une salle des fêtes et un terrain de pétanque sont présents à Pardaillan. A Auriac-sur-Dropt, il y a un terrain de foot et un terrain de pétanque. A Saint-Jean-de-Duras il y a une salle polyvalente et un terrain. A Saint Géraud, il y a une école. A Saint-Jean-de-Duras il y a une salle polyvalente, un terrain de tennis, pétanque et foot et une école. De plus, sur cette commune, il existe deux plateformes logistiques intercommunales. Ces équipements sont ceux que l'on retrouve le plus souvent dans les villages ruraux. Concernant les équipements de santé et de sécurité, les habitants dépendant des pôles voisins (Sainte-Foy-la-Grande, Bergerac, Marmande).

1.1 Les cimetières

Chacune des communes possède son propre cimetière pour accueillir les sépultures. Les cimetières sont à proximité immédiate de l'église sauf pour Pardaillan où les deux entités sont séparées. Loubès-Bernac et Villeneuve de duras possèdent un cimetière et leur chapelle ainsi qu'un second cimetière plus éloigné. Aucun besoin d'extension des cimetières à court terme n'est identifié.

1.2 Les équipements scolaires

On note la présence d'école dans les six communes, à proximité immédiate de la mairie. Le regroupement pédagogique intercommunal (RPI) est dispersé. Les collèges et lycées se situent sur les principaux pôles voisins comme Duras, Sainte-Foy-la-Grande, Bergerac et Marmande. Concernant les établissements scolaires de niveau secondaire, ou supérieur, aucun n'est recensé sur ces commues. Les habitants de tournent potentiellement vers Auch, voir Toulouse. Le transport scolaire vers les établissements scolaires est assuré par le conseil général de et le conseil régional.

2 Présence de commerces et activités

Deux garages automobiles sont implantés à l'extrémité des bourgs, en continuité avec l'habitat. Maçons, charpentiers, couvreurs et viticulteurs ont implantés leur activité sur la commune. Plusieurs restaurant et gites ont été également relevés sur les territoires. Pour un plus large choix de prestation, les habitants doivent se tourner vers les pôles de Sainte-Foy-la-Grande, Bergerac et Marmande. Toutefois, pour s'y rendre et en bénéficier, ils n'ont pas d'autre choix que d'utiliser la voiture. Pour les équipements et services plus importants et plus spécifiques, il faut que les habitants se rendent par exemple à Bordeaux ou Toulouse. Le fait d'avoir recours à l'extérieur, favorise le développement d'une multi-territorialité des usages, une multiplicité des ancrages et sentiments d'appartenance.

3 Les associations [a]

Plusieurs associations sont recensées sur chaque commune et animent le territoire :

Pardaillan
- Comité des Fêtes de Pardaillan
- Anciens Combattants d`e la guerre d'Algérie
- Société de chasse « Les Francs-tireurs »
- Les Petites Mains d'Amitié (loisirs créatifs)
- La Boule Pardaillanaise (Pétanque)
- Le P'tit Vers de Dropt (culturel)

Villeneuve-de-Duras
- L'auberge des 4 pattes

Saint Géraud
Société de chasse

Saint-Jean-de-Duras
- LES COPAINS DE SAINT JEAN (Association collégiale)
- Animation culture et loisirs
- Association Internationale des Amateurs de Montgolfière et de bons vins
- Sport Aéro Duraquois ULM
- Entre Ciel et Terre Montgolfière
- Société de chasse
- Société de Pêche
- RANDO MOTO
- Association de Parents d'élèves (Cantine)
- Association de Parents d'élèves du RPI
- Association ÊTRE LA (Yoga)

Loubès-Bernac
- ASS aide et soutien jeunes agriculteurs
- ASS sauvegarde valorisation de theobon
- Carre
- Circuit 47-24
- Comite des fêtes
- Groupement d'employeurs agricoles
- Les amis du coteau

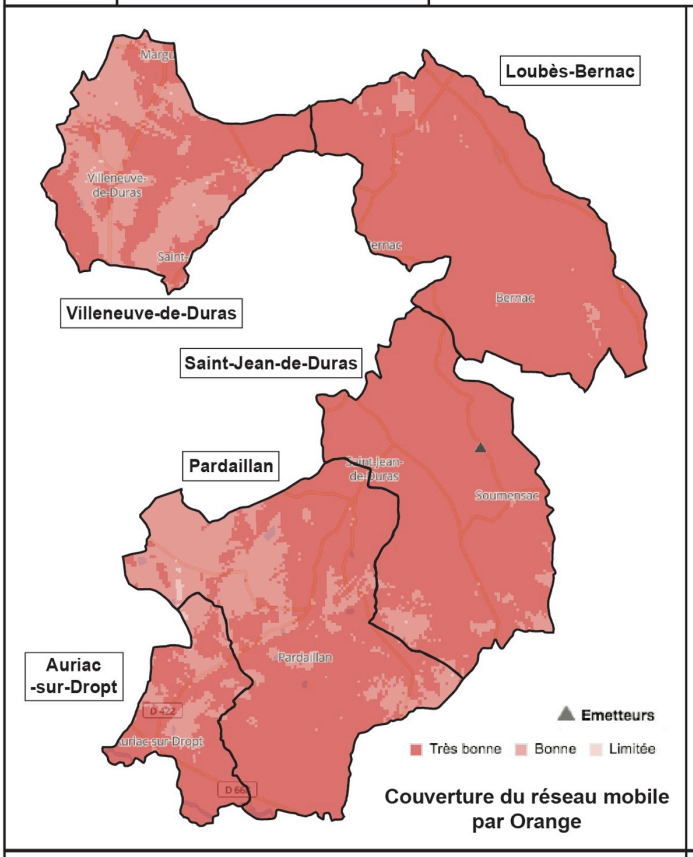
Auriac-sur-Dropt
- Comité des fêtes
- Société de chasse
- Société de pêche
- Association des parents d'élèves du regroupement pédagogique intercommunal

a Source : données communales.

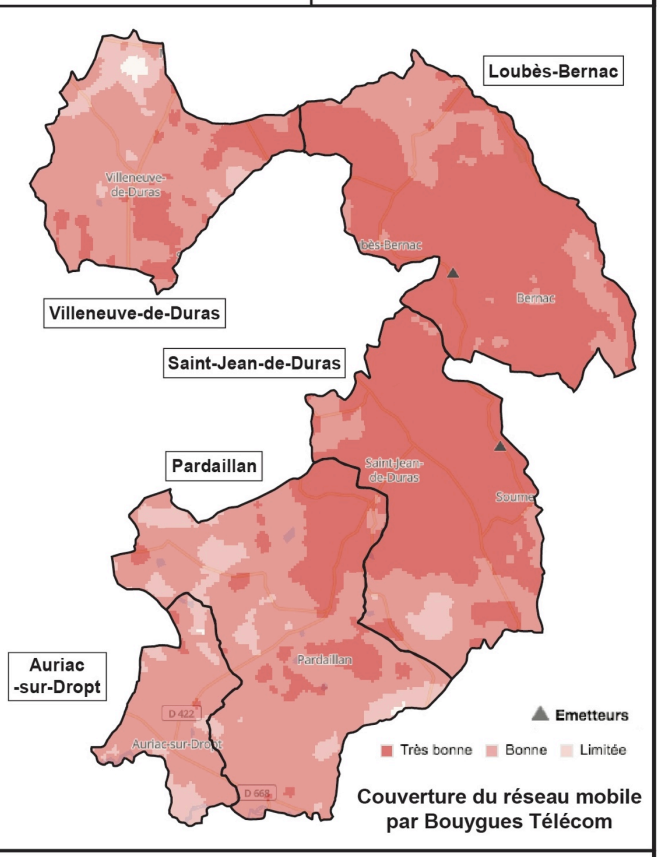
TABLEAU DE BORD

Illustration 48 : L'aménagement numérique des 5 autres communes - UrbaDoc 2018

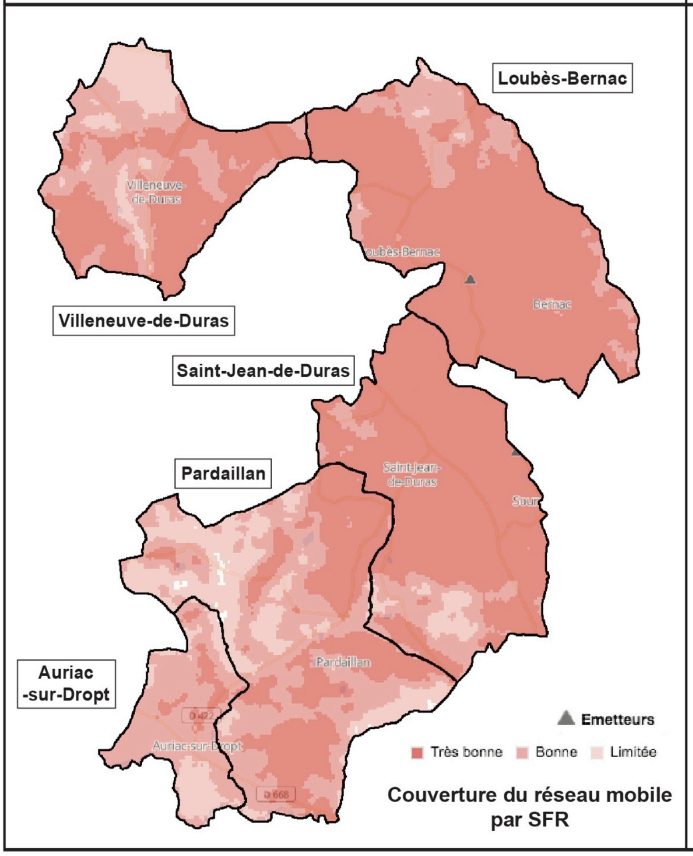
URBADOC	Commune de Pardaillan, Auriac-sur-Dropt Loubes-Bernac, Saint-Jean-de-Duras, Villeneuve-de-Duras	**AMENAGEMENT NUMERIQUE**	Réalisation : UrbaDoc Octobre 2018
	Carte Communale		Source : Monreseaumobile



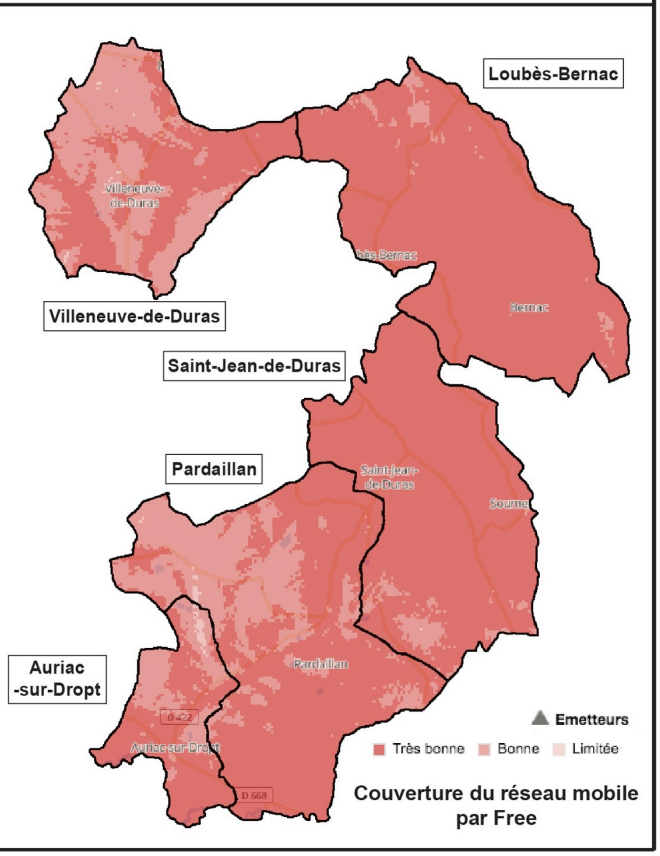
Couverture du réseau mobile par Orange



Couverture du réseau mobile par Bouygues Télécom



Couverture du réseau mobile par SFR



Couverture du réseau mobile par Free

1 Bilan : des pôles de services à proximité

La commune dispose d'un niveau d'équipement caractéristique des petites communes rurales. Ne comptant que très peu de services et commerces, les communes sont fortement dépendantes des pôles de proximité notamment pour les gammes de services intermédiaires et supérieures[a].

2 Les réseaux

2.1 La distribution de l'eau potable

Les communes dépendent du syndicat départemental du Lot et Garonne EAU 47 pour la distribution et la gestion de l'eau potable. Auriac-sur Dropt est la seule commune à détenir un point de prélèvement AEP. Les réseaux sont entretenus régulièrement, permettant une très bonne fiabilité du réseau (quasi absence de fuite). La prise en compte les réseaux existants afin d'optimiser leur utilisation avant d'en créer de nouveaux. Les plans du réseau sont en cours de numérisation. La connaissance du réseau est détenue par les techniciens du SIDEAU qui devront être consultés lors du choix des secteurs constructibles.
Les indicateurs de suivi du réseau d'eau potable de la commune de Loubes Bernac sont : connaissance et gestion patrimoniale des réseaux d'eau potable : (110 points) ; rendement du réseau de distribution (77,40%) ; pertes en réseau (1,10 m^3/km/j).

2.2 La défense incendie

Sur le territoire, quinze bornes incendies ont été repérées, au moins une au sein de chaque bourg et les autres sont réparties dans des hameaux. De plus, trois bâches à incendie sont installées : une à Loubès-Bernac dans l'enveloppe du village bouddhiste et à Pardaillan, près de la zone d'activité artisanale et une seconde au Nord/est de la commune (en dehors d'une enveloppe).
A ce jour, le réseau de défense incendie ne semble pas satisfaisant car plusieurs secteurs habités ne sont pas couverts par un réseau. Il appartient aux autorités municipales et aux maires en particulier de prévenir les incendies sur leur commune et de faciliter la lutte contre ce risque. Toute nouvelle zone ouverte à la construction devra respecter les règles nationales et être desservie par les dispositifs de défense incendie. Le décret n°2015-235 du 27 février 2015 relatif à la défense extérieure contre l'incendie a apporté de nouvelles modifications à la réglementation. Le décret précise que « les règles d'implantation et de gestion des points d'eau servant à la défense contre l'incendie dans les communes suscitent des difficultés de mise en œuvre. La défense extérieure contre l'incendie communale n'est plus définie à partir de prescriptions nationales : les règles sont fixées, par arrêté préfectoral, au niveau départemental après concertations locales. Elles sont ensuite déclinées au niveau communal ou intercommunal.

2.3 L'assainissement

La compétence assainissement est divisée en deux catégories, l'assainissement collectif et l'assainissement non-collectif.
Saint-Géraud ; Pardaillan ; Saint-Jean-de-Duras et Auriac-sur-Dropt : assainissement non collectif.
Villeneuve-de-duras ; Loubès-Bernac et Auriac-sur-Dropt : assainissement collectif pour tout le bourg.
La station de traitement des eaux usées la plus proche est située à Marmande. La compétence du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est assurée par le syndicat départemental du lot et Garonne EAU 47, géré en délégations. La conformité des assainissements non collectifs est de 52,30%. L'assainissement collectif est assuré par la SAUR.

2.4 L'aménagement numérique

Une grande totalité du territoire est couvert par la 4G de l'ensemble des opérateurs. Les opérateurs Orange et Free possède une bonne qualité dans la répartition de leurs réseaux sur les différents territoires. A l'inverse, les opérateurs de Bouygues-Télécom et SFR connaissent une qualité limitée voire réduite sur certains secteurs, souvent éloignés des centres-bourgs.
Un bon accès aux réseaux numériques et mobiles est un enjeu primordial pour attirer de nouvelles populations. En effet, internet est pleinement entré dans les modes de vie et les difficultés d'accès au réseau peuvent constituer un frein à l'installation de nouveaux arrivants. Dans une logique d'optimisation des réseaux permettant le développement des télécommunications et du télétravail, les nouvelles zones urbanisables doivent veiller à offrir un accès réseau de qualité.

2.5 Le réseau électrique

Le réseau électrique est assez bien desservi pour l'ensemble des communes. L'essentiel des réseaux est aérien, peu de réseau souterrain existe, quelques lignes souterraines sont présentes dans les bourgs. Quasiment tous les hameaux sont desservis.

---

[a] *Selon la classification du RPE de l'INSEE, BPE 2014*

CHAPITRE III: ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Illustration 49 : Carte des systèmes paysagers ; Urbadoc 2018

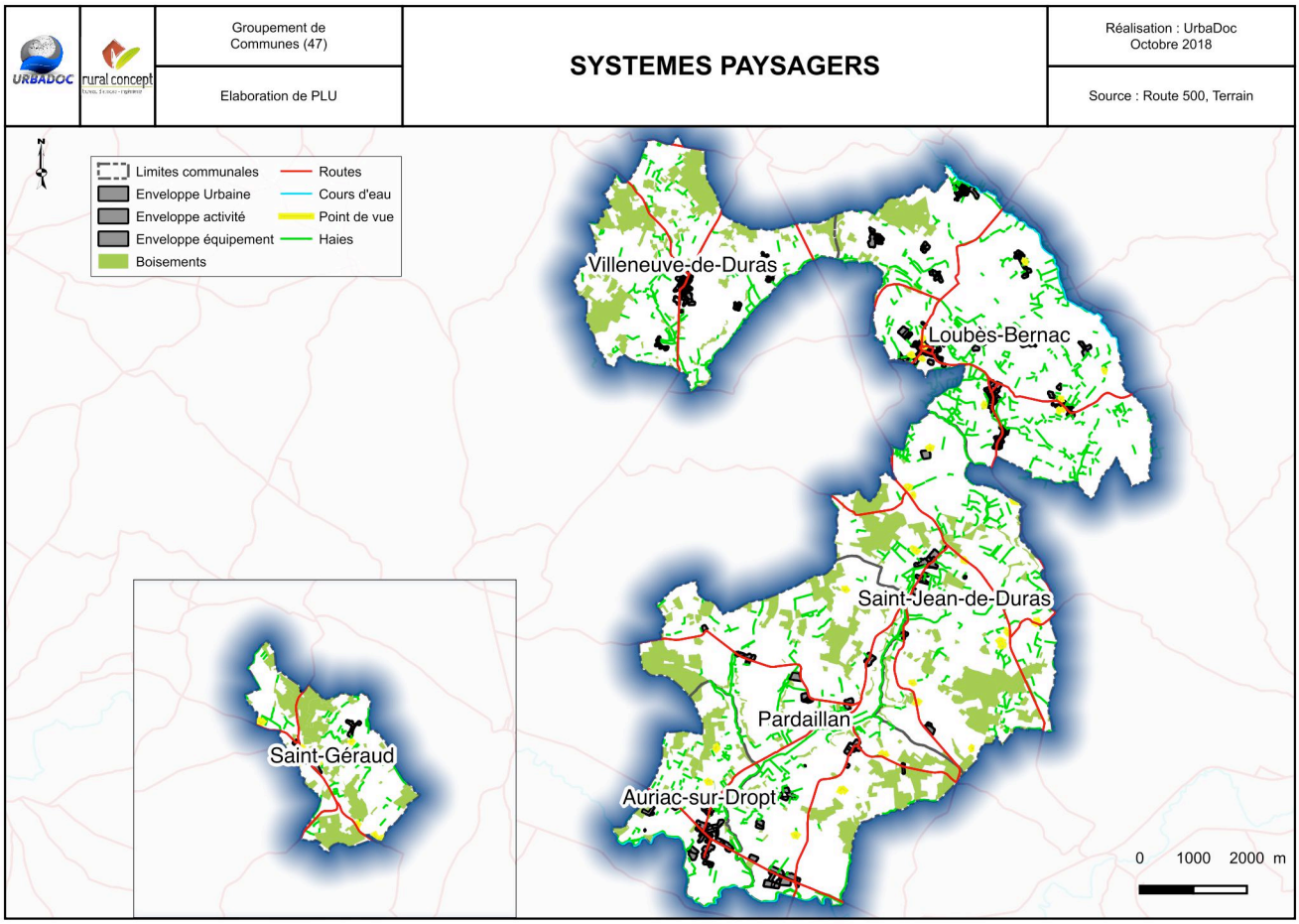
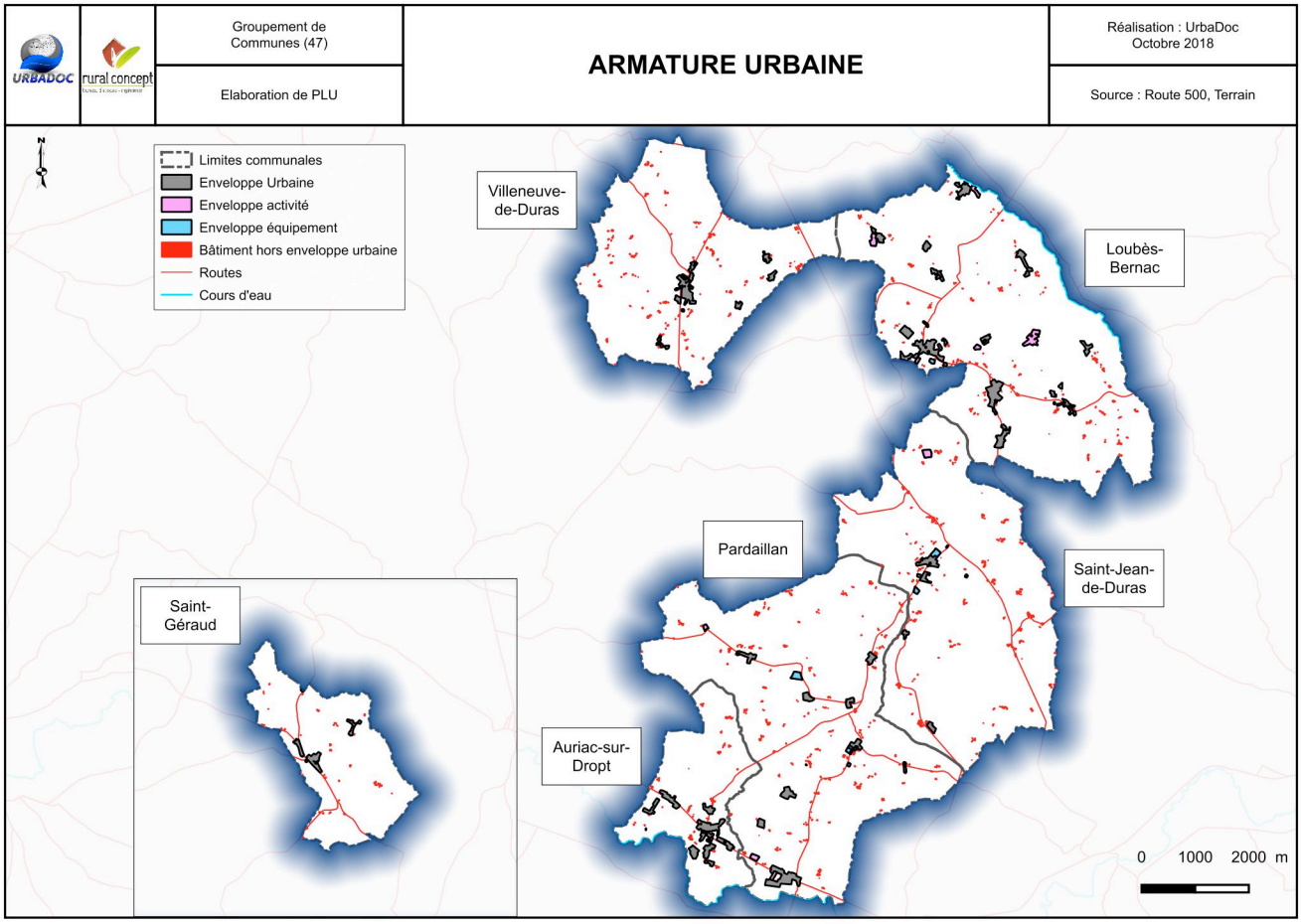


Illustration 50 : Carte de l'armature urbaine ; Urbadoc 2018



AMENAGEMENT DE L'ESPACE

1 Les paysages, porteurs de l'identité locale

Le paysage représente un élément clé du bien-être des habitants et contribue ainsi à leur épanouissement individuel et collectif. De plus, le paysage est l'une des composantes essentielles dans la constitution de l'identité d'un territoire. En plus d'être un véritable moteur de l'activité économique, il participe à l'intérêt général sur les plans culturel, écologique, environnemental et social. Sa protection et son aménagement impliquent des droits et des responsabilités pour chacun[a].
Le paysage est la conséquence du site, de sa géologie et de l'occupation humaine, c'est donc un héritage naturel et patrimonial.
Le département du Lot-et-Garonne détient des bâtisses traditionnelles implantées en fonction du relief offrant ainsi bon nombre de points de vue majeurs sur l'horizon. En revanche, les nouvelles constructions brouillent parfois un la lecture paysagère. La communauté de communes du Pays de Duras est caractérisée par la vallée du Dropt et des collines de Guyenne. Plusieurs « entités paysagères » peuvent être distinguées, mais il n'y a aucune grande rupture paysagère, aucun changement brutal. Les territoires d'étude sont découpés en deux entités : La Vallée du Dropt et les Collines de Guyenne.

1.1 Le paysage de la Vallée du Dropt

La Vallée du Dropt traverse toute la largeur de département, sur sa partie Nord. Elle forme une large vallée aux reliefs doux. Elle est composée de plaines bocagères et coteaux à faible pente. Les altitudes moyennes oscillent entre 110 et 130 mètres. Le Pays de Duras détient un relief plus affrimé et des vallées moins étalées. Les paysages restent majoritairement horizontaux, des belvédères offrent des vues lointaines. Les paysages sont composites entre domaines viticoles, boisements prégnants, vergers, prairie et cutures. Cette vallée forme un territoire de tranistion avec ses paysages voisins.

1.1 Le paysage des Collines de Guyenne

Les collines de Guyenne s'étendent au Sud de la Vallée du Dropt également d'Est en Ouest. Les paysages sont plus vallonnés et forment un ensemble de collines, buttes et vallons. L'altitude moyenne est comprise entre 70 et 180 mètres. Les buttes calcaires abritent des villages perchés. Autrefois stratégique pour se défendre, aujourd'hui elles ponctuent les vues : c'est ce qu'on appelle « les pechs ». Plusieurs panoramas sont notables grâce aux larges crêtes, contrastant ainsi avec des vallées plus encaissées.

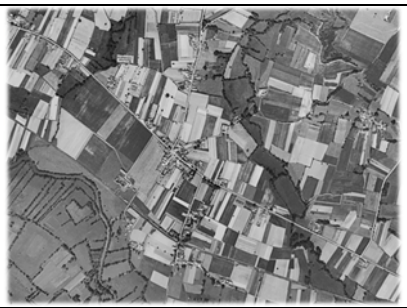
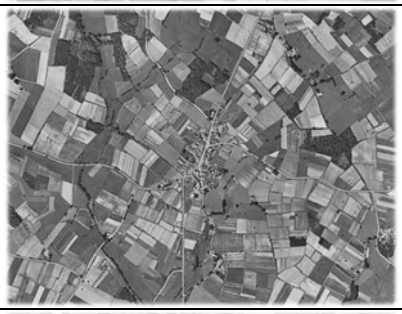
1.1 Des atouts paysagers à préserver pour les six communes

Le territoire d'étude est inscrit dans un cadre paysager remarquable. Les paysages de la Vallée de la Dropt et ceux des Collines de Guyenne offrent un cadre de vie de qualité. De plus, ces éléments paysagers peuvent être porteurs pour l'économie touristique. En effet, les reliefs et ensembles paysagers viennent structurer le territoire induisant nécessairement des enjeux de préservation paysagers, de covisibilité et d'accès aux points de vue.
Le projet pourra jouer avec les perspectives et les points de vue sur le paysage afin de valoriser un contexte géographique et paysager exceptionnels. De fait, le développement à venir ne doit pas prendre le pas sur les atouts paysagers et naturels du territoire. L'urbanisation doit venir s'implanter en harmonie avec le cadre paysager et les formes traditionnelles anciennes afin de conserver ce qui fait la force du territoire : son cadre de vie privilégié au cœur des grands ensembles naturels et paysagers.

[a] *Source : conférence européenne du paysage.*

TABLEAU DE BORD

Illustration 51 : Évolution des centres-bourgs, Géoportail 2018 et séries historiques 1950-1965

Saint-Géraud : Village rue qui se développe en ligne de crête.		
Auriac-sur-Dropt : Village rue et carrefour qui s'est développé en fonction des opportunités foncières.		
Saint-Jean-de-Duras : Village carrefour.		
Villeneuve de Duras : Village rue sur le haut du plateau.		
Pardaillan : Village carrefour aux enjeux agricoles encore très présents.		
Loubès-Bernac : Le bourg est sur le haut du plateau, il s'est développé en ligne de crête.		

2 Morphologie urbaine

L'analyse de l'organisation d'un territoire permet de déterminer les phases successives de son développement. Cette analyse détermine le type d'habitat existant et préfigure les objectifs du document d'urbanisme en la matière.

2.1 Une armature urbaine composite

Spatialement, bien que chaque situation soit singulière avec ses propres enjeux, la répartition des unités urbaines laisse entrevoir d'importantes similitudes : le développement des bourgs s'est principalement effectué le long des axes routiers. De plus, dans l'ensemble des différents quartiers, l'habitat individuel est seul dominant.
Les villages rues correspondent à un linéaire de voie, support d'implantation des nouvelles constructions.
Les villages carrefour détiennent des extensions dispersées et de multiples entrées dans le bourg.
La majorité de ces quartiers abrite une urbanisation récente qui témoigne d'une nouvelle implantation des habitations, sans lien avec l'existant. Cependant, des socles anciens à l'urbanisation sont encore présents, les villages historiques sont plutôt resserrés et regroupés.
Les communes sont rurales toutefois, Loubès-Bernac et Villeneuve-de-Duras constituent des pôles secondaires.

2.2 Les communes au cas par cas

Loubès-Bernac détient des équipements offrant à son bourg un certain dynamisme. Le bourg s'est développé sur ses crêtes.
Villeneuve-de-Duras est un village rue implanté sur un promontoire. Son développement s'est effectué en fonction des opportunités foncières.
Auriac-sur-Dropt est un village rue et carrefour qui s'est également développé au compte-gouttes.
Pardaillan est un village carrefour. Le caractère agricole est encore très prégnant.
Saint-Géraud est un village rue en ligne de crête.
Saint-Jean-de-Duras est un village carrefour.

2.3 Une périurbanisation généralisée

La confrontation ville-campagne est directement lisible dans le paysage comme en atteste l'acuité du développement pavillonnaire sur la commune. En effet, même si Duras tient lieu de pôle principal à l'intercommunalité, captant des dynamiques urbaines, Loubès-Bernac et Villeneuve-de-Duras forment un pôle secondaire d'influence.
Toutefois, toute la campagne environnante est touchée par le développement de maisons neuves, ce qui soulève le problème aigu de leur insertion dans le paysage. Il s'agit le plus souvent d'un habitat pavillonnaire construit en retrait des limites d'emprises publiques, au centre des parcelles. Indéniablement, ce développement accentue les besoins en matière de réseaux. Ainsi, les extensions pavillonnaires doivent être maitrisées.

2.4 Le bâti à usage d'activité économique

L'urbanisation récente concerne également le développement d'activités secondaires et tertiaires. Celles-ci sont dispersées notamment sur les communes de Villeneuve-de-Duras et Loubès-Bernac sans pourtant qu'il en résulte des zones d'activité à proprement parlé.
Pour les futures implantations, une attention particulière devra être portée en ce qui concerne l'intégration paysagère des unités bâties.

TABLEAU DE BORD

Illustration 52 : Hauteur des habitations ; UrbaDoc 2018

Auriac-sur-Dropt



Pardaillan



Saint-Géraud



Illustration 53 : Les toitures ; UrbaDoc 2018

Saint-Jean-de-Duras



Villeneuve de Duras



Saint-Géraud

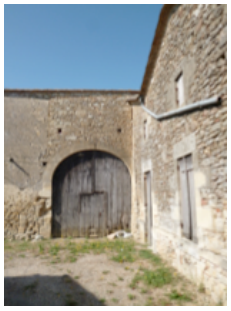


Illustration 54 : Les ouvertures ; UrbaDoc 2018

Loubes-Bernac



Aurias-sur-Dropt



Saint-Jean-de-Duras



Illustration 55 : La colorimétrie ; UrbaDoc 2018

Saint-Jean-de-Duras



Loubes-Bernac



Pardaillan



Illustration 56 : Les séchoirs à tabac ; UrbaDoc 2018

Auriac sur Dropt



Pardaillan



Pardaillan



1 Enjeux architecturaux et patrimoniaux

L'identité des communes se caractérise tant par le paysage naturel d'urbain. Si la forme urbaine est souvent prépondérante pour caractériser l'identité d'un secteur, l'architecture est aussi un élément clé. L'analyse suivante mettra en avant les caractéristiques architecturales et le patrimoine vernaculaire des communes.

1.1 Les caractéristiques architecturales

Les villages possèdent un noyau villageois qui regroupe souvent un bâti d'inspiration rurale. Ces centres-anciens se distinguent par une qualité architecturale remarquable, souvent mise en valeur par le choix des matériaux. Le bâti diffus reflète une grande partie la vocation rurale du territoire et atteste d'une campagne habitée. Il existe de nombreuses exploitations agricoles composées de plusieurs bâtiments (corps de ferme). Leurs organisations forment souvent un souvent une ferme-équerres, en « L » avec une cours intérieur orientée vers le Sud / Est.

- Volumétrie / Hauteur des constructions

Le bâti présent le plus souvent la forme d'un parallélépipède rectangle.
La hauteur se présente généralement par un R+1 (Un rez-de-chaussée et avec un étage).
Les habitations pavillonnaires sont révélatrices d'une urbanisation plus lâche du seul fait des caractéristiques des produits immobiliers proposés : habitat le plus souvent de plain-pied ou bien étagées en R+1 implanté en milieu de parcelle. Ces zones périphériques présentent un tissu urbain davantage aéré du seul fait que les constructions ne vont pas jusqu'en fond de parcelle.

- Les toitures

Les constructions traditionnelles exposent généralement des toits à deux pentes avec de la tuile canal comme matériaux de recouvrement privilégié. Cependant, certaines maisons sont également caractérisées par des toits à quatre pans. Certaines unités bâties se distinguent par la présence de génoises ; celles-ci constituent une fermeture d'avant-toit (la face inférieure de l'avant toit) formée de plusieurs rangs de tuiles canal en encorbellement sur le mur.

- Les ouvertures

Les ouvertures sur du bâti ancien, sont symbolisées par l'utilisation de matériaux simple tel que le bois. Elles sont plus hautes que larges, de type fenêtre à la française. La taille des ouvertures varie selon les usages. Certaines constructions traditionnelles ont des encadrements soulignés par l'utilisation de la pierre maçonnée parfois recouverte d'enduits de compositions et de couleurs distinctes dans les tons de la façade.
Les ouvertures observées sur le bâti traditionnel témoignent également des caractéristiques agrestes du bâti avec une déclinaison quant à l'importance de ces ouvertures en fonction de leurs utilisations : porte charretière pour le stockage du matériel agricole, ...
Pour les constructions récentes, l'utilisation de matériaux plus contemporains est dominée par des menuiseries en aluminium ou PVC par exemple, souvent de couleurs blanches.

- Colorimétrie observée / Teinte de recouvrement

Le bâti présente des façades dont les teintes de recouvrement tirent dans des tonalités claires (dégradé de blanc, de pastel jaune et orangé...), ou bien davantage contemporaine mêlant tonalités claires et foncés. Les enduits et badigeon recouvrant les façades lorsque celles-ci ne sont pas laissées à l'état brut, sont choisis dans des tonalités rappelant le plus souvent les tons clairs de la pierre calcaire (beige, blanc) et ponctuellement les tons gris. Les réhabilitations et les constructions présentent le plus souvent des façades qui laissent apparaître les matériaux d'origine et notamment la pierre. Il en ressort une certaine homogénéité au sein de l'habitat pavillonnaire des communes. La préservation des entités bâties traditionnelles constitue un enjeu majeur, garant important du maintien du cadre de vie et de l'identité locale.

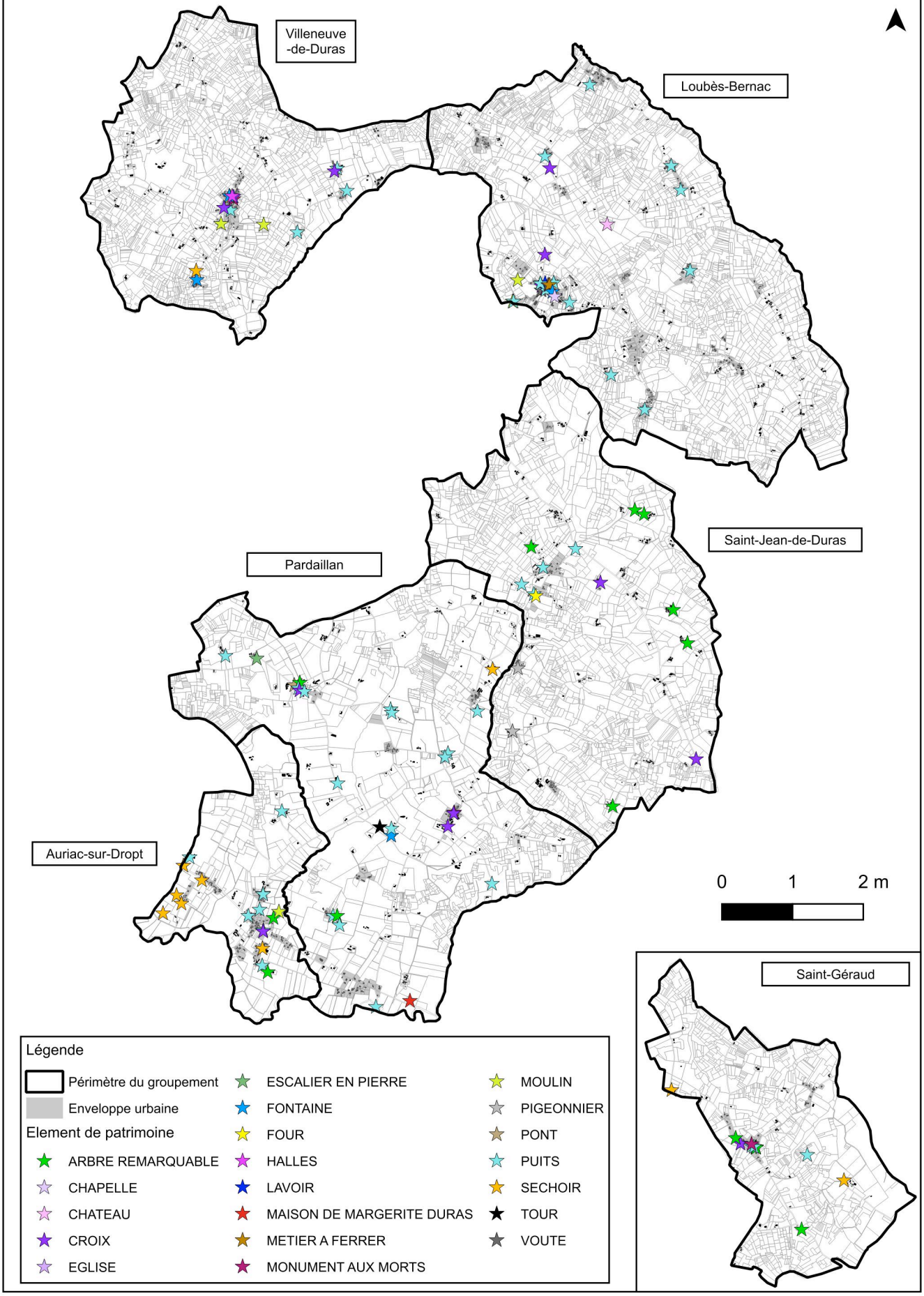
Les séchoirs à tabac :

Ils résultent du développement de la culture du tabac au XIXe siècle. Ces bâtiments ont été pensés et conçus dans le seul but d'optimiser le séchage des feuilles de tabac. Ils se distinguent par leur silhouette caractéristique, haute et peu large, et sont dotés de nombreux système de ventilation sur le mur – volets orientables, portes à chaque extrémité – ou en toiture. Ils sont généralement installés dans un endroit bien aéré, sur un soubassement maçonné voire sur pilotis en plaine inondable. Ces bâtiments associent comme matériau de construction soit la brique et le bois ou bien la brique et des tôles ondulées de zinc. La couleur foncée du bardage bois résulte du passage d'une couche de goudron protectrice : le coaltar.

TABLEAU DE BORD

Illustration 57 : Les éléments de patrimoine bâti et paysager ; UrbaDoc 2018

URBADOC	Groupement de Pardaillan	**ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER**	Réalisation : UrbaDoc Septembre 2018
	Elaboration/ Révision des cartes communales		Source : Donnée terrain



1.2 Le patrimoine vernaculaire

Le patrimoine bâti et paysager contribue à la renommée du territoire.
Les éléments de patrimoine sont des éléments historiques et identitaires des communes. Ils revendiquent le caractère rural du territoire et qui participent tout autant à entretenir une image pittoresque du territoire.

Tous ces éléments constituent le génie du lieu et lui confèrent une ambiance particulière, en lien avec le passé et l'histoire du territoire. Ainsi, les croix, les puits, les séchoirs à tabac, mais également les arbres remarquables constituent des marqueurs forts de l'identité locale des territoires communaux.

Tous ces éléments sont à préserver car ils portent la marque du temps et le poids de l'histoire. Ils sont donc à prendre en compte dans le développement de ces communes dans le sens où ils participent à modeler le paysage rural et urbain du territoire.

D'un point de vue statistique, de nombreux arbres remarquables (15), les puits (45) et les croix (11) sont les éléments dominants sur les territoires. Les données chiffrées qui suivent mettent en valeur l'analyse effectuée par commune, à partir des relevés terrains de septembre 2018.

Commune de Auriac-sur-Dropt :
Arbres remarquables : 2
Croix : 1
Moulin : 1
Puits : 8
Séchoirs à tabac : 6

Commune de Loubès-Bernac :
Chapelle : 1
Château : 1
Croix : 3
Eglise : 1
Fontaine : 1
Lavoir : 1
Object à ferrer : 1
Monument aux morts : 1
Moulins : 8
Puits : 12
Voutes : 2
Eglise de Montaillac
Temple ruiné

Commune de Pardaillan :
Arbres remarquables : 2
Croix : 3
Escalier en pierre : 1
Fontaine : 1
Maison de Marguerité Duras : 1
Pont : 1
Puits : 14
Séchoir à tabac : 1
Tour : 1

Commune de Saint-Géraud :
Arbres remarquables : 5
Croix : 1
Monument aux morts : 1
Puits : 3
Séchoir à tabac : 2

Commune de Saint-Jean-de-Duras :
Arbres remarquables : 6
Croix : 2
Four : 1
Pigeonniers : 2
Puits : 4

Commune de Villeneuve-de-Duras :
Croix : 3
Fontaines : 2
Four : 1
Halles : 1
Monument aux morts : 1
Moulins : 2
Puits : 4
Séchoir : 1

TABLEAU DE BORD

Illustration 58 : Éléments de patrimoine bâti et paysager (Zoom sur les centres-bourgs) ; UrbaDoc 2018

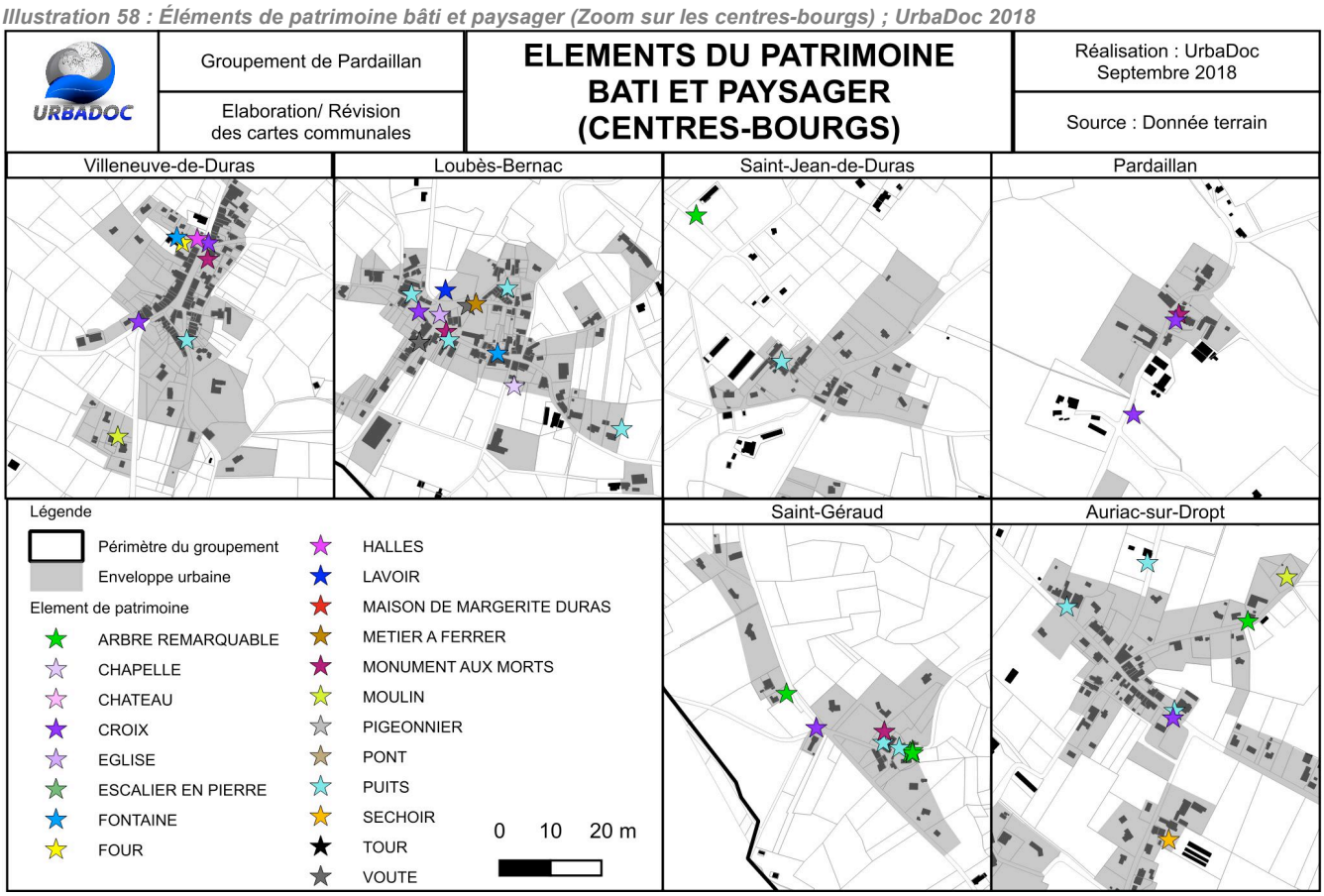


Illustration 59 : Palette photographique de plusieurs éléments de patrimoine ; UrbaDoc 2018

Auriac -sur-Dropt	 *Eglise*	 *Moulin*	 *Croix*	 *Puits*	 *Arbre remarquable*
Loubès -Bernac	 *Tour*	 *Croix*	 *Eglise*	 *Monument aux morts*	 *Chapelle*
Pardaillan	 *Eglise*	 *Croix*	 *Eglise*	 *Puits*	 *Croix*
Saint -Géraud	 *Eglise*	 *Puits*	 *Monument aux morts*	 *Puits*	 *Croix*
Saint-Jean -de-Duras	 *Arbre remarquable*	 *Puits*	 *Puits*	 *Croix*	 *Eglise*
Villeneuve -de-Duras	 *Croix*	 *Eglise*	 *Arbre remarquable*	 *Monument aux morts*	 *Fontaine*

MOBILITES

1 Rappel législatif

L'article L121-1 modifié par la loi ALUR expose que la carte communale doit évaluer les besoins en matière de mobilité, diminuer les obligations de déplacements motorisés [a] et développer des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.
Repose sur cette nouvelle législation les piliers du développement durables initiés par la loi SRU. Plus de restructuration urbaine, moins d'étalement horizontal, plus de proximité entre les zones de vie, de consommation et d'emplois, moins de mitage de l'espace agricole et moins de rupture dans les continuités écologiques. Le tout engendre forcément un besoin décroissant en mobilités et un changement des modes de déplacement où les mobilités douces deviennent peu à peu la règle et les voitures de moins en moins indispensables.

2 La mobilité supra-communale

Vivre dans une commune rurale comporte des avantages certains pour la qualité du cadre de vie. Mais l'un des principaux inconvénients concerne l'accessibilité aux zones d'emplois et aux équipements. Les communes sont desservies à l'échelle supra-communale. Elles bénéficient de la proximité de Duras (environ 10 minutes), de Sainte-Foy-La-Grande au Nord (20 minutes) ou encore de Marmande au Sud (30 minutes), qui concentrent l'essentiel des services, des équipements du quotidien et les pôles d'emplois.

Le réseau de viaire est structuré en partie grâce aux routes départementales.
La commune d'Auriac sur Dropt est traversée les routes départementales suivantes :
- la RD 422 qui assure une liaison locale
- la RD 668 qui assure une liaison régionale

La commune de Loubès-Bernac est traversée les routes départementales suivantes :
- la RD 313 qui assure une liaison locale
- la RD 244 qui assure une liaison locale

La commune de Pardaillan est traversée les routes départementales suivantes :
- la RD 281 qui assure une liaison locale
- la RD 422 qui assure une liaison locale

La commune de Saint-Géraud est traversée les routes départementales suivantes :
- la RD 303 qui assure une liaison locale
- la RD 668 qui assure une liaison locale
- la RD 124 qui assure une liaison locale

La commune de Saint-Jean-de-duras est traversée les routes départementales suivantes :
- la RD 281 qui assure une liaison locale
- la RD 309 qui assure une liaison locale

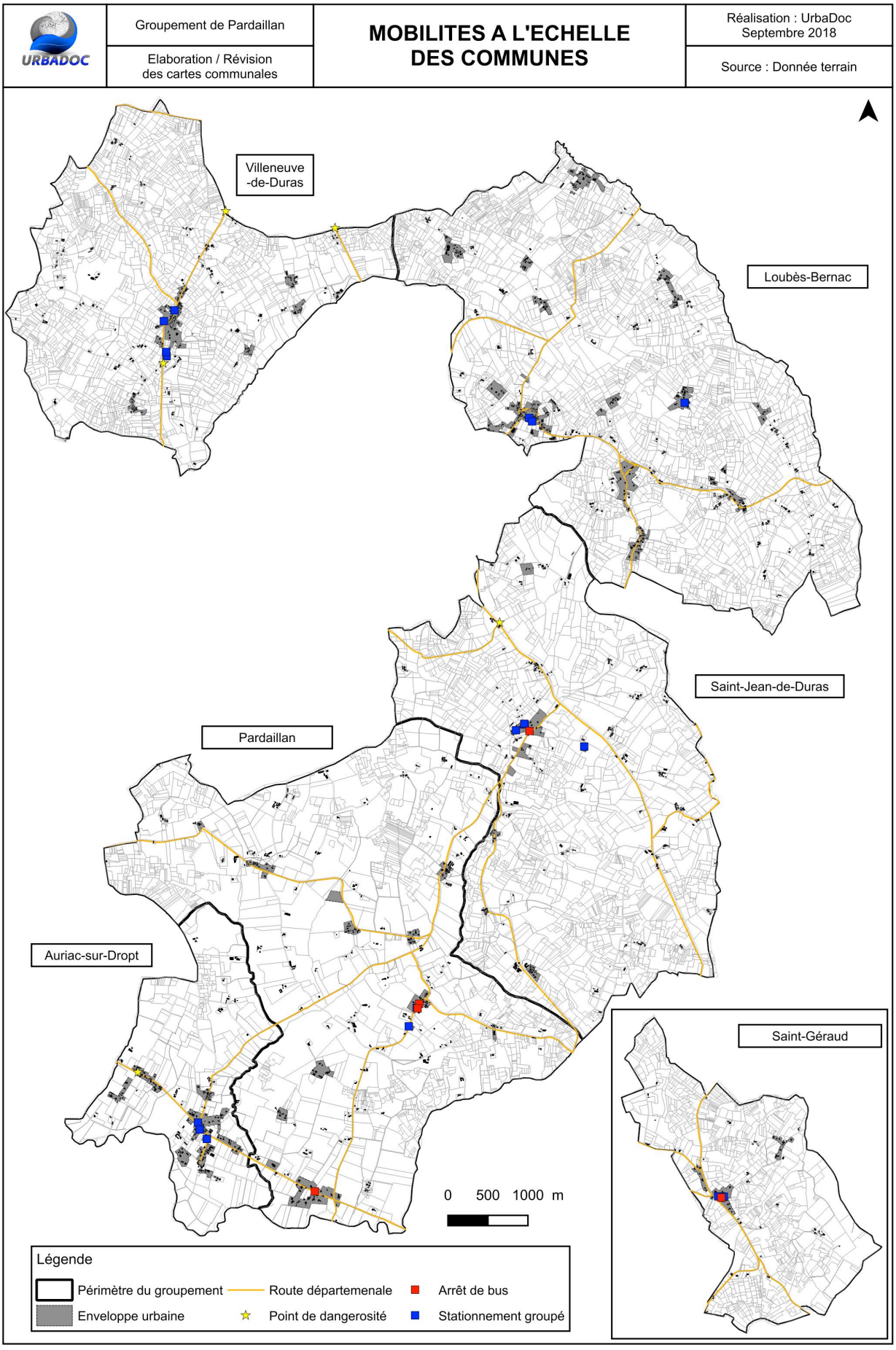
La commune de Villeneuve-de-duras est traversée les routes départementales suivantes :
- la RD 19 qui assure une liaison locale
- la RD 708 qui assure une liaison principale

L'ensemble de ces routes permet d'ouvrir les territoires à une échelle bien plus large en les connectant à de grands et petits pôles en termes d'emplois et de services. Ainsi, les territoires communaux sont connectés aux pôles économiques voisins et profite de leurs équipements et leur dynamisme économique pour attirer des actifs.
Elles constituent les axes principaux à partir duquel les divers cheminements communaux se greffent permettant de desservir les foyers d'urbanisation principalement.
Son rôle dans le fonctionnement des territoires est notable dans le sens où elles servent de réceptacle pour de nombreux cheminements riverains. La configuration interne des communes, avec de nombreux foyers d'urbanisation, rend difficile l'utilisation des modes doux pour les déplacements intra-communaux.

[a] *D'après le « bilan énergétique de la France en 2012 », rendu public le mardi 30 juillet 2013 par le ministère de l'écologie, la facture énergétique de la France a atteint un nouveau record en 2012 à près de 69 milliards d'euros dont 55 milliards pour le pétrole. Cela représente près de 3200 euros par ménage.*

TABLEAU DE BORD

Illustration 60 : La mobilité à l'échelle des communes ; Données terrain ; UrbaDoc 2018



3 Les mobilités douces

L'utilisation de la voiture est prioritaire dans les communes à cause de la configuration des territoires. La distance entre les communes et les différents pôles d'activités, d'équipements et de services favorisent l'utilisation de la voiture pour les trajets quotidiens.
La plupart des déplacements des résidents des 6 communes se font par l'intermédiaire de la voiture, camions ou fourgonnette. L'analyse des moyens de transport utilisés fait ressortir de manière forte cette tendance, avec des données chiffrées précises. Par exemple, avec une moyenne de 78%, les habitants de l'ensemble du groupement utilisent leurs voitures ou camions, ou fourgonnettes pour se déplacer. Ainsi, la majorité des déplacements des communes se fait en voiture.

Plusieurs raisons renforcent cette tendance :

- L'organisation de l'habitat en hameaux dispersés et maisons isolées
- La localisation des emplois qui rend nécessaire l'usage de la voiture
- La localisation des services complémentaires et plus spécialisés, en majorité sur les pôles économiques rend obligatoire l'utilisation de la voiture.

Néanmoins, Au sein du bourg centre des communes, la place du piéton est parfois prise en compte.
Soit la place est bien pensée, surtout au centre : que ce soit la continuité des cheminements doux, la qualité de leur revêtement, la sécurité, l'accessibilité.

Quelques éléments veillent à limiter la vitesse de circulation des véhicules et à sécuriser le passage des piétons : passages cloutés, signalisation. Les voiries sont bordées de trottoirs permettant les cheminements piétons, notamment en lien avec les différents équipements publics et les commerces présents au niveau des villages.

L'aménagement des secteurs d'habitat futur doit intégrer des liaisons douces reliant les futurs quartiers aux principaux équipements. L'intégrité des axes de circulation douce existants et à venir devra être préservée au niveau de leur qualité paysagère.

4 Les transports en commun

Un ramassage scolaire pour la maternelle et le primaire est présent sur les communes.
Pour le collège de Duras, le conseil départemental et la région ont défini des points d'arrêt sur les communes. A l'inverse, pas de point de ramassage au sein même des communes pour se rendre au lycée de Marmande. Les points de ramassage se situent à Duras et Moustier. Le bus passe le matin et le soir, pour apporter et ramener les enfants à leur domicile.
A la vue de la taille des communes et du paysage rural, il n'y a pas de réseau de transport en commune. C'est pourquoi, l'utilisation de la voiture est importante dans ces territoires ruraux.

5 Le stationnement

Quelques places publiques ponctuent l'urbanisation du centre-bourg ménageant des espaces de respiration et autant de zones de stationnement permettant de rallier rapidement les principaux équipements, services et commerces. Le stationnement par communes est estimé :

Analyse de la capacité de stationnement au sein des communes

Auriac-sur-Dropt	30 places / 1 PMR / 4 places pour les motos	Loubès-Bernac	15 places	Pardaillan	15 places
Saint-Géraud	30 places et 2 PRM	Saint-Jean-de-Duras	65 places	Villeneuve-de-Duras	2 PMR

Les capacités de stationnements sont correctement dimensionnées aux principaux équipements communaux. De plus, en fonction de l'évolution démographique des communes, il conviendra d'être attentif à l'adaptation de ces capacités en fonction de l'évolution possible de ces équipements, principalement au niveau des villages. A long terme, il pourrait poser problème en cœur des villages.

TABLEAU DE BORD

Illustration 61 : Moyen de transport utilisés pour se rendre au travail ; INSEE, 2015 ; UrbaDoc 2018

	Part en pourcentage des moyens de transport utilisés				
	Pas de transport	Marche à pied	Deux roues	Voiture, Camion ou fourgonnette	Transport en commun
Auriac sur Dropt	5,8	8,7	0	**84,1**	1,4
Loubès Bernac	14,7	7,4	2,9	**74,3**	0,7
Pardaillan	17,3	2,7	0	**79,1**	0,9
Saint Géraud	11,4	0	0	**85,7**	2,9
Saint Jean de Duras	24,8	1,0	0	**72,4**	1,9
Villeneuve de Duras	9,3	11,6	2,3	**75,3**	1,5

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2015
Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi
Source : INSEE, RP2015

Illustration 62 : Palette photographique de plusieurs éléments de patrimoine ; UrbaDoc 2018

Auriac -sur-Dropt



Mobilité douce en bordure de la RD 668



Place de stationnement en bordure de la RD 668

Loubès -Bernac



Espace de stationnement devant la mairie



Abris de bus

Pardaillan



Abris de bus



Stationnement linéaire



Abris de bus



Arrêt de bus

Saint -Géraud



Stationnement devant la mairie



Abris de bus



Stationnement PMR



Stationnement linéaire

Saint-Jean -de-Duras



Mobilité douce en bordure de la route



Arrêt de bus

Villeneuve -de-Duras



Espace de stationnement



Configuration de la route

6 Les points dangereux

Au travers des sorties terrains effectués sur les communes, plusieurs points de dangerosité ont été identifiés et peuvent être améliorés sur les communes.

Auriac-sur-Dropt :
- Intersection de la route de Miramont et de la voie communale, au lieu-dit ‘bousquet’.

Saint-Jean-de-Duras :
- intersection de la RD 19 et la voie communale, au lieu-dit ‘Boussinet’

Villeneuve de Duras :
- Intersection de la RD19 avec les voies communales, au lieu-dit ‘Les Valettes’.
- Intersection de la Route de Marmande (RD 708) avec les voies communales, au lieu-dit ‘Au trois Mars’.
- Intersection de la Route de Marmande (RD 708) avec la voie communale, au lieu-dit ‘Pré de Join’.

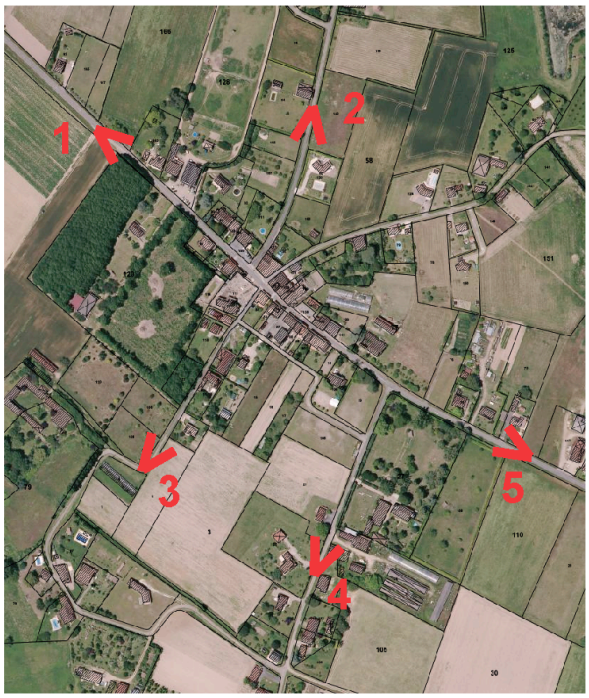
L’aspect routier mais très rectiligne des routes départementales et l’absence de visibilités sont les principales raisons de leurs identifications. La mise en place voie de délestage centrale sécurisée pour favoriser les tournés sont des pistes de solutions à approfondir. Leurs mises en sécurité pourraient être opérées sur les territoires dans le cadre d’un programme global d’aménagement qui pourrait être mise en place avec le conseil départemental.

7 Analyse des entrées de bourg

La qualité d’un territoire se juge en partie par le soin apporté au traitement des entrées de village qui le composent. Les entrées de bourg constituent à ce titre des lieux symboliques dans le sens où ils offrent le plus souvent à l’arrivant la première image de ce territoire.

Commune de Auriac-sur-Dropt :

Illustration 63 : Vue aérienne du centre-bourg (géoportail) ; Photo des entrées ; UrbaDoc 2018



1 - Entrée Nord-Ouest



2 - Entrée Nord



3 - Entrée Sud-Ouest



4 - Entrée Sud / Sud-Est



5 - Entrée Est



1 - Entrée Nord-Ouest :
La route départementale n°668 traverse le centre-bourg d'Auriac-sur-Dropt. L'entrée du village est marquée par une chênaie d'Amérique (bosquet) présente sur la droite de la route en direction du village. Un aménagement routier, avec une chicane permet un ralentissement de la vitesse. Les bâtiments d'une ancienne station essence captivent le regard. Le tracé rectiligne de la route permet de ménager des vues en direction du village et de son bâti implanté principalement en accroche de voirie.

2 - Entrée Nord :
L'accès est une route dite de campagne, sans marquage au sol. Une haie paysagère marque cette entrée. Le regard donne directement sur les toits des habitations. Les murs des habitations sont masqués par une végétation abondante. Ainsi, le caractère végétalisé marque cette entrée de bourg.

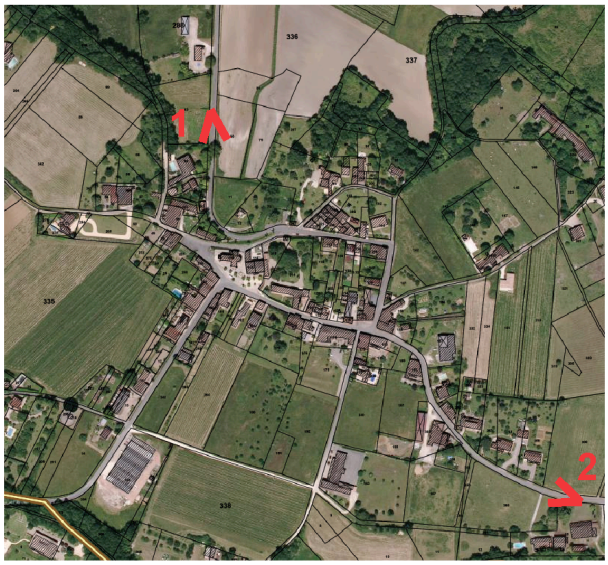
3 - Entrée Sud-Ouest :
Cette entrée se situe en retrait de la route principale. Ce réseau viaire permet de desservir les habitations situées en second rideau. La route à la configuration d'une route dite de campagne, sans marquage au sol. La proximité de l'église apporte un aspect qualitatif.

4 - Entrée Sud / Sud-Est :
Cette route dessert des habitations regroupées au sein de plusieurs hameaux (Au Fenouil, Au Quersy). Cette route est bordée par une alternance de maison ancien et rénovée en pierre. Une maison imposante et son parc situés sur la droite de la route, marque la fin du hameau, avant d'arriver au village.

5 - Entrée Est :
L'approche du village se caractérise par des espaces agricoles, sur la gauche de la route, et une alternance d'habitations et de bâtiments d'activités de l'autre côté. La route départementale D668 marque l'entrée Est du village. La route est linéaire et roulante. C'est pourquoi, un abaissement de la vitesse de 70 km/h à 50 km/h à l'approche du village a été mise en place. Un aménagement sous la forme d'une chicane à l'entrée du village, fait office de ralentisseur.

Commune de Loubès-Bernac :

Illustration 64 : Vue aérienne du centre-bourg (géoportail) ; Photo des entrées ; UrbaDoc 2018



1 - Entrée Nord



2 - Entrée Est



1 - Entrée Nord :
Cette entrée nous fait arriver par l'intermédiaire de la route départementale RD 313. Un talus végétalisé est présent sur la droite de la route. Au travers de la colline, on devine progressivement la silhouette du village. Le centre-bourg est camouflé par la végétation. Seul, le clocher de l'église se fait remarquer.

2 - Entrée Est :
L'entrée est en amont de la partie urbanisée. La route RD 813 présente une vue directe sur le château d'eau. Le réseau de basse et moyenne tension est également très prégnant. L'arrière de l'école captive notre regard en s'approchant du village. En synthèse, cette entrée est marquée par plusieurs séquences visuelles :
Séquence 1 - Un paysage naturel qui rappelle le caractère rural de la commune
Séquence 2 - Le château d'eau, au long qui trône le regard
Séquence 3 - Un front bâti qui marque une limite franche avec l'espace agricole
Séquence 4 - Un axe routier sans trottoir, sans marquage au sol mais avec un fossé sur la droite de la route qui absorbe le flux abondant de circulation.

Commune de Pardaillan :

Illustration 65 : Vue aérienne du centre-bourg de Pardaillan (géoportail) ; Photo des entrées ; UrbaDoc 2018



1 - Entrée Sud



2 - Entrée Nord



3 – Entrée Est



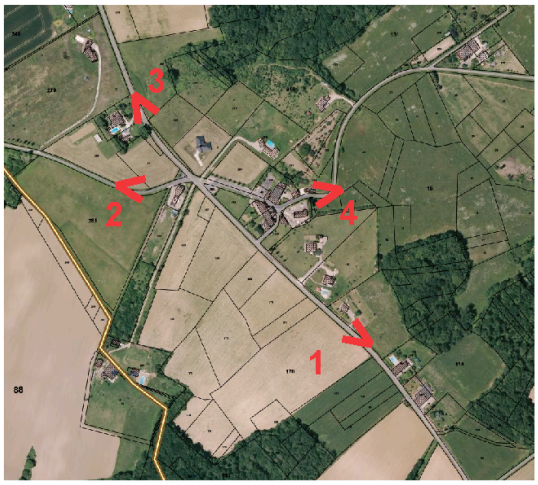
1 - Entrée Sud :
En arrivant du Sud, nous avons une vue directe sur le bourg et l'église de Pardaillan. Le bâti traditionnel établi en accroche de voirie annonce l'amorce du noyau villageois. Une exploitation de prunier marque l'entrée. Elle est située sur la droite, en montant vers le haut du village. La grandeur des bâtiments agricoles et la présence de machines agricoles dénaturent le paysage. Il serait intéressant pour la commune, de prévoir un aménagement paysager autour de l'exploitation agricole pour valoriser l'entrée de bourg.

2 - Entrée Nord :
La route monte vers le village. Le bourg du village est dissimulé derrière une végétation abondante (haie paysagère). Il existe une réelle limite entre l'espace bâti et agricole. La présence d'un transformateur électrique, de couleur blanche, captive le regard et marque l'entrée Nord.

3 - Entrée Est :
L'approche du village se caractérise par des espaces agricoles. La route descend vers le village. Des pruniers sont implantés à gauche de la route, en direction du village et une haie paysagère de l'autre côté. En arrière-plan, au-dessus des habitations et de la végétation, le clocher du village dépasse. Il se fond dans la possibilité d'avoir un horizon lointain.

Commune de Saint-Géraud :

Illustration 66 : Vue aérienne du centre-bourg (géoportail) ; Photo des entrées ; UrbaDoc 2018



1 - Entrée Sud-Est



2 - Entrée Ouest



3 – Entrée Nord-Ouest



4 – Entrée Est



1 - Entrée Sud-Est :
La route départementale 303 est une route linéaire, dite de campagne, sans marquage au sol. L'entrée est marquée par une alternance de maisons individuelles, sur le côté droit de la route. Ce développement répond à des logiques d'urbanisation individuelle. Sur le côté gauche de la route, le paysage est ouvert sur la vallée agricole.

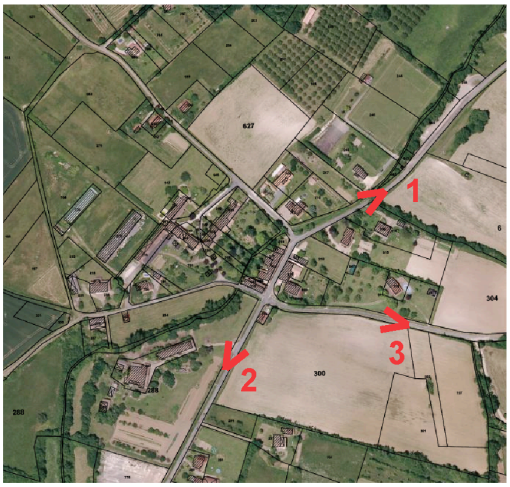
2 - Entrée Ouest :
Cette entrée est marquée par un joli bâtiment fraichement rénové. Implantée dans le carrefour, le bâtiment masque la vue sur le village depuis cette entrée. Ce bâtiment correspond à l'ancienne école de la commune.

3 - Entrée Nord-Ouest :
Cette entrée retrouve le profil de l'entrée Sud-Est : un paysage ouvert sur la vallée agricole, sur le côté gauche de la route, et une alternance de maison individuelle sur le côté droit de la route.

4 - Entrée Est :
La route est sinueuse et montante en direction du village. Deux arbres remarquables (cyprès) sont des points appels visuels. Cette entrée est marquée par la présence des bâtiments à vocation agricole sur le côté droit de la route.

Commune de Saint-Jean-de-Duras :

Illustration 67 : Vue aérienne du centre-bourg (géoportail) ; Photo des entrées ; UrbaDoc 2018



1 - Entrée Nord



2 - Entrée Sud



3 – Entrée Est



1 - Entrée Nord :
La route départementale 303 est une route linéaire, dite de campagne, sans marquage au sol. L'entrée est marquée par une porte végétale qui encadre la route. La proximité du cours d'eau 'Malrome' présente l'avantage d'avoir une ripisylve importante. Ainsi, cette végétation abondante masque la forme bâtie. Elle se devine une fois réellement dans le village.

2 - Entrée Sud :
L'entrée sud est linéaire avec certains accès directs à des habitations ou des hameaux. La route est dominée par des terrains situés en surplomb. Un fossé sépare la route des prairies agricoles. Au loin, le bâti marque une porte d'entrée dans le village.

3 - Entrée Est :
Sur ce côté, l'aspect rural est présent avec des maisons implantées seulement côté droit de la route, en direction du village. La ligne électrique captive le regard. L'autre côté, des champs agricoles bordent la route.

Commune de Villeneuve-de-Duras :

Illustration 68 : Vue aérienne du centre-bourg (géoportail) ; Photo des entrées ; UrbaDoc 2018



1 - Entrée Nord



2 – Entrée Sud



3 – Entrée Est



4 – Entrée Ouest



1 - Entrée Nord :
La route départementale 708 est linéaire, à double sens de circulation. La configuration de la route facilite une circulation rapide à l'approche du village. L'organisation bâtie rappelle que Villeneuve de Duras est un village rue. Un trafic important de camions, voitures notamment traverse donc le village. Côté droit de la route, l'entrée est marquée par deux bâtiments à vocation agricole. Un massif boisé et une maison sont situés au second rideau. Côté gauche, des bâtiments d'activités (garage automobile) sont implantés. Aucune végétation ne permet d'intégrer ces bâtiments dans le paysage viticole qui l'entoure.

2 - Entrée Sud :
Cette entrée est matérialisée par une route département D708, à double sens, avec un marquage au sol permettant le franchissement de véhicule en direction du village. La route est rectiligne et elle est bordée par une haie paysagère, sur la gauche de la route. Un virage à droite marque l'entrée dans le village. Ce dernier permet de faire réduire la vitesse des véhicules.

3 - Entrée Est :
Cette arrivée permet d'avoir une vue d'ensemble du village implanté de manière linéaire le long de la route principale (village-rue). La vue offre un paysage à vocation agricole au premier plan. Au second plan, un front bâti marque une limite du champ visuel. L'alternance de bâti ancien et nouveau constitue une silhouette compacte.

4 - Entrée Ouest :
Cette entrée possède un aspect plus rural. La route ressemble à des routes dites de campagne, qui sont symbolisé par une absence de marquage au sol et des fossés enherbés de part et d'autre de la route. Après une route montante, un virage sur la gauche marque l'entrée dans le village. La végétation abondante présente, camoufle le village, mais permet d'embellir cette entrée.

TABLEAU DE BORD

Illustration 69 : Suivi piézométrique de la nappe phréatique des Molasses du bassin de la Garonne et alluvions anciennes de Piémont au cours des 10 dernières années (piézomètre présent à Taillecavat) ; UrbaDoc 2018

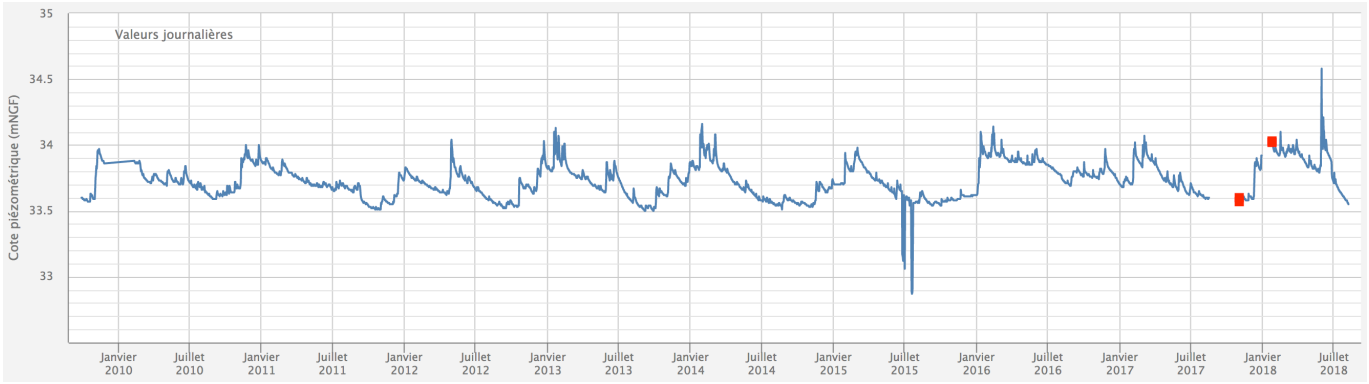


Illustration 70 Synthèse des zonages réglementaires s'appliquant à chaque commune et périmètres de gestion intégrée *; UrbaDoc 2018*

Commune	Zone sensible	Zone vulnérable	Zone de répartition des eaux	Plan de gestion étiage	SAGE
Auriac-sur-Dropt	100%	x	x	x	Elaboration
Loubès-Bernac	53,9%	x	x	x	Elaboration
Pardaillan	100%	x	x	x	Elaboration
Saint-Géraud	100%	x	x	x	Elaboration
Saint-Jean-de-Duras	100%	x	x	x	Elaboration
Villeneuve-de-Duras	79,9%	x	x	x	Elaboration

Illustration 71 : Réseau hydrographique ; UrbaDoc 2018

URBADOC

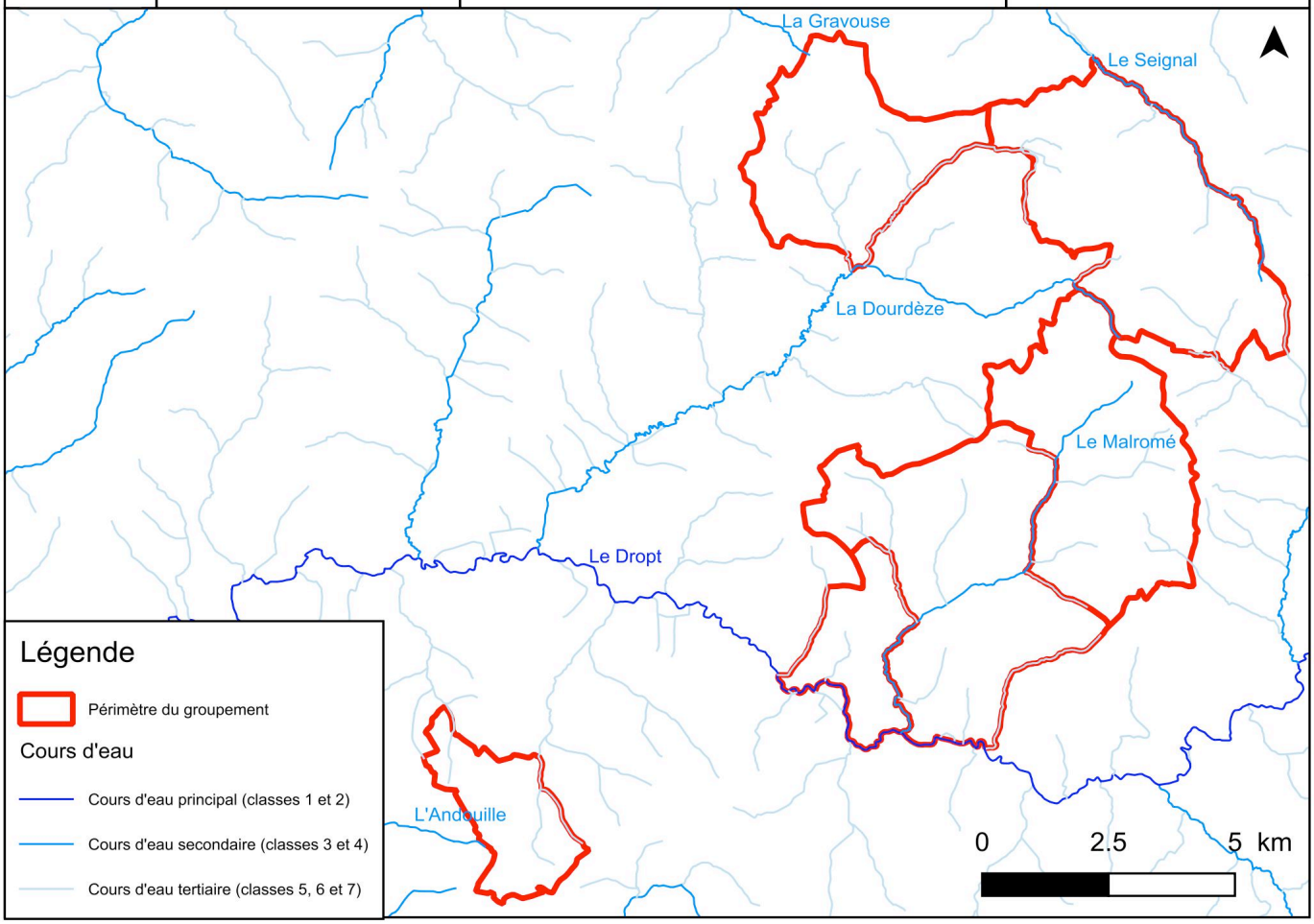
Groupement de Pardaillan

Elaboration/ Révision des cartes communales

RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Réalisation : UrbaDoc Septembre 2018

Source : BD Carthage, 2018



CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE

L'analyse du contexte hydrographique du territoire se veut synthétique et vise à présenter le contexte dans lequel s'inscrit l'environnement naturel des six communes étudiées. Ce volet de l'étude repose sur un travail bibliographique qui vise à collecter les informations adaptées aux particularités du territoire et aux intentions d'aménagement.

1. Garantir l'alimentation en eau

L'usage « alimentation en eau potable » est prioritaire sur les autres usages possibles de l'eau (irrigation, industriel, etc.). A ce titre, la protection de la qualité et de la quantité de la ressource en eau brute doit être une priorité. Le forage piézométrique le plus proche se situe sur la commune de Taillecavat. Cet ouvrage mesure la quantité d'eau disponible dans la nappe souterraine « Molasses du bassin de la Garonne et alluvions anciennes de piémont » (figure ci-contre). Au cours des 10 dernières années, le niveau de la nappe a montré des variations saisonnières mais un niveau annuel moyen stable. La distribution de l'eau potable est gérée en délégation par le Syndicat Départemental d'Adduction d'Eau Potable et de l'Assainissement du Lot-et-Garonne (EAU 47), secteur Nord Marmande, qui assure la production, le transfert et la distribution de l'eau sur les six communes et 26 autres, situées au Nord de Marmande. Du point de vue de la qualité, la conformité bactériologique et chimique de l'eau distribuée est de 100% en 2017. Le rendement du réseau de distribution n'est que de 68,3%, avec des pertes en réseau évaluées à 1,8 m^3/km/j. La défense extérieure contre l'incendie (DECI) a pour objet d'assurer l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours par l'intermédiaire de Points d'Eau Incendie (PEI) identifiés à cette fin. La DECI n'est pas directement mentionnée dans le Code de l'urbanisme. Pour un territoire couvert par le Règlement National d'Urbanisme (RNU), un projet de construction peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (…). Par ailleurs, le projet peut être refusé (…) si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Par ailleurs, en cas de sinistre, la responsabilité de la commune ou la responsabilité pénale du maire peut être engagée. La DECI ne fait pas partie des documents vis-à-vis desquels les cartes communales ont une obligation de compatibilité ou de prise en compte. Les obligations du maire consistent à identifier les risques à prendre en compte, établir un état des lieux, recenser les PEI existants, à travers un arrêté DECI qui lui, est obligatoire. Le tableau présenté ci-avant synthétise les zonages réglementaires du SDAGE s'appliquant à chaque commune. Les zones sensibles correspondent à des bassins versants particulièrement sensibles aux pollutions, dans lesquelles les rejets de phosphore et/ou d'azote doivent être réduits. A ce titre les obligations réglementaires imposées qui en découlent correspondent à la mise en place d'un système de collecte et de station d'épuration avec traitement complémentaire de l'azote et/ou du phosphore et/ou d'un traitement de la pollution microbiologique. Une zone vulnérable est une partie du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable. Les Zones de Répartition des Eaux correspondent à des ensembles hydrographiques caractérisés par une insuffisance autre qu'exceptionnelle des ressources par rapport aux besoins. Sur le territoire étudié, le Dropt et le Seignal sont des cours d'eau classés en liste 1 au titre de l'article L. 214-17 du Code de l'environnement. A ce titre, le renouvellement de la concession ou de l'autorisation des ouvrages hydrauliques existants sur ces cours d'eau, régulièrement installés est subordonné à des prescriptions permettant de maintenir le très bon état écologique des eaux, de maintenir ou d'atteindre le bon état écologique des cours d'eau ou d'assurer la protection des poissons migrateurs.

2. Préserver le réseau hydrographique

Le paysage hydrographique des communes est marqué par la présence du Dropt et d'un grand nombre de ruisseaux permanents ou temporaires, matérialisant souvent les limites communales et marqués par des ripisylves en bon état de conservation. Enfin, le paysage hydrographique est marqué par la présence de plusieurs retenues et mares notamment utilisées pour l'abreuvage ou l'irrigation.

3. Synthèse des enjeux

En matière d'alimentation en eau potable, les secteurs constructibles devront bénéficier du réseau de distribution en eau potable. En matière de défense incendie, les zones habitées devront disposer d'une défense correspondant à leur exposition au risque. Par ailleurs, la constructibilité des terrains devra reposer sur l'aptitude des sols à gérer l'assainissement autonome, en cas de non raccordement au réseau collectif des bourgs, le cas échéant. Enfin, une attention particulière devra être portée à la délimitation des zones constructibles à proximité du réseau hydrographique.

Illustration 72 : État des continuités écologiques ; UrbaDoc 2018

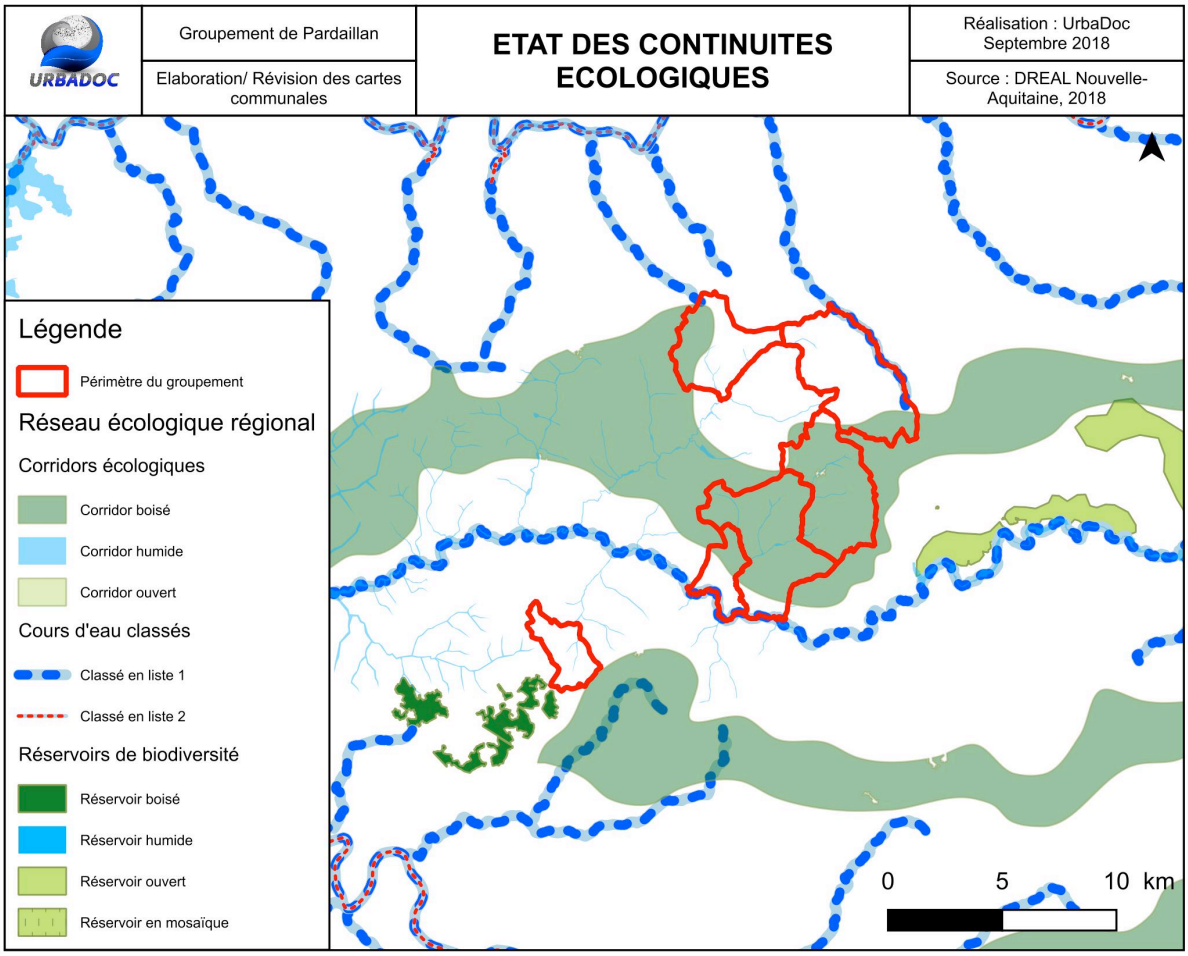
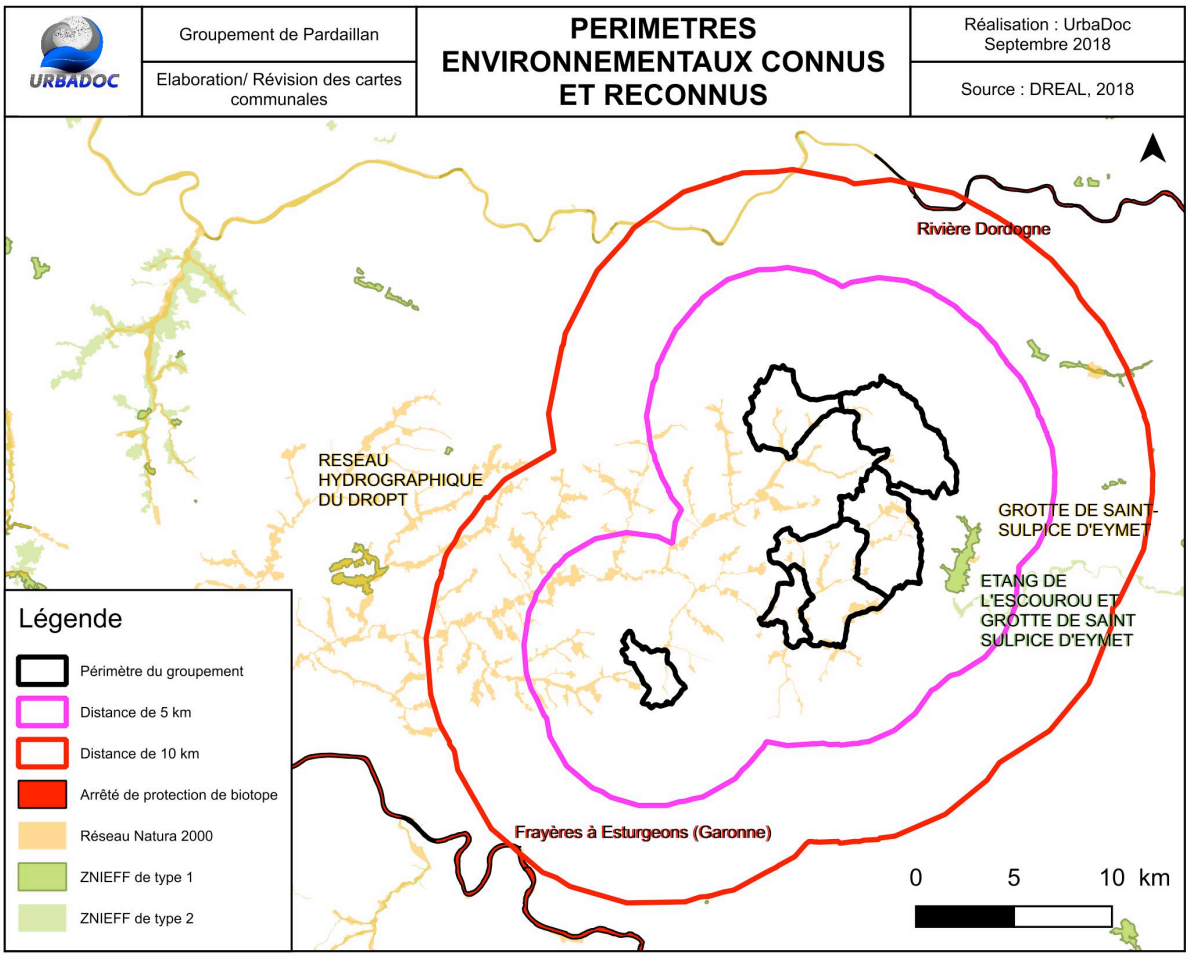


Illustration 73 : Périmètres environnementaux reconnus autour du territoire du groupement ; UrbaDoc 2018



ENVIRONNEMENT NATUREL

1. Méthodologie

L'analyse du contexte environnemental des communes du groupement a été réalisée en deux temps. En premier lieu, l'analyse a reposé sur l'étude des éléments bibliographiques décrivant l'environnement local et régional. Dans un second temps, l'analyse a consisté à prospecter les terrains communaux afin d'affiner les enjeux environnementaux pressentis.

1.1 Application d'une méthodologie progressive proportionnelle et adaptée

L'approche proposée vise à offrir aux conseils municipaux un outil d'aide à la décision en matière environnementale, qui soit adapté aux enjeux de développements de chaque commune et proportionnée aux enjeux environnementaux pressentis. A cet effet, l'analyse de l'environnement naturel a consisté à recenser et étudier les périmètres environnementaux connus et reconnus situés sur, ou à proximité du territoire étudié, puis à analyser les raisons ayant justifié la désignation de ces sites. Enfin, le travail de terrain a consisté à définir et analyser l'occupation du sol afin de déterminer les enjeux de conservation environnementaux s'appliquant à chaque composante du paysage à un niveau parcellaire. Ce travail a été réalisé à deux échelles. La première échelle, générale, a été réalisée à l'échelle de l'ensemble de chaque commune selon une approche parcellaire non exhaustive afin de préciser le travail de photo-interprétation réalisé préalablement. La seconde échelle de travail a été réalisée exhaustivement à une échelle parcellaire fine au sein d'aires d'études correspondant aux enveloppes urbaines et aux parcelles attenantes susceptibles d'être impactée par la mise en œuvre des nouvelles (ou futures) cartes communales, en ayant à l'esprit que contrairement à un PLU, la carte communale ne peut que définir un zonage binaire composé de zones constructibles et non constructibles, sans pouvoir opposer de principes d'aménagement spécifiques. Lors de ce travail de précision, une attention particulière a été portée aux habitats naturels patrimoniaux et aux habitats d'espèces protégées.

1.2 Limites méthodologiques

Les prospections de terrain ont été conduites en Septembre 2018, dans des conditions d'observation optimales. Une journée de travail par commune a été consacrée à ces prospections de terrain réalisées par Thomas SIRE, écologue chez UrbaDoc accompagné de Julien GINESTET et Cécile GUYARD, urbanistes chez UrbaDoc.

2. Résultats

2.1 Éléments bibliographiques connus

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Aquitaine a été annulé par le Tribunal administratif de Bordeaux (jugement du 13 juin 2017). Pour compenser l'absence de document cadre devant être pris en compte par les documents d'urbanisme, les services régionaux ont établi un état des lieux, qui comporte seulement des éléments de connaissance sur les continuités écologiques régionales en Aquitaine. Il est transmis à titre informatif et n'a donc aucune portée juridique, dans l'attente du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), qui devrait être adopté en 2020. Sur le territoire étudié, l'état des lieux identifie trois éléments correspondant à différents types de corridors écologiques. Le premier correspond au réseau hydrographique du Dropt et reprend l'ancien périmètre Natura 2000 (corridor humide). Le deuxième correspond aux deux cours d'eau classés en liste 1 (le Seignal et le Dropt). Le troisième correspond aux reliefs boisés établis au nord de la vallée du Dropt (corridor boisé) et englobe la quasi-totalité des communes de Pardaillan et St-Jean-de-Duras.

L'inventaire ZNIEFF est un outil de connaissance, indiquant la présence sur certains espaces d'un intérêt écologique requérant une attention particulière. Les ZNIEFF n'ont pas de valeur juridique directe et ne constituent pas un instrument de protection réglementaire des espaces naturels. Ainsi, si la jurisprudence considère que l'existence d'une ZNIEFF n'est pas de nature à interdire tout aménagement, le juge administratif a sanctionné à plusieurs reprises la non prise en compte dans les décisions d'urbanisme du caractère remarquable d'un espace naturel attesté par son inscription à l'inventaire ZNIEFF. Aucune ZNIEFF ne se trouve au sein du territoire étudié. La ZNIEFF 1 la plus proche se situe à 2 km à l'Est de Saint-Jean-de-Duras et correspond à l'étang de l'Escourou et la grotte de Saint-Sulpice d'Eymet. La ZNIEFF 2 la plus proche correspond à la vallée du Dropt à l'aval de la Sauvetat-du-Dropt. Par ailleurs, le territoire est traversé par le site Natura 2000 du réseau hydrographique du Dropt. Le site Natura 2000 intègre les cours d'eau connectés au Dropt ainsi que les milieux terrestres attenants qui présentent un enjeu de conservation écologique important. Ce site correspond à une Zone Spéciale de Conservation créée par un arrêté du 27 octobre 2015. Le site traverse les départements de Gironde et Lot-et-Garonne, présente une superficie de 2 450 ha. Il abrite 19 espèces communautaires (mammifères aquatiques, chiroptères, reptiles, insectes et poissons).

TABLEAU DE BORD

Illustration 74 : photographies de milieux aquatiques et humides sur les communes étudiées ; Urbadoc 2018

Le Dropt à Auriac-sur-Dropt



Fossé colonisé par une typhaie à Pardaillan



Prairie à joncs à Loubès-Bernac



Mare à Saint-Géraud



Mare déboisée à Auriac-sur-Dropt



Ripisylve du Civert à Saint-Géraud



Mare à Pardaillan



Le Malromé au sud du bourg de Saint-Jean-de-Duras



Espaces Naturels Sensibles (ENS)

En 2010, année mondiale de la Biodiversité, le Lot-et-Garonne a souhaité mettre en œuvre une politique volontariste en faveur des milieux naturels et s'est donc doté de la compétence ENS. Ainsi, le Département s'est donné l'objectif d'assurer, via des gestionnaires locaux, la gestion du patrimoine naturel et de permettre l'ouverture au public de 11 sites naturels labellisés sur le territoire. Aucun ENS ne se trouve sur le territoire étudié ni à proximité immédiate.

Les zones humides et Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le développement de l'urbanisation, d'infrastructures et d'aménagements est un vecteur majeur de destruction des zones humides, alors que le bon fonctionnement de ces zones humides est d'intérêt général. Aussi, la législation donne aux communes et à leurs groupements une mission de préservation des zones humides, à mettre en œuvre notamment dans leurs compétences de planification de l'urbanisme. Les zones humides ont fait leur apparition dans la loi française dès 1992 avec la première loi sur l'eau : *les zones humides correspondent à des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année*. Les critères de définition et de délimitation de ces espaces ont été listés dès juin 2008, puis précisés en octobre 2009 dans le droit français par deux arrêtés. Une zone humide est ainsi définie, aujourd'hui, par des critères pédologiques et floristiques objectifs, scientifiques et précis. Leur surface et leur état de conservation ont décliné au cours des dernières décennies en France, participant ainsi notamment à la diminution de leur rôle dans la gestion est crues et des étiages. Entre 1960 et 1990, 50% de la surface des zones humides a disparu en France. En outre, en plus de réduire fortement la biodiversité abritée, le rôle épuratoire qu'elles jouaient a été proportionnellement amputé. Ces différents rôles peuvent être difficilement perceptibles à l'échelle de chaque commune, mais leur valeur environnementale et sociétale reste forte. Pourtant, les incidences de leur disparition progressive au cours des dernières décennies sont évidentes, avec notamment une diminution des débits et de la qualité de l'eau des rivières en été et des épisodes de crues toujours plus importants au printemps. Le drainage, le busage, le remblaiement ou encore la mise en culture de ces petites zones humides modifient profondément les régimes d'écoulement des cours d'eau, accroissent les phénomènes de crues soudaines, d'érosion des sols, etc. Du point de vue réglementaire, la nomenclature eau précise les seuils à retenir pour le dépôt des dossiers de déclaration ou d'autorisation pour les interventions touchant les milieux aquatiques et humides. En devant être compatibles avec le SDAGE Adour-Garonne (et bientôt avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), en cours d'élaboration, les cartes communales devront assurer la non-dégradation des zones humides, grâce à des mesures qui garantissent le maintien de leur surface et de leur bassin d'alimentation. Les principales orientations et objectifs trouvant une traduction dans les politiques d'aménagement sont les suivantes :

-Orientation A : Créer les conditions de gouvernance favorables
-Orientation B : Réduire les pollutions
    - Objectif B1 : Agir sur les rejets de polluants issus de l'assainissement et des activités industrielles ;

Objectif C1 : Approfondir les connaissances et valoriser les données
-Orientation D : Préserver et restaurer les milieux aquatiques (zones humides, lacs, rivières, …)
    - Objectif D1 : Réduire l'impact des aménagements et des activités ;
    - Objectif D3 : Préserver et permettre la libre circulation des espèces piscicoles et le transport naturel des sédiments ;
    - Objectif D4 : Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau ;
    - Objectif D5 : Réduire la vulnérabilité et les aléas d'inondation.

Le SAGE du Dropt, en cours de rédaction, identifie quant à lui quatre enjeux principaux :

- Gestion quantitative de la ressource en eau et gestion hydraulique ;
- Gestion qualitative de la ressource en eau ;
- Gestion et protection des milieux aquatiques et humides ;
- Coexistence des activités d'agrément avec les autres usages.

Le présent diagnostic permet de disposer d'une connaissance approfondie du territoire, en identifiant au mieux les zones humides présentes. Toutefois, les critères de définition et de délimitation fixés par arrêté ne peuvent être utilisés pour définir des zones humides au sens du Code de l'environnement dans le cadre du présent travail. Il convient ainsi de différencier les inventaires réalisés sur le fondement du Code de l'urbanisme, qui ont une autre portée juridique. Ainsi, la carte communale peut identifier un secteur en zone humide quand bien même celui-ci ne pourrait être qualifié de zone humide au titre de l'article L. 211-1 du Code de l'environnement, comme jugé pour un PLU le 18 janvier 2011 par la CAA de Lyon.

TABLEAU DE BORD

Illustration 75 : photographies des différents types de milieux rencontrés ; Urbadoc 2018

Milieu anthropisé à Loubès-Bernac



Milieu cultivé à Pardaillan



Prairie à Saint-Géraud



Boisement à Villeneuve-de-Duras



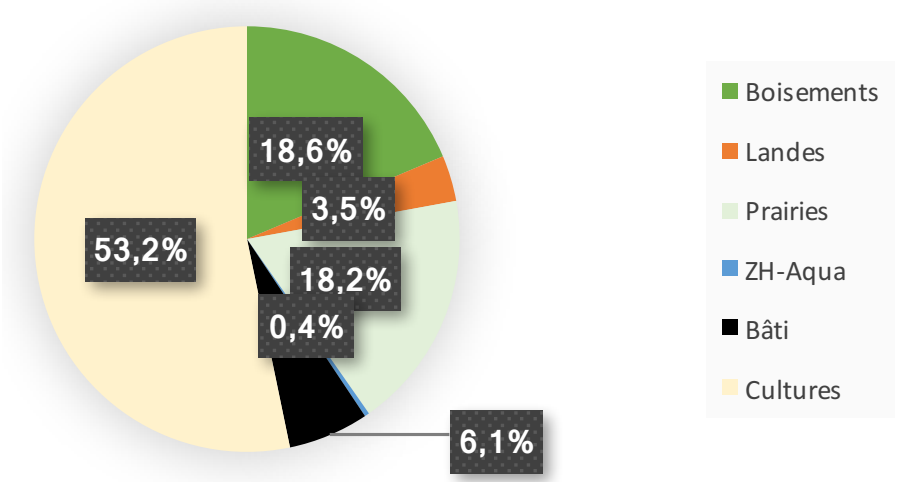
Lande à Loubès-Bernac



Retenue collinaire à Pardaillan



Illustration 76 : Synthèse de la répartition des différents types de milieux à l'échelle des six communes ; Urbadoc 2018



2.2 Occupation du sol

Occupation du sol générale

L'occupation du sol des communes a été divisée en 6 grands ensembles : les milieux anthropisés, les milieux cultivés, les formations herbacées pérennes, les boisements, les milieux de transition et les espaces aquatiques et humides. La superficie cumulée des six communes représente 7 840 ha.

Les milieux anthropisés
Les milieux anthropisés rassemblent les espaces bâtis et remaniés et les jardins. Ils présentent, sauf exception, un enjeu de conservation écologique très faible. A l'échelle du groupement, ils représentent 480 ha, soit 6,1 % de l'occupation du sol.

Les milieux cultivés
Les milieux cultivés rassemblent les espaces cultivés, dont les terres sont labourées (hors prairies, donc) ainsi que les vignes et les vergers. Ils présentent un enjeu de conservation écologique faible. A l'échelle du groupement, ils représentent 4 174 ha, soit 53,2 % de l'occupation du sol.

Les formations herbacées pérennes
Les formations herbacées pérennes correspondent aux terrains à végétation non ligneuse, n'ayant pas été labourés récemment. Elles correspondent évidemment aux prairies fauchées, pâturées mais également aux terrains en gel, et aux friches herbacées. Elles présentent un enjeu de conservation écologique modéré. Quelques exceptions peuvent exister pour des formations correspondant à des milieux humides ou à des habitats d'intérêt communautaire, qui affichent un enjeu de conservation fort. A l'échelle du groupement, elles représentent 1 424 ha, soit 18,2 % de l'occupation du sol.

Les boisements
Les boisements rassemblent l'ensemble des formations arborées (hors vergers), qu'ils soient spontanés (chênaies) ou plantés (peupliers, résineux, chêne d'Amérique). Ils présentent des enjeux de conservation variables, déterminés en fonction de leur niveau de naturalité, des espèces qui les composent, de leur superficie ou encore de leur caractère humide. Les formations non spontanées présentent, sauf exception par exemple justifiée par des continuités écologiques, un enjeu de conservation écologique faible. Les formations spontanées présentent, sauf exception justifiant un enjeu de conservation plus fort, un enjeu de conservation écologique modéré. A l'échelle du groupement, ils représentent 1 462 ha, soit 18,6 % de l'occupation du sol.

Les milieux de transition
Les milieux de transition correspondent aux milieux semi-ouverts, qui forment une transition entre les milieux herbacés et les milieux boisés suivant le schéma dynamique (pelouse-lande-fourrés-forêt). Souvent issus de l'abandon des pratiques agro-pastorales, ces milieux transitoires caractérisés par la dominance des espèces arbustives et des jeunes arbres (bruyères à balais, ajoncs, genêts à balais) présentent des habitats d'intérêt écologique modéré à fort (par exemple les habitats d'intérêt communautaire). A l'échelle du groupement, ils représentent 273 ha, soit 3,5 % de l'occupation du sol.

Les espaces aquatiques et humides
Les espaces aquatiques et humides correspondent aux cours d'eau, mares, étangs et retenues collinaires ainsi qu'aux zones humides.
L'article **L 211-1 du code de l'environnement** définit la zone humide par : *« […] On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année »*.
La définition des zones humides a été réalisée sur le terrain à partir de critères végétaux. Les enjeux de conservation de ces milieux sont forts. A l'échelle du groupement, ils représentent 28 ha, soit 0,35 % de l'occupation du sol. En raison de leur rareté locale, les milieux humides, même les moins vastes doivent être strictement préservés de toute urbanisation.

TABLEAU DE BORD

Illustration 77 : Indice d'anthropisation des communes étudiées et indice linéaire de haies, hors boisements ; Urbadoc 2018

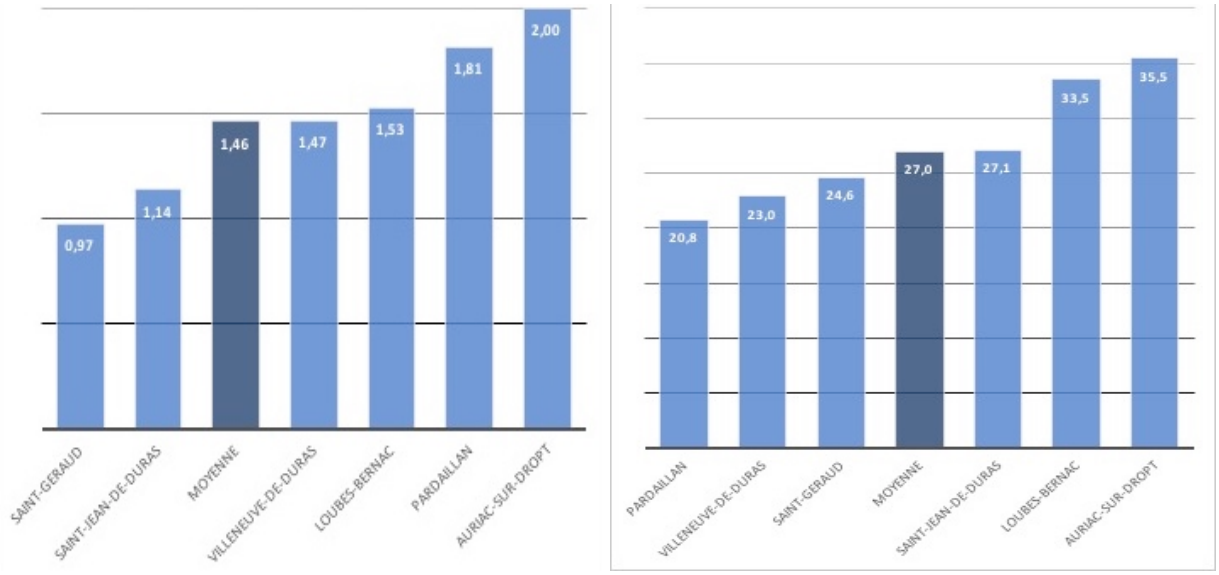


Illustration 78 : Bocage de Théobon (Loubès-Bernac) et openfield à Loubès-Bernac ; Urbadoc 2018





Illustration 79 : Boisements, prairies, haies et alignements d'arbres forment le bocage. Ici à Loubès-Bernac ; Urbadoc 2018



Occupation du sol par commune

L'analyse de l'occupation du sol s'appuie sur l'indice d'anthropisation des communes. Celui-ci correspond à la proportion de terrains anthropisés (espaces bâtis et cultures hors prairies) par rapport aux terrains naturels (espaces boisés, landes, prairies et zones aquatiques et humides). L'indice d'anthropisation moyen à l'échelle des six communes est d'environ 1,5, c'est-à-dire qu'il y a 1,5 fois plus de milieux anthropisés que de milieux naturels. On observe néanmoins une grande disparité entre les communes. Celle présentant la plus forte naturalité est Saint-Géraud. C'est la seule qui présente un indice inférieur à 1, c'est-à-dire qu'il y a plus de milieux naturels que de milieux anthropisés. Saint-Jean-de-Duras présente également une forte naturalité. A l'inverse, la commune d'Auriac-sur-Dropt présente le plus fort niveau d'anthropisation, puisqu'elle compte deux fois plus de milieux anthropisés que de milieux naturels. Pardaillan suit la même tendance, avec un niveau d'anthropisation élevé, tandis que les communes de Villeneuve-de-Duras et Loubès-Bernac présentent un indice d'anthropisation moyen d'environ 1,5.

Le bocage et les haies comme une signature patrimoniale et traditionnelle

Le terme de bocage désigne un type de paysage *agraire*, résultant des évolutions conjuguées du milieu naturel et de la société rurale. Caractéristique de l'Europe de l'Ouest le bocage s'oppose aux paysages d'openfields, c'est-à-dire de vastes parcelles cultivées dépourvues de haies. Le bocage correspond à un paysage d'enclos verdoyant, marqué par trois principales entités, les prairies permanentes, les cultures et les haies. Les fonctions des haies sont bien connues et largement décrites depuis plusieurs décennies. Celles-ci participent à la régulation du climat local, à la régulation hydraulique, à la conservation des sols, à la protection spécifique contre le vent, et peuvent également avoir une fonction de production (bois, fruits, etc.). Du point de vue écologique, les haies constituent des structures riches en disponibilités alimentaires pour de nombreuses espèces. Elles représentent également des abris et favorisent le déplacement des individus. Au cours des dernières décennies, les structures bocagères ont évolué très rapidement, dans le sens d'une simplification par destruction d'un grand nombre de haies et de talus, accompagnée d'une transformation des systèmes d'exploitation agricole, de plus en plus intensifs et spécialisés. Ces transformations du paysage et ces *arasements* entraînés par les politiques de remembrement ont entrainé une perte nette de valeur écologique de plusieurs secteurs bocagers. Aujourd'hui, la valeur des haies est reconnue par la Politique Agricole Commune (PAC), au travers de la Bonne Condition Agricole Environnementale (BCAE) n°7, qui prévoit le maintien des particularités topographiques. Les particularités topographiques sont des éléments structurants du paysage tels que les haies, mares, bosquets selon les critères suivants :

- Les haies dont la largeur maximale ne dépasse pas 10 mètres ;
- Les bosquets dont la surface est strictement supérieure à 10 ares et inférieure ou égale à 50 ares (1 are = 100 m^2) ;
- Les mares dont la surface est strictement supérieure à 10 ares et inférieure ou égale à 50 ares.

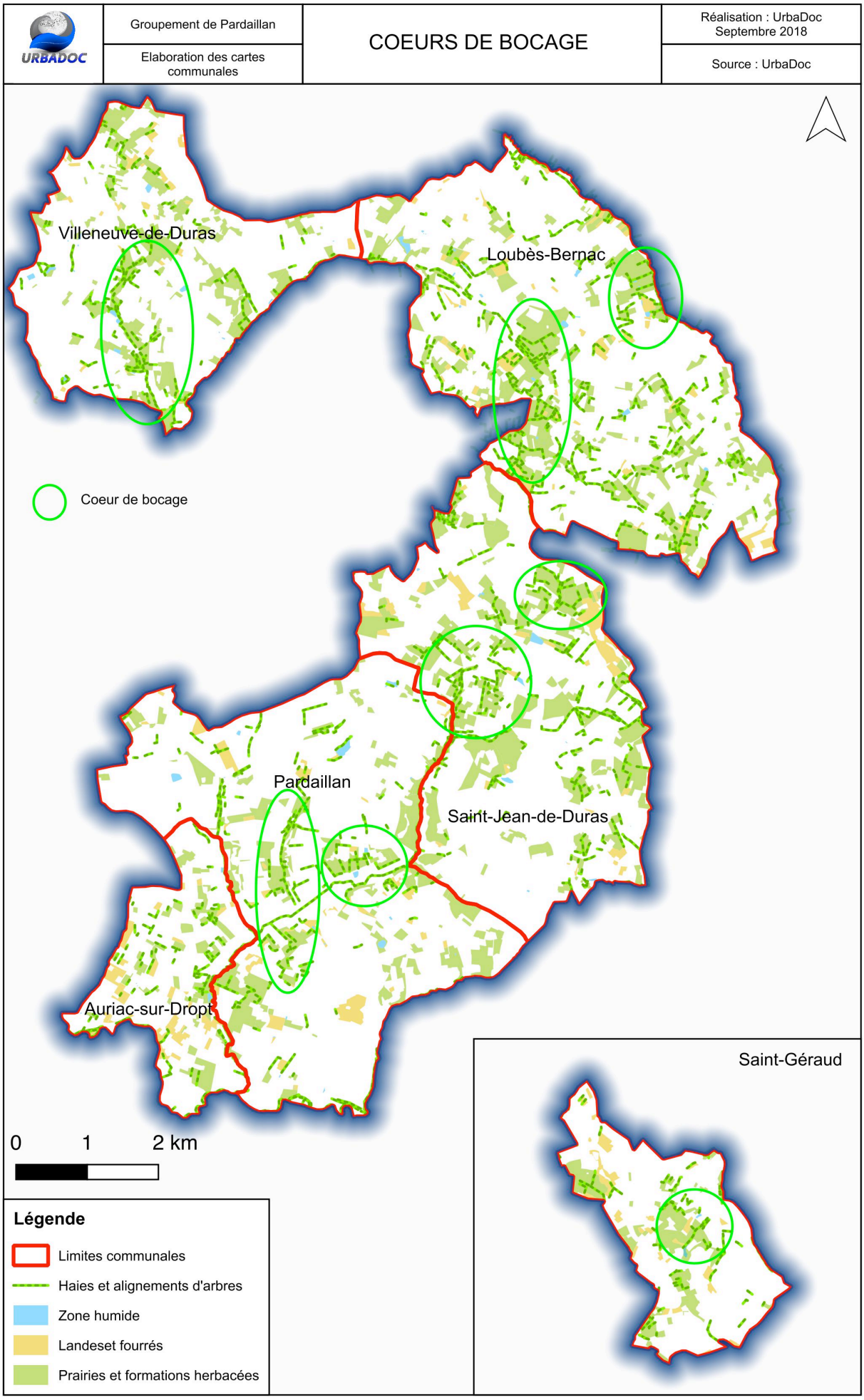
Ainsi, l'agriculteur a obligation de déclarer dans son dossier PAC toutes les particularités topographiques dont il a le contrôle. Ces éléments, y compris ceux situés en bordure d'îlot comme notamment les haies, sont à intégrer dans la parcelle et seront comptabilisés dans la surface admissible. Toutes les interventions sur les haies (suppression, remplacement et déplacement) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable à la DDT. Il est important de noter que cette protection ne concerne pas les alignements d'arbres composés uniquement d'arbres sans arbustes ni autres ligneux. Par ailleurs, les éléments présentant une largeur de plus de 10 mètres ne sont pas considérés comme des haies. En outre, une haie discontinue présentant des alignements végétaux de moins de 5 mètres séparés de plus de 5 mètres entre eux n'est pas non plus considérée comme une haie et ne bénéficie ainsi pas de cette protection. En outre, l'exploitation du bois et la coupe à blanc sont autorisées. La destruction, c'est-à-dire la suppression définitive, est possible dans plusieurs cas de figure, après déclaration à la DDT.

Un indice linéaire de haies, hors boisements a été calculé pour chacune des six communes. Cet indice est obtenu en calculant le linéaire de haies par hectare communal, en soustrayant de la surface communale les secteurs boisés. L'indice moyen obtenu est de 27 (soit en moyenne 27 mètres de haie par hectare non boisé de commune). Les communes de Loubès-Bernac et Auriac-sur-Dropt présentent les indices les plus élevés, et atteignent les mêmes niveaux que des communes corréziennes ayant conservé un parcellaire resserré. Pardaillan est la commune avec l'indice le plus faible (21 m/ha). Pour comparaison, des communes gersoises dont l'occupation du sol est dominée par les grandes cultures obtiennent des indices d'environ 10 m/ha.

Différents secteurs bocagers distincts préservés, les « cœurs de bocage » ont été recensés sur le territoire étudié.

TABLEAU DE BORD

Illustration 80 : Secteurs bocagers préservés ; Urbadoc 2018



Au sein de ces secteurs bocagers préservés, la protection des haies, des alignements d'arbres, des arbres isolés et des zones humides revêt une importance toute particulière. Les projets d'aménagement et de construction devront être menés avec un souci de préservation de toutes les qualités environnementales recensées. En application de l'article L.111-22 du Code de l'urbanisme, *sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, le conseil municipal peut, par délibération prise après une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection*. Cette protection paraît un outil intéressant permettant de compléter les dispositions de la BCAE n°7 et pourra être envisagée pour protéger les éléments identifiés au sein de ces secteurs.

Flore commune et patrimoniale

Aucune espèce de flore protégée n'a été observée à l'occasion des inventaires de terrain. Dans la mesure où les inventaires ont été réalisés en septembre, on ne peut exclure la présence d'espèces patrimoniales, notamment dans les prairies permanentes fauchées et pâturées, en particulier dans les prairies humides et inondables ainsi qu'au sein des pelouses sèches présentes sur les coteaux exposés au Sud. Les prospections de terrain ont toutefois permis d'identifier plusieurs habitats naturels remarquables, patrimoniaux, d'intérêt communautaire :

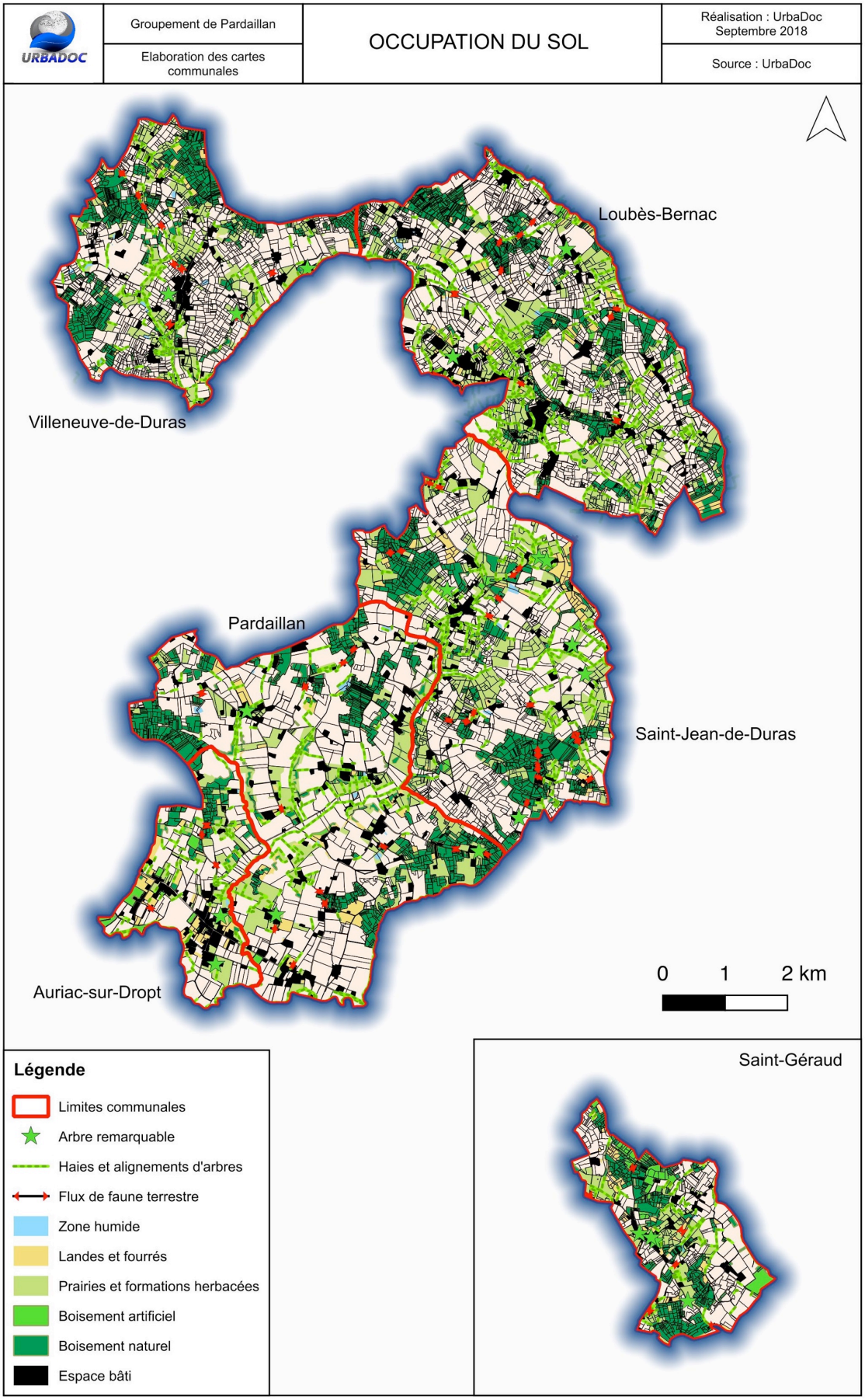
- Lacs eutrophes (certaines pièces d'eau)
- Rivières avec berges vaseuses (certains cours d'eau)
- Forêts alluviales (ripisylve)
- Prairies humides semi-naturelles (certaines prairies)
- Mégaphorbiaies hygrophiles (végétation herbeuse dense au bord des pièces d'eau)
- Formations herbeuses sèches et faciès d'embuissonnement
- Lande sèche

Faune commune et patrimoniale

Parmi les espèces faunistiques observées, des indices de présence du Grand Capricorne ont été notées sur plusieurs vieux chênes. C'est un des plus grands insectes de France métropolitaine. C'est une espèce dont la larve consomme le bois vivant des chênes généralement sénescents. En France, l'espèce est commune dans le Sud-ouest et se retrouve surtout sur les arbres dont le tronc est exposé au Sud. Les galeries creusées par les larves ont un fort impact sur la qualité du bois et accélèrent la sénescence sans toutefois provoquer rapidement la mort de l'arbre. L'espèce est protégée au titre de l'article 2 de l'arrêté du 23 avril 2007 fixant les listes d'insectes protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection. Il est interdit en tout temps la destruction ou l'enlèvement des œufs, des larves et des nymphes, la destruction, la mutilation, la capture ou l'enlèvement, la perturbation intentionnelle des animaux dans le milieu naturel. Par ailleurs, il est interdit la destruction, l'altération ou la dégradation des sites de reproduction et des aires de repos de ces insectes. Ces interdictions s'appliquent aux éléments physiques ou biologiques réputés nécessaires à la reproduction ou au repos de l'espèce considérée, aussi longtemps qu'ils sont effectivement utilisés ou utilisables au cours des cycles successifs de reproduction ou de repos de ces insectes. Dans la mesure où l'espèce affectionne les vieux chênes, qu'elle en accélère la sénescence et qu'à ce titre ceux-ci sont susceptibles de représenter un danger en exposant la population à des chutes de branches, des demandes de dérogation au titre de l'article L.411-2 du Code de de l'environnement doivent être déposées pour tout élagage ou abattage d'arbres ou de branche abritant l'espèce, quelle qu'en soit la justification. D'autres espèces protégées ont été observées à l'occasion des prospections de terrain. C'est notamment le cas de plusieurs espèces de rapaces, notamment un Elanion Blanc observé à Pardaillan. Bien qu'en progression, l'Elanion blanc ne présentait en 2013 qu'une population européenne limitée, de l'ordre de 2000 individus. Il a niché pour la première fois en France en 1990 et depuis sa population ne fait que grandir (elle était de 80 couples en 2012). Malgré sa dynamique, la petite population française d'Elanion blanc est strictement dépendante du maintien des pratiques agro-pastorales extensives (préservation des prairies permanentes) et du maintien de particularités topographiques, notamment des arbres isolés et des haies, ce qui vient renforcer la nécessité de préserver ces éléments dans le cadre de l'élaboration des cartes communales.

TABLEAU DE BORD

Illustration 81 : Occupation du sol et flux de faune terrestre ; Urbadoc 2018



2.3 Perspectives d'évolution des enveloppes urbaines et de leurs environs

Une expertise écologique fine a donc été conduite sur les secteurs actuellement constructibles, leurs environs, ainsi que les secteurs pressentis pour devenir constructibles. Les résultats de cette expertise sont présentés dans la cartographie d'occupation du sol présentée ci-contre. Sans être exhaustifs, les inventaires réalisés permettent de dégager les enjeux écologiques potentiels et avérés et ainsi d'orienter les réflexions.

2.4 La Trame Verte et Bleue (TVB) communale

L'article L. 161-4 du Code de l'urbanisme précise que *la carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées (…) dès lors qu'elles (…) ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* (…). En outre, l'article L. 101-2 du même Code stipule que *dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : (…) La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.* La TVB correspond à ce réseau de continuités écologiques. Elle est composée de deux principales entités, elles-mêmes composées de deux sous entités chacune :

- Trame verte
  - Réservoirs de biodiversité verts
  - Corridors écologiques verts
- Trame bleue
  - Réservoirs de biodiversité bleus
  - Corridors écologiques bleus

Un réservoir de biodiversité correspond à un espace abritant (factuellement ou potentiellement) une biodiversité patrimoniale. Un corridor écologique correspond à un lien physique permettant aux espèces de rallier deux réservoirs de biodiversité. Ces corridors peuvent être linéaires (par exemple des haies), en pas japonais (un réseau de mares reliant deux zones humides) ou paysager (par exemple un secteur bocager séparant deux massifs boisés). Les entités vertes correspondent aux milieux terrestres, alors que les entités bleues correspondent aux milieux aquatiques et humides. Plusieurs secteurs de continuités écologiques ont été identifiés sur le territoire, suite à une analyse fine réalisée dans un premier temps par la prise en compte des éléments contenus dans l'état des lieux des continuités écologiques (équivalent non opposable du SRCE), leur intégration et leur traduction parcellaire ainsi que par la réalisation de prospections générales et ciblées de terrain.

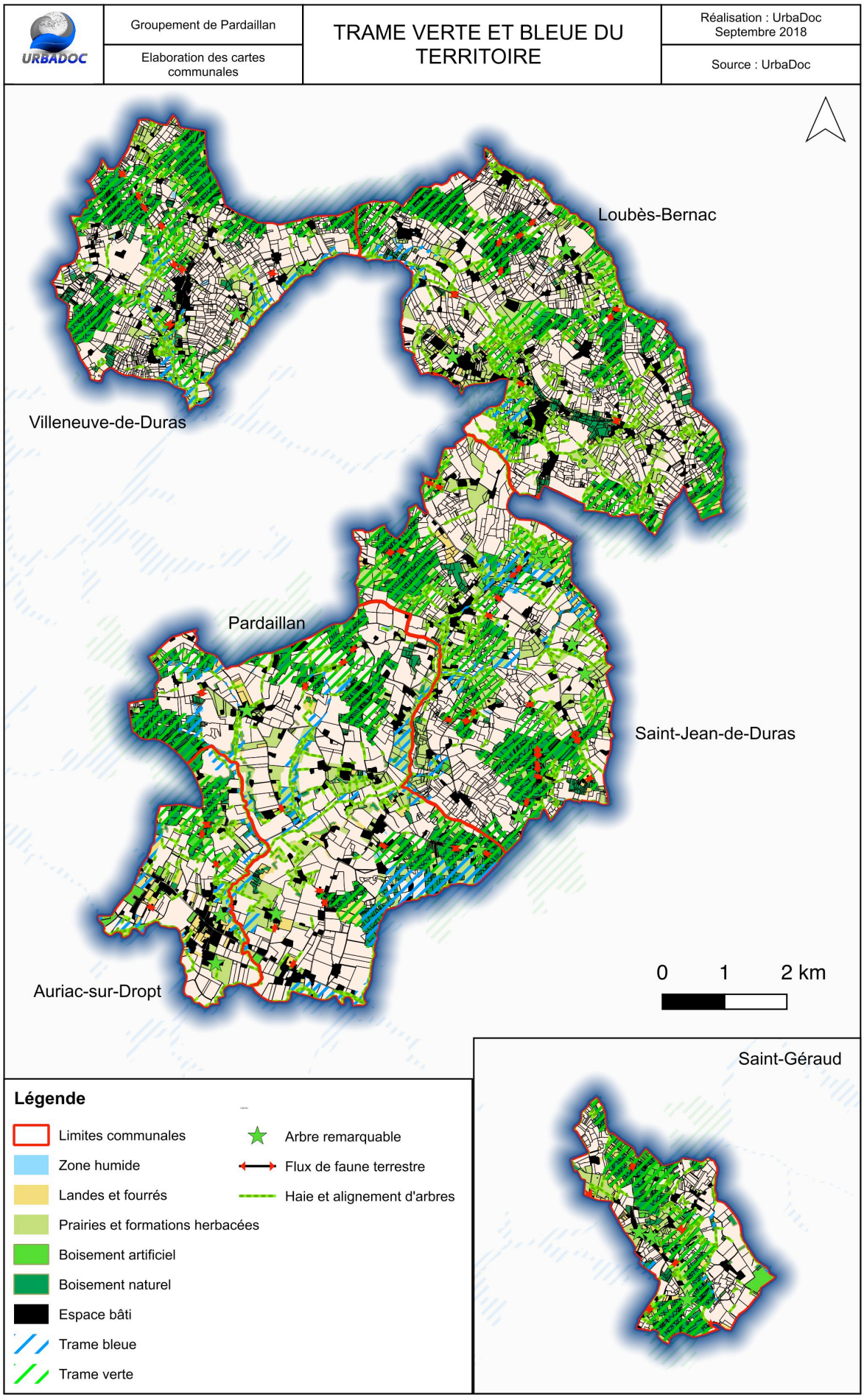
Ce que peut (et ne peut pas) faire la carte communale

Contrairement aux spécificités réglementaires offertes par un PLU, la carte communale fonctionne sur un schéma binaire ne permettant que de distinguer les secteurs constructibles des secteurs non constructibles. Les continuités écologiques ne peuvent ainsi être préservées que par leur inscription en zone non constructible. Néanmoins, les éléments de paysage identifiés comme faisant partie intégrante de cette trame verte et bleue, ou identifiés comme présentant des enjeux de conservation écologiques (voire paysagers) peuvent être protégés par l'intermédiaire de l'article L. 111-22 du Code de l'urbanisme (par exemple une mare, des haies, des arbres remarquables, etc.).

Biodiversité ordinaire

La biodiversité dite ordinaire désigne cette biodiversité qui nous entoure au quotidien, sur des parcelles agricoles en exploitation extensive, dans les parcs, au bord des routes, etc. Tout comme la biodiversité dite remarquable, cette biodiversité ordinaire joue un rôle dans le maillage du territoire et dans l'état de conservation de la biodiversité, et a également de l'importance par les services qu'elle rend directement ou indirectement à l'homme. Les espèces autrefois communes deviennent à leur tour progressivement rares puis menacées. C'est notamment le cas depuis quelques années des espèces spécialistes des milieux agricoles extensifs comme certaines espèces d'orchidées, les abeilles, perdrix, coquelicots, papillons, amphibiens… A la lumière de ces éléments, une réflexion doit être portée sur la valeur d'enjeu de conservation retenue par le conseil municipal dans le cadre de son projet de carte communale afin de la confronter aux enjeux doctrinaux et réglementaires présentés dans le présent document.

Illustration 82 : Trame Verte et Bleue du territoire ; Urbadoc 2018



2.5 Synthèse des enjeux

Les enjeux écologiques ont été définis en tenant compte de la valeur intrinsèque de chaque habitat naturel ou anthropique, et en intégrant la notion de fonctionnalité écologique. 5 classes d'enjeux ont été définies. Les enjeux très forts correspondent aux habitats naturels d'intérêt communautaire (y compris les habitats prioritaires) ou aux habitats d'espèces d'intérêt communautaire ainsi qu'aux milieux aquatiques et humides. Au sein de la commune, c'est le cas de vieux chênes présentant des traces de Grand Capricorne ainsi que des habitats d'intérêt communautaire. Les enjeux forts correspondent aux haies et alignements d'arbres et ripisylves ainsi qu'aux secteurs identifiés comme continuités écologiques. Les enjeux modérés correspondent aux prairies naturelles, aux habitats de transition ainsi qu'à certains boisements. Les plus petits boisements, notamment ceux fragmentés, ainsi que les boisements artificiels et dominés par les résineux présentent un enjeu de conservation écologique faible. Les grandes cultures ainsi que les parcelles bâties et urbanisées présentent globalement un enjeu de conservation très faible d'un point de vue environnemental.

2.6 Recommandations

En matière d'aménagement du territoire, peu d'enjeux écologiques peuvent réellement grever les possibilités d'urbanisation lorsqu'il n'existe aucune alternative à un projet impactant un secteur à enjeux. Néanmoins, dans un souci d'optimisation de l'acceptation sociale et d'acceptation par les services instructeurs, le diagnostic environnemental réalisé a été construit afin de fournir un outil d'aide à la décision opérationnel fidèle à la doctrine locale et respectueux des dispositions réglementaires en vigueur. Ainsi, la définition des zones constructibles devra être strictement évitée dans les secteurs à enjeux forts et très forts, en raison d'enjeux patrimoniaux et réglementaires. Ces enjeux réglementaires peuvent correspondre à la nécessité d'élaborer un dossier de déclaration ou d'autorisation dit « Loi sur l'eau » en cas d'aménagement d'une zone humide ou d'un cours d'eau ou à celle d'élaborer un dossier de demande de dérogation au titre de l'article L. 411-2 du Code de l'environnement pour destruction d'habitat ou d'individus d'espèces protégées. Une réflexion devra être portée sur les espaces présentant un enjeu de conservation modéré afin de juger au cas par cas la pertinence de leur urbanisation. Cette réflexion peut être appuyée par une analyse croisant les enjeux fonciers paysagers et agricoles afin d'éviter les secteurs présentant une superposition d'enjeux ou susceptibles d'être victimes de rétention foncière ou de privilégier un secteur en croisant les enjeux des différentes thématiques étudiées.

2.7 La séquence éviter, réduire, compenser

La séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC) est un instrument réglementaire de politique publique environnementale apparue en 1976 en France avec la Loi sur la Nature. Elle constitue un instrument de compromis pour concilier aménagement et environnement dans un système n'opposant plus l'économie et la nature. La loi Biodiversité du 8 août 2016, qui est venue renforcer cette loi Nature affiche un objectif d'absence de perte nette de biodiversité. Afin d'atteindre cet objectif, la doctrine nationale ERC définie est la suivante :

Eviter : Eviter les impacts sur l'environnement, notamment sur les milieux naturels dès les phases amont de choix de solution (localisation des projets notamment – c'est la principale utilité de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme) ;

Réduire : Dans un second temps, réduire les impacts lorsque ceux-ci n'ont pu être pleinement évités, notamment en mobilisant des techniques de minimisation des impacts.

Compenser : Dans un troisième temps, apporter une contrepartie aux impacts résiduels, permettant de maintenir voire d'améliorer la qualité environnementale des milieux naturels impactés, à une échelle territoriale pertinente.

Accompagner : Apporter un complément permettant d'améliorer l'efficience ou apporter des garanties supplémentaires de succès environnemental des mesures compensatoires.

Suivre : S'assurer de la pérennité des mesures et des leurs effets afin d'ajuster, le cas échéant les interventions compensatoires et d'accompagnement.

Au stade du diagnostic, l'expertise environnementale conduite vise à guider les réflexions relatives à l'évitement des impacts sur les composantes environnementales patrimoniales ou protégées réglementairement (enjeux modérés, forts et très forts).

Au sein des secteurs présentant des enjeux modérés, une attention particulière devra être portée aux milieux abritant une biodiversité dite « ordinaire » lors de l'aménagement, le cas échéant. A cet effet, des orientations d'aménagement pourront être proposées (correspondant à la « réduction » des incidences) afin de guider l'ouverture à l'urbanisation, sans toutefois trouver la portée réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation d'un PLU. Du point de vue environnemental, l'urbanisation des parcelles présentant un enjeu de conservation écologique faible ou très faible ne présente pas de restrictions particulières et doit être priorisée.

TABLEAU DE BORD

Illustration 83 : Trame Verte et Bleue du territoire ; Urbadoc 2018

URBADOC	Groupement de Pardaillan Elaboration des cartes communales	ENJEUX DE CONSERVATION ECOLOGIQUE	Réalisation : UrbaDoc Septembre 2018 Source : UrbaDoc

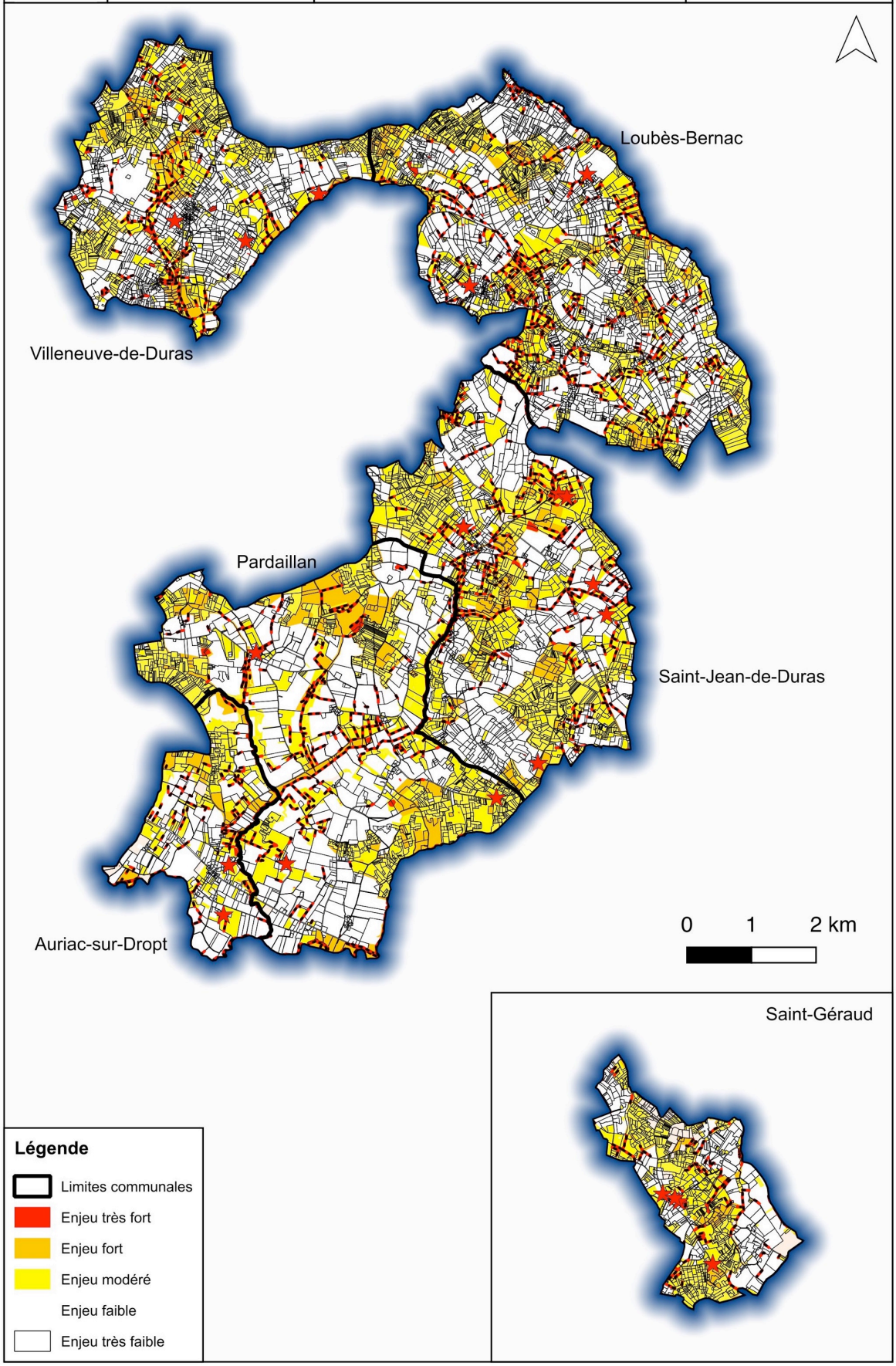


TABLEAU DE BORD

Illustration 84 : Évaluation de la consommation des espaces entre 2008 et 2018 ; Données communales ; Urbadoc 2018

	Consommation foncière entre 2008-2018		
	Nombre de lots consommés	*Superficie consommée (ha)*	*Superficie moyenne (ha)*
Auriac sur Dropt	1	0,31	0,31
Loubès Bernac	21	8,08	0,38
Pardaillan	8	2,91	0,36
Saint Géraud	5	1,69	0,33
Saint Jean de Duras	6	2,24	0,37
Villeneuve de Duras	6	1,38	0,23

Illustration 85 : Potentiels de densifications bruts moins les enjeux environnementaux (m2) ; Urbadoc 2018

	PR brut	Enjeux environnementaux	Total PR *(Moins les enjeux)*	DC brut	Enjeux environnementaux	Total DC *(Moins les enjeux)*
VILLENEUVE-DE-DURAS	51818,22	4321,79	47496,43	1028,46	0	1028,46
LOUBES-BERNAC	132236,98	23696,52	108540,46	21917,39	4288,49	17628,9
SAINT-JEAN-DE-DURAS	14761,1	1257,83	13503,27	13265,24	11568,43	1696,81
PARDAILLAN	58458,7	10439,04	48019,66	26910,71	6408,18	20502,53
AURIAC-SUR-DROPT	56139,82	7353,06	48786,76	20695,71	15443,55	5252,16
SAINT GERAUD	23287,24	0	23287,24	1787,33	0	1787,33

Illustration 86 : Potentiels de densifications bruts moins les enjeux agricoles (m2) ; UrbaDoc 2018

	PR brut	Enjeux agricoles	Total PR *(Moins les enjeux)*	DC brut	Enjeux agricoles	Total DC *(Moins les enjeux)*
VILLENEUVE-DE-DURAS	51818,22	0	51818,22	1028,46	0	1028,46
LOUBES-BERNAC	132236,98	8623,58	123613,4	21917,39	0	21917,39
SAINT-JEAN-DE-DURAS	14761,1	0	14761,1	13265,24	0	13265,24
PARDAILLAN	58458,7	2444,73	56013,97	26910,71	900	26010,71
AURIAC	56139,82	0	56139,82	20695,71	0	20695,71
SAINT GERAUD	23287,24	2912,49	20374,75	1787,33	1236,36	550,97

Illustration 87 : Potentiels de densifications bruts moins les enjeux agricoles et environnementaux (ha) ; UrbaDoc 2018

	PR Brut	PR *(Moins les enjeux)*	DC Brut	*DC (Moins les enjeux)*
VILLENEUVE-DE-DURAS	5,1	4,7	0,1	0,1
LOUBES	13,2	9,9	2,1	1,7
SAINT-JEAN-DE-DURAS	1,4	1,3	1,3	0,2
PARDAILLAN	5,8	4,5	2,6	1,9
AURIAC	5,6	4,8	2,0	0,5
SAINT GERAUD	2,3	2,0	0,2	0,1

GESTION ECONOME DE L'ESPACE

1 La gestion économe de l'espace, une nécessité ?

1.1 Les nuisances de l'étalement urbain

En France, l'équivalent d'un département de terres agricoles et naturelles est consommé tous les sept ans. L'étalement urbain participe à réduire la place des surfaces agricoles et à les fragmenter, ce qui peut avoir des incidences néfastes sur l'activité agricole. L'urbanisation doit nécessairement être faite en préservant les espaces agricoles et les plus-values paysagères. Ainsi, outre la perte de terres agricoles, l'impact de l'étalement urbain a également une envergure économique, sociale et environnementale. Ce processus joue un rôle prépondérant dans l'artificialisation des sols et dans le morcellement des espaces naturels d'intérêt biologique. De plus, en éloignant les populations des équipements et des zones d'emplois, l'étalement urbain engendre des flux et inévitablement des rejets de gaz à effet de serre. La carte communale constitue l'un des outils qui doit permettre de répondre à cette problématique. En effet, en définissant des zones constructibles elle a pour objet l'encadrement de la délivrance des permis de construire. En ce sens le projet urbain doit opter pour une intensification des formes urbaines en privilégiant les constructions au cœur des tissus agglomérés existants, afin de maîtriser l'urbanisation et de rentabiliser au mieux le déploiement des réseaux.

1.2 Les attendus réglementaires

Face à ce constat frappant, les lois SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), UH (Urbanisme et Habitat) et ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) ont, depuis le début des années 2000 prôné une diminution de la consommation foncière en luttant contre le phénomène de dispersion des formes urbaines. La carte communale doit répondre à des objectifs en termes de réduction de la consommation d'espace liée à l'urbanisation. C'est pour cela que le rapport de présentation analyse la consommation foncière sur au minimum 10 ans et relève les potentiels de densification et de restructuration au cœur de l'enveloppe urbaine existante.

2 16,6 hectares consommés depuis 2008 à vocation d'habitat

Dans ce contexte, quelles sont les situations des communes ? Le repérage terrain et l'exploitation des données communiquées par la mairie sur les permis accordés entre 2008 et 2018, permettent de mesurer une évolution sur 10 ans. Ainsi, 16,6 hectares ont été consommés sur l'ensemble des six communes. Depuis 2008, 1 permis a été accordé à Auriac-sur-Dropt, 21 permis ont été accordé à Loubès-Bernac, 8 à Pardaillan, 5 à Saint-Géraud, 6 à Saint-Jean-de-Duras, 6 à Villeneuve-de-Duras.
La superficie parcellaire moyenne consommée, des six communes confondues, est de 3351 m^2. Ces nouvelles constructions sont exclusivement des pavillons individuels le plus souvent construits en continuité linéaire du tissu existant. Cette consommation foncière à usage d'habitat témoigne d'une attractivité plus accrue de ces communes auprès des populations qui aspirent à la maison individuelle dans un cadre de vie privilégié.

3 Scénario de prélèvement selon une projection au fil de l'eau relative à l'analyse démographique

Si l'on considère un scénario au fil de l'eau en poursuivant la dynamique démographique telle qu'elle a été observée sur la période 2010-2015, les objectifs à l'horizon 2030 prévoient l'arrivée de 162 habitants réparties sur les six communes. Ici, le nombre de logements à produire d'ici 2030 ne tient pas compte des besoins liés au desserrement de la taille des ménages. Ainsi, le scénario prévoit 81 nouveaux logements à construire d'ici 2030 et ce, pour l'ensemble des six communes.
Si l'on considère des parcelles moyennes aux alentours de 1300 m^2, le besoin en surface constructible – sachant que les possibilités d'action sur la réhabilitation du bâti vacant sont nulles – est compris entre 1 et 4 ha.
Les scénarii de chaque commune conçoivent à l'horizon 2030 :

- 14 nouveaux habitants soit un besoin de 1 hectare pour accueillir 7 logements à Villeneuve-de-Duras ;
- 64 nouveaux habitants soit un besoin de 4 hectares pour accueillir 32 logements à Loubès-Bernac ;
- 22 nouveaux habitants soit un besoin de 1,5 hectares pour accueillir 11 logements à Saint-Jean-de-Duras ;
- 19 nouveaux habitants soit un besoin de 1,5 hectares pour accueillir 10 logements à Pardaillan ;
- 11 nouveaux habitants soit un besoin de 1 hectare pour accueillir 5 logements à Auriac-sur-Dropt ;
- 32 nouveaux habitants soit un besoin de 2 hectares pour accueillir 16 logements à Saint-Géraud.

TABLEAU DE BORD

Illustration 88 : Projection du nombre de logement à produire à l'horizon 2030 sans prendre en compte le desserrement de la taille des ménages ; UrbaDoc 2018

PROJECTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE ET BESOIN EN SURFACE A L'HORIZON 2030 SANS PRENDRE EN COMPTE LE DESSEREMENT					
	Population en 2015	**Nouveaux arrivants à l'horizon 2030**	**Taille des ménages en 2030**	**Besoin en logements à l'horizon 2030**	**Besoin en surface (ha) à l'horizon 2030** *(Parcelles moyennes de 1300 m^2 à 1500m^2)*
VILLENEUVE-DE-DURAS	316	-5	2	/	/
VILLENEUVE-DE-DURAS SELON LE BV BERGERAC	316	14	2	7	**1**
LOUBES-BERNAC	389	64	2	32	**4**
LOUBES-BERNAC SELON LE BV D'EYMET	389	41	2	/	/
SAINT-JEAN-DE-DURAS	251	22	2	11	**1,5**
SAINT-JEAN-DE-DURAS SELON LE BV D'EYMET	251	26	2	/	/
PARDAILLAN	312	-56	2	/	/
PARDAILLAN SELON LE BV DURAS	312	19	2	10	**1,5**
AURIAC-SUR-DROPT	182	-71	2	/	/
AURIAC-SUR-DROPT SELON LE BV DURAS	182	11	2	5	**1**
SAINT GERAUD	90	32	2	16	**2**
SAINT GERAUD SELON LE BV DE MONSEGUR	90	8	2	/	/
TOTAL	1540	162	/	81	11

Illustration 89 : Projection du nombre de logement à produire à l'horizon 2030 en prenant en compte le desserrement de la taille des ménages et du nombre de logement vacant ; UrbaDoc 2018

	Population 2015	**Objectif démographique horizon 2030 (progression à 0,72%)**	**Objectif logement horizon 2030**	**Prise en compte du desserrement des ménages**	**Objectifs de logement vacants : 10%**	**Nombre de logement à produire à l'horizon 2030** *(Prise en compte du desserrement des ménages et du nombre de logements vacants)*
AURIAC-SUR-DROPT	182	20	10	8	1	18
LOUBES-BERNAC	389	42	21	9	2	30
PARDAILLAN	312	34	17	26	1	43
SAINT-GERAUD	90	10	5	9	1	14
SAINT-JEAN-DE-DURAS	251	27	14	16	2	30
VILLENEUVE-DE-DURAS	316	34	17	26	3	43
TOTAL	1540	166	83	95	9	178

Le taux de variation de 0,72% est appliqué suite à l'étude qui a été faite sur la Communauté de Communes de Pays de Duras. A la page 108 du schéma prospectif du territoire, dans le livret N°1 appelé « Le projet communautaire », un taux de progression démographique est estimé à 0,72%, conformément au souhait des élus communautaires.

Illustration 90 : Qualification des communes dans l'armature urbaine et estimation du besoin en foncier à l'horizon 2030 (ha) ; UrbaDoc 2018

	Armature urbaine	**Besoin foncier (ha)**
AURIAC-SUR-DROPT	Commune rurale	2
LOUBES-BERNAC	**Pôle secondaire**	6,5
PARDAILLAN	Commune rurale	4
SAINT-GERAUD	Commune rurale	2
SAINT-JEAN-DE-DURAS	Commune rurale	3
VILLENEUVE-DE-DURAS	**Pôle secondaire**	5,7
TOTAL	/	23,3

Les chiffres issus du besoin foncier proviennent de l'étude réalisée sur la Communauté de Communes du Pays de Duras, aux pages 115 et 116 du schéma prospectif du territoire, dans le livret N°1 appelé « Le projet communautaire ».
La qualification des communes dans l'armature territorial émane également de ce même document.

4 Scénario de prélèvement selon une projection au fil de l'eau prenant en compte le desserrement des ménages et du nombre de logements vacants

Le diagnostic pré-SCOT établi sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Duras prévoit une augmentation démographique de 0,72% à horizon 2030 (choix des élus communautaires). Le taux de variation de 0,72% est inférieur à celui du SCOT Val-de-Garonne.
La prise en compte du desserrement lié à la diminution de la taille des ménages est essentielle afin d'affiner les différents scénarios qui proviennent uniquement de la dynamique démographique. A l'horizon 2030, la taille des ménages passerait de 2,3 (2015) à 2 personnes.
Prendre en compte le nombre de logements vacants et envisager une remise de 10% sur le marché pour chacune des communes permet d'être en adéquation avec les politiques d'aménagement pour mettre en place une meilleure gestion de la consommation d'espace. En effet, un logement vacant devenant une résidence principale fera baisser le besoin en logement.
Par conséquent, le scénario met en exergue que pour accueillir les 166 nouveaux habitants sur les six communes, 83 logements nouveaux sont nécessaires si l'on considère la taille des ménages à 2. De plus, 95 logements supplémentaires sont nécessaires pour maintenir la population actuelle sur le territoire et ainsi compenser le desserrement des ménages. En outre, 9 logements vacants sont à réhabiliter.
In fine, le scénario envisage 178 logements à produire d'ici 2030 pour accueillir les nouveaux habitants et maintenir les résidents actuels.
Au regard du précédent scénario n'incluant pas le desserrement des ménages ni les logements vacants, l'arrivée de nouveaux habitants serait moindre pour les communes de Loubès-Bernac et de Saint-Géraud.

Les scénarii de chaque commune conçoivent à l'horizon 2030, en tenant compte du desserrement et de la prise en compte des logements vacants :

- Pour Villeneuve-de-Duras : 43 logements ;
- Pour Loubès-Bernac : 30 logements ;
- Pour Saint-Jean-de-Duras : 30 logements ;
- Pour Pardaillan : 43 logements ;
- Pour Auriac-sur-Dropt : 18 logements ;
- Pour Saint-Géraud : 14 logements.

Cette même étude a qualifié chacune des communes dans l'armature urbaine. Ainsi les communes de Loubès-Bernac et Villeneuve-de-Duras correspondent à des pôles secondaires. Les autres communes sont identifiées comme rurales.
De plus, le besoin en foncier a également été établi. De cette façon, le besoin total en foncier s'élève à 23,3 ha pour l'ensemble des six communes soit des besoins par commune allant de 2 ha à 6,5 ha.

TABLEAU DE BORD

Illustration 91 : Potentiels de densification par la qualification des dents creuses et de restructuration des fonds de jardins ; UrbaDoc 2018

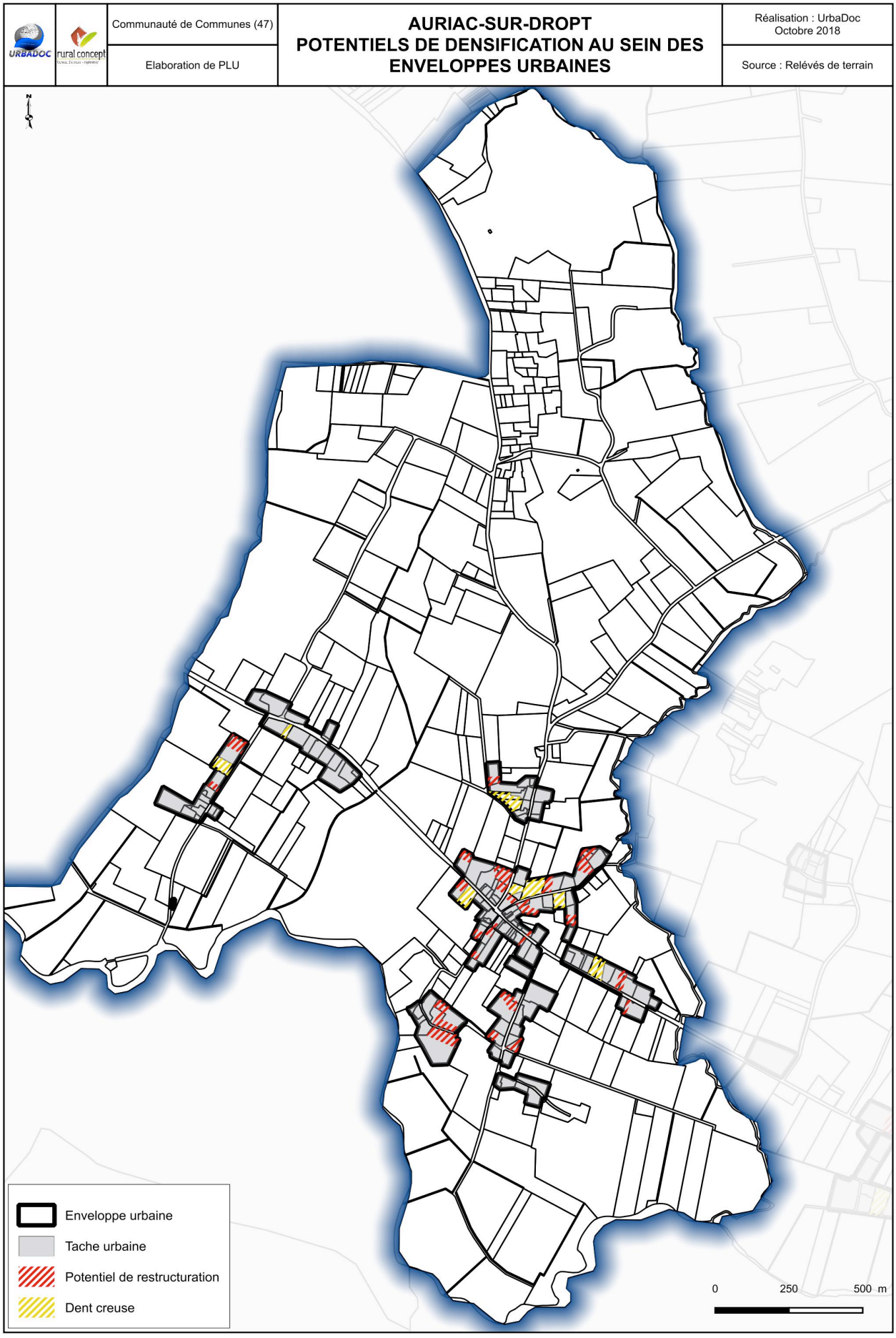


Illustration 92 : Potentiels de densification par la qualification des dents creuses et de restructuration des fonds de jardins ; UrbaDoc 2018

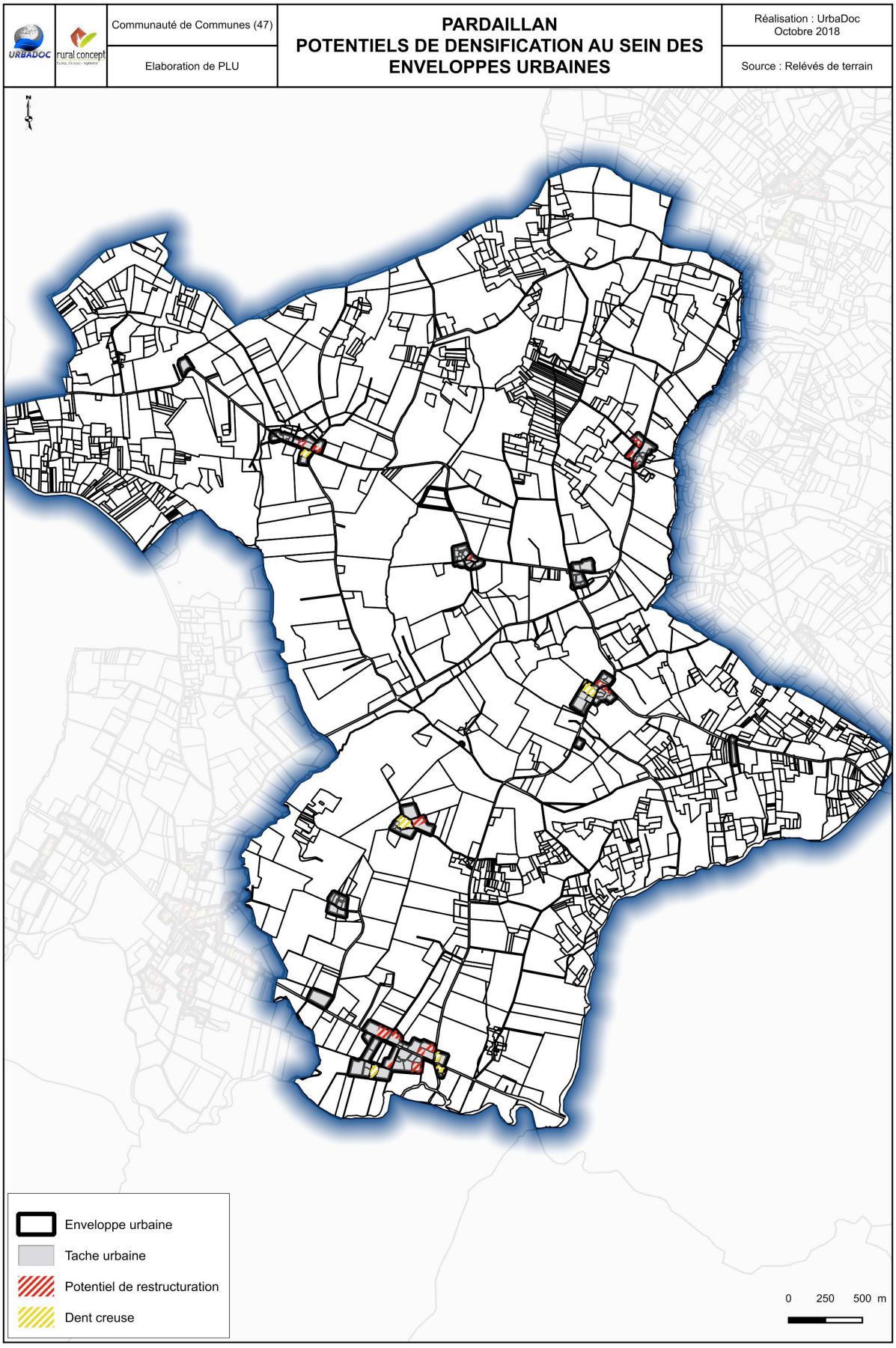


Illustration 93 : Potentiels de densification par la qualification des dents creuses et de restructuration des fonds de jardins ; UrbaDoc 2018

Communauté de Communes (47)	LOUBES-BERNAC POTENTIELS DE DENSIFICATION AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES	Réalisation : UrbaDoc Octobre 2018
Elaboration de PLU		Source : Relévés de terrain

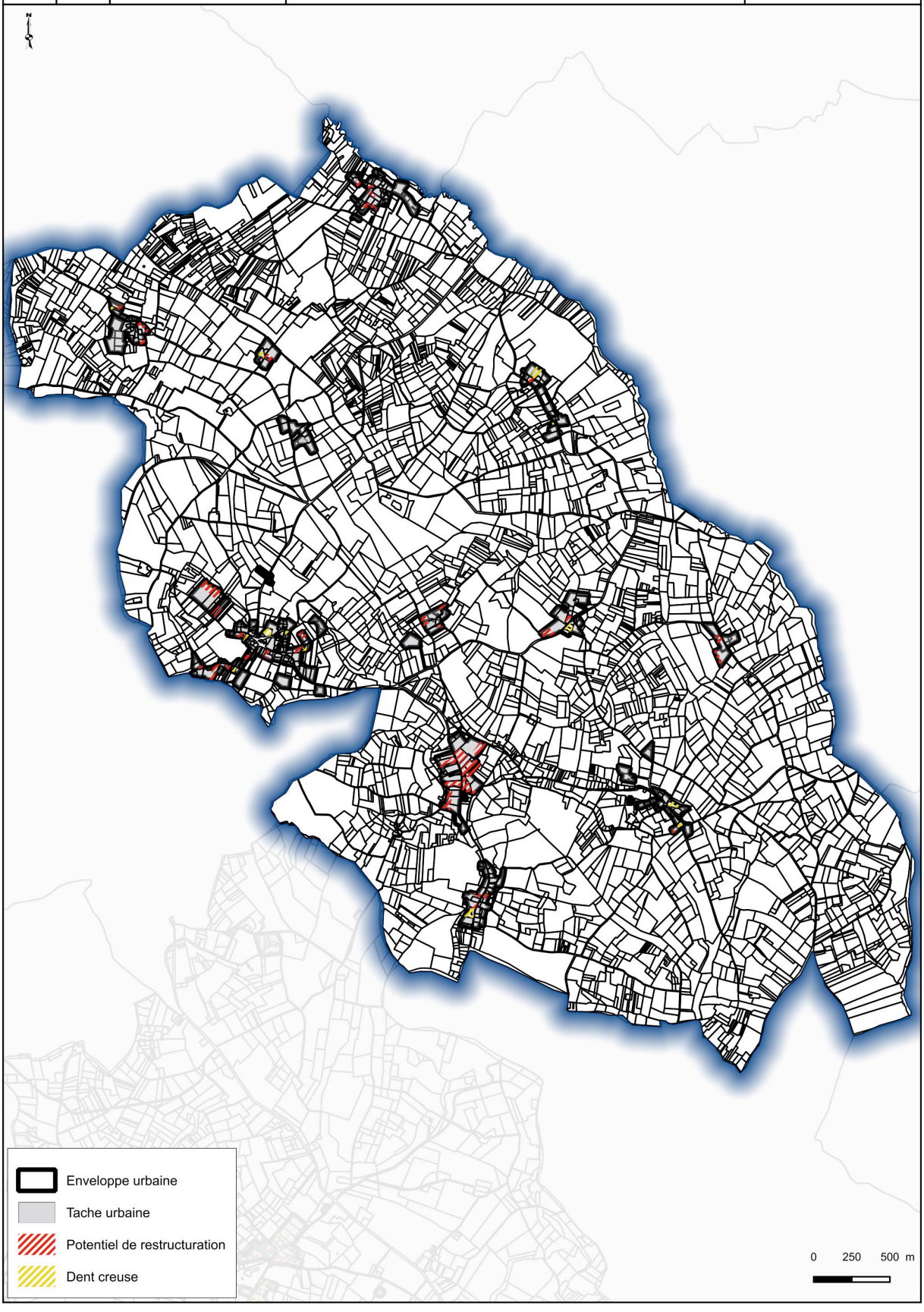


Illustration 94 : Potentiels de densification par la qualification des dents creuses et de restructuration des fonds de jardins ; UrbaDoc 2018

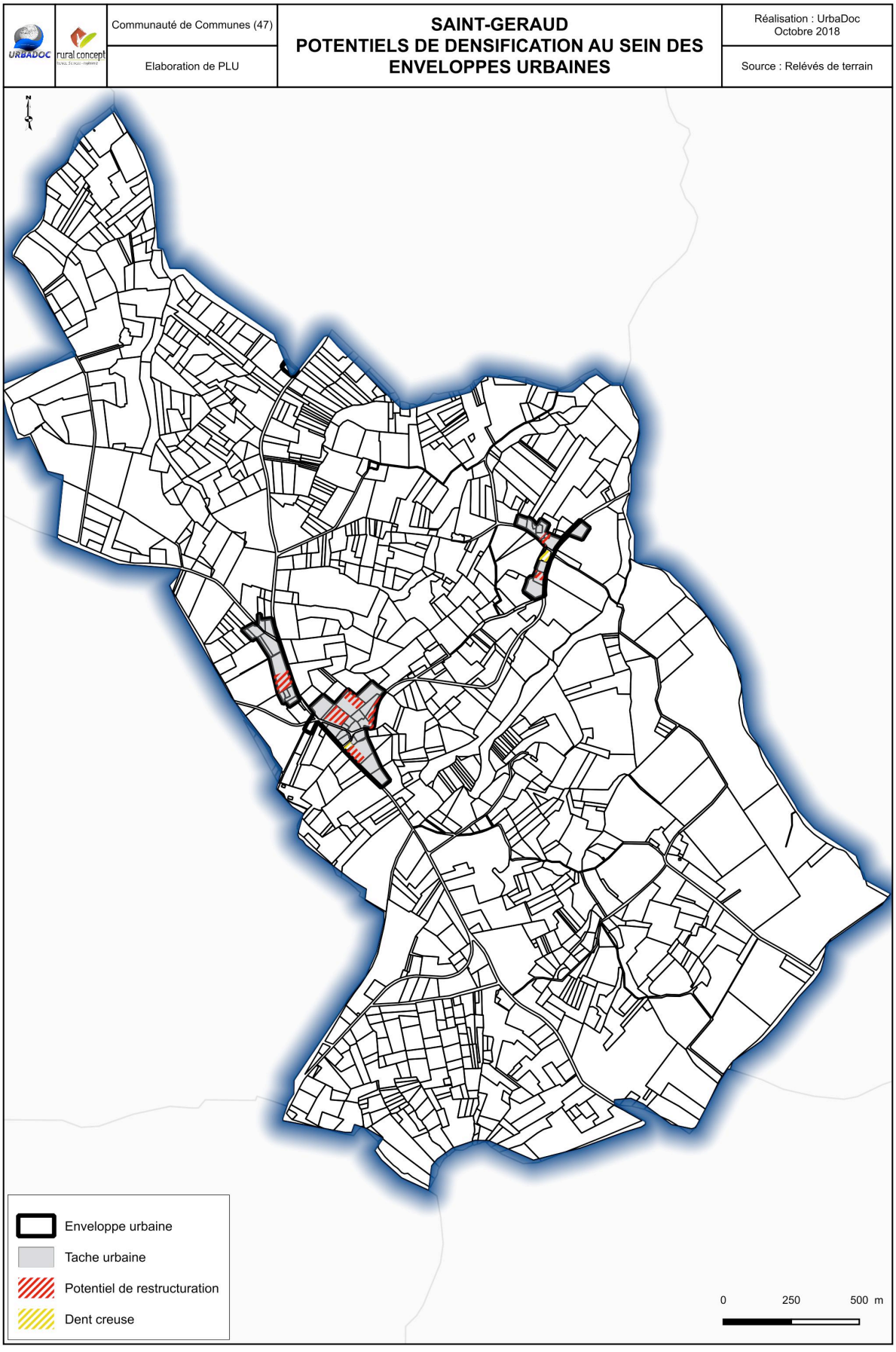


Illustration 95 : Potentiels de densification par la qualification des dents creuses et de restructuration des fonds de jardins ; UrbaDoc 2018

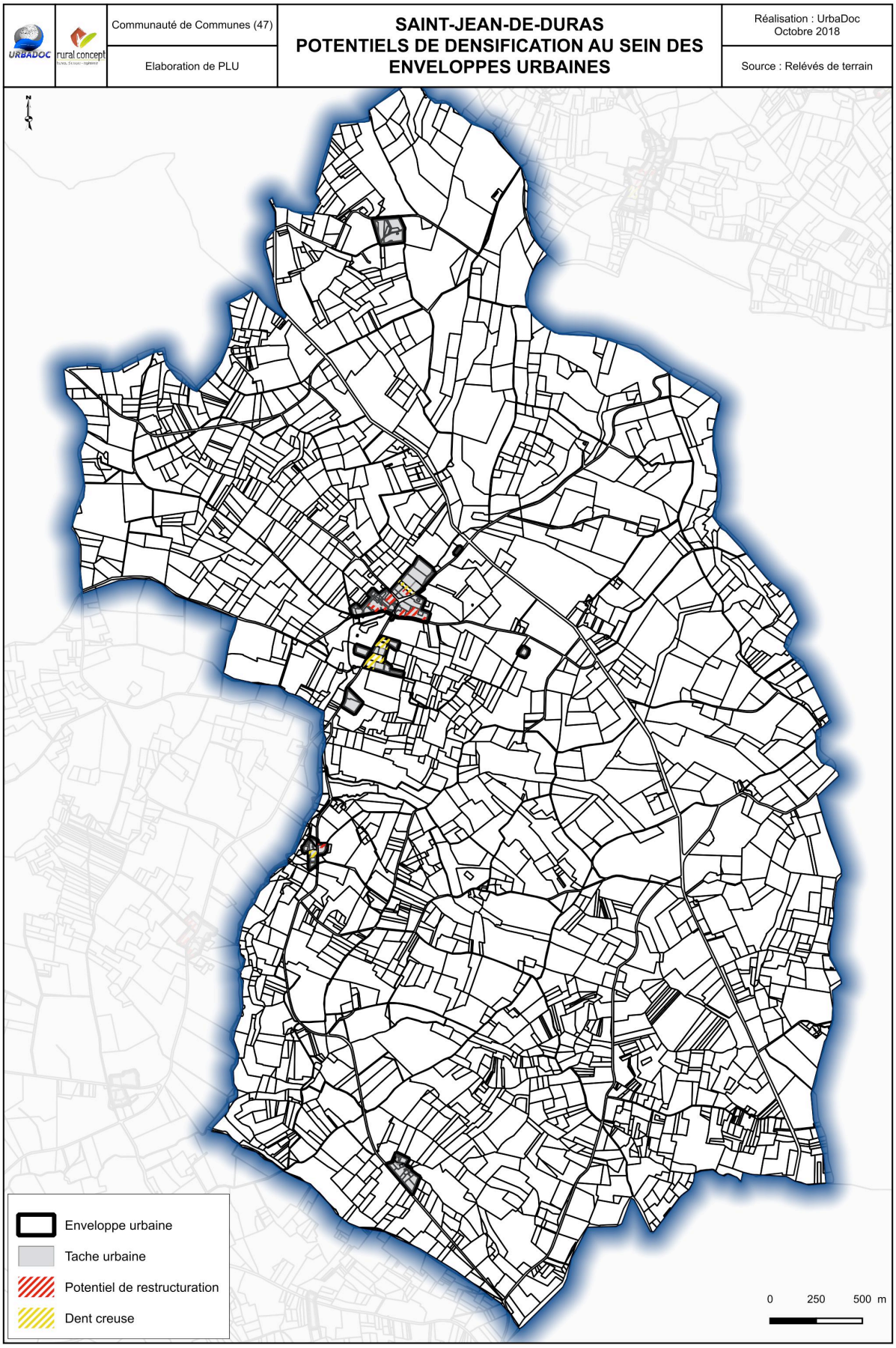


Illustration 96 : Potentiels de densification par la qualification des dents creuses et de restructuration des fonds de jardins ; UrbaDoc 2018



5 D'importants potentiels de densification à l'intérieur des enveloppes urbaines

5.1 Les dents creuses : 4,5 ha bruts

Les dents creuses sont des parcelles non bâties situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Dans bien des cas, du fait de leur petite taille et de leur cloisonnement dans le tissu urbain, l'activité agricole y est complexe. Urbaniser ces dents creuses doit être une priorité de la carte communale. Cela aurait pour bénéfice d'optimiser l'utilisation des réseaux présents sur les ensembles agglomérés, et dans le village, de rapprocher la population des équipements. Ces secteurs sont le plus souvent constitués de grandes parcelles, pouvant atteindre 4000 m^2. Au total, ce sont 4,5 ha en surface brut (c'est-à-dire sans la rétention foncière) qui pourraient être mobilisés en zone constructible afin de densifier les secteurs bâtis. Cela aurait pour double effet de rapprocher la population des équipements et services existants, mais également sur les écarts d'optimiser l'offre en réseaux afin de ne pas multiplier les coûts d'extension de ces derniers, à la charge de la commune.

5.2 Les fonds de jardins, un potentiel de restructuration de 27,2 ha bruts

Le potentiel de restructuration comporte des parcelles bâties qui, du fait de leur taille et de leur accessibilité, peuvent accueillir une ou plusieurs autres constructions. Il faut pour cela qu'il existe des possibilités de raccordement du fond de jardin en question avec l'accès principal de la maison ou avec une seconde route qui viendrait par l'arrière de la parcelle. Mobiliser les fonds de jardin représente un potentiel bien supérieur à celui des dents creuses avec 27,2 ha. Toutefois, ces potentiels sont plus difficiles à mobiliser dans le sens où leur déblocage émane de la volonté du propriétaire de la parcelle à vouloir détacher une partie de son terrain pour la construction et la revente. De par le potentiel que les fonds de jardin constituent, cette solution est donc intéressante mais elle doit se faire avec l'accord des propriétaires. Or, par peur d'un voisinage trop oppressant, peu de propriétaires sont susceptibles de céder une partie de leur terrain, à fortiori au sein d'un territoire rural où la recherche d'un foncier confortable est une des données clé en ce qui concerne l'installation de la population. Les changements dans les parcours de vie (décès d'un conjoint, problèmes financiers, solitude) pourraient amener certains propriétaires à vouloir ou à devoir céder une partie de leur terrain. Le zonage de la carte communale, dans la délimitation des zones constructibles, devra intégrer ces possibilités futures, autorisant ainsi la construction d'un second logement pour densifier les enveloppes urbaines existantes.

TABLEAU DE BORD

Habitat

État des lieux / Chiffres clés

- **662** logements en 2015 dont 84 pour Auriac-sur-Dropt, 167 pour Loubès-Bernac, 132 pour Pardaillan, 37 pour Saint-Géraud 108 pour Saint-Jean-de-Duras et 134 pour Villeneuve-de-Duras
- **78 %** de propriétaires en 2015
- **97 %** de logements individuels en 2015
- **10 %** de logements vacants en 2015

Dynamiques résidentielles importantes
Logements à prévoir à l'horizon 2030 :
+ 81 logements pour les six communes

Équipements, services et réseaux

État des lieux / Chiffres clés

- Commerces et services (restaurant, boulangerie, garage auto) présents mais offre limitée et concentrée à Loubès-Bernac
- Équipements structurants dans le village : mairie, école, cimetières, église, salle des fêtes, espaces publics
- Dépendance aux pôles de services voisins en termes de commerces, services et d'équipements : Sainte-Foy-la-Grande, Marmande, Bergerac, …
- Réseau numérique : couverture 4G bien répartie selon les opérateurs

Une commune dépendante des pôles voisins
Prévoir une urbanisation dans la continuité du bâti existant près des réseaux et utiliser l'espace de façon économe et rationnelle

Mobilités

État des lieux / Chiffres clés

- Omniprésence de l'automobile dans les déplacements
- Présence de liaisons douces dans les centres-bourgs
- La D708 traverse la commune de Villeneuve-de-Duras et la proximité de la D933 orientent les mobilités vers les pôles extérieurs
- Des capacités de stationnement suffisantes sur le bourg

Commune bien desservie à l'échelle supra-communale
Utilisation de la voiture comme moyen de déplacement à cause de la configuration des territoires
Présence de chemins de randonnées qui contribuent au lien social sur les territoires

Cadre de vie

État des lieux / Chiffres clés

- Un territoire rural, cultivé et préservé, bien relié aux pôles d'emplois voisins
- Paysages de la Vallée de la Dropt et des Collines de Guyenne
- Une urbanisation concentrée dans les centres-bourgs et un habitat diffus synonyme de l'activité agricole et viticole
- Des extensions pavillonnaires qui concernent l'ensemble des foyers d'urbanisation

Poursuivre l'urbanisation des villages en investissant prioritairement les potentiels de densification et de restructuration
Favoriser l'urbanisation sur les secteurs moindrement impactés d'un point de vue paysager

Démographie

État des lieux / Chiffres clés

- **1540** ha
- Variation annuelle de la population : **+0,2 %**
- **Une diminution du nombre** d'habitants entre 2010 et 2015 notamment sur les communes de Pardaillan, Auriac-sur-Dropt et Villeneuve-de-Duras
- Un indice de jeunesse faible bien que supérieur à celui de l'intercommunalité : **0,87** en 2015
- Taille des ménages : **2,3** personnes/logement en 2015
- Un solde migratoire positif à l'exception des communes d'Auriac-sur-Dropt, Pardaillan et Villeneuve-de-Duras
- Un solde naturel positif sauf pour les communes d'Auriac-sur-Dropt, Pardaillan et Saint-Géraud

Certaines communes ont vu leur population augmenter grâce aux soldes migratoire et naturel positifs. Une population qui diminue à cause du solde naturel déficitaire.
Prévisions démographiques en 2030 :
+ 162 habitants

Économie

État des lieux / Chiffres clés

- **652** actifs en 2015
- **+16** actifs entre 2010 et 2015
- Indicateur de concentration d'emplois : **46**
- **223** établissements actifs et **320** emplois en 2013
- **124** exploitations agricoles en 2010 (grandes et petites exploitations)

Un modèle d'économie basé sur l'agriculture et les services.
Une forte attractivité résidentielle.
L'activité agricole est à préserver tant dans un souci économique que dans un souci de cadre de vie.

BILAN ANALYTIQUE

La plupart des communes ont vu leur population augmenter ces dernières grâce à l'arrivée de populations extérieures. On note cependant une baisse de la démographie à cause du solde naturel déficitaire.

Cette attractivité auprès des nouveaux ménages est *de facto* nécessaire et interroge différents leviers d'action permettant de fixer sur la durée une population de jeunes actifs en proposant notamment une offre foncière attractive et des équipements adaptés.

Le développement des communes devra être pensé en tenant compte des réseaux existants sur les territoires et de la préservation des paysages et de l'activité agricole et viticole.

L'accessibilité des territoires, les prix du foncier et le cadre de vie sont autant de facteurs qui participent à l'attractivité des communes.
En effet, les qualités du site sont indéniables en termes d'environnement, de paysages. Ce sont des atouts majeurs de l'attractivité des communes. Ainsi, le développement des communes devra mettre en avant la capacité des sites à recevoir l'urbanisation à venir, cela en confortant les villages dans un souci de respect des caractéristiques des lieux mais aussi en permettant en corollaire le développement mesuré des quartiers pour lesquels l'urbanisation future aura un moindre impact sur les secteurs agricoles, naturels et viticoles.

L'accueil de nouvelles populations est essentiel au renouvellement démographique et au dynamisme de la commune mais ne doit pas pour autant conduire à la dénaturer. Ainsi, le diagnostic stratégique propose deux scénarii – fil de l'eau et au niveau du bassin de vie – qui se rejoignent sur un objectif de développement de 162 habitants supplémentaires à l'horizon 2030.
Les besoins fonciers posent la question de l'organisation harmonieuse de l'espace et de la pérennité des activités agricoles, viticoles et économiques. Le développement en cours doit donc faire l'objet d'une réflexion globale sur les nouvelles formes urbaines et les densités adaptées au site. Il faut répondre au besoin de développement, certes, mais cela ne se fera pas au détriment de la gestion économe de l'espace ou des paysages naturels ou cultivés. Cette rationalisation de l'espace est un atout pour la qualité de l'environnement mais aussi pour que les villages continuent de proposer un cadre de vie de qualité.

Le projet de la carte communale doit donc tenir compte des atouts et faiblesses des territoires en termes de logements, d'économie, de mobilité et de qualité du cadre de vie.

- Prendre en compte les servitudes et les contraintes qui impactent le territoire
- Penser l'urbanisation future des territoires près des zones déjà urbanisées et des réseaux
- Optimiser le rapport logement/espace consommé en priorisant l'urbanisation des délaissés urbains ;
- Mettre en valeur ou à minima préserver le cadre de vie qui est un atout certain des territoires en termes d'attractivité touristique et résidentielle.
- Préserver l'activité agricole et viticole des territoires
- Préserver les espaces naturels et la ressource en eau etc…

CHAPITRE IV : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS

LES OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE

1. L'objectif général de la carte communale

La carte communale est au cœur du développement durable de la commune. La municipalité de Loubès-Bernac souhaite aujourd'hui ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation, permettant de répondre à la demande de populations souhaitant venir s'installer sur la commune. A travers la révision de la carte communale, la municipalité souhaite répondre aux exigences du développement durable : ***« un développement qui répond aux besoins des générations actuelles sans compromettre ceux des générations futures »***.
La mise en place d'un document d'urbanisme de type carte communale est un moyen pour la commune d'instituer la règle d'occupation et d'utilisation des sols :
- constructible : urbain ;
- inconstructible : agricole, naturel et forestier.

Le développement urbain et l'occupation des sols de la commune sont déjà régis par le Règlement National d'Urbanisme. En plus d'ouvrir de nouveaux secteurs constructibles, la mise en place de la carte communale doit contribuer à organiser la commune et à trouver une harmonie dans l'organisation du territoire.

Pour fixer et délimiter les secteurs constructibles, il faut dans un premier temps définir les « parties actuellement urbanisées » de la commune, pour ensuite définir le projet de développement de la commune pour les 10 ans à venir.

La notion de « partie actuellement urbanisée » a été précisée par la jurisprudence, qui a dégagé certains critères, librement appréciés par le juge en fonction des circonstances de fait :
- le nombre de constructions ;
- la distance par rapport aux constructions existantes ;
- la contiguïté ou la proximité immédiate d'un bourg ou d'un hameau ;
- des terrains voisins déjà construits ;
- la desserte par des équipements ;
- la présence d'un obstacle ou d'une coupure géographique, etc.

En définissant les secteurs constructibles, la carte communale permet au conseil municipal de s'affranchir de la règle de constructibilité limitée.

2. Les objectifs de la municipalité

2.1. Développement démographique et du parc de logements

Depuis 1999, la population communale a constamment évolué. En 2016, la population communale s'élève à 389 habitants, soit une augmentation de 80 habitants par rapport au recensement de 1999.
La population se maintient depuis 2010 ce qui peut s'expliquer par des soldes migratoire et naturel qui s'équilibrent.
La commune souhaite ouvrir de nouveaux secteurs constructibles afin d'accueillir de jeunes ménages et de participer au renouvellement naturel de la population.

L'objectif de la commune à horizon 2030 est :
- d'accueillir 64 habitants supplémentaires pour 32 constructions nouvelles ;
- de répondre à la diminution de la taille des ménages (le desserrement des ménages) en favorisant la construction de 9 logements supplémentaires.

Au total, ce seront 41 logements supplémentaires qui seront mobilisés sur le territoire à l'horizon 2030.

Depuis 2008, 21 permis de construire ont été délivrés pour la construction neuve dont les parcelles avoisinent une moyenne de 0,38 ha. La consommation foncière totale est de 8,08 hectares.

2.2. Conforter le bourg et les hameaux

Pour favoriser un développement démographique sur le territoire, le conseil municipal souhaite élargir son secteur constructible afin d'accueillir de nouveaux ménages, mais aussi de contenir l'urbanisation au plus proche du village et des hameaux les plus densément urbanisés et où les réseaux sont déjà présents ou partiellement suffisants.

2.3. Favoriser le développement durable de la commune

La commune est relativement contrainte par plusieurs éléments :
- l'agriculture principale activité de la commune ;
- des paysages à sauvegarder ;
- de l'absence de réseaux sur certains hameaux ;
- et d'une partie de la commune concernée par le risque inondation etc…

L'urbanisation se doit d'être pensée à long terme de la continuité du bâti existant afin de préserver le bâti et les paysages existants. La planification est donc importante pour :
- déterminer les zones bâties et à développer ;
- penser les modalités d'intégration au bâti existant.

Au niveau de **l'activité économique**, la commune, profondément rurale, est tournée vers l'agriculture.

La **dimension environnementale** est également majeure dans le projet communal. Les espaces naturels sont garants d'un paysage de qualité, et forment l'identité de la commune. C'est aussi ce qui rend la commune attrayante pour les nouvelles populations et qui est garant de la qualité du cadre de vie.
Le caractère rural de la commune doit être maintenu.
Le maintien des paysages et de la qualité de vie est placé au centre du projet d'élaboration de la carte communale.
Il s'agit sur ce point de limiter l'étalement urbain, de contrôler les limites de l'urbanisation et de préserver le rôle fédérateur du village. Ainsi l'urbanisation linéaire et lâche réalisée notamment sur les entrées de bourg devra être contenue et un travail sur l'épaisseur du village et la qualification des dents creuses devront être réalisé.

Conformément aux objectifs prônés par la loi SRU, l'urbanisation future de la commune devra s'effectuer en tenant compte des enjeux suivants :
- Conserver le caractère rural de la commune ;
- Diversifier les modes d'habiter facteur de mixité sociale en proposant une offre foncière adaptée ;
- Répartir l'urbanisation dans la continuité du noyau villageois et investir en priorité les secteurs délaissés (dents creuses) ;
- Développer en priorité les sites actuellement urbanisés et ne pas amplifier le phénomène de mitage ;
- Limiter les extensions urbaines, tout en prévoyant des capacités d'urbanisation future suffisantes pour satisfaire les besoins identifiés dans le diagnostic ;
- Construire des logements à proximité d'infrastructures de voirie, de réseaux, d'équipements publics et de services de proximité ;
- Préserver et valoriser les éléments naturels (espaces boisés, espace agricole, abords des cours d'eau...) et les continuités paysagères en limitant la consommation de ces espaces ;
- Intégrer les projets d'urbanisation au sein de leur espace environnant ;
- Ne pas multiplier les contacts habitat-agriculture sujets à de nombreux conflits : borner physiquement les limites des zones urbanisées.
- Tenir compte du risque inondation dans les projets d'urbanisation future.

TABLEAU DE BORD

Illustration 25 : Localisation des secteurs constructibles ; UrbaDoc-2019

URBADOC	Groupement de Pardaillan	SECTEURS CONSTRUCTIBLES	Réalisation : UrbaDoc Mai 2019
	Elaboration des cartes communales		Source : RPG 2017



LES SECTEURS STRATEGIQUES CONSTRUCTIBLES

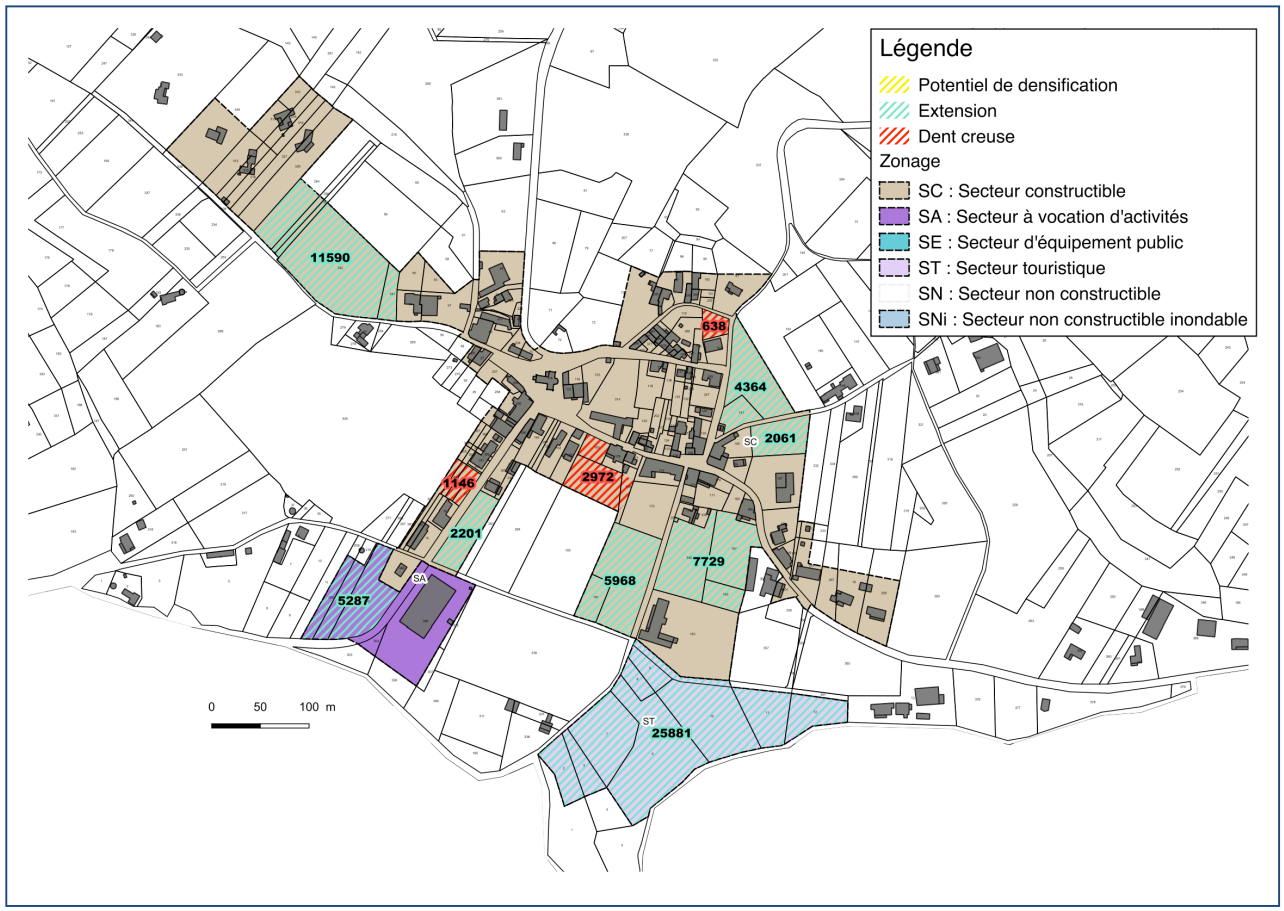
L'évaluation des possibilités de développement urbain au sein des secteurs localisés prioritairement en continuité des entités d'ores et déjà bâties permet d'identifier divers secteurs jugés stratégiques en matière de densification du bâti. Ces secteurs serviront de support à une urbanisation harmonieuse en lien avec les préoccupations environnementales et identitaires.
Afin d'être en accord avec les principes de la loi SRU en matière de gestion rationnelle et économe de l'espace, le conseil municipal a la volonté d'urbaniser prioritairement les abords des secteurs les plus densément peuplés, à savoir :

- A vocation d'habitat
- le centre bourg
- les hameaux dits « Bernac », « Moulin du compte et Montaillac », « Bournizeau et Goudard

- A vocation d'équipement public
- « Moulin du compte et Montaillac », le bourg

- A vocation touristique
- « Meyrac », le bourg et « Moulin du compte »

1. Secteur constructible du bourg



Loubès-Bernac dispose d'un bourg composé de plus de trente constructions. Il s'agit d'un bourg en haut de plateau qui s'est développé en ligne de crête. Le secteur constructible du village comprend :

- **des dents creuses (parcelles hachurées en rouge) ;**

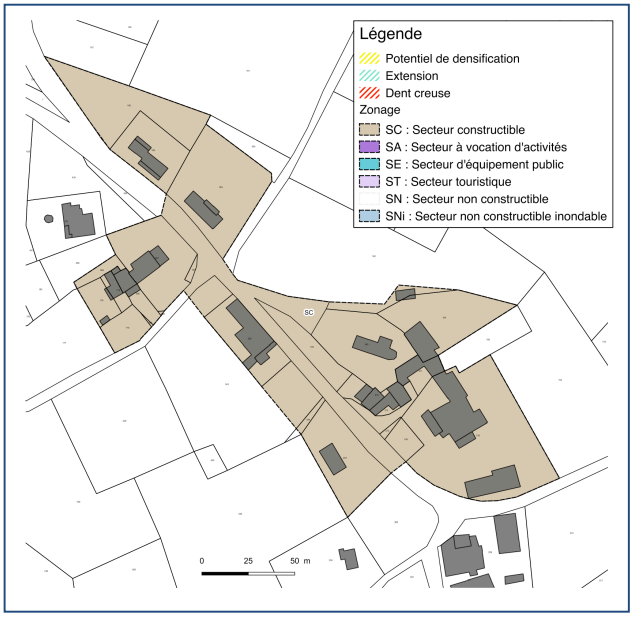
Une dent creuse est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties.
Une telle situation peut résulter d'une ancienne zone agricole où une unique parcelle est restée vierge de constructions.

- **des parcelles en extension (coloriées en vert) qui viennent s'ajouter aux espaces prévues à être urbanisés**

L'ensemble des parcelles sont destinées à recevoir de nouvelles constructions à court, moyen et long termes.
Le secteur constructible du bourg s'étend sur une superficie de 13,53 ha. Le bourg offre un potentiel à bâtir correspondant à des dents creuses, potentiels de restructuration et extensions de 3,86 ha.
Ce potentiel permettra à terme de recevoir 29 constructions supplémentaires.
Le réseau AEP présent dans le centre bourg est suffisant au droit des parcelles concernées.
Le réseau électrique est également suffisant.
L'assainissement est collectif sur ce secteur.
En ce qui concerne la défense incendie, il est de la compétence du maire. Tout secteur ouvert à la construction devra être défendu contre le risque incendie.

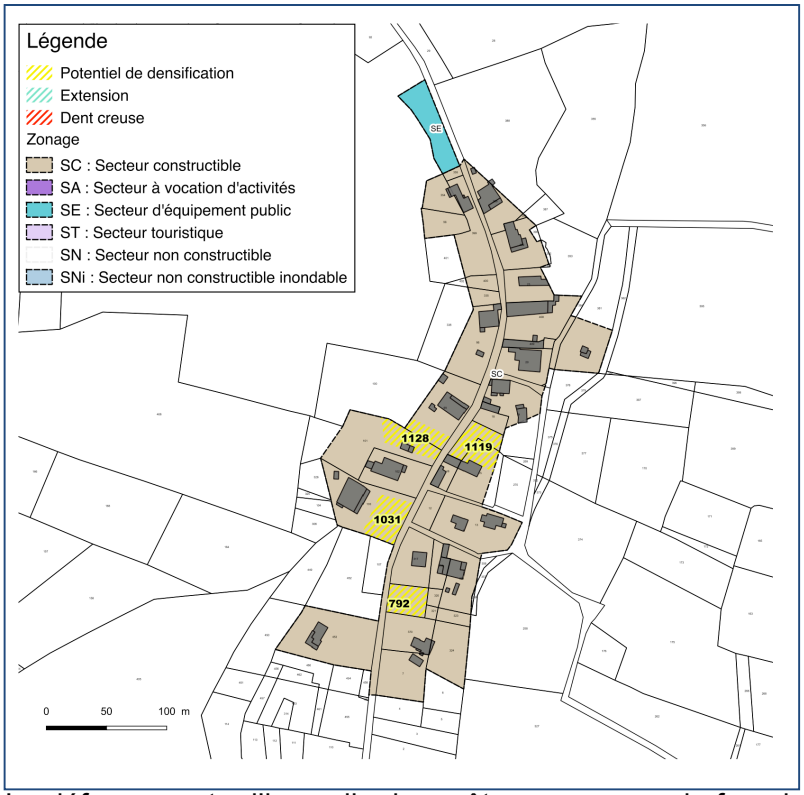
2. Secteurs constructibles dans les hameaux

- Bernac



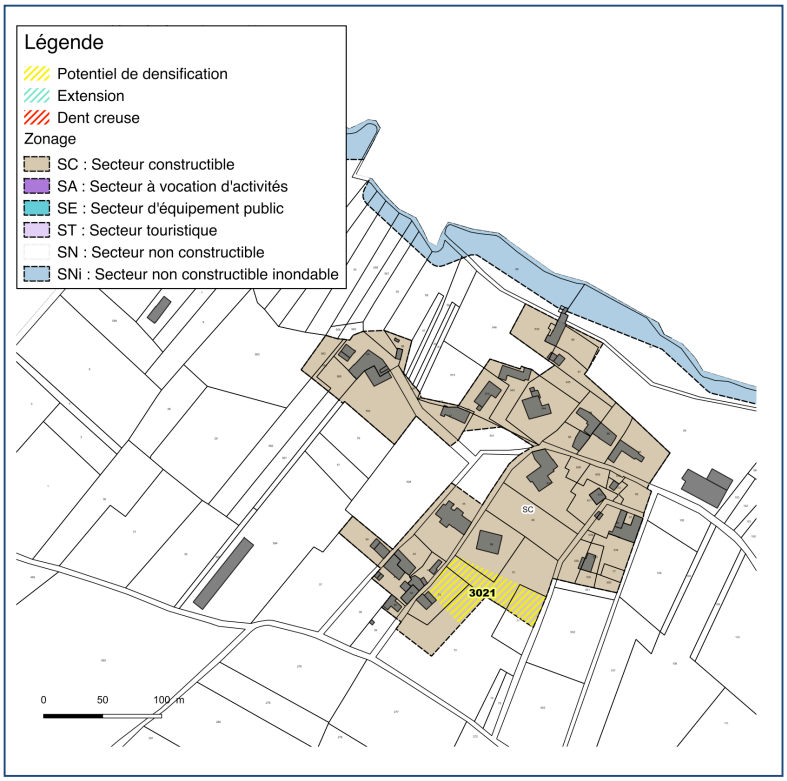
Le hameau « Bernac » est situé au Sud du village. Il regroupe plus d'une dizaine de constructions.
Le secteur constructible est délimité au plus près de l'enveloppe urbaine.
L'ensemble du secteur s'étend sur une superficie de 2,2 ha.
Le réseau AEP présent dans le hameau est suffisant au droit des parcelles concernées.
Le réseau électrique est également suffisant.
L'assainissement est non collectif sur tout le secteur.
En ce qui concerne la défense incendie, il est de la compétence du maire.
La défense contre l'incendie devra être en mesure de fournir un volume de 30 m3 en 1h à 400 mètres des bâtiments projetés les plus éloignés. Actuellement, le point d'eau le plus proche est le poteau incendie implanté au lieu-dit Montaillac.
Au vu des éléments connus par le SDIS, les distances entre les PEI et les bâtiments projetés, la distance dépasse 400 m.
Il conviendra de prévoir l'implantation des moyens DECI pour couvrir l'ensemble du risque.

- Moulin du compte et Montaillac



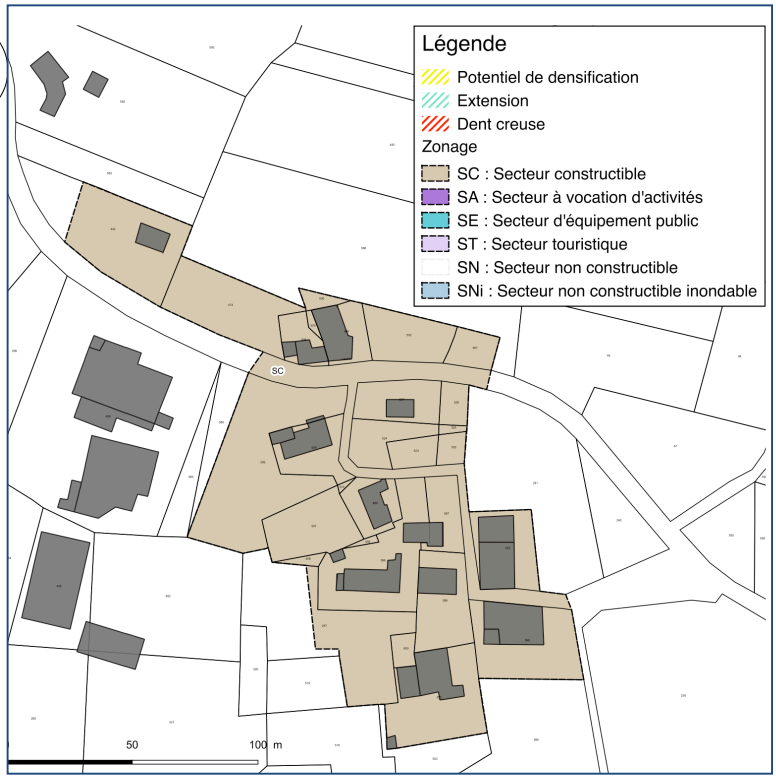
Le hameau dit « Moulin du compte et Montaillac » se situe au Sud Ouest du bourg.
Le secteur constructible est délimité au plus près de l'enveloppe urbaine qui comprend une vingtaine d'habitations. Le secteur recense **4 potentiels de restructuration (parcelles hachurées en jaune)** qui représentent les fonds de jardin de parcelles déjà urbanisées.
L'ensemble du secteur s'étend sur une superficie de 4,48 ha.
Le secteur constructible offre un potentiel global à bâtir en potentiels de restructuration de 0,40 ha pouvant accueillir au moins trois constructions supplémentaires.
Le réseau AEP présent dans le hameau est suffisant au droit des parcelles concernées.
Le réseau électrique est également suffisant.
L'assainissement est non collectif sur toute la zone.
La défense contre l'incendie devra être en mesure de fournir un volume de 30 m3 en 1h à 400 mètres des bâtiments projetés les plus éloignés. Actuellement, le point d'eau le plus proche est le poteau incendie implanté au lieu-dit Montaillac.
Il conviendra de faire vérifier le débit offert par ces hydrants et de s'assurer que les distances maximales par voies praticables par les sapeurs pompiers entre ces hydrants et les bâtiments les plus éloignés soient respectés.

- Bournizeau



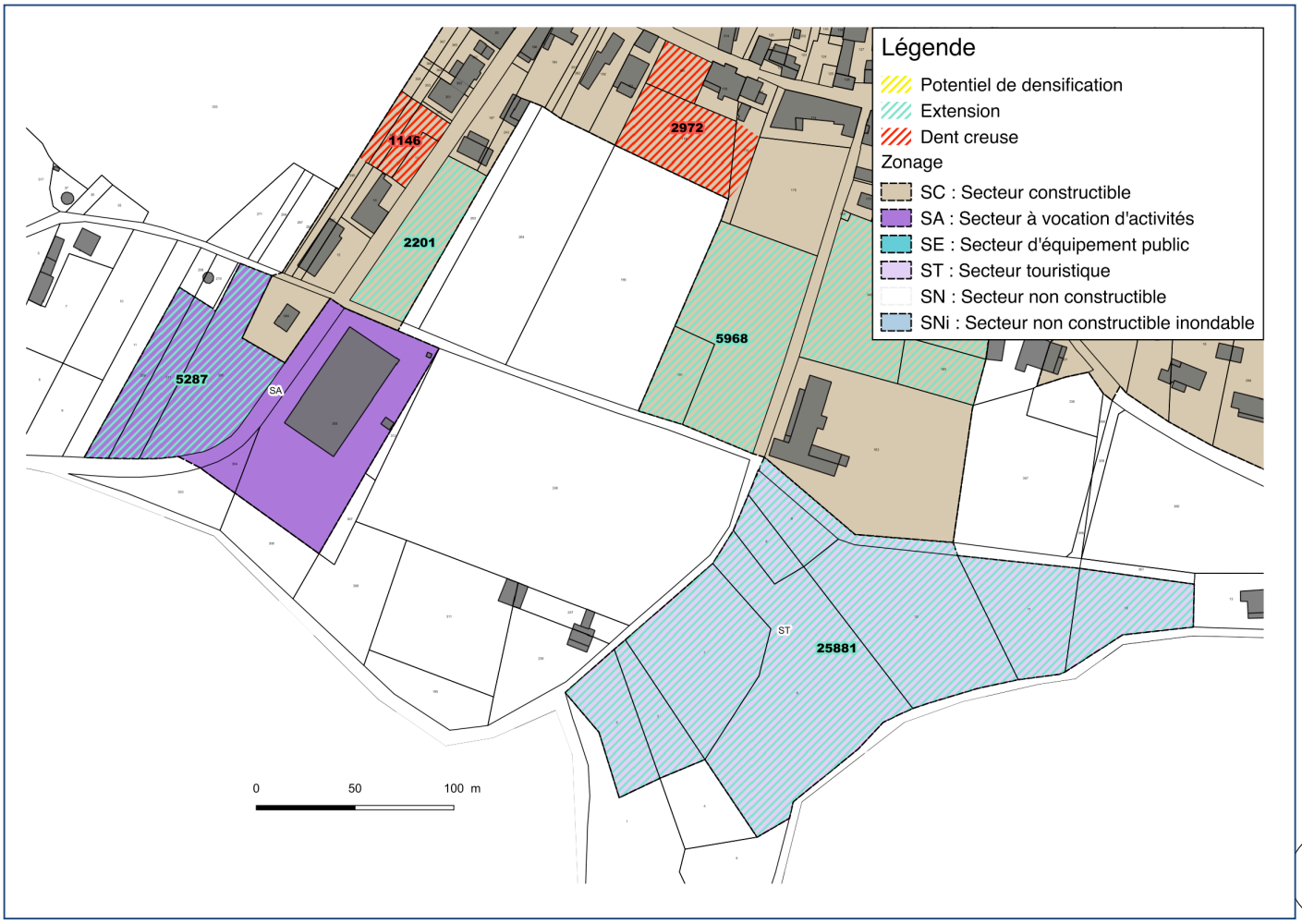
Le hameau dit « Bournizeau » se situe au Nord de la commune, en limite de la zone inondable. Le secteur constructible est délimitée au plus près de l'enveloppe urbaine qui comprend une quinzaine d'habitations.
L'ensemble du secteur s'étend sur une superficie de 4,5 ha.
La zone constructible offre un potentiel global à bâtir en extension de 0,5 ha pouvant accueillir quatre constructions supplémentaires.
Le réseau AEP présent dans le hameau est suffisant au droit des parcelles concernées.
Le réseau électrique est également suffisant.
L'assainissement est non collectif sur toute la zone.
La défense contre l'incendie devra être en mesure de fournir un volume de 30 m3 en 1h à 400 mètres des bâtiments projetés les plus éloignés. Actuellement, les poteaux incendie les plus proches sont les poteaux incendie implantés dans le bourg.
Il conviendra de prévoir l'implantation des moyens DECI pour couvrir l'ensemble du risque projeté.

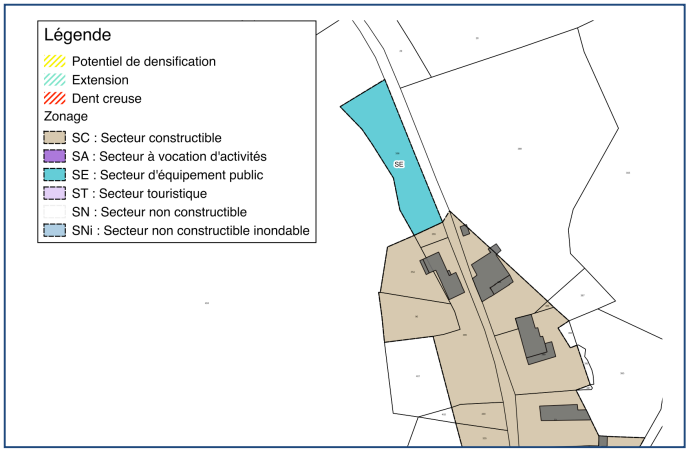
- Goudard



Le hameau dit « Goudard » se situe au Nord Ouest de la commune, proche de la zone inondable. Le secteur constructible est délimité au plus près de l'enveloppe urbaine qui comprend une dizaine d'habitations.
L'ensemble du secteur s'étend sur une superficie de 1,8 ha.
Le réseau AEP présent dans le hameau est suffisant au droit des parcelles concernées.
Le réseau électrique est également suffisant.
L'assainissement est non collectif sur toute la zone.
La défense contre l'incendie devra être en mesure de fournir un volume de 30 m3 en 1h à 400 mètres des bâtiments projetés les plus éloignés. Actuellement, les poteaux incendie les plus proches sont les poteaux incendie implantés dans le bourg.
Il conviendra de prévoir l'implantation des moyens DECI pour couvrir l'ensemble du risque projeté.

3 Les secteurs constructibles à vocation d'activités



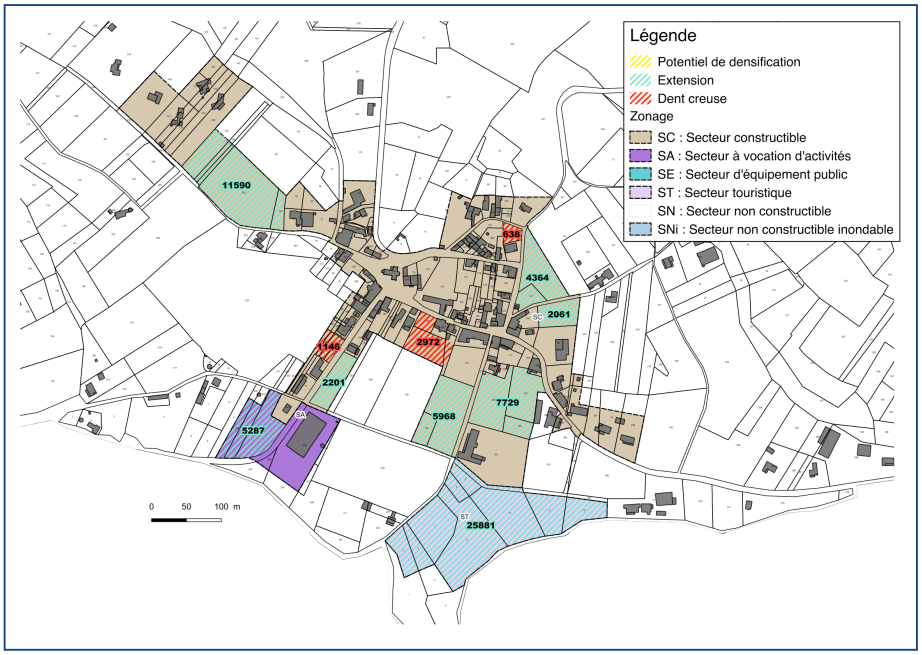


Le secteur constructible est destiné en la création d'un parking pour l'église. Ce secteur s'étend sur une superficie de 0,10 ha.

5 Le secteur constructible à vocation touristique

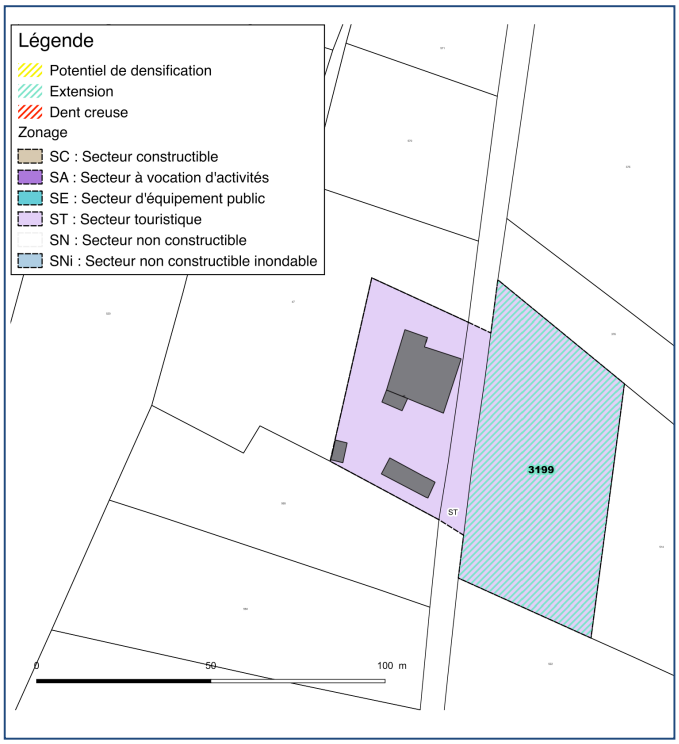
Les secteurs constructibles à vocation touristique sont localisés au centre-bourg, ainsi qu'au lieu dit « Moulin du compte » et « Meyrac ».

- Le bourg



Un secteur constructible touristique est situé au sud du bourg. Elle permet l'installation d'un camping sur 2,5 ha.

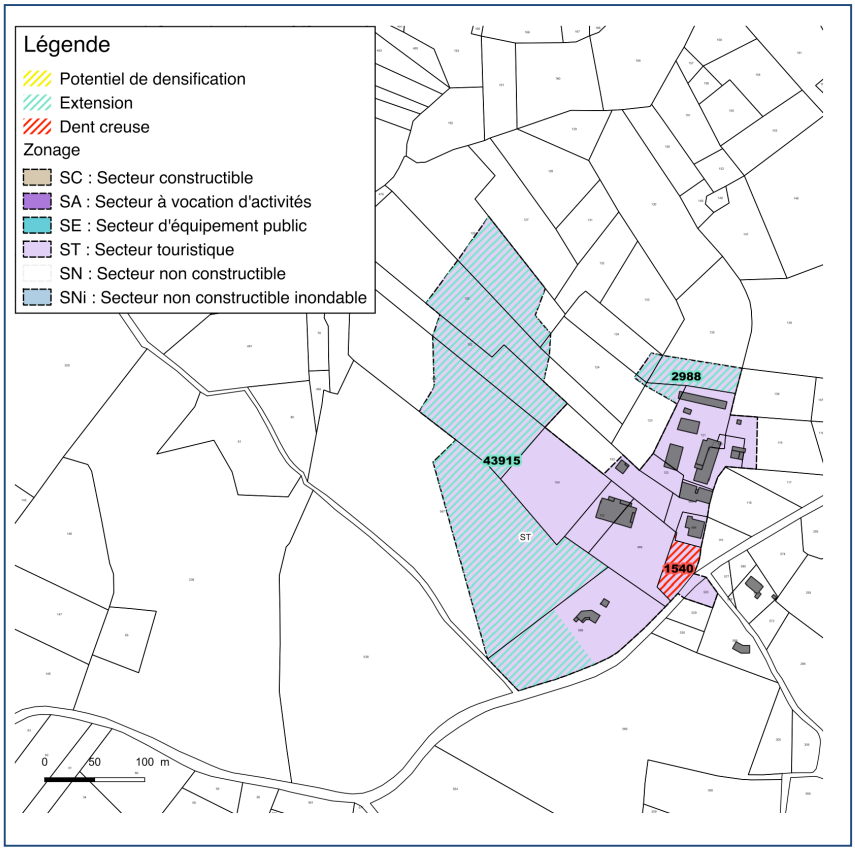
- Moulin du compte



L'activité touristique présente initialement sur le secteur concerne la location de chambres d'hôtes et de yourtes. Nommée « Les étoiles joyeuses », cette activité tend à s'étendre et nécessite une extension de 0,3 ha

Actuellement, un poteau incendie est implanté dans le bourg. Le dimensionnement et le positionnement des moyens de DECI pour défendre ce secteur seront établis après l'analyse du risque des projets.

- Meyrac



A l'origine du secteur touristique, le village bouddhiste des Pruniers vise aujourd'hui à s'agrandir. Il a été fondé par le moine Thich Nhât Hanh en 1982 et comprend plusieurs hameaux répartis sur trois départements.
Le hameau du bas situé à Loubès-Bernac est un lieu de méditation et de ressource qui accueille des visiteurs du monde entier.
Ce secteur constructible touristique contient deux extensions principales de 0,43 ha et 0,29 ha.
En ce qui concerne la défense incendie, une réserve privée est implantée face au village des « pruniers ».
Pour tous les projets de constructions et d'aménagement à l'intérieur du village, le dimensionnement et le positionnement des moyens de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) pour défendre ce secteur seront établis après l'analyse du risque des projets.
Pour pallier les carences en eau, il serait souhaitable de déterminer en accord avec le SDIS, les mesures à mettre en place pour obtenir les moyens hydrauliques nécessaires et adaptés en fonction des risques (renforcement ou maillage de réseau, implantation de ces bouches ou de poteaux incendies normalisés, création de réserves d'eau auto-alimentées).
Tout projet ultérieur de modification devra faire l'objet d'une consultation du SDIS 47.

Synthèse de la superficie des zones de la carte communale

Illustration 29 : Prospectives démographiques et habitat à l'horizon 2030; INSEE - UrbaDoc

Le projet communal à l'horizon 2030 se résume comme suit :

Population 2015	Variation de la population	Population supplémentaire en 2030	Nombre de logements en 2030	Nombre de logements en raison du desserrement des ménages	Total du nombre de logements	Besoin foncier (parcelles de 1300 m^2 en moyenne)
389	1,1	64	32	9	41	5,4 ha

Pour utiliser l'espace de façon économe et rationnelle, les densités prévues à horizon 2030 sont fixées à 6-7 logements à l'hectare, soit en moyenne des parcelles de 1300 m^2, soit 41,9% de réduction.
Le potentiel foncier à libérer pour accueillir les nouveaux arrivants s'élève à 5,4 hectares.

Illustration 30 : Récapitulatif des superficies de la carte communale

Superficies totales des secteurs constructibles	Superficies des secteurs non constructibles	Superficies des secteurs non constructibles inondables
26,51 hectares	1864,98 hectares	33,96 hectares

Illustration 31 : Détail de la superficie des secteurs constructibles

Détail de la superficie des secteurs constructibles à vocation d'habitat :

Secteurs constructible – Bourg : dont : - Dent creuse - Restructuration - Extension	13,54 ha 0,47 ha / ha 3,39 ha
Secteurs constructibles – Hameaux : dont : - Dents creuses - Restructuration - Extension	12,82 ha / ha 0,7 ha / ha

Illustration 32 : Superficies des potentiels constructibles au sein des secteurs constructibles

	Centre-bourg	Les hameaux
Superficies	3,86	0,7
Nombre de logements	29 à 30	4 à 5

6 Perspectives de développement

Le conseil municipal souhaite élaborer sa carte communale dans le but de permettre des constructions nouvelles à vocation d'habitat.
Aujourd'hui, l'objectif de la commune est de favoriser l'accueil de nouvelles populations afin de participer au maintien et au renouvellement de la population. Si la commune doit produire 29 logements d'ici 2030, le rythme annuel sera entre 2 et 3 logements par an pendant 11 ans.
Ainsi, le nombre de logements serait alors porté à 163 et la population à 349 habitants avec une taille des ménages estimée à 2.

7 Les dispositions de la carte communale

Les différentes données croisées avec les contraintes présentes sur la commune ont conduit à découper la commune en plusieurs secteurs :
- Secteur constructible (le bourg et les hameaux) ;
- Secteur à vocation d'activités (le bourg) ;
- Secteur à vocation d'équipement public (Moulin du Compte de Montaillac) ;
- Secteur touristique (certains hameaux) ;
- Secteurs non constructibles (dont une partie est inondable)

7.1 Secteur constructible

Dans ce secteur, les conditions d'équipement permettent l'implantation de toutes constructions (à l'exclusion de celles à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage). Celles-ci devront respecter les dispositions des Règles Générales d'Urbanisme.
Les raisons de ce classement sont multiples et ont été appréhendés tout au long du diagnostic. Cette zone répond à des contraintes aussi bien fonctionnelles (densité, voirie, équipements) que paysagères (urbanisation concentrée, gestion rationnelle de l'espace...). Ce secteur concerne le centre bourg ainsi que les hameaux.Ce secteur présente l'avantage d'être correctement desservi par l'ensemble des réseaux. L'assainissement se fait de façon non collective sur l'ensemble de la commune.

7.2 Secteur à vocation d'activités

Dans ce secteur, les utilisations et occupations du sol liées et nécessaires aux activités artisanales sont admises. Celles-ci devront respecter les dispositions du règlement national d'urbanisme.

7.3 Secteur touristique

Dans cette zone, les utilisations et occupations du sol liées et nécessaires aux activités touristiques sont admises. Celles-ci devront respecter les dispositions du règlement national d'urbanisme.

7.4 Secteurs non constructibles

Ce sont des secteurs à protéger de l'urbanisation pour diverses raisons. Cela peut être en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse du sol, de la qualité des sites tant du point de vue paysager et culturel qu'historique. Il existe un sous-secteur non constructible inondables compte tenu de la présence de l'ensemble des cours d'eau et qui génèrent des périmètres inconstructibles. L'urbanisation de ce secteur devra tenir compte du risque inondation.
Une bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autres est délimitée en limite d'emprise des cours d'eau.

CHAPITRE V : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ACTIVITE AGRICOLE ET L'ENVIRONNEMENT

TABLEAU DE BORD

Prise en compte de l'agriculture dans la définition des secteurs constructibles ; UrbaDoc-2019

URBADOC	Groupement de Pardaillan Elaboration des cartes communales	SECTEURS CONSTRUCTIBLES ET INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE	Réalisation : UrbaDoc Mai 2019 Source : AGRESTE



LES INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE

L'agriculture constitue une activité économique à part entière contribuant localement au maintien des spécificités paysagères de par son rôle d'activité d'intérêt général nécessaire à l'entretien du milieu, des chemins d'exploitation, etc. ; elle contribue aussi à la conservation du patrimoine bâti ancien de caractère présentant une typicité locale.

Un des objectifs de la carte communale est de préserver l'identité rurale du territoire, notamment par le maintien d'une agriculture de proximité en veillant au respect du fonctionnement des exploitations. Pour cela, il s'agit d'une part de conserver les activités existantes mais aussi de proposer un projet de développement urbain qui évite de consommer des terres arables ou comportant des enjeux agricoles importants (terres irrigables, vignoble, terres épandables, terres labellisées).

La réalisation d'un diagnostic agricole réalisé sur la commune et à l'échelle du groupement a permis d'identifier les principaux enjeux liés à l'agriculture et à la pérennité des exploitations existantes. Ce diagnostic a notamment permis d'identifier un certain nombre de bâtiments agricoles, que le règlement graphique a pris en compte afin de respecter les périmètres de réciprocité.

Cette prise en compte permet d'une part d'éviter d'exposer les populations à des activités génératrices de nuisances (sanitaires, sonores et olfactives) tout en permettant aux agriculteurs de maintenir et développer leur activité.

En considérant l'agriculture comme une entrée majeure du projet de développement communal, la carte communale limite grandement les risques de nuisances et de conflits d'usage.
Le registre parcellaire graphique (RPG) qui représente les groupes de cultures principaux déclarés par les exploitants agricoles pour bénéficier des aides de la Politique Agricole Commune (PAC), couplé à la cartographie des structures parcellaires, réalisée dans le cadre du diagnostic agricole, montre que la part du foncier agricole prélevé est faible au regard du caractère agricole préservé à l'échelle de la commune.

Les secteurs constructibles du Bournizeau et de Meyrac recensent respectivement 0,02 ha et 1,88 ha de consommation de terres agricoles.
En effet, les potentiels identifiés en secteurs constructibles correspondent à 1,91 ha des terres agricoles de la commune, soit 0,09 % du territoire.

Le prélèvement des terres agricoles reste limité en terme de superficie prélevée et est circonscrit aux pourtours immédiats de secteurs déjà urbanisés sur des secteurs distincts géographiquement.
L'impact sur la pérennité des exploitations concernées peu donc être considéré comme faible.

LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Évaluation environnementale – Carte Communale de Loubès-Bernac

Le contenu de l'évaluation environnementale présentée ci-après reprend les éléments exigés par l'article R. 161-3 du Code de l'urbanisme. L'évaluation environnementale a été réalisée selon les règles de l'art par Thomas SIRE, écologue du cabinet UrbaDoc. Celle-ci a débuté dès la phase de diagnostic avec l'élaboration d'un état initial de l'environnement permettant de guider les réflexions du Conseil municipal, et s'est ensuite poursuivie jusqu'à la définition finale des secteurs constructibles et la formulation de préconisations environnementales.

A. Prévisions de développement

a. Développement économique et équipements

Le zonage de la commune identifie un secteur à vocation d'activités, un secteur à vocation d'équipement public et trois zones touristiques :

- Un secteur au sud du bourg correspond à une activité de charpente ;
- Un secteur à vocation d'équipement public au lieu-dit Montaillac
- La création d'un camping,
- Le développement du village bouddhiste

b. Développement démographique

Population 2015	Variation de la population	Population supplémentaire en 2030	Nombre de logements en 2030	Nombre de logements en raison du desserrement des ménages	Total du nombre de logements	Besoin foncier (parcelles de 1300 m^2 en moyenne)
389	1,1	64	32	9	41	5,4 ha

Le tableau ci-dessus fait état de l'évolution démographique de la commune.

B. Articulation de la carte avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'environnement avec lesquels elle doit être compatible ou qu'elle doit prendre en considération

Deux principaux programmes environnementaux doivent être pris en considération dans le cadre de l'élaboration de la carte communale. Le premier correspond au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), le second correspond au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

a. Le SRCE

Le SRCE d'Aquitaine a été annulé par le Tribunal administrative de Bordeaux (jugement du 13 juin 2017). Pour compenser l'absence de document cadre devant être pris en compte, les services régionaux ont établi un état des lieux, qui comporte seulement des éléments de connaissance sur les continuités écologiques régionales en Aquitaine. Il est transmis à titre informatif et n'a donc aucune portée juridique. Celui-ci a néanmoins été pris en compte. Loubès-Bernac est concernée par un « corridor humide » reprenant l'ancien périmètre du site Natura 2000 du réseau hydrographique du Dropt (cf. page 66 du diagnostic). La commune est par ailleurs concernée par un corridor écologique surfacique correspondant aux vallons boisés et couvrant l'extrémité Sud de la commune.

b. Le SDAGE

En devant être compatible avec le SDAGE Adour-Garonne, et bientôt avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Dropt, en cours d'élaboration, la carte communale s'est attachée à préserver les zones humides et leur espace de fonctionnalité. Celles-ci ont été identifiées dès la phase de diagnostic. En outre, les cours d'eau et leur espace de fonctionnalité immédiat ont également été protégés, par un zonage secteur non constructible inondable défini par une zone tampon inconstructible de 10 mètres de part et d'autre de chaque cours d'eau.

C. Caractéristiques des secteurs constructibles, évaluation des incidences, motifs de la délimitation des secteurs et mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser le cas échéant les conséquences dommageables de la mise en œuvre de la carte sur l'environnement

Les fiches présentées ci-après synthétisent, pour chaque secteur constructible, une description complète de l'état initial de l'environnement, illustré par des photographies. Les secteurs en jaune sur la figure introductive correspondent aux espaces constructibles non bâtis, regroupant ainsi les potentiels de densification des parties actuellement urbanisées et les secteurs d'extension de l'urbanisation.

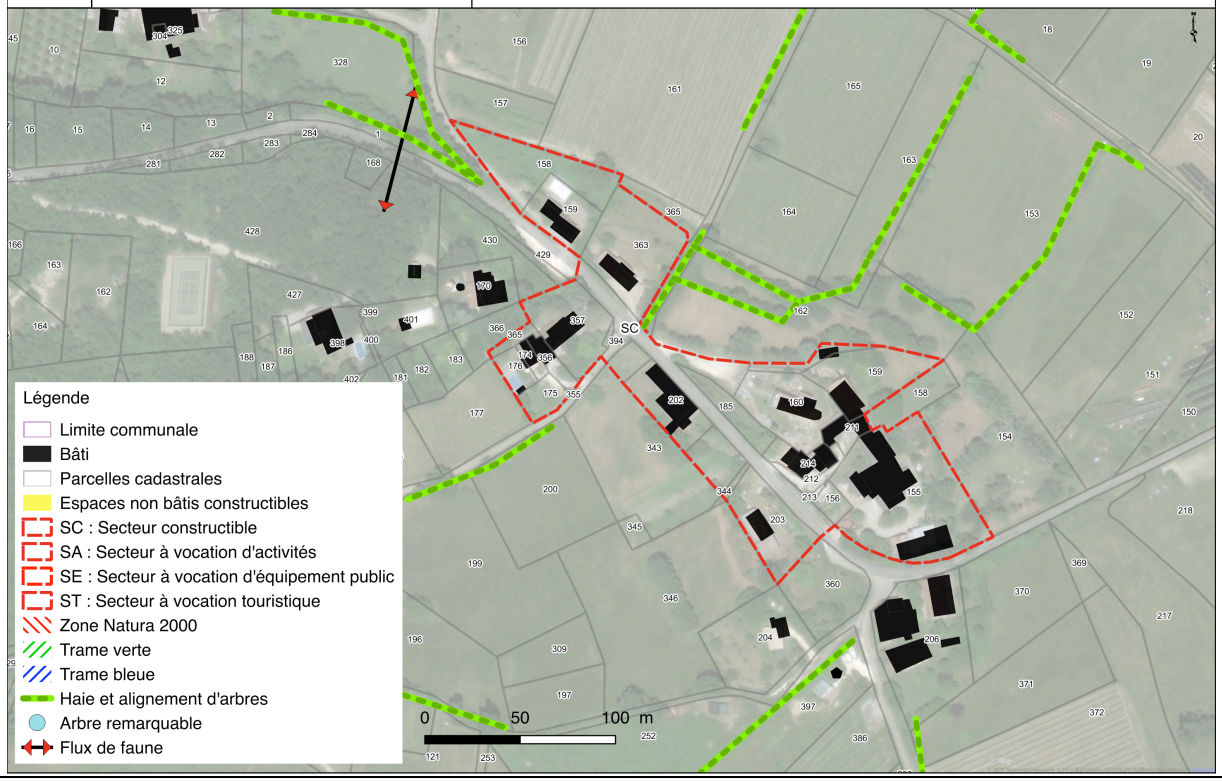
La superficie de chaque parcelle en jaune est exprimée en mètres carrés et est indiqué en jaune. L'évaluation des incidences s'appuie sur les critères mentionnés à l'annexe II de la Directive n°2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Secteur 1 : Bernac

Sources : BD Parcellaire, INPN-MNHN, Bing Aerial, UrbaDoc 2018-2019

Réalisation : UrbaDoc Avril 2019

LOUBES-BERNAC - BERNAC



Illustrations du secteur

Panneau d'entrée du hameau



L'église et le cimetière de Bernac



Vue sur le hameau depuis la route au Sud-ouest



Description du secteur	
METHODOLOGIE D'EXPERTISE	Date : 24/09/2018 ; 21/02/2019 Ressources : Thomas SIRE, écologue ; Cécile GUYARD, urbaniste ; Etienne BADIANE, urbaniste. Consultations : Conservatoire des Espaces Naturels d'Aquitaine (Jean-Christophe BARTOLUCCI) et Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique (Jean-Raphaël LEGALLAIS).
SUPERFICIES	Superficie totale des potentiels de construction : 0 m^2 Nombre projeté de constructions : 0 Densité moyenne : Sans objet.
ACCES	Chaussée : secteur traversé par la route de Bernac (route départementale 17). Visibilité : Aucune intersection ou nouvel accès problématique. Pluvial : présence de fossés et écoulements gravitaires depuis la route en crête vers les versants Nord et Sud.
DESCRIPTION DU PAYSAGE	Le hameau de Bernac est un hameau constitué, où l'on trouve une église et un cimetière. Le paysage de l'Ouest du hameau est caractérisé par un boisement. A l'Est, de larges ouvertures paysagères offrent des vues dégagées sur la campagne cultivée.
CONTEXTE ECOLOGIQUE	Occupation du sol et habitats naturels et d'espèces des parcelles constructibles : Aucun potentiel constructible. Présence de haies et arbres : Aucune haie n'a été identifiée au sein du secteur constructible. Plusieurs haies et alignements d'arbres ont été identifiés autour du secteur constructible. Une proposition de classement au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'urbanisme a été formulée. Contexte ZNIEFF : Le secteur constructible ne se situe au sein d'aucune ZNIEFF. La ZNIEFF la plus proche se situe à environ 3,5 km au Sud-est du secteur constructible. Contexte Natura 2000 : Le secteur constructible se situe à proximité du site Natura 2000 « réseau hydrographique du Dropt ». Au plus proche, le site se situe à environ 2 km à l'Est du secteur constructible. Le site Natura 2000 intègre le Dropt ainsi que les cours d'eau qui y sont connectés. Il englobe également les milieux terrestres attenants qui présentent un enjeu de conservation écologique important. Le site correspond à une Zone Spéciale de Conservation créée par l'arrêté du 27 octobre 2015. Il représente une superficie totale de 2 450 ha et abrite 19 espèces d'intérêt communautaire, notamment des mammifères aquatiques, chiroptères, reptiles, insectes et poissons. Aucun nouveau rejet d'eaux pluviales ou usées ne se fera directement dans le site Natura 2000. Autres périmètres reconnus : Aucun autre périmètre environnemental reconnu ne se situe à proximité du secteur constructible. Réseaux écologiques TVB : L'état des lieux des continuités écologiques d'Aquitaine ne mentionne aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique au niveau du secteur constructible. Le vaste corridor surfacique boisé passe à une centaine de mètres au Sud du secteur constructible. Le diagnostic de terrain a quant à lui permis de mettre en évidence un passage récurrent de faune terrestre dans le secteur boisé situé au contact Ouest du secteur constructible. Présence de zones humides : Rappel (cf. page 69) : la définition des zones humides ne répond pas aux exigences du Code de l'environnement. Aucune étude pédologique n'a été conduite. Seuls les critères floristiques ont été appliqués. Aucune zone humide ne se situe au sein du secteur constructible ou à proximité. Présence d'un cours d'eau : Aucun cours d'eau ne se situe au sein du secteur constructible. Le cours d'eau le plus proche est un cours d'eau sans toponyme, qui se situe à 700 mètres au Sud du secteur.
CONTEXTE HYDRAULIQUE	Description de l'écoulement gravitaire : Ecoulements gravitaires en direction du Sud. Présence de fossés : Présence de fossés le long des voies départementale et communale.
RISQUES ET NUISANCES	Canalisations de matières dangereuses : Aucune canalisation de matières dangereuses sur la commune. Cavités souterraines : Aucune cavité souterraine au sein du secteur constructible ou dans ses environs immédiats. Inondations : Le secteur constructible n'est pas concerné par le risque inondation. La commune fait l'objet d'un programme de prévention contre les inondations (PAPI de la Dordogne, labellisé le 11 juin 2014). Installations industrielles : Une installation classée agricole (EARL du Prun'haut de Bernac) se situe à proximité du secteur constructible. Mouvements de terrain : Commune soumise au PPR Argiles approuvé le 22 Janvier 2018. Retrait-gonflement des sols argileux : Le secteur constructible se situe dans un secteur d'aléa moyen. Séismes : La commune se trouve en zone de sismicité 1 (très faible). Pollutions des sols et anciens sites industriels : Le secteur constructible n'est pas exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués.

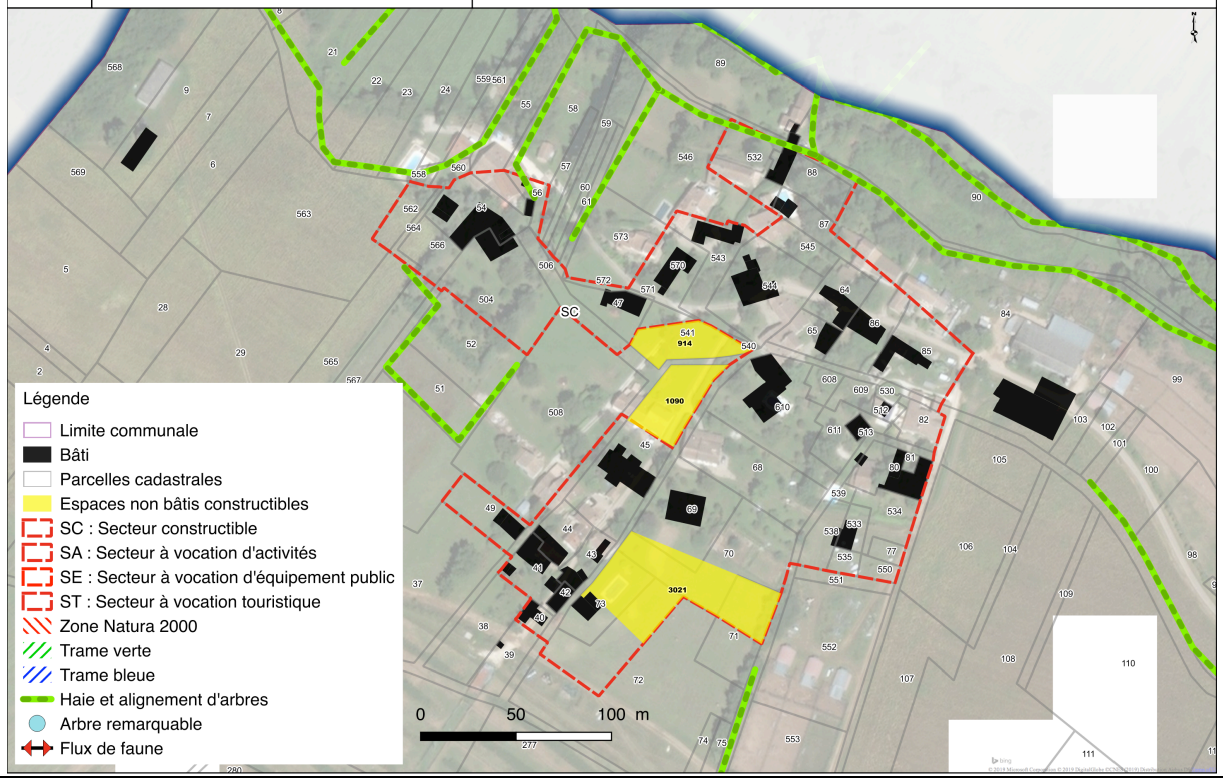
Cheminement des réflexions, évaluation des incidences et mesures préconisées	
RAPPELS DES CARACTERISTIQUES DU PROJET	Le projet d'urbanisation de Loubès-Bernac prévoit neuf secteurs constructibles.
SYNTHESE DU CHEMINEMENT AYANT ABOUTI AU CHOIX DU SITE	Le secteur de Bernac correspond à la matérialisation d'une enveloppe déjà urbanisée, au sein de laquelle ne se trouve aucun potentiel de densification.
INCIDENCES PREVISIBLES	Incidences sur les habitats naturels et les espèces : Aucune incidence. Incidences sur les formations boisées : Aucune incidence. Incidences sur les périmètres environnementaux reconnus (hors Natura 2000) : Aucune incidence. Incidences spécifiques sur le réseau Natura 2000 : Aucune incidence. Incidences sur les réseaux écologiques : Aucune incidence. Incidences sur les zones humides : Aucune incidence. Incidences sur le réseau hydrographique : Aucune incidence. Incidences sur la ressource en eau potable : Aucune incidence. Incidences sur la gestion des eaux pluviales : Aucune incidence. Incidences sur le paysage : Aucune incidence. Incidences sur la santé humaine : Aucune incidence.
MESURES COMPLEMENTAIRES PRECONISEES	Aucune mesure complémentaire préconisée.

Secteur 2 : Bournizeau

Sources : BD Parcellaire, INPN-MNHN, Bing Aerial, UrbaDoc 2018-2019.

Réalisation : UrbaDoc Avril 2019

LOUBES-BERNAC - BOURNIZEAU



Illustrations du secteur

Entrée Est du hameau



Volière de l'élevage



Description du secteur	
METHODOLOGIE D'EXPERTISE	Date : 24/09/2018 ; 21/02/2019 Ressources : Thomas SIRE, écologue ; Cécile GUYARD, urbaniste ; Etienne BADIANE, urbaniste. Consultations : Conservatoire des Espaces Naturels d'Aquitaine (Jean-Christophe BARTOLUCCI) et Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique (Jean-Raphaël LEGALLAIS).
SUPERFICIES	Superficie totale des potentiels de construction : 5 025 m^2 Nombre projeté de constructions : 4 Densité moyenne : lots de 1 250 m^2, soit une densité de 8 maisons / hectare
ACCES	Chaussée : voie communale asphaltée de bonne qualité, en impasse. Aucun secteur de dangerosité particulière. L'accroissement du trafic n'exige pas de modifications de la voirie. Visibilité : Aucune intersection ou nouvel accès problématique. Pluvial : présence de fossés et écoulements gravitaires en direction du Nord.
DESCRIPTION DU PAYSAGE	Le hameau de Bournizeau est un hameau constitué situé en bordure du Seignal, dans un environnement plutôt agricole.
CONTEXTE ECOLOGIQUE	Occupation du sol et habitats naturels et d'espèces des parcelles constructibles : Les parcelles constructibles non bâties correspondent à des jardins et prairies tondues. L'enjeu de conservation est très faible. Présence de haies et arbres : Aucune haie ou arbre remarquable n'ont été identifiés au sein du secteur constructible. Plusieurs haies ont été identifiées à proximité, notamment au Nord, dans la vallée du Seignal. Contexte ZNIEFF : Le secteur constructible ne se situe au sein d'aucune ZNIEFF. La ZNIEFF la plus proche se situe à environ 7,5 km à l'Est du secteur constructible. Contexte Natura 2000 : Le secteur constructible se situe à proximité du site Natura 2000 « réseau hydrographique du Dropt ». Au plus proche, le site se situe à 1,7 km au Sud-ouest de la zone constructible. Le site Natura 2000 intègre le Dropt ainsi que les cours d'eau qui y sont connectés. Il englobe également les milieux terrestres attenants qui présentent un enjeu de conservation écologique important. Le site correspond à une Zone Spéciale de Conservation créée par l'arrêté du 27 octobre 2015. Il représente une superficie totale de 2 450 ha et abrite 19 espèces d'intérêt communautaire, notamment des mammifères aquatiques, chiroptères, reptiles, insectes et poissons. Aucun nouveau rejet d'eaux pluviales ou usées ne se fera directement dans le site Natura 2000. Autres périmètres reconnus : Aucun autre périmètre environnemental reconnu ne se situe à proximité du secteur constructible. Réseaux écologiques TVB : Aucune composante de la TVB locale ou régionale dans le secteur de Bournizeau. Présence de zones humides : Rappel (cf. page 69) : la définition des zones humides ne répond pas aux exigences du Code de l'environnement. Aucune étude pédologique n'a été conduite. Seuls les critères floristiques ont été appliqués. Aucune zone humide ne se situe au sein du secteur constructible. Présence d'un cours d'eau : Aucun cours d'eau ne se situe au sein du secteur constructible. Le cours d'eau le plus proche est le Seignal, qui se situe au Nord du secteur constructible et qui marque la limite communale avec Monestier (Dordogne).
CONTEXTE HYDRAULIQUE	Description de l'écoulement gravitaire : Ecoulements gravitaires en direction du Nord. Présence de fossés : Présence de fossés le long des voies.
RISQUES ET NUISANCES	Canalisations de matières dangereuses : Aucune canalisation de matières dangereuses sur la commune. Cavités souterraines : Une cavité naturelle est présente au sein du secteur constructible. Il s'agit de la Grotte de Bournizeau dont l'orifice est visible. Inondations : Le secteur constructible n'est pas concerné par le risque inondation. Installations industrielles : Une installation classée est située au lieu-dit Bournizeau. Il s'agit d'une installation non Seveso, d'élevage de volailles (EARL Faisanderie des Bournizeaux). Mouvements de terrain : Commune soumise au PPR Argiles approuvé le 22 janvier 2018. Retrait-gonflement des sols argileux : La zone constructible se situe dans un secteur d'aléa faible. Séismes : La commune se trouve en zone de sismicité 1 (très faible). Pollutions des sols et anciens sites industriels : Aucun ancien site industriel ne se trouve à proximité de Bournizeau.

Cheminement des réflexions, évaluation des incidences et mesures préconisées	
RAPPELS DES	Le projet d'urbanisation de Loubès-Bernac prévoit neuf secteurs constructibles.

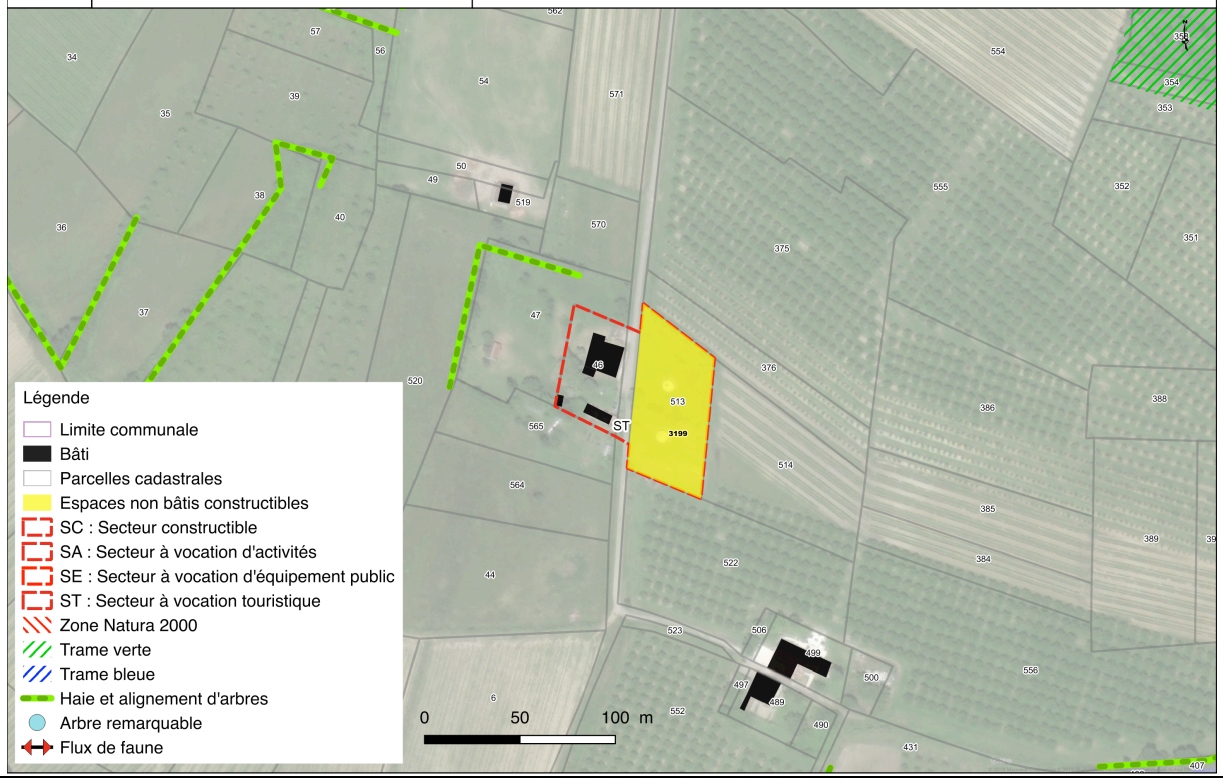
CARACTERISTIQUES DU PROJET	
SYNTHESE DU CHEMINEMENT AYANT ABOUTI AU CHOIX DU SITE	Le secteur de Bournizeau correspond à la matérialisation d'une enveloppe déjà urbanisée, au sein de laquelle se trouvent trois potentiels de densification.
INCIDENCES PREVISIBLES	Incidences sur les habitats naturels et les espèces : Aucun habitat naturel présentant un enjeu patrimonial fort ou réglementaire ne sera détruit en cas d'aménagement des potentiels constructibles. Les consultations n'ont fait ressortir aucune espèce ou habitat d'espèce patrimonial au sein du secteur constructible ou dans sa proximité immédiate. Incidences sur les formations boisées : Afin d'éviter tout incidence sur les haies, nous recommandons le classement de celles ayant été identifiées autour du secteur constructible, au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'urbanisme. Incidences sur les périmètres environnementaux reconnus (hors Natura 2000) : L'aménagement des potentiels constructibles n'est pas susceptible d'avoir d'incidence notable sur les périmètres environnementaux reconnus. Incidences spécifiques sur le réseau Natura 2000 : L'aménagement des potentiels constructibles n'est pas susceptible d'avoir d'incidence notable sur les habitats naturels et les espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000. Incidences sur les réseaux écologiques : L'aménagement des potentiels constructibles n'aura pas d'incidence sur les réseaux écologiques locaux. Incidences sur les zones humides : L'aménagement des potentiels constructibles n'aura pas d'incidence sur les zones humides. Incidences sur le réseau hydrographique : L'aménagement des potentiels constructibles n'aura pas d'incidence sur le réseau hydrographique. Incidences sur la ressource en eau potable : L'aménagement des potentiels constructibles entraînera une augmentation des besoins en eau potable nécessaire aux nouveaux habitants. Le gestionnaire sera consulté sur la capacité du réseau à desservir les futures habitations. Il devra se prononcer par ailleurs sur l'adéquation entre la ressource disponible et les besoins induits par cette urbanisation. Incidences sur la gestion des eaux pluviales : L'aménagement des potentiels constructibles n'aura pas d'incidence sur la gestion des eaux pluviales. L'écoulement gravitaire vers des espaces naturels et agricoles ainsi que la présence de fossés dimensionnés et entretenus le long des voies garantissent une bonne gestion de ces eaux. Incidences sur le paysage : L'aménagement des potentiels constructibles n'aura pas d'incidence sur le paysage. Une attention particulière devra être portée aux formes et couleurs des futures constructions. Les toitures notamment devront reprendre les teintes de la tuile canal et éviter les couleurs sombres rappelant l'ardoise. Incidences sur la santé humaine : Aucune incidence prévisible sur la santé humaine.
MESURES COMPLEMENTAIRES PRECONISEES	Nous recommandons l'implantation d'une haie champêtre en limite Sud du potentiel constructible des parcelles 71 et 72. Cette haie devrait correspondre à une haie arbustive et arborée constituée d'espèces végétales locales et devrait être préservée en application de l'article L.111-22 du Code de l'urbanisme.

Secteur 3 : Chatony

Sources : BD Parcellaire, INPN-MNHN, Bing Aerial, UrbaDoc 2018-2019.

Réalisation : UrbaDoc Avril 2019

LOUBES-BERNAC - CHATONY



Illustrations de la zone

Vue sur les yourtes	Vue sur la zone depuis le Sud
	

Description du secteur	
METHODOLOGIE D'EXPERTISE	Date : 24/09/2018 ; 21/02/2019 Ressources : Thomas SIRE, écologue ; Cécile GUYARD, urbaniste ; Etienne BADIANE, urbaniste. Consultations : Conservatoire des Espaces Naturels d'Aquitaine (Jean-Christophe BARTOLUCCI) et Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique (Jean-Raphaël LEGALLAIS).
SUPERFICIES	Superficie totale des potentiels de construction : 3 199 m^2 Nombre projeté de constructions : 0 Densité moyenne : Sans objet
ACCES	Chaussée : voie communale asphaltée de bonne qualité. Aucun secteur de dangerosité particulière. L'accès à la parcelle s'effectuera depuis la voie communale. L'accroissement du trafic n'exige pas de modifications de la voirie. Visibilité : Aucune intersection ou nouvel accès problématique. Pluvial : présence de fossés et écoulements gravitaires en direction du Sud.
DESCRIPTION DU PAYSAGE	Le grand paysage de Chatony correspond à un paysage argicole tourné vers la vigne et les vergers. Topographiquement, le hameau se situe sur un plateau incliné légèrement vers le Sud.
CONTEXTE ECOLOGIQUE	Occupation du sol et habitats naturels et d'espèces des parcelles constructibles : La parcelle 513 correspond à une prairie tondue sur laquelle se trouvent des yourtes. L'enjeu de conservation écologique est très faible. Présence de haies et arbres : Aucune haie n'a été identifiée au sein de la zone constructible à vocation touristique. Contexte ZNIEFF : La zone constructible ne se situe au sein d'aucune ZNIEFF. La ZNIEFF la plus proche se situe à environ 4,5 km au Sud-est de la zone constructible. Contexte Natura 2000 : La zone constructible se situe à proximité du site Natura 2000 « réseau hydrographique du Dropt ». Au plus proche, le site se situe à environ 1 km au Sud-ouest de la zone constructible. Le site Natura 2000 intègre le Dropt ainsi que les cours d'eau qui y sont connectés. Il englobe également les milieux terrestres attenants qui présentent un enjeu de conservation écologique important. Le site correspond à une Zone Spéciale de Conservation créée par l'arrêté du 27 octobre 2015. Il représente une superficie totale de 2 450 ha et abrite 19 espèces d'intérêt communautaire, notamment des mammifères aquatiques, chiroptères, reptiles, insectes et poissons. Aucun nouveau rejet d'eaux pluviales ou usées ne se fera directement dans le site Natura 2000. Autres périmètres reconnus : Aucun autre périmètre environnemental reconnu ne se situe à proximité de la zone constructible. Réseaux écologiques TVB : Aucune composante de la TVB locale ou régionale dans le secteur de Chatony. Présence de zones humides : Rappel (cf. page 69) : la définition des zones humides ne répond pas aux exigences du Code de l'environnement. Aucune étude pédologique n'a été conduite. Seuls les critères floristiques ont été appliqués. Aucune zone humide n'a été inventoriée au sein de la zone constructible ou à proximité. Présence d'un cours d'eau : Aucun cours d'eau ne se situe au sein de la zone constructible. Le cours d'eau le plus proche se situe à environ 450 mètres à l'Est de la zone, où il prend sa source dans la retenue collinaire de Champ du Bosc.
CONTEXTE HYDRAULIQUE	Description de l'écoulement gravitaire : Ecoulements gravitaires en direction du Sud. Présence de fossés : Présence de fossés le long des voies.
RISQUES ET NUISANCES	Canalisations de matières dangereuses : Aucune canalisation de matières dangereuses sur la commune. Cavités souterraines : Aucune cavité souterraine au sein de la zone constructible ou dans ses environs immédiats. Inondations et incendie: Le secteur constructible n'est pas concerné par le risque inondation et incendie de forêt Installations industrielles : Aucune installation industrielle à proximité. Mouvements de terrain : Commune soumise au PPR Argiles approuvé le 22 janvier 2018. Retrait-gonflement des sols argileux : Le secteur constructible se situe dans un secteur d'aléa moyen. Séismes : La commune se trouve en zone de sismicité 1 (très faible). Pollutions des sols et anciens sites industriels : La commune n'est pas exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués. Aucun ancien site industriel ne se trouve à proximité de Chatony.

Cheminement des réflexions, évaluation des incidences et mesures préconisées	
RAPPELS DES CARACTERISTIQUES	Le projet d'urbanisation de Loubès-Bernac prévoit neuf secteurs constructibles.

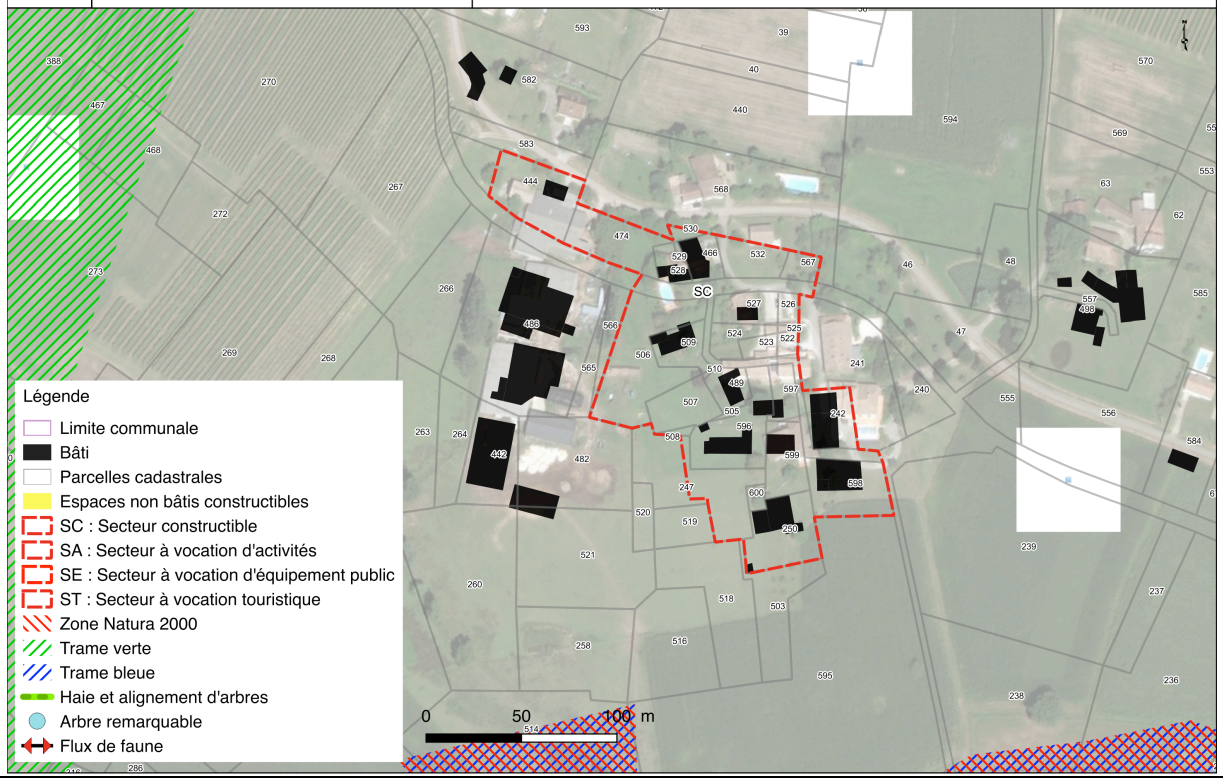
DU PROJET	
SYNTHESE DU CHEMINEMENT AYANT ABOUTI AU CHOIX DU SITE	Le secteur de Chatony correspond à la matérialisation d'une activité d'hébergement touristique (yourtes) déjà existante.
INCIDENCES PREVISIBLES	Incidences sur les habitats naturels et les espèces : Aucune incidence. Incidences sur les formations boisées : Aucune incidence. Incidences sur les périmètres environnementaux reconnus (hors Natura 2000) : Aucune incidence. Incidences spécifiques sur le réseau Natura 2000 : Aucune incidence. Incidences sur les réseaux écologiques : Aucune incidence. Incidences sur les zones humides : Aucune incidence. Incidences sur le réseau hydrographique : Aucune incidence. Incidences sur la ressource en eau potable : Aucune incidence. Incidences sur la gestion des eaux pluviales : Aucune incidence. Incidences sur le paysage : Aucune incidence. Incidences sur la santé humaine : Aucune incidence prévisible sur la santé humaine.
MESURES COMPLEMENTAIRES PRECONISEES	Aucune mesure complémentaire préconisée.

Secteur 4 : Goudard

Sources : BD Parcellaire, INPN-MNHN, Bing Aerial, UrbaDoc 2018-2019.

Réalisation : UrbaDoc Avril 2019

LOUBES-BERNAC - GOUDARD



Illustrations du secteur

Prairie pâturée, fossé et mares à l'Est du hameau



Prairie humide pâturée à l'Ouest du hameau



Description du secteur	
METHODOLOGIE D'EXPERTISE	Date : 24/09/2018 ; 21/02/2019 Ressources : Thomas SIRE, écologue ; Cécile GUYARD, urbaniste ; Etienne BADIANE, urbaniste. Consultations : Conservatoire des Espaces Naturels d'Aquitaine (Jean-Christophe BARTOLUCCI) et Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique (Jean-Raphaël LEGALLAIS).
SUPERFICIES	Superficie totale des potentiels de construction : 0 m^2 Nombre projeté de constructions : 0 Densité moyenne : Sans objet.
ACCES	Chaussée : voie communale asphaltée de bonne qualité. Aucun secteur de dangerosité particulière. Visibilité : Aucune intersection ou nouvel accès problématique. Pluvial : présence de fossés et écoulements gravitaires en direction du Sud.
DESCRIPTION DU PAYSAGE	Le hameau de Goudard est un hameau constitué autour d'anciens corps de ferme. L'acivité y est encore toujours présente, avec une exploitation agricole bovine et viticole à l'Ouest du hameau.
CONTEXTE ECOLOGIQUE	Occupation du sol et habitats naturels et d'espèces des parcelles constructibles : Sans objet. Présence de haies et arbres : Aucune haie ou arbre remarquable n'ont été identifiées au sein du secteur constructible ou à proximité. Contexte ZNIEFF : Le secteur constructible ne se situe au sein d'aucune ZNIEFF. La ZNIEFF la plus proche se situe à environ 8 km au Sud-est du secteur constructible. Contexte Natura 2000 : Le secteur constructible se situe à proximité du site Natura 2000 « réseau hydrographique du Dropt ». Au plus proche, le site se situe à une centaine de mètres au Sud du secteur constructible. Le site Natura 2000 intègre le Dropt ainsi que les cours d'eau qui y sont connectés. Il englobe également les milieux terrestres attenants qui présentent un enjeu de conservation écologique important. Le site correspond à une Zone Spéciale de Conservation créée par l'arrêté du 27 octobre 2015. Il représente une superficie totale de 2 450 ha et abrite 19 espèces d'intérêt communautaire, notamment des mammifères aquatiques, chiroptères, reptiles, insectes et poissons. Aucun nouveau rejet d'eaux pluviales ou usées ne se fera directement dans le site Natura 2000. Autres périmètres reconnus : Aucun autre périmètre environnemental reconnu ne se situe à proximité du secteur constructible. Réseaux écologiques TVB : Présence du site Natura 2000 au Sud du secteur, matérialisé sous forme d'une trame bleue, à laquelle ont été intégrées les zones humides inventoriées. Présence de zones humides : Rappel (cf. page 69) : la définition des zones humides ne répond pas aux exigences du Code de l'environnement. Aucune étude pédologique n'a été conduite. Seuls les critères floristiques ont été appliqués. Un ensemble de prairies humides et milieux associés a été inventorié à l'Ouest du secteur constructible et quelques mares sont présentes à l'Est du secteur. Toutes ces zones humides se trouvent en dehors du secteur constructible. Présence d'un cours d'eau : Aucun cours d'eau ne se situe au sein du secteur constructible. Le cours d'eau le plus proche est le Ruisseau de Labriau, qui se situe à 150 mètres au Sud du secteur.
CONTEXTE HYDRAULIQUE	Description de l'écoulement gravitaire : Ecoulements gravitaires en direction du Sud. Présence de fossés : Présence de fossés le long des voies.
RISQUES ET NUISANCES	Canalisations de matières dangereuses : Aucune canalisation de matières dangereuses sur la commune. Cavités souterraines : Aucune cavité souterraine au sein du secteur constructible ou dans ses environs immédiats. Inondations : Le secteur constructible n'est pas concerné par le risque inondation. Installations industrielles : Aucune installation industrielle à proximité du secteur constructible. Mouvements de terrain : Commune soumise au PPR Argiles approuvé le 22 Janvier 2018. Retrait-gonflement des sols argileux : Le secteur constructible se situe dans un secteur d'aléa faible à moyen. Séismes : La commune se trouve en zone de sismicité 1 (très faible). Pollutions des sols et anciens sites industriels : La commune n'est pas exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués. Aucun ancien site industriel ne se trouve à proximité du bourg.

Cheminement des réflexions, évaluation des incidences et mesures préconisées	
RAPPELS DES CARACTERISTIQUES	Le projet d'urbanisation de Loubès-Bernac prévoit neuf secteurs constructibles.

DU PROJET	
SYNTHESE DU CHEMINEMENT AYANT ABOUTI AU CHOIX DU SITE	Le secteur de Goudard correspond à la matérialisation d'un secteur déjà urbanisé, n'offrant aucun potentiel de densification.
INCIDENCES PREVISIBLES	Incidences sur les habitats naturels et les espèces : Aucune incidence. Incidences sur les formations boisées : Aucune incidence. Incidences sur les périmètres environnementaux reconnus (hors Natura 2000) : Aucune incidence. Incidences spécifiques sur le réseau Natura 2000 : Aucune incidence. Incidences sur les réseaux écologiques : Aucune incidence. Incidences sur les zones humides : Aucune incidence. Incidences sur le réseau hydrographique : Aucune incidence. Incidences sur la ressource en eau potable : Aucune incidence. Incidences sur la gestion des eaux pluviales : Aucune incidence. Incidences sur le paysage : Aucune incidence. Incidences sur la santé humaine : Aucune incidence prévisible sur la santé humaine.
MESURES COMPLEMENTAIRES PRECONISEES	Aucune mesure complémentaire préconisée.

Secteur 5 : Le Bourg

Sources : BD Parcellaire, INPN-MNHN, Bing Aerial, UrbaDoc 2018-2019.

Réalisation : UrbaDoc Avril 2019

LOUBES-BERNAC - LE BOURG



Illustrations du secteur

Parcelle 192 vue depuis le stationnement du restaurant



Parcelle 242 vers le Nord-est



Entrée Sud, vue sur le clocher



Vue sur le lavoir au Nord du bourg



Description du secteur

METHODOLOGIE D'EXPERTISE	Date : 24/09/2018 ; 21/02/2019 Ressources : Thomas SIRE, écologue ; Cécile GUYARD, urbaniste ; Etienne BADIANE, urbaniste.

	Consultations : Conservatoire des Espaces Naturels d'Aquitaine (Jean-Christophe BARTOLUCCI) et Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique (Jean-Raphaël LEGALLAIS).
SUPERFICIES	Superficie totale des potentiels de construction à vocation d'habitations : 28 215 m^2 Nombre projeté de constructions : 20 à 25 Densité moyenne : lots de 1 130 m^2 à 1 410 m^2, soit une densité de 7 à 9 maisons / hectare Potentiel de construction à vocation d'activités : 5 287 m^2 (voir fiche dédiée) Potentiel réservé à l'activité touristique (hébergement de loisir) : 25 881 m^2 (voir fiche dédiée).
ACCES	Chaussée : voies départementales et communales asphaltées de bonne qualité. Aucun accès à la route départementale ne s'effectuera en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune. Aucun secteur de dangerosité particulière. L'accroissement du trafic n'exige pas de modifications de la voirie. Néanmoins, l'accès au potentiel de la parcelle 342 par les véhicules de secours les plus larges doit être validé par les services compétents, en raison d'un goulot d'étranglement présent entre deux bâtiments. Visibilité : Aucune intersection problématique. Pluvial : présence de quelques fossés et écoulements gravitaires multidirectionnels (situation de plateau sommital). La gestion des eaux pluviales des parcelles 342, 192 et 340 n'est actuellement pas réalisée par des fossés mais vraisemblablement uniquement par infiltration.
DESCRIPTION DU PAYSAGE	Le secteur du bourg de Loubès-Bernac offre un paysage complexe et une grande eclecticité, tant sur le plan de la morthpologie urbaine que du paysage naturel et agricole, en raison de variations topographiques et d'une organisation morphologique située à mi-chemin entre un village rue et une organisation stellaire. La situation sommitale du bourg offre des perspectives lointaines sur les éléments d'accroche que peuvent représenter le front bâti ou le château d'eau.
CONTEXTE ECOLOGIQUE	Occupation du sol et habitats naturels et d'espèces des parcelles constructibles : La parcelle 192 correspond à une prairie fauchée. L'enjeu de conservation est modéré. La parcelle 340 correspond à une prairie fauchée. L'enjeu de conservation est modéré. Les parcelles 179 et 180 correspondent à un jardin. L'enjeu de conservation est très faible. La parcelle 102 correspond à un jardin. L'enjeu de conservation est très faible. La parcelle 341 correspond à un jardin. L'enjeu de conservation est très faible. La parcelle 342 correspond à une prairie fauchée. L'enjeu de conservation est modéré. Les parcelles 17 et 344 correspondent à un jardin. L'enjeu de conservation est très faible. La parcelle 242 correspond à une prairie fauchée. L'enjeu de conservation est modéré. Les parcelles 154, 141, 142, 167 et 165 correspondent à des prairies fauchées. L'enjeu de conservation est modéré. Présence de haies et arbres : Quelques haies ainsi qu'un arbre remarquable ont été identifiés au sein du secteur constructible ou à proximité immédiate. Une proposition de protection au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'urbanisme a été formulée. Contexte ZNIEFF : Le secteur constructible ne se situe au sein d'aucune ZNIEFF. La ZNIEFF la plus proche se situe à environ 6 km au Sud-Est du secteur constructible. Contexte Natura 2000 : Le secteur constructible se situe à proximité du site Natura 2000 « réseau hydrographique du Dropt ». Le site se situe à 700 m au Sud de la zone constructible. Le site Natura 2000 intègre le Dropt ainsi que les cours d'eau qui y sont connectés. Il englobe également les milieux terrestres attenants qui présentent un enjeu de conservation écologique important. Le site correspond à une Zone Spéciale de Conservation créée par l'arrêté du 27 octobre 2015. Il représente une superficie totale de 2 450 ha et abrite 19 espèces d'intérêt communautaire, notamment des mammifères aquatiques, chiroptères, reptiles, insectes et poissons. Aucun nouveau rejet d'eaux pluviales ou usées ne se fera directement dans le site Natura 2000. Autres périmètres reconnus : Aucun autre périmètre environnemental reconnu ne se situe à proximité du secteur constructible. Réseaux écologiques TVB : Aucun élément de connaissance régional relatif à la TVB dans le secteur du bourg. Le diagnostic a quant à lui identifié une trame verte au Sud et à l'Est de celui-ci, matérialisant les connectivités boisées et bocagères existantes dans ces secteurs. Présence de zones humides : Rappel (cf. page 69) : la définition des zones humides ne répond pas aux exigences du Code de l'environnement. Aucune étude pédologique n'a été conduite. Seuls les critères floristiques ont été appliqués. Aucune zone humide ne se trouve au sein du secteur constructible. Présence d'un cours d'eau : Aucun cours d'eau ne se situe au sein du secteur constructible. Le cours d'eau le plus proche est un petit cours d'eau sans toponyme prenant sa source au Nord du bourg au niveau du lavoir, et se dirigeant ensuite en direction de la station d'épuration.
CONTEXTE HYDRAULIQUE	Description de l'écoulement gravitaire : Ecoulements gravitaires multidirectionnels. Présence de fossés : Peu de fossés globalement dans le secteur du bourg.
RISQUES ET NUISANCES	Canalisations de matières dangereuses : Aucune canalisation de matières dangereuses sur la commune. Cavités souterraines : Aucune cavité souterraine au sein du secteur constructible ou dans ses environs immédiats.

	Inondations : Le secteur constructible n'est pas concerné par le risque inondation. Installations industrielles : Aucune installation industrielle à proximité du bourg. Mouvements de terrain : Commune soumise au PPR Argiles approuvé le 22 Janvier 2018. Retrait-gonflement des sols argileux : Le secteur constructible se situe dans un secteur d'aléa faible à fort. Certains potentiels se situent dans le secteur fort. Séismes : La commune se trouve en zone de sismicité 1 (très faible). Pollutions des sols et anciens sites industriels : La base de données BASIAS mentionne un ancien site industriel de fabrication de machines agricoles et forestières, qui se serait situé au niveau du potentiel constitué des parcelles 17 et 344.

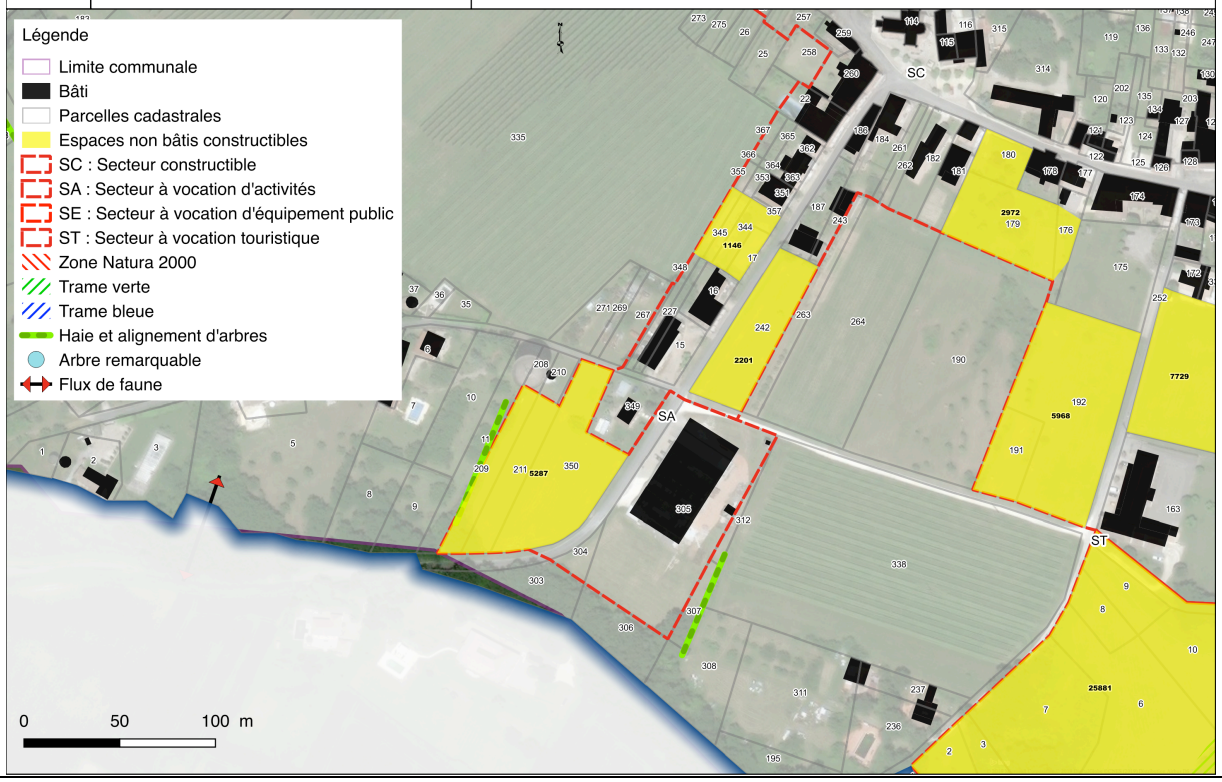
Cheminement des réflexions, évaluation des incidences et mesures préconisées	
RAPPELS DES CARACTERISTIQUES DU PROJET	Le projet d'urbanisation de Loubès-Bernac prévoit neuf secteurs constructibles.
SYNTHESE DU CHEMINEMENT AYANT ABOUTI AU CHOIX DU SITE	Le secteur du bourg correspond au secteur prioritaire souhaité par le Conseil Municipal, en raison notamment de la présence de l'église, du restaurant, d'un cabinet médical, d'un salon d'esthétique, de gîtes, d'une épicerie, de la mairie, de la station d'épuration.
INCIDENCES PREVISIBLES	Incidences sur les habitats naturels et les espèces : Aucun habitat naturel présentant un enjeu patrimonial fort ou réglementaire ne sera détruit en cas d'aménagement des potentiels constructibles. Les consultations n'ont fait ressortir aucune espèce ou habitat d'espèce patrimonial au sein du secteur constructible ou dans sa proximité immédiate. Incidences sur les formations boisées : Aucune incidence prévisible sur les formations boisées. Incidences sur les périmètres environnementaux reconnus (hors Natura 2000) : L'aménagement des potentiels constructibles n'est pas susceptible d'avoir d'incidence notable sur les périmètres environnementaux reconnus. Incidences spécifiques sur le réseau Natura 2000 : L'aménagement des potentiels constructibles n'est pas susceptible d'avoir d'incidence notable sur les habitats naturels et les espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000. Incidences sur les réseaux écologiques : L'aménagement des potentiels constructibles n'aura pas d'incidence sur les réseaux écologiques locaux. Incidences sur les zones humides : L'aménagement des potentiels constructibles n'aura pas d'incidence sur les zones humides. Incidences sur le réseau hydrographique : L'aménagement des potentiels constructibles n'aura pas d'incidence sur le réseau hydrographique. Incidences sur la ressource en eau potable : L'aménagement des potentiels constructibles entraînera une augmentation des besoins en eau potable nécessaire aux nouveaux habitants. Le gestionnaire sera consulté sur la capacité du réseau à desservir les futures habitations. Il devra se prononcer par ailleurs sur l'adéquation entre la ressource disponible et les besoins induits par cette urbanisation. Incidences sur la gestion des eaux pluviales : L'aménagement des potentiels constructibles est susceptible d'avoir une incidence sur la gestion des eaux pluviales, en raison de l'augmentation de l'imperméabilisation et de la nécessité de laisser les eaux d'infiltrer ou de créer des fossés dans un secteur d'aléa retrait-gonflement des argiles de niveau fort. Un schéma d'aménagement pluvial permettrait de statuer sur le niveau d'incidences. Incidences sur le paysage : L'aménagement des potentiels constructibles n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur le paysage. Une attention particulière devra être portée aux formes et couleurs des futures constructions. Les toitures notamment devront reprendre les teintes de la tuile canal et éviter les couleurs sombres rappelant l'ardoise. Incidences sur la santé humaine : Aucune incidence prévisible sur la santé humaine. Une attention particulière devrait toutefois être portée au potentiel concerné par l'ancien site industriel.
MESURES COMPLEMENTAIRES PRECONISEES	Nous recommandons l'implantation de plusieurs haies champêtres. La première devrait être plantée en limite Nord de la partie constructible de la parcelle 342. La deuxième devrait être plantée en limite Ouest des parcelles 191 et 192. Une troisième mériterait d'être plantée en limite Est de la parcelle 340. Ces haies devraient correspondre à des haies arbustives et arborées constituées d'espèces végétales locales et devraient être préservées en application de l'article L.111-22 du Code de l'urbanisme.

Secteur 6 : Zone d'activités du bourg

Sources : BD Parcellaire, INPN-MNHN, Bing Aerial, UrbaDoc 2018-2019.

Réalisation : UrbaDoc Avril 2019

LOUBES-BERNAC - LE BOURG



Illustrations du secteur

Vue sur le château d'eau



Parcelle 350 vue depuis la route à l'Est



Description du secteur	
METHODOLOGIE D'EXPERTISE	Date : 24/09/2019 et 21/02/2019 Ressources : Thomas SIRE, écologue ; Cécile GUYARD, urbaniste ; Etienne BADIANE, urbaniste. Consultations : Conservatoire des Espaces Naturels d'Aquitaine (Jean-Christophe BARTOLUCCI) et Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique (Jean-Raphaël LEGALLAIS).
SUPERFICIES	Superficie totale des potentiels de construction à vocation d'habitations : 0 m^2 Nombre projeté de constructions : Sans objet. Superficie totale des potentiels de construction à vocation économique : 5 287 m^2.
ACCES	Chaussée : Accès au site par une voie communale Pluvial : Fossé présent le long de la route.
DESCRIPTION DU PAYSAGE	La zone d'activités définie propose l'extension d'une zone d'activité existante où se trouve Terreal. La zone se situe en entrée Sud du bourg, dans un secteur à vocation mixte d'habitation et d'activités.
CONTEXTE ECOLOGIQUE	Occupation du sol et habitats naturels et d'espèces des parcelles constructibles : Les parcelles constructibles non bâties correspondent à une friche herbacée et une prairie de fauche, dont l'enjeu de conservation est modéré. Présence de haies et arbres : Une haie a été identifiée en limite Ouest de la zone. Elle mériterait une protection au titre de l'article L.111-22 du Code de l'urbanisme. Contexte ZNIEFF : La zone constructible ne se situe au sein d'aucune ZNIEFF. La ZNIEFF la plus proche se situe à environ 6 km au Sud-Est de la zone constructible. Contexte Natura 2000 : La zone constructible se situe à proximité du site Natura 2000 « réseau hydrographique du Dropt ». Le site se situe à 700 m au Sud de la zone constructible. Le site Natura 2000 intègre le Dropt ainsi que les cours d'eau qui y sont connectés. Il englobe également les milieux terrestres attenants qui présentent un enjeu de conservation écologique important. Le site correspond à une Zone Spéciale de Conservation créée par l'arrêté du 27 octobre 2015. Il représente une superficie totale de 2 450 ha et abrite 19 espèces d'intérêt communautaire, notamment des mammifères aquatiques, chiroptères, reptiles, insectes et poissons. Aucun nouveau rejet d'eaux pluviales ou usées ne se fera directement dans le site Natura 2000. Autres périmètres reconnus : Aucun autre périmètre environnemental reconnu ne se situe à proximité du secteur constructible. Réseaux écologiques TVB : Aucun élément de connaissance régional relatif à la TVB dans le secteur du bourg. Le diagnostic a quant à lui identifié une trame verte au Sud et à l'Est de celui-ci, matérialisant les connectivités boisées et bocagères existantes dans ces secteurs. Présence de zones humides : Rappel (cf. page 69) : la définition des zones humides ne répond pas aux exigences du Code de l'environnement. Aucune étude pédologique n'a été conduite. Seuls les critères floristiques ont été appliqués. Aucune zone humide ne se trouve au sein du secteur constructible. Présence d'un cours d'eau : Aucun cours d'eau ne se situe au sein du secteur constructible. Le cours d'eau le plus proche est un petit cours d'eau sans toponyme prenant sa source au Nord du bourg au niveau du lavoir, et se dirigeant ensuite en direction de la station d'épuration.
CONTEXTE HYDRAULIQUE	Description de l'écoulement gravitaire : Ecoulements gravitaires en direction du Sud. Présence de fossés : Fossé présent le long de la route à l'Est.
RISQUES ET NUISANCES	Canalisations de matières dangereuses : Aucune canalisation de matières dangereuses sur la commune. Cavités souterraines : Aucune cavité souterraine au sein du secteur constructible ou dans ses environs immédiats. Inondations : Le secteur n'est pas concerné par le risque inondation. Installations industrielles : Aucune installation industrielle à proximité du secteur. Mouvements de terrain : Commune soumise au PPR Argiles approuvé le 22 Janvier 2018. Retrait-gonflement des sols argileux : Le secteur se situe dans un secteur d'aléa faible à fort (le quart Nord du potentiel). Séismes : La commune se trouve en zone de sismicité 1 (très faible). Pollutions des sols et anciens sites industriels : Aucun ancien site industriel ne se trouve à proximité du secteur.

Cheminement des réflexions, évaluation des incidences et mesures préconisées	
RAPPELS DES CARACTERISTIQUES DU PROJET	Le projet d'urbanisation de Loubès-Bernac prévoit neuf secteurs constructibles.

SYNTHESE DU CHEMINEMENT AYANT ABOUTI AU CHOIX DU SITE	Le secteur d'activités du bourg vise à matérialiser une activité existante afin de lui permettre d'évoluer, le cas échéant, et de proposer un terrain permettant l'accueil d'une nouvelle activité dans le même secteur.
INCIDENCES PREVISIBLES	Incidences sur les habitats naturels et les espèces : Aucun habitat naturel présentant un enjeu patrimonial fort ou réglementaire ne sera détruit en cas d'aménagement du potentiel constructible. Les consultations n'ont fait ressortir aucune espèce ou habitat d'espèce patrimonial au sein du secteur constructible ou dans sa proximité immédiate. Incidences sur les formations boisées : Aucune incidence prévisible sur les formations boisées en cas de préservation de la haie identifiée. Incidences sur les périmètres environnementaux reconnus (hors Natura 2000) : L'aménagement du potentiel constructible n'est pas susceptible d'avoir d'incidence notable sur les périmètres environnementaux reconnus. Incidences spécifiques sur le réseau Natura 2000 : L'aménagement du potentiel constructible n'est pas susceptible d'avoir d'incidence notable sur les habitats naturels et les espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000. Incidences sur les réseaux écologiques : L'aménagement du potentiel constructible n'aura pas d'incidence sur les réseaux écologiques locaux. Incidences sur les zones humides : L'aménagement du potentiel constructible n'aura pas d'incidence sur les zones humides. Incidences sur le réseau hydrographique : L'aménagement du potentiel constructible n'aura pas d'incidence sur le réseau hydrographique. Incidences sur la ressource en eau potable : L'aménagement du potentiel constructible entraînera possiblement une augmentation des besoins en eau potable nécessaire à la nouvelle activité. Le gestionnaire sera consulté sur la capacité du réseau à desservir les futures constructions. Il devra se prononcer par ailleurs sur l'adéquation entre la ressource disponible et les besoins induits par cette urbanisation. Incidences sur la gestion des eaux pluviales : L'aménagement du potentiel constructible n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur la gestion des eaux pluviales. Incidences sur le paysage : L'aménagement du potentiel constructible est susceptible d'avoir une incidence sur le paysage d'entrée de bourg. Une attention particulière devra être portée à l'implantation des constructions, leur hauteur, leurs formes et couleurs. L'intégration dans le paysage devra faire l'objet d'un soin particulier. Incidences sur la santé humaine : Aucune incidence prévisible sur la santé humaine, sous réserve de prendre en compte les éventuelles nuisances pouvant être causées par certaines activités, notamment à proximité de secteur d'habitation.
MESURES COMPLEMENTAIRES PRECONISEES	Protection de la haie identifiée, au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'urbanisme.

Secteur 7 : Secteur touristique du bourg

Sources : BD Parcellaire, INPN-MNHN, Bing Aerial, UrbaDoc 2018-2019.

Réalisation : UrbaDoc Avril 2019

LOUBES-BERNAC - LE BOURG



Illustrations du secteur

Vue sur l'entrée Nord du secteur. A gauche, l'école



Vue sur le Nord du secteur, prairie pâturée



Description du secteur	
METHODOLOGIE D'EXPERTISE	Date : 24/09/2018 ; 05/09/2019 Ressources : Thomas SIRE, écologue ; Cécile GUYARD, urbaniste ; Etienne BADIANNE, urbaniste. Consultations : Conservatoire des Espaces Naturels d'Aquitaine (Jean-Christophe BARTOLUCCI) et Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique (Jean-Raphaël LEGALLAIS).
SUPERFICIES	Superficie totale des potentiels de construction à vocation d'habitations : 0 m^2 Nombre projeté de constructions : Sans objet. Superficie totale de la zone aménagement pour l'hébergement touristique : 25 881 m^2
ACCES	Chaussée : Accès au site par voie communale. Pluvial : Infiltration.
DESCRIPTION DU PAYSAGE	Le secteur du projet se au Sud du bourg, sous l'école, dans un secteur faiblement pentu et plutôt cryptique. Actuellement pâturées par des vaches, les parcelles du projet sont limitées au Sud par le coteau abrupt sur lequel se développe une chênaie.
CONTEXTE ECOLOGIQUE	Occupation du sol et habitats naturels et d'espèces des parcelles constructibles : Les parcelles correspondent à une prairie pâturée. L'enjeu de conservation est modéré. Présence de haies et arbres : Aucune haie ou arbre remarquable identifié au sein du secteur touristique. Contexte ZNIEFF : Le secteur touristique ne se situe au sein d'aucune ZNIEFF. La ZNIEFF la plus proche se situe à environ 6 km au Sud-Est du secteur constructible. Contexte Natura 2000 : Le secteur touristique se situe à proximité du site Natura 2000 « réseau hydrographique du Dropt ». Le site se situe à 500 m au Sud du secteur constructible. Le site Natura 2000 intègre le Dropt ainsi que les cours d'eau qui y sont connectés. Il englobe également les milieux terrestres attenants qui présentent un enjeu de conservation écologique important. Le site correspond à une Zone Spéciale de Conservation créée par l'arrêté du 27 octobre 2015. Il représente une superficie totale de 2 450 ha et abrite 19 espèces d'intérêt communautaire, notamment des mammifères aquatiques, chiroptères, reptiles, insectes et poissons. Aucun nouveau rejet d'eaux pluviales ou usées ne se fera directement dans le site Natura 2000. Autres périmètres reconnus : Aucun autre périmètre environnemental reconnu ne se situe à proximité de la zone touristique. Réseaux écologiques TVB : Aucun élément de connaissance régional relatif à la TVB dans le secteur du bourg. Le diagnostic a quant à lui identifié une trame verte au Sud, matérialisant les connectivités boisées et bocagères existantes dans ces secteurs. Présence de zones humides : Rappel (cf. page 69) : la définition des zones humides ne répond pas aux exigences du Code de l'environnement. Aucune étude pédologique n'a été conduite. Seuls les critères floristiques ont été appliqués. Aucune zone humide ne se trouve au sein du secteur touristique. Présence d'un cours d'eau : Aucun cours d'eau ne se situe au sein du secteur touristique. Le cours d'eau le plus proche est un petit cours d'eau sans toponyme prenant sa source au Nord du bourg au niveau du lavoir, et se dirigeant ensuite en direction de la station d'épuration.
CONTEXTE HYDRAULIQUE	Description de l'écoulement gravitaire : Ecoulements gravitaires en direction du Sud. Présence de fossés : Aucun fossé présent.
RISQUES ET NUISANCES	Canalisations de matières dangereuses : Aucune canalisation de matières dangereuses sur la commune. Cavités souterraines : Aucune cavité souterraine au sein du secteur touristique ou dans ses environs immédiats. Inondations : Le secteur n'est pas concernée par le risque inondation. Installations industrielles : Aucune installation industrielle à proximité du secteur. Mouvements de terrain : Commune soumise au PPR Argiles approuvé le 22 janvier 2018. Retrait-gonflement des sols argileux : Le secteur se situe dans un secteur d'aléa faible (majorité de la zone) à fort (extrémité Nord de la zone). Séismes : La commune se trouve en zone de sismicité 1 (très faible). Pollutions des sols et anciens sites industriels : La commune n'est pas exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués. Aucun ancien site industriel ne se trouve à proximité du secteur.

Cheminement des réflexions, évaluation des incidences et mesures préconisées	
RAPPELS DES CARACTERISTIQUES	Le projet d'urbanisation de Loubès-Bernac prévoit dix secteurs constructibles. Le projet doit encore être précisé, mais il s'agirait d'hébergements légers de loisirs.

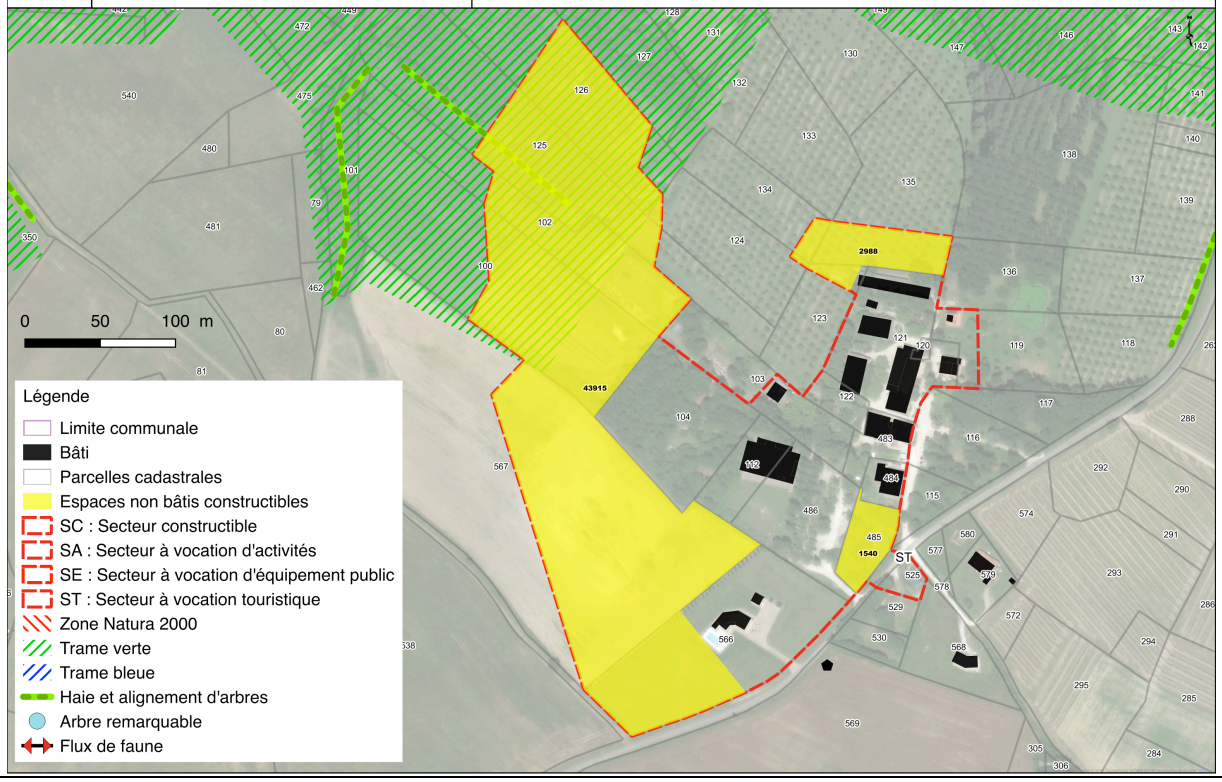
DU PROJET	
SYNTHESE DU CHEMINEMENT AYANT ABOUTI AU CHOIX DU SITE	Le secteur touristique vise à répondre à la demande d'hébergement touristique observée à Loubès-Bernac.
INCIDENCES PREVISIBLES	Incidences sur les habitats naturels et les espèces : Aucun habitat naturel présentant un enjeu patrimonial fort ou réglementaire ne sera détruit en cas d'aménagement du secteur. Les consultations n'ont fait ressortir aucune espèce ou habitat d'espèce patrimonial au sein du secteur constructible ou dans sa proximité immédiate. Incidences sur les formations boisées : Aucune incidence prévisible sur les formations boisées en cas de préservation du coteau boisé au Sud. Incidences sur les périmètres environnementaux reconnus (hors Natura 2000) : L'aménagement du secteur n'est pas susceptible d'avoir d'incidence notable sur les périmètres environnementaux reconnus. Incidences spécifiques sur le réseau Natura 2000 : L'aménagement du secteur n'est pas susceptible d'avoir d'incidence notable sur les habitats naturels et les espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000. Incidences sur les réseaux écologiques : L'aménagement du secteur n'aura pas d'incidence sur les réseaux écologiques locaux dans la mesure où le coteau boisé est préservé. Incidences sur les zones humides : L'aménagement du secteur n'aura pas d'incidence sur les zones humides. Incidences sur le réseau hydrographique : L'aménagement du secteur n'aura pas d'incidence sur le réseau hydrographique. Incidences sur la ressource en eau potable : L'aménagement du secteur entraînera possiblement une augmentation des besoins en eau potable nécessaire à la nouvelle activité touristique. Le gestionnaire sera consulté sur la capacité du réseau à desservir les futures constructions. Il devra se prononcer par ailleurs sur l'adéquation entre la ressource disponible et les besoins induits par cette urbanisation. Incidences sur la gestion des eaux pluviales : L'aménagement du secteur est susceptible d'avoir une incidence sur la gestion des eaux pluviales, en raison de l'augmentation de l'imperméabilisation et de la nécessité de laisser les eaux d'infiltrer ou de créer des fossés dans un secteur d'aléa retrait-gonflement des argiles de niveau fort. Un schéma d'aménagement pluvial permettrait de statuer sur le niveau d'incidences. Incidences sur le paysage : L'aménagement du secteur n'est pas susceptible d'avoir d'incidence sur le paysage. Incidences sur la santé humaine : Aucune incidence prévisible sur la santé humaine.
MESURES COMPLEMENTAIRES PRECONISEES	Une attention particulière devrait être portée à l'aménagement de la lisière boisée et à sa gestion.

Secteur 8 : Meyrac

Sources : BD Parcellaire, INPN-MNHN, Bing Aerial, UrbaDoc 2018-2019.

Réalisation : UrbaDoc Avril 2019

LOUBES-BERNAC - MEYRAC

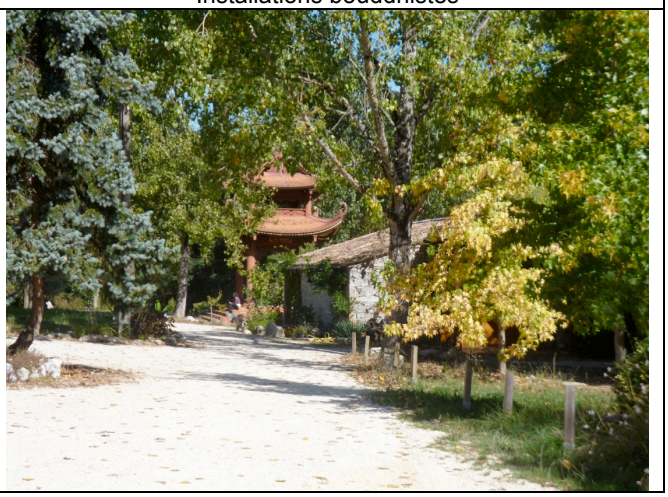


Illustrations du secteur

Installations bouddhistes



Installations bouddhistes



Description du secteur	
METHODOLOGIE D'EXPERTISE	Date : 05/09/2018 ; 21/02/2019 Ressources : Thomas SIRE, écologue ; Cécile GUYARD, urbaniste ; Etienne BADIANE, urbaniste. Consultations : Conservatoire des Espaces Naturels d'Aquitaine (Jean-Christophe BARTOLUCCI) et Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique (Jean-Raphaël LEGALLAIS).
SUPERFICIES	Superficie totale des potentiels de construction à vocation d'habitations : 0 m^2 Nombre projeté de constructions : Sans objet. Superficie totale du secteur touristique : 48 443 m^2.
ACCES	Chaussée : Accès au site de Meyrac, ou Village des Pruniers, par voie communale. Pluvial : Fossés présents de part et d'autre de la route.
DESCRIPTION DU PAYSAGE	Le secteur touristique se situe dans un environnement agricole dominé par les arbres fruitiers, lui-même situé dans un écrin boisé.
CONTEXTE ECOLOGIQUE	Occupation du sol et habitats naturels et d'espèces des parcelles constructibles : Les parcelles du secteur touristique correspondent à une mosaïque de milieux agricoles cultivés (grandes cultures et vergers), de milieux agricoles non cultivés en transition (lande et fourrés), de secteurs bâtis et de jardin, ainsi que de secteurs boisés. Présence de haies et arbres : Une haie a été identifiée au sein du secteur. Contexte ZNIEFF : Le secteur ne se situe au sein d'aucune ZNIEFF. La ZNIEFF la plus proche se situe à environ 5 km au Sud-est du secteur. Contexte Natura 2000 : Le secteur se situe à proximité du site Natura 2000 du réseau hydrographique du Dropt. Au plus proche, le site se situe à environ 1,5 km au Sud-ouest. Le site Natura 2000 intègre le Dropt ainsi que les cours d'eau qui y sont connectés. Il englobe également les milieux terrestres attenants qui présentent un enjeu de conservation écologique important. Le site correspond à une Zone Spéciale de Conservation créée par l'arrêté du 27 octobre 2015. Il représente une superficie totale de 2 450 ha et abrite 19 espèces d'intérêt communautaire, notamment des mammifères aquatiques, chiroptères, reptiles, insectes et poissons. Autres périmètres reconnus : Aucun autre périmètre environnemental reconnu ne se situe à proximité du secteur constructible. Réseaux écologiques TVB : L'état des lieux des continuités écologiques d'Aquitaine ne mentionne aucun réservoir de biodiversité ni corridor écologique dans le secteur de Meyrac. Le diagnostic de terrain a quant à lui permis de mettre en évidence des flux récurrents de faune terrestre au Nord du secteur. En outre, une trame verte a été représentée afin de matérialiser les corridors boisés et bocagers effectifs présents dans ce secteur. Présence de zones humides : Rappel (cf. page 69) : la définition des zones humides ne répond pas aux exigences du Code de l'environnement. Aucune étude pédologique n'a été conduite. Seuls les critères floristiques ont été appliqués. Aucune zone humide ne se trouve au sein du secteur. Présence d'un cours d'eau : Aucun cours d'eau ne se situe au sein du secteur. Le Seignal s'écoule au Nord à environ 1 km.
CONTEXTE HYDRAULIQUE	Description de l'écoulement gravitaire : Ecoulements gravitaires en direction du Nord-est. Présence de fossés : Fossé présent du côté Sud de la voie communale.
RISQUES ET NUISANCES	Canalisations de matières dangereuses : Aucune canalisation de matières dangereuses sur la commune. Cavités souterraines : Aucune cavité souterraine au sein du secteur constructible ou dans ses environs immédiats. Inondations et incendie : Le secteur n'est pas concerné par le risque inondation et incendie. Le secteur inondable du Malromé se situe à une centaine de mètres du secteur, au Sud-ouest. Installations industrielles : Aucune installation industrielle à proximité du secteur. Mouvements de terrain : Commune soumise au PPR Argiles approuvé le 22 janvier 2018. Retrait-gonflement des sols argileux : Le secteur se situe dans un secteur d'aléa nul à moyen. Séismes : La commune se trouve en zone de sismicité 1 (très faible). Pollutions des sols et anciens sites industriels : Le secteur n'est pas exposé à des sites pollués ou potentiellement pollués. Aucun ancien site industriel ne se trouve à proximité de la zone.

Cheminement des réflexions, évaluation des incidences et mesures préconisées	
RAPPELS DES CARACTERISTIQUES	Le projet d'urbanisation de Loubès-Bernac prévoit neuf secteurs constructibles. Le Village des Pruniers a été fondé en 1982 par un vénérable moins vietnamien. Il est devenu l'un des plus

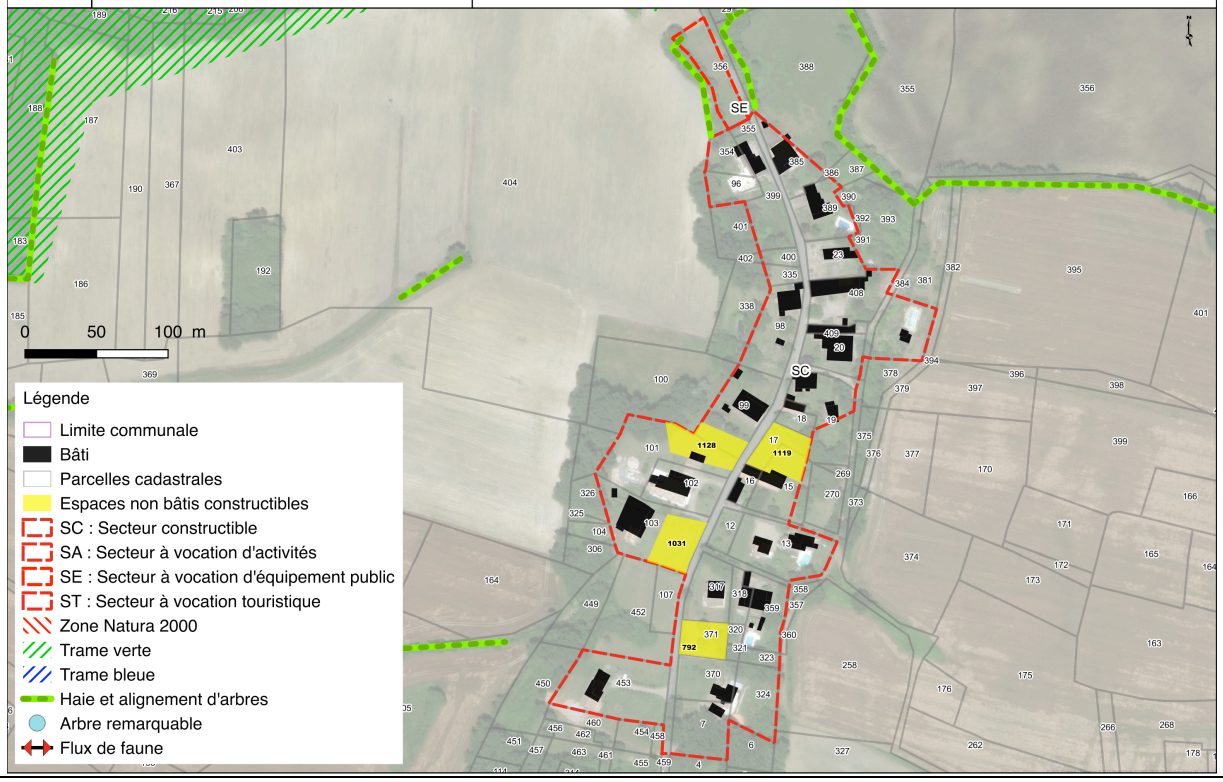
DU PROJET	grands centres bouddhistes du monde. Il regroupe 200 moines et moniales et accueille chaque année des milliers de laïques du monde entier.
SYNTHESE DU CHEMINEMENT AYANT ABOUTI AU CHOIX DU SITE	La désignation du secteur touristique vise à conforter l'activité existante, en lui permettant de s'adapter à la fréquentation toujours plus importante.
INCIDENCES PREVISIBLES	Incidences sur les habitats naturels et les espèces : Aucun habitat naturel présentant un enjeu patrimonial fort ou réglementaire ne sera détruit en cas d'aménagement du secteur. Les consultations n'ont fait ressortir aucune espèce ou habitat d'espèce patrimonial au sein du secteur constructible ou dans sa proximité immédiate. Incidences sur les formations boisées : Aucune incidence prévisible sur les formations boisées en cas de préservation de la haie identifiée et des sujets boisés en général. Incidences sur les périmètres environnementaux reconnus (hors Natura 2000) : L'aménagement du secteur n'est pas susceptible d'avoir d'incidence notable sur les périmètres environnementaux reconnus. Incidences spécifiques sur le réseau Natura 2000 : L'aménagement du secteur n'est pas susceptible d'avoir d'incidence notable sur les habitats naturels et les espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000. Incidences sur les réseaux écologiques : L'aménagement du secteur est susceptible d'avoir une incidence sur la trame verte définie au Nord du secteur. Le projet d'aménagement de ce secteur doit être précisé. Incidences sur les zones humides : L'aménagement du secteur n'aura pas d'incidence sur les zones humides. Incidences sur le réseau hydrographique : L'aménagement du secteur n'aura pas d'incidence sur le réseau hydrographique. Par ailleurs, le site fonctionne de façon autonome avec sa propre station d'épuration. Incidences sur la ressource en eau potable : L'aménagement du secteur entraînera possiblement une augmentation des besoins en eau potable nécessaire à la nouvelle activité touristique. Le gestionnaire sera consulté sur la capacité du réseau à desservir les futures constructions. Il devra se prononcer par ailleurs sur l'adéquation entre la ressource disponible et les besoins induits par cette urbanisation. Incidences sur la gestion des eaux pluviales : L'aménagement du secteur n'aura pas d'incidence sur la gestion des eaux pluviales. Incidences sur le paysage : L'aménagement du secteur n'est pas susceptible d'avoir d'incidence sur le paysage. Incidences sur la santé humaine : Aucune incidence prévisible sur la santé humaine.
MESURES COMPLEMENTAIRES PRECONISEES	Nous recommandons l'évitement des secteurs de lande et fourrés situés au Nord du secteur touristique.

Secteur 9 : Montaillac

Sources : BD Parcellaire, INPN-MNHN, Bing Aerial, UrbaDoc 2018-2019.

Réalisation : UrbaDoc Avril 2019

LOUBES-BERNAC - MONTAILLAC



Illustrations du secteur

Entrée Sud, boisée



Potentiel de restructuration



Haie, entrée Nord, à l'Est de la route



Vue sur la zone d'activité au Nord



Description du secteur	
METHODOLOGIE D'EXPERTISE	Date : 24/09/2018 ; 21/02/2019 Ressources : Thomas SIRE, écologue ; Cécile GUYARD, urbaniste ; Etienne BADIANE, urbaniste. Consultations : Conservatoire des Espaces Naturels d'Aquitaine (Jean-Christophe BARTOLUCCI) et Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique (Jean-Raphaël LEGALLAIS).
SUPERFICIES	Superficie totale des potentiels de construction à vocation d'habitations : 4067 m^2 Nombre projeté de constructions : 4 Densité moyenne : lots de 1 000 m^2, soit une densité de 10 maisons / hectare Superficie dédiée à une activité : 1 230 m^2
ACCES	Chaussée : Accès au site par la route de Montaillac (route départementale 313). Pluvial : Par infiltration. Pas de fossés accompagnant la route.
DESCRIPTION DU PAYSAGE	Le hameau de Montaillac correspond à un ancien village, qui dispose de sa chapelle et de son cimetière. Située sur un plateau sommital, son développement historique a été contraint par la topographie marquée sur les quatre quadrans.
CONTEXTE ECOLOGIQUE	Occupation du sol et habitats naturels et d'espèces des parcelles constructibles : Les potentiels constructibles à vocation d'habitations correspondent tous à des potentiels de restructuration de jardins, dont l'enjeu de conservation est très faible. Le potentiel à vocation d'activités correspond à une prairie fauchée, dont l'enjeu est modéré. Présence de haies et arbres : Une haie d'importance capitale a été identifiée en limite de la zone d'activité définie au Nord du hameau de Montaillac. Pour des raisons environnementales et paysagères, celle-ci devrait bénéficie d'une protection stricte au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'urbanisme. Contexte ZNIEFF : Le secteur ne se situe au sein d'aucune ZNIEFF. La ZNIEFF la plus proche se situe à plus de 4 km à l'Est du secteur. Contexte Natura 2000 : Le secteur se situe à proximité du site Natura 2000 du réseau hydrographique du Dropt. Au plus proche, le site se situe à environ 1 km mètres à l'Ouest. Le site Natura 2000 intègre le Dropt ainsi que les cours d'eau qui y sont connectés. Il englobe également les milieux terrestres attenants qui présentent un enjeu de conservation écologique important. Le site correspond à une Zone Spéciale de Conservation créée par l'arrêté du 27 octobre 2015. Il représente une superficie totale de 2 450 ha et abrite 19 espèces d'intérêt communautaire, notamment des mammifères aquatiques, chiroptères, reptiles, insectes et poissons. Aucun rejet d'eaux pluviales ou usées ne se fera directement dans le site Natura 2000. Autres périmètres reconnus : Aucun autre périmètre environnemental reconnu ne se situe à proximité du secteur constructible. Réseaux écologiques TVB : L'état des lieux des continuités écologiques d'Aquitaine mentionne un corridor boisé surfacique au contact de la zone, au Sud. Le diagnostic de terrain est venu confirmer ce corridor, en mettant notamment en évidence un flux récurrent de faune terrestre à environ 250 mètres au Sud du secteur. Présence de zones humides : Rappel (cf. page 69) : la définition des zones humides ne répond pas aux exigences du Code de l'environnement. Aucune étude pédologique n'a été conduite. Seuls les critères floristiques ont été appliqués. Aucune zone humide ne se trouve au sein du secteur. Présence d'un cours d'eau : Aucun cours d'eau ne se situe au sein de la zone ou à proximité immédiate. .
CONTEXTE HYDRAULIQUE	Description de l'écoulement gravitaire : Ecoulements gravitaires multidirectionnels (plateau sommital). Présence de fossés : Aucun fossé le long de la route départementale.
RISQUES ET NUISANCES	Canalisations de matières dangereuses : Aucune canalisation de matières dangereuses sur la commune. Cavités souterraines : Aucune cavité souterraine au sein du secteur constructible ou dans ses environs immédiats. Inondations et incendie : Le secteur n'est pas concerné par le risque incendie et inondation. Installations industrielles : Aucune installation industrielle à proximité du secteur. Mouvements de terrain : Commune soumise au PPR Argiles approuvé le 22 janvier 2018. Retrait-gonflement des sols argileux : Le secteur se situe dans un secteur d'aléa faible. Séismes : La commune se trouve en zone de sismicité 1 (très faible). Pollutions des sols et anciens sites industriels : Aucun ancien site industriel ne se trouve à proximité du secteur.

Cheminement des réflexions, évaluation des incidences et mesures préconisées	
RAPPELS DES CARACTERISTIQUES DU PROJET	Le projet d'urbanisation de Loubès-Bernac prévoit neuf secteurs constructibles.
SYNTHESE DU CHEMINEMENT AYANT ABOUTI AU CHOIX DU SITE	Le secteur de Montaillac correspond à la désignation d'un secteur d'activité créé au contact d'une enveloppe déjà urbanisée offrant 4 potentiels de densification.
INCIDENCES PREVISIBLES	Incidences sur les habitats naturels et les espèces : Aucune incidence sur les habitats naturels et les espèces. Incidences sur les formations boisées : Aucune incidence sur les haies et autres formations boisées en cas de protection de la haie identifiée au contact du secteur d'activité. Incidences sur les périmètres environnementaux reconnus (hors Natura 2000) : Aucune incidence prévisible sur les périmètres environnementaux reconnus (hors Natura 2000). Incidences spécifiques sur le réseau Natura 2000 : Aucune incidence prévisible sur les espèces et les habitats ayant justifié la désignation du site Natura 2000. Incidences sur les réseaux écologiques : Aucune incidence prévisible sur les réseaux écologiques locaux. Incidences sur les zones humides : Aucune incidence prévisible sur les zones humides. Incidences sur le réseau hydrographique : Aucune incidence prévisible sur le réseau hydrographique. Incidences sur la ressource en eau potable : Aucune incidence prévisible sur la ressource en eau potable. Incidences sur la gestion des eaux pluviales : Aucune incidence prévisible sur la gestion des eaux pluviales. Incidences sur le paysage : Aucune incidence prévisible sur le paysage. Incidences sur la santé humaine : Aucune incidence prévisible sur la santé humaine.
MESURES COMPLEMENTAIRES PRECONISEES	Aucune mesure complémentaire préconisée.

D. Analyse des résultats de l'application de la carte communale

a. Critères, indicateurs et modalités de suivi

Conformément à l'article R. 161-3 du Code de l'urbanisme, la carte communale devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation ou de sa révision.

Ainsi, les critères retenus correspondent aux grandes thématiques abordées dans le diagnostic territorial. Au moins un indicateur de suivi a été défini pour chaque critère, et les modalités de suivi de cet indicateur sont précisées dans le tableau ci-après.

Critère	Indicateur	Echelle de suivi	Valeur référence	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Démographie	Taille de la population	Commune							
	Taille des ménages	Commune							
Logement	Nombre de nouvelles constructions	Commune							
Eau potable	Rendement du réseau AEP	Syndicat							
Assainissement	Taux de conformité des installations	Syndicat							
Incendie	Conformité des PEI	Commune							
	Part des secteurs constructibles couverts	Commune							
Agriculture	Surface déclarée à la PAC	Commune							
Gestion économe de l'espace	Nombre de DC et PR comblés	Commune							
Paysage	Nombre d'interventions déclarées sur le petit patrimoine identifié	Commune							
Environnement	Linéaire de haies	Commune							
	Superficie des zones humides	Commune							

E. Résumé non technique et méthodologie

a. Prévisions de développement

Le projet porté par la municipalité de Loubès-Bernac est un projet qui vise à définir neuf secteurs constructibles. Cinq secteurs sont à vocation d'habitat. Ces différentes zones devraient permettre la construction d'environ 28 à 33 nouvelles constructions, selon une densité moyenne de 7 à 9 logements par hectare environ. Trois secteurs à vocation touristique ont été définies (hébergement à Chatony, hébergement léger de loisir au bourg et Village des Pruniers) . Un secteur à vocation d'activités a été défini, offrant deux potentiels d'installation d'activité et un secteur pour la création d'un parking au Moulin du Compte.

b. Articulation de la carte avec les supra-documents

En l'absence de SCOT intégrateur, l'élaboration de la carte communale a notamment pris en compte l'état des lieux des continuités écologiques, qui remplace le SRCE d'Aquitaine, annulé en 2017. Par ailleurs, la définition du projet a pris en compte les orientations et les objectifs du SDAGE Adour-Garonne et du SAGE du Dropt, même si ce dernier n'est qu'en cours d'élaboration.

c. Caractéristiques des secteurs constructibles

Après un diagnostic agricole, paysager et environnemental permettant de faire ressortir les principales contraintes à l'urbanisation, les secteurs constructibles ont été définis au niveau des parties actuellement urbanisées de la commune. Ces parties actuellement urbanisées ont été cartographiées comme enveloppes urbaines à partir du moment où au moins cinq habitations étaient distantes de moins de 100 mètres. Les parcelles définies en extension de ces enveloppes urbaines ont été définies en tenant compte de l'ensemble des enjeux réglementaires et patrimoniaux présents, afin notamment de préserver le cadre de vie.

d. Incidences de la carte communale sur l'environnement et spécifiquement sur le réseau Natura 2000

L'analyse des incidences de la carte communale sur l'environnement et spécifiquement sur le réseau Natura 2000 permet de conclure à l'absence d'incidences notables de celle-ci, sur les habitats naturels et les espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000.

e. Justifications de la délimitation des secteurs

La délimitation des secteurs a été conditionnée d'une part par le dimensionnement du projet communal et d'autre part par la présence d'enjeux réglementaires ou patrimoniaux limitants, tels que la préservation d'ouvertures paysagères, la présence d'un milieu naturel patrimonial, la présence d'une activité agricole pérenne, une topographie marquée, etc.

f. Séquence ERC

L'application de la séquence « Eviter-Réduire-Compenser » a été appliquée dès la phase de diagnostic. En matière de milieux naturels par exemple, les secteurs à enjeux forts ont été évités. La réduction des incidences du projet a également été appliquée dès la phase de diagnostic, celui-ci mettant en évidence des enjeux patrimoniaux, qui ne représentent pas nécessairement de verrou réglementaire pour l'urbanisation, mais qui gagnent à être évités dans un souci de préservation du cadre de vie. Il s'agit par exemple des secteurs définis avec un enjeu de conservation écologique modéré, ou de la présence de haies, arbres remarquables, etc. Une proposition de délibération a été formulée au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'urbanisme afin de préserver ces éléments patrimoniaux du paysage et de définir, le cas échéant, les modalités de leur protection.

g. Critères, indicateurs et modalités de suivi

Des indicateurs de suivi ont été définis pour chaque grande composante étudiée dans le cadre de la carte communale. Le tableau de suivi vise à constituer un tableau de bord opérationnel, facile à compléter pour la municipalité, et permettant d'identifier à un stade précoce les éventuels impacts négatifs imprévus et ainsi envisager si nécessaire les mesures appropriées, par exemple la révision de la carte communale ou l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

h. Méthodologie d'étude

L'étude a été conduite par une équipe multidisciplinaire constituée d'urbanistes (Etienne BADIANE, Cécile GUYARD) et d'un écologue spécialisé sur les questions de planification territoriale (Thomas SIRE). Plusieurs visites de terrain ont été conduites en Septembre 2018 à l'occasion du diagnostic, puis dans le cadre de l'élaboration du zonage entre Janvier et Avril 2019. Les dates de prospection ont permis d'identifier avec précision les sensibilités environnementales présentes. Cette expertise a par ailleurs été complétée par la consultation du CEN Aquitaine et du CBN Sud-Atlantique.

ANNEXES

MODALITÉS D'APPLICATION DES RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME

Secteur constructible :
Dans ce secteur, les conditions d'équipement permettent l'implantation de toute construction (à l'exclusion de celles à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage). Celles-ci devront respecter les dispositions des Règles Générales d'Urbanisme.
Secteur à vocation d'activité :
Dans ce secteur, les conditions d'équipement permettent l'implantation de toute construction à vocation d'activité artisanale (à l'exclusion de celles à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage). Celles-ci devront respecter les dispositions des Règles Générales d'Urbanisme.
Secteur constructible à vocation touristique:
Dans ce secteur, les conditions d'équipement permettent l'implantation de toute construction à vocation touristique (à l'exclusion de celles à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage). Celles-ci devront respecter les dispositions des Règles Générales d'Urbanisme.
Secteur constructible à vocation d'équipements :
Dans ce secteur, les conditions d'équipement permettent l'implantation de toute construction à vocation d'équipements publics (à l'exclusion de celles à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage). Celles-ci devront respecter les dispositions des Règles Générales d'Urbanisme.
Secteur non constructible
Dans ce secteur, sous réserve des articles R111-2, R 111-3, R 111-4, R 111-13, R 111-14, R111-26, 111-27 du Code de l'Urbanisme, ne sont admises que :
1°) l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes, ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant
2°) la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment

- dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles :
3°) les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs
4°) les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelle
5°) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière *
6°) les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production *
7°) les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole *

* rappel : Ces constructions et installations sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces constructions et installations sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipement définies par les Règles Générales d'Urbanisme (notamment les articles R 111-5, R111-6, R 111-8 à R 111-13 du Code de l'Urbanisme).

Les autres articles des Règles Générales d'Urbanisme restent applicables.

Zone non constructible inondable :
Dans ce secteur, ne sont admises que les constructions et installations citées dans le secteur enon constructible et sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation (article R111-2 du Code de l'Urbanisme).
Les autres articles des Règles Générales d'Urbanisme restent applicables.

ANNEXE : CARTE DES ENJEUX


Légende
Enveloppe équipement
Enveloppe activité
Enveloppe urbaine
Potentiels de restructuration
Dents creuses
Mise à jour du bâti
Enjeux environnementaux
Zone humide : enjeux fort
Boisement : enjeux modéré
Arbre remarquable
Flux de faune
Haies
TVB
Bleue
Verte
Enjeux agricoles
Périmètre de 100m pour les élevages
Périmètre de 50m pour les vignes et vergers
Périmètre de 50m pour les zones Appellation d'Origine Protégée
Bournizeau
Goudard
Les Capets
Les Faux
Les Bouhets
Les Brisseaux
La Charpentière
Meyrac
La Martigne
Moulin
Bertoumieux
La Fonlongue
Breton
Montaillac
Bournizeau
Les Bouhets et Les Brisseaux
Goudard
Les Capets
Moulin et Montaillac
La Charpentière et le Bourg
La Fonlongue et Bertoumieux
La Martigne
Breton
Meyrac
Les Faux
URBADOC

TABLE DES MATIERES

AVIS AU LECTEUR *5*
PREAMBULE *6*
1 Les objectifs d'élaboration des cartes communales 6
2 Les attendus réglementaires d'une carte communale 7
3 Le contenu d'une carte communale 8
3.1 Le rapport de présentation 8
3.2 Le ou les documents graphiques 8
4 La procédure 8

CHAPITRE I : EXPOSE DU DIAGNOSTIC ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS 9
Situation et articulation avec les autres documents *11*
1 L'articulation avec les autres documents 11
1.1 Les documents avec lesquels la carte communale doit être compatible 11
1.2 Absence de SCOT 11
1.3 Les documents à prendre en compte 11
1.4 Les documents de références 11
2 L'inscription territoriale 13
2.1 Le département du Lot et Garonne 13
2.2 Groupement de Communes 13
2.3 La Communauté de Communes du Pays de Duras 13
2.4 Les bassins de vie 13
3 Les servitudes d'utilité publique 15
3.1 La servitude AC1 – Protection des Monuments Historiques 15
3.2 La servitude AS1 – Protection des eaux potables et minérales 15
3.3 La servitude PM1 – Risque naturels - Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) 15
3.4 Chemin de halage et de marche pied 15
3.5 A2 – Conduites souterraines d'irrigation 15
3.6 Servitude I4 relative au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine 15
4 Les prescriptions 15

CHAPITRE II : EXPOSE DU DIAGNOSTIC 17
La démographie *19*
1 Une croissance démographique relativement stable 19
2 Des soldes migratoires hétéroclites 19
3 Une diminution de la taille des ménages 19
4 Prospectives 2030 : Quels sont les enjeux de développement ? 21
5 22
EQUILIBRE social de l'habitat *23*
1 Un parc de logements hétérogène 23
2 L'habitat individuel et l'accès à la propriété, deux moteurs de développement 23
3 Prospectives Habitat en 2030 25
1 Situation Générale 27
2 Une économie locale tournée vers les services et l'agriculture 27
3 Prospectives économiques à l'horizon 2030 29
ECONOMIE AGRICOLE *31*
1 Avant-propos 31
2 Des conditions de production 31
2.1 Un socle géologique composé de différents roches sédimentaires 31
2.2 Avec des contraintes topographiques qui peuvent être marquées 31
3 L'évolution de l'agriculture 33
3.1 Une baisse relativement modérée du nombre d'exploitations 33
3.2 Une production diversifiée avec une mutation des élevages 33
4 Productions et outils de production 33
4.1 Des productions diversifiées 33
4.2 Qui sont souvent orientées vers la qualité 35
4.3 Une activité qui occupe et valorise 70% du territoire 35
4.4 Avec des cultures elles aussi assez diversifiées 37
5 Des exploitants encore nombreux mais au devenir incertain 37
5.1 Une densité d'exploitation encore assez forte 37
5.2 Mais une population agricole vieillissante 37
5.3 Mais aussi des projets qu'il convient de prendre en compte 37
6 L'incidence des outils de production sur le projet 39

6.1 Éviter la proximité entre les exploitations, zones d'élevage et zones d'habitat 39
6.2 Prendre en compte également les zones d'appellation et les parcelles plantées en vignes et en vergers 39
6.3 Acter les orientations nécessaires à la préservation 39
Equipements, services et réseaux *42*
1 Les équipements structurants 42
1.1 Les cimetières 42
1.2 Les équipements scolaires 42
2 Présence de commerces et activités 42
3 Les associations 42
1 Bilan : des pôles de services à proximité 44
2 Les réseaux 44
2.1 La distribution de l'eau potable 44
2.2 La défense incendie 44
2.3 L'assainissement 44
2.4 L'aménagement numérique 44
2.5 Le réseau électrique 44
CHAPITRE III: ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT **45**
Aménagement de l'espace *47*
1 Les paysages, porteurs de l'identité locale 47
1.1 Le paysage de la Vallée du Dropt 47
1.1 Le paysage des Collines de Guyenne 47
1.1 Des atouts paysagers à préserver pour les six communes 47
2 Morphologie urbaine 49
2.1 Une armature urbaine composite 49
2.2 Les communes au cas par cas 49
2.3 Une périurbanisation généralisée 49
2.4 Le bâti à usage d'activité économique 49
1 Enjeux architecturaux et patrimoniaux 51
1.1 Les caractéristiques architecturales 51
1.2 Le patrimoine vernaculaire 53
Mobilités *55*
1 Rappel législatif 55
2 La mobilité supra-communale 55
3 Les mobilités douces 57
4 Les transports en commun 57
5 Le stationnement 57
6 Les points dangereux 59
7 Analyse des entrées de bourg 59
Contexte hydrographique *67*
Environnement naturel *69*
Gestion econome de l'espace *84*
1 La gestion économe de l'espace, une nécessité ? 84
1.1 Les nuisances de l'étalement urbain 84
1.2 Les attendus réglementaires 84
2 16,6 hectares consommés depuis 2008 à vocation d'habitat 84
3 Scénario de prélèvement selon une projection au fil de l'eau relative à l'analyse démographique 84
4 Scénario de prélèvement selon une projection au fil de l'eau prenant en compte le desserrement des ménages et du nombre de logements vacants 86
5 D'importants potentiels de densification à l'intérieur des enveloppes urbaines 93
5.1 Les dents creuses : 4,5 ha bruts 93
5.2 Les fonds de jardins, un potentiel de restructuration de 27,2 ha bruts 93
Bilan analytique *95*
CHAPITRE IV : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS **97**
LES OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE *98*
LES secteurs STRATEGIQUES CONSTRUCTIBLES *101*
3 Les secteurs constructibles à vocation d'activités 105
4 Le secteur constructible à vocation d'équipement public au lieu-dit Moulin du Compte à Montaillac 105
5 Le secteur constructible à vocation touristique 106
6 Perspectives de développement 108
7 Les dispositions de la carte communale 109

7.1 Secteur constructible 109
7.2 Secteur à vocation d'activités 109
7.3 Secteur touristique 109
7.4 Secteurs non constructibles 109

CHAPITRE V : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ACTIVITE AGRICOLE ET L'ENVIRONNEMENT 111
LES INCIDENCES sur l'AGRICULTURE 113
LES INCIDENCES sur l'ENVIRONNEMENT 114
ANNEXES 146

ANNEXE : CARTE DES ENJEUX 147
LEXIQUE 152

LEXIQUE

[1] **Droit de préemption :** Le droit de préemption est une procédure permettant à une personne publique (ex : collectivité territoriale) d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies par elle, un bien immobilier mis en vente par une personne privée (particulier) ou morale (entreprise), dans le but de réaliser des opérations d'aménagement urbain. Le propriétaire du bien n'est alors pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix et aux conditions qu'il souhaite.

[2] **Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) ou Loi Grenelle II** : La loi ENE (loi du 12.7.10 : JO du 13.7.10) constitue le second volet du Grenelle de l'environnement. En 257 articles elle fixe de nouvelles règles environnementales et de performance énergétique pour le bâtiment, les transports, l'urbanisme, l'eau, l'énergie… Elle comporte des mesures propres à faire évoluer les pratiques dans tous les bâtiments y compris les logements.

[3] **Zone Natura 2000** : Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques. En France, le réseau Natura 2000 comprend 1758 sites.

[4] **Art. L101-1** : Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

[5] **Art. L161-3** : La carte communale respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 et L. 101-2. Elle est compatible avec les documents énumérés à l'article L. 131-4. Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

[6] **Article L161-4 :** La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

[7] **Démographie** : La démographie est l'étude quantitative et qualitative de l'âge des populations et de leurs dynamiques, à partir de caractéristiques telles que la natalité, la fécondité, la mortalité, la nuptialité (ou conjugalité) et la migration. Le démographe analyse les variations de ces phénomènes dans le temps et dans l'espace, en fonction des milieux socio-économiques et culturels.
Sur cette base la prospective démographique est en mesure d'établir différents scenarii d'évolution : de type tendanciels, alternatifs, de crise ou de ruptures, etc.