

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE GAURIAC

Elaboration prescrite par D.C.M. du 19 Mars 2004
Projet de PLU arrêté par D.C.M. du
Dossier soumis à Enquête publique par arrêté du
PLU approuvé par D.C.M. du

PLAN LOCAL d'URBANISME

1.1. Rapport de Présentation

sarl METROPOLIS, urbanistes
18 rue Quintin
33 000 BORDEAUX
Tél. 05.57.79.38.74/ Fax. 05.56.79.38.74



Fabien CHARLOT, paysagiste dplg
75 rue Paul Camelle
33 100 BORDEAUX

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
A- SITUATION GEOGRAPHIQUE	6
B- REPERES HISTORIQUES	7
ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	8
A. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE	9
1. LE MILIEU PHYSIQUE	9
2. LE MILIEU VIVANT	12
B. CONTEXTE PAYSAGER	17
1. CONTEXTE	17
2. IMPRESSION GENERALE DU PAYSAGE	18
EVOLUTION URBAINE ET COMPOSANTES TERRITORIALES	23
A- EVOLUTION HISTORIQUE	24
B- OCCUPATION DES SOLS	26
1. PLAN GENERAL	26
2. LA VIGNE	27
3. LES BOISEMENTS	27
4. LES JARDINS DOMESTIQUES	28
5. LES AUTRES TYPOLOGIES VEGETALES	29
C. PATRIMOINE ET TYPOLOGIES URBAINES	29
1. LE PATRIMOINE	29
2. LES ZONES ARCHEOLOGIQUES SENSIBLES ET SITES PREHISTORIQUES	32
3. LES TYPOLOGIES BATIES	32
4. LES LISIERES URBAINES	35
PRESENTATION DE L'EXISTANT	38
A- LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL	39
B- DEMOGRAPHIE	40
1- EVOLUTION GENERALE DE LA POPULATION	40
2- STRUCTURE DES MENAGES	42
C- EMPLOI	43
1- LA POPULATION ACTIVE	43
2- EVOLUTION DES SECTEURS D'ACTIVITE	45
3- LA RELATION DOMICILE – TRAVAIL	45
D- ACTIVITES ECONOMIQUES	46
1- L'AGRICULTURE	46
2- LES ACTIVITES TERTIAIRES	48
E- HABITAT	48
F- EQUIPEMENTS GENERAUX	51
1- LES EQUIPEMENTS SOCIOCULTURELS ET SPORTIFS	51
2- LES SERVICES ET LES MANIFESTATIONS COMMUNALES	51
3- L'EQUIPEMENT SCOLAIRE	51
G- EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE	53
1- STRUCTURE VIAIRE	53
2- ORDURES MENAGERES	55
3- RESEAU D'EAU POTABLE	55
4- ASSAINISSEMENT	57
5- RESEAU D'ADDUCTION AU GAZ	60
6- DEFENSE INCENDIE	61

ENJEUX ET OBJECTIFS COMMUNAUX	63
A. ENJEUX DE DEVELOPPEMENT	64
B. RAPPEL DES MOTIVATIONS ET OBJECTIFS DE LA COMMUNE	65
C. MISE EN PERSPECTIVE DES CHOIX ET ORIENTATIONS PAR RAPPORT AU	
DIAGNOSTIC	66
1. BILAN DE LA PRESENTATION DE L'EXISTANT	68
2. BILAN DE L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	66
PRISE EN COMPTE DES RISQUES	66
3. BILAN DE L'EVOLUTION URBAINE ET DES COMPOSANTES TERRITORIALES	67
JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PLU	70
A. JUSTIFICATION DU PROJET DE DEVELOPPEMENT	71
1. UN PROJET QUI REpond A DES BESOINS	71
2. UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DU PRINCIPE D'EQUILIBRE	76
B. JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT	80
1. LES ZONES URBAINES	80
2- LES ZONES A URBANISER	81
3- LES ZONES AGRICOLES	82
4- LES ZONES NATURELLES	83
5- LES ESPACES BOISES CLASSES	83
6- LA PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE BATI REMARQUABLE	84
7- LES EMPLACEMENTS RESERVES	85
C. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	86
1- INCIDENCES SUR LES EAUX DE SURFACES ET MESURES COMPENSATOIRES	86
2- INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET MESURES COMPENSATOIRES	87
3- INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET MESURES COMPENSATOIRES	87

Préambule

L'élaboration du PLU de GAURIAC a été prescrite par délibération du Conseil Municipal, le 19 mars 2004.

Elle intervient après l'entrée en vigueur de la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

Elle a pour implication l'élaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui présente les orientations en matière d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, et la mise en place d'une concertation en amont de la phase d'enquête publique.

Le présent document fait état d'un diagnostic, c'est à dire une analyse à un instant donné, de l'existant, des différents facteurs et indicateurs qui contribuent à donner à la commune sa physionomie. Il tend à mettre en évidence les enjeux en termes d'évolution, les opportunités et les problèmes liés à la mise en place des nouveaux projets et à la préservation de la qualité architecturale et environnementale.

Ce diagnostic fait partie intégrante du Rapport de Présentation du PLU. Le fond et la forme du Rapport de Présentation est défini par l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme.

Article R.123-2 : le Rapport de Présentation

Il expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;

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

Il analyse l'état initial de l'environnement ;

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L.121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L.111-1-1 [...], expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportés par le règlement et justifie l'institution des secteurs de zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L.123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles.

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

Ce diagnostic formule, en guise de conclusion, une série de questionnement visant à éclairer les orientations possibles du PADD.

INTRODUCTION

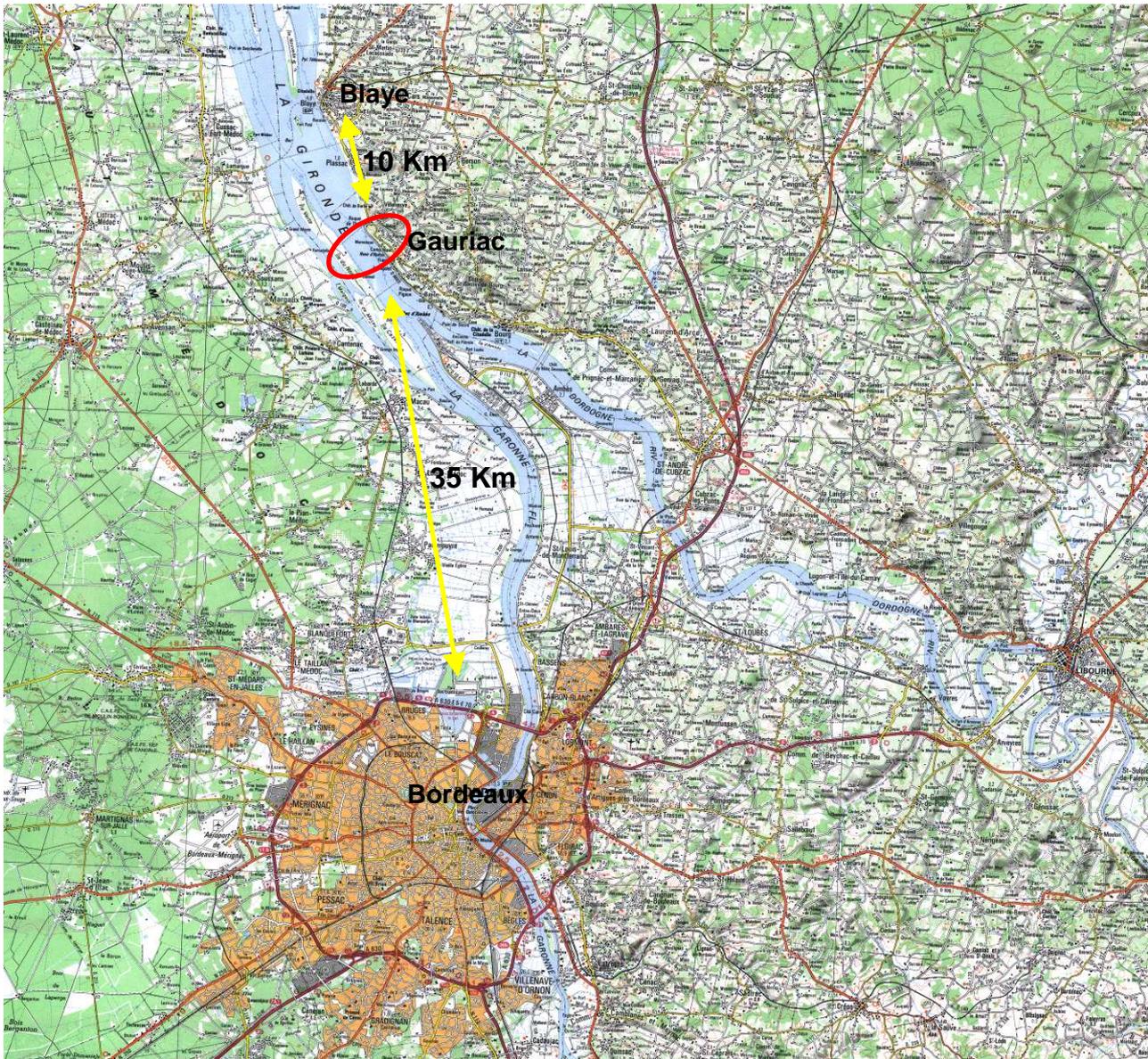
A- SITUATION GEOGRAPHIQUE

B- REPERES HISTORIQUES

A- SITUATION GEOGRAPHIQUE

Située à environ 35 kilomètres au nord de Bordeaux, la commune de Gauriac se trouve sur les berges de la rive droite de la Gironde, légèrement en aval du bec d'Ambes, point de confluence de la Garonne et de la Dordogne. Traversée par la route départementale RD 669 qui la relie à Saint-André de Cubzac (à 15 km à l'est) et à Blaye (à 10 km à l'ouest).

Avec ses 842 habitants au dernier recensement (INSEE, population légale 2007) et un territoire communal de 554 ha, Gauriac appartient administrativement au canton de Bourg sur Gironde, qui compte 14 autres communes (Bayon, Bourg, Comps, Mombrier, Lansac, St Ciers de Canesse, St Trojan, St Seurin, Prignac et Marcamps, Pugnac, Samonac, Tauriac, Teuillac, Villeneuve), et qui sont aussi rassemblées en une Communauté de Communes dont le siège est à Bourg.



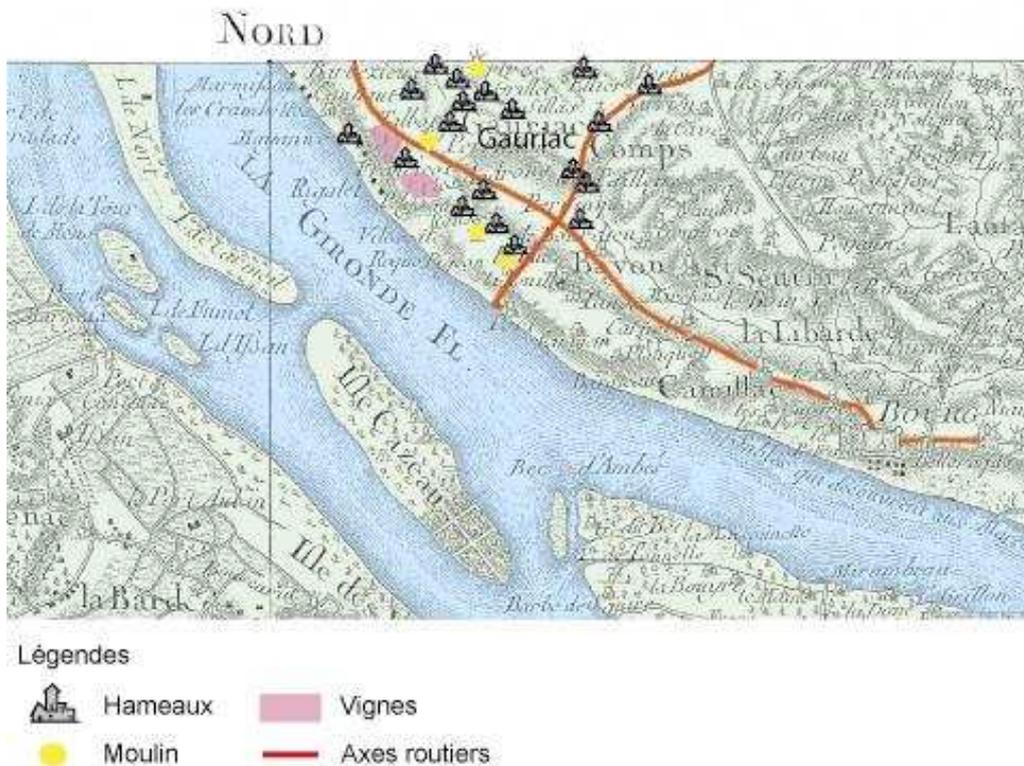
Plan de situation géographique : source IGN Atlas Routier 1/100 000°

Entre fleuve et falaise, la Corniche de la Gironde offre un point de vue inégalable sur l'estuaire, ses îles, le Médoc et le bec d'Ambes. Tout au long de la route se succèdent des hameaux pittoresques. Les maisons de pêcheurs côtoient celles des capitaines au long cours, les habitations troglodytiques s'accrochent aux parois de la falaise, les cabanes à carrelets tendent leurs filets.

La commune de Gauriac, dont l'activité est très orientée vers la viticulture, ne s'est que peu développée du fait d'une faible pression liée à son isolement géographique, mais aussi aux différentes contraintes que l'on rencontre sur son territoire.

B- REPERES HISTORIQUES

Blottie sur la rive droite de la Gironde, la commune de **Gauriac** bénéficie d'une situation et d'un climat privilégiés. Les premiers habitants ont occupé des abris sous roche au paléolithique puis vint la villa gallo-romaine **Gaviriacus** qui donna son nom au village. Le château de Thau et l'abside de l'église datent du moyen âge.



Source : Carte de Cassini

Du XVème à la fin du XIXème siècle, l'extraction de la pierre calcaire dans des carrières souterraines marque l'activité du village. Ce matériau était expédié par le fleuve et a contribué à la construction de Bordeaux.



Source : Cartes postales de 1900

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

A. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE

B. CONTEXTE PAYSAGER

A. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE

1. Le milieu physique

a- Le climat

Les vents dominants soufflent de l'ouest et du nord-ouest. Les premiers amènent les précipitations et la fraîcheur marine, les seconds sont facteurs de froid (et parfois de gel) en hiver.

Les précipitations sont fréquentes, 100 à 150 jours de pluie par an. Les températures sont caractéristiques d'un climat océanique avec des hivers relativement doux et des étés relativement chauds, où des périodes de canicules peuvent survenir. Ces périodes peuvent être entrecoupées d'orages d'été relativement violents de juin à septembre, provoquant des afflux d'eaux pluviales dans les canalisations allant jusqu' à saturer le réseau hydrographique.

b- Géographie

Le territoire de Gauriac est formé de deux grands ensembles « terriens » :

- le premier, l'île du Nord, est une étendue relativement plane (5m NGF) émergeant de la Gironde et soumise aux risques d'inondations.
- le second est une étendue continentale aux formes variées.

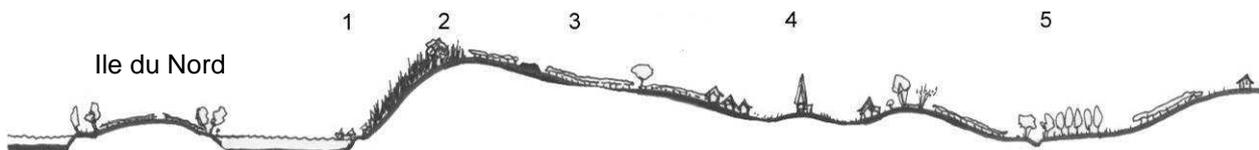
Ce dernier territoire connaît un relief accidenté se décomposant en cinq grands domaines parallèles à l'estuaire de la Gironde.

A l'ouest, une langue de terrains érodés (1) est comprise entre le fleuve et la falaise du plateau (2). Ce dernier est élevé d'une cinquantaine de mètres et s'interrompt donc brutalement sur une falaise aux affleurements calcaires visibles. Le plateau (3) et s'abaisse ensuite régulièrement vers l'est et vers une nouvelle vallée alluviale située à des altitudes similaires aux berges de la Gironde (5).

Au centre de la commune, un vallon ancien (4), creusé depuis le bourg, a été choisi aux origines de Gauriac pour mettre en scène l'église dans un site naturel.

Au nord, un affleurement calcaire (2) non érodé forme un merlon, véritable vigie tournée vers l'estuaire.

Le territoire de Gauriac possède un relief tranché contraignant le développement. Seule la situation en plateau semble actuellement propice à une urbanisation.



1. Les berges, résultat de l'érosion du plateau calcaire avec des attitudes moyennes de 5m NGF. Il s'agit d'une bande de terrain peu large de quelques dizaines à quelques centaines de m en de rares points. Ces terrains sont, pour la plupart, situés en zone de risques forts (inondations ou éboulements).



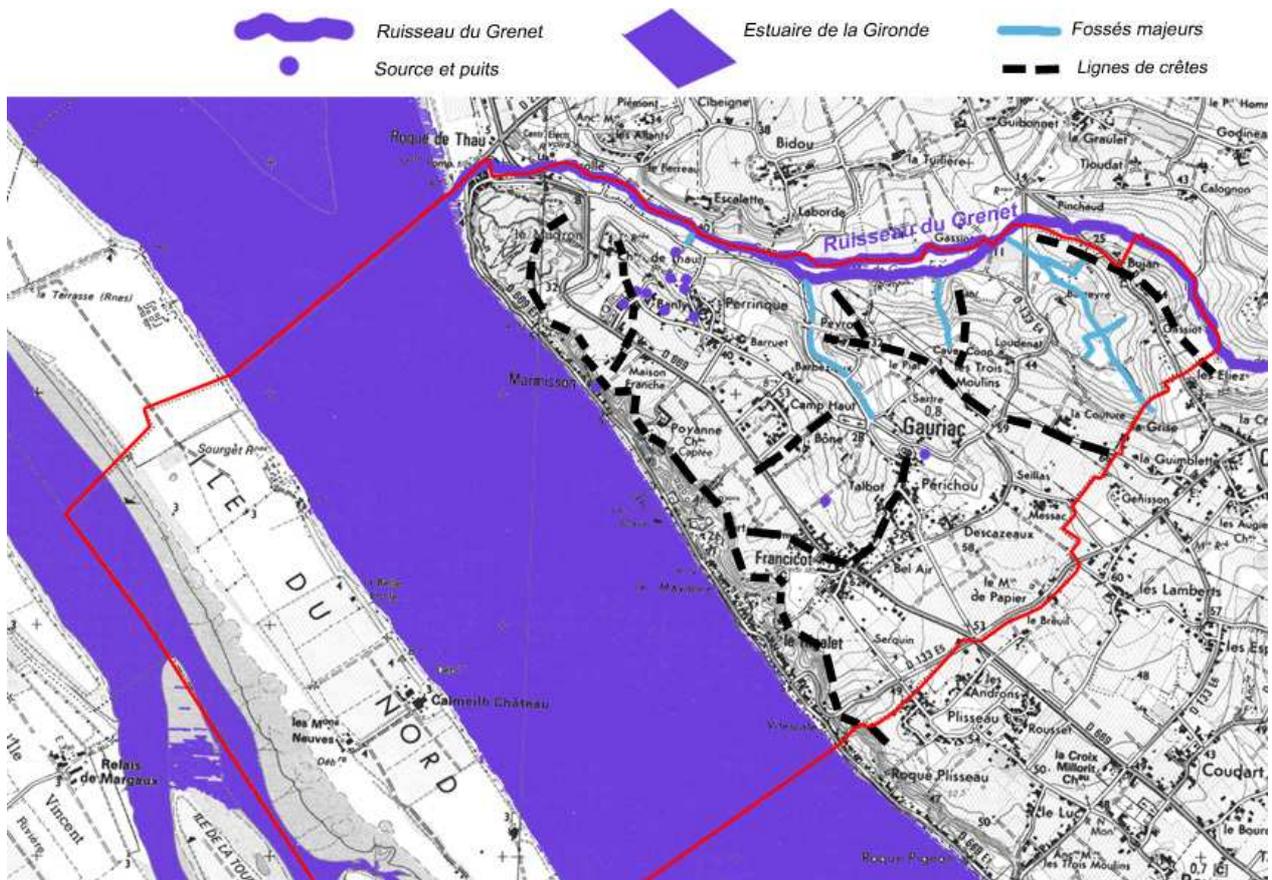
L'espace des berges, et du pied de coteau : un espace couvert aujourd'hui par l'urbanisation

2. La falaise calcaire –altitudes variant de 5m NGF en pied de coteau à 35m NGF au sommet des falaises. Les pentes sont fortes et parfois interrompues par des carrières creusées à flanc de colline.
3. Le plateau : le relief y est légèrement descendant de 66m NGF à 40m NGF d'ouest en est. Le plateau est légèrement vallonné et par endroit creusé de dolines résultant d'effondrements souterrains à proximité des falaises.
4. Le vallon du bourg : un thalweg de direction nord-sud vient interrompre le plateau depuis le bourg ancien jusqu'à la vallée du ruisseau du Grenet, formant une large dépression plus ou moins creusée au centre de la commune.
5. La vallée du ruisseau du Grenet : en limite nord et est de la commune, la vallée du Grenet marque une dépression dans le coteau calcaire avec des altitudes moyennes de 11m NGF. Les pentes sont donc importantes par rapport au coteau (altitude moyenne 45 à 60m NGF) sans être trop raides.

La commune de Gauriac a donc une structure géographique simple en bandes parallèles au fleuve. Le relief est relativement mouvementé, contraignant et réduisant les espaces éventuellement constructibles.

c- Réseau hydrographique

Le territoire communal est bien sûr marqué par la présence de l'estuaire de la Gironde légèrement en aval du bec d'Ambès et de la confluence de la Garonne et de la Dordogne. La Gironde occupe environ 1/3 de la surface communale. Elle subit les influences de l'océan (marée, salinité...).



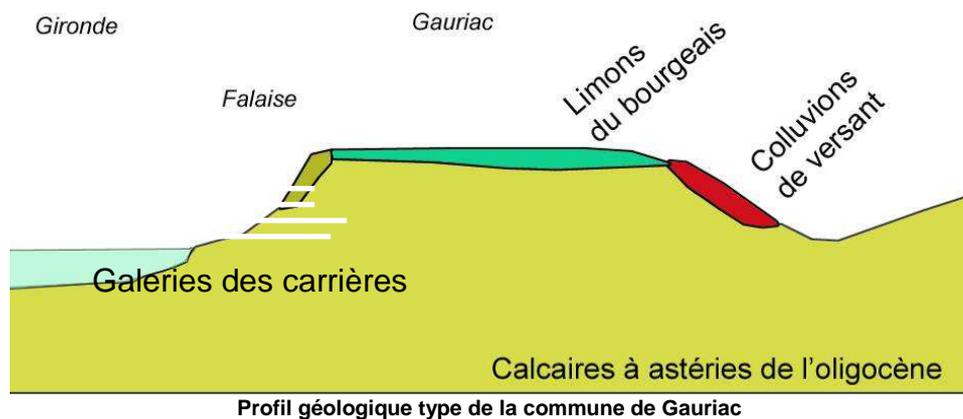
En second lieu, le réseau hydrographique est marqué par le ruisseau du Grenet marquant les limites nord et est de la commune. Il s'agit d'un ruisseau de petite taille, mais néanmoins toujours en eau. Enfin, s'écoulant du bourg et rejoignant le Grenet à l'est, un fossé d'écoulement peu visible aujourd'hui à néanmoins formé un vallon bien marqué au centre de la commune.



Aperçu de la vallée du Grenet

d- Géologie et sols

Le sous-sol gauriacais a été l'une des richesses majeures de la commune, mais c'est aussi l'une de ses contraintes majeures. Le sous-sol est constitué de couches de calcaires à astéries de l'oligocène. Les couches supérieures du plateau et du coteau côté vallée du Grenet sont formées de limons du Bourgeais et de colluvions de versant.



Profil géologique type de la commune de Gauriac



Affleurements calcaires et habitat troglodyte

La roche calcaire, étant de bonne qualité pour la construction de veines souterraines, a longtemps été exploitée au cours des siècles ; si bien que la commune connaît aujourd'hui de nombreux problèmes d'effondrements dus à la superposition de galeries de carrières (le maximum recensé étant de neuf niveaux).

Ainsi, l'ensemble de la corniche du plateau est victime d'effondrements divers ponctuels ou plus importants, tels les dolines formées à l'ouest de Francicot. Les hameaux de Banly et Perrinque sont aussi soumis à ce type d'aléas. Le remblaiement ponctuel, par des matériaux rapportés, des terrains situés à proximité de ces lieux-dits est d'ailleurs un facteur d'aggravation du risque d'effondrement.



Comblement d'une doline pour l'exploitation agricole

Plus naturellement, la falaise calcaire connaît elle aussi des éboulements dus à l'érosion éolienne et hydraulique des terrains. La végétation spontanée se développant sur ces éboulis, est aujourd'hui un facteur de fermeture des paysages.

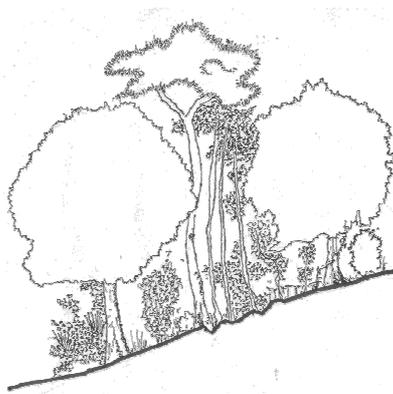
La richesse passée de Gauriac en termes de calcaire de construction provoque indirectement aujourd'hui des risques d'effondrement et une condamnation d'un certain nombre de terrains en bordure de la corniche, ainsi que sur le plateau.

2. Le milieu vivant

a- La faune et la flore

La flore appartient au domaine atlantique européen avec « un ensemble de plantes plus ou moins étroitement confinées à l'ouest du continent où les influences atlantiques sont nettement prédominantes ». Le secteur aquitain de ce domaine atlantique comprend, d'une part, les espèces atlantiques qui recherchent un climat doux, une faible amplitude thermique et un degré hygrométrique élevé et, d'autre part, un certain nombre d'espèces méditerranéennes favorisées par ce climat doux.

Les coteaux et le plateau sont occupés par la vigne et des prairies. L'état de climax (stade final de la friche) est celui de la chênaie.



Exemple de boisements méditerranéens dominés par le chêne vert

Au niveau des zones humides, de nombreuses ripisylves (boisements de milieux humides) à base de robiniers, aulnes (*Alnus glutinosa*), frêne (*Fraxinus excelsior*), et lierre terrestre (*Glechoma hederacea*) sont visibles.

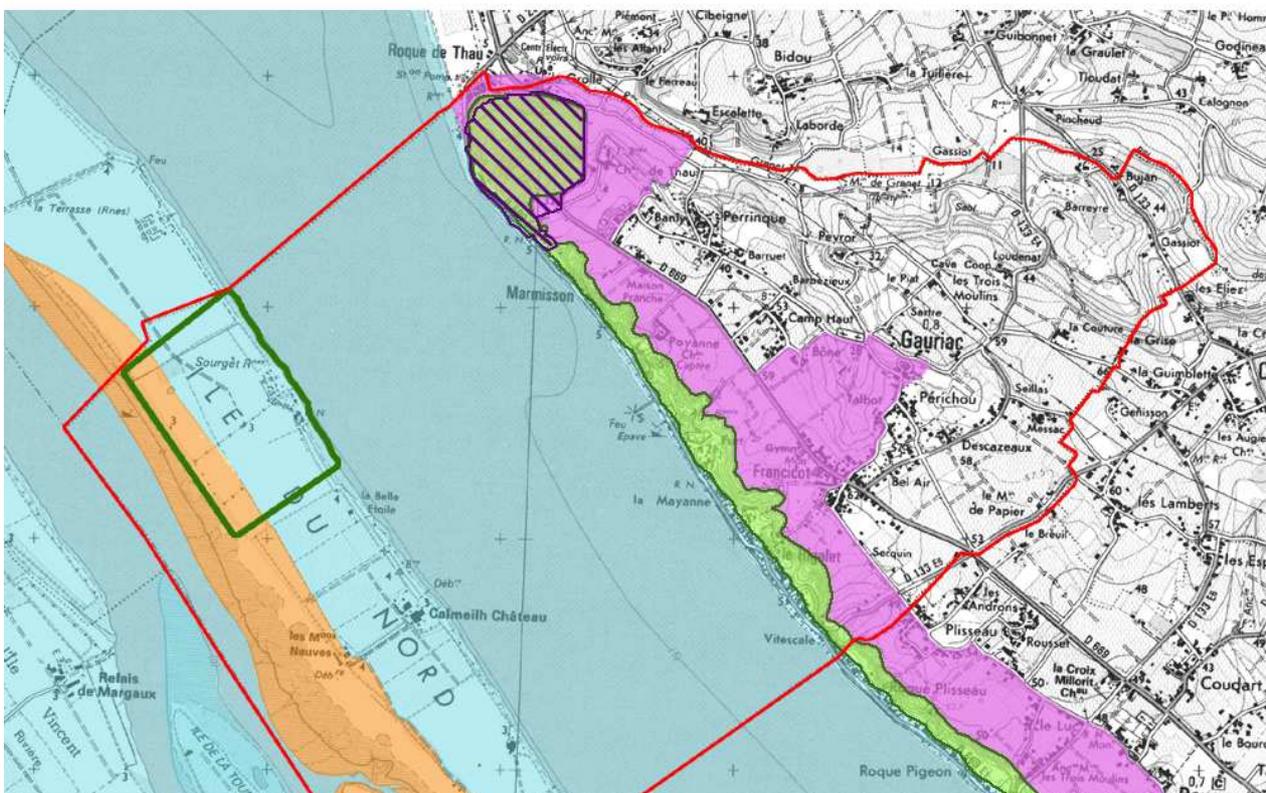
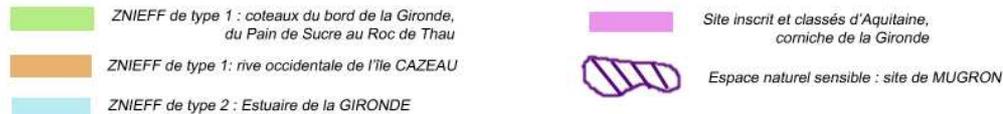
La faune sauvage se retrouve dans 2 secteurs principaux : les berges du Grenet, écosystèmes dominés par la flore et la faune de milieux humides, et le coteau boisé refuge de l'avifaune.

En ce qui concerne les **espèces piscicoles**, la Gironde (cf. informations écologiques pour le site Natura 2000).représente une zone de migration et de frayères où viennent se réfugier diverses espèces d'esturgeons (*Acipenser sturio*), d'aloses (*Alosa alosa* et *Allosa fallax*), de saumons (*Salmo salar*), ou de lamproies (*Lampretra planeri* et *Lampretra fluviatilis*).

b- Ecosystèmes naturels réglementés à prendre en compte

La commune de Gauriac est concernée par cinq périmètres naturels réglementés ou en voie de réglementation qui sont :

- ZNIEFF de type 2 : Estuaire de la Gironde
- Zone protection spéciale (ZPS) : pour les sites éligibles comme sites d'intérêt communautaire (SIC) et pour les zone spéciales de conservation (ZSC) (Recensement Natura 2000) – L'estuaire de la Gironde
- ZNIEFF de type 1 : coteau du Nord de la Gironde, du Pain de Sucre au Roc de Thau
- ZNIEFF de type 1 : rive occidentale de l'île du Nord – île Cazeau
- Zone préemption au titre des espaces naturels sensibles – site du Mugron



Repérage des zones naturelles réglementées (d'après documents DIREN AQUITAINE)

- La ZNIEFF de type 2 n° 3646 : Estuaire de la Gironde

La commune de Gauriac est donc concernée par la ZNIEFF de type 2 de l'estuaire de la Gironde, périmètre qui comprend le fleuve, les îles, les berges et une bande de terrains en pied de coteau.

Cette ZNIEFF de 49 700 ha varie selon des altitudes de 0 à 5 m NGF. Cette zone, appartenant en grande partie au domaine public fluvial, est composée de l'estuaire, mais aussi de vasières côtières, le tout sur des terrains variés (sables et alluvions, argiles, marnes, limons, sols salins et vases).

Pour la commune de Gauriac, la proposition de zonage se justifie par le fait que l'estuaire constitue « un lieu d'échanges présentant une faune et une flore originales en ce qui concerne l'avifaune, l'estuaire est un couloir migratoire important (limicoles et canards, en particulier), ainsi qu'une zone d'alimentation.

Il s'agit également d'une zone migratoire pour des poissons, dont certaines sont protégés (Esturgeon...), ainsi que d'une zone de frayères, et d'alimentation (production primaire importante) ».

Des dégradations et des menaces proviennent de « La centrale nucléaire du Blayais dont l'eau de refroidissement est puisée puis rejetée dans la Gironde, du piégeage des alevins et des larves par les

tambours rotatifs, entraînant une forte mortalité, de l'extraction de sables et de graviers, et de la pollution urbaine et industrielle. »



Repérage de la ZNIEFF de type 2 n° 3646 : Estuaire de la Gironde (d'après documents DIREN AQUITAINE)

Quelles sont les conséquences réglementaires qu'impose ce classement ?

Le classement en espace Natura 2000, Directive Habitat est en cours. Son but est de définir des zones d'habitats naturels d'intérêt communautaire (faune et flore) pour des espèces menacées ou dont les espaces sont réduits.

Cette protection de la bio - diversité peut s'accompagner de directives paysagères dans le cas de liens physiques à assurer entre des territoires de protection afin de garantir des continuités spatiales pour la migration de ces espèces.

Chaque état européen a proposé une liste de sites à la commission européenne qui a validé un certain nombre des propositions. Il appartient alors à chaque état, par le biais de ses collectivités locales, de désigner les sites comme ZSC (Zone Spéciale de Conservation) qui s'accompagnent de mesures de gestion et de préservation des habitats désignés. Ceci va donc créer des mesures contractuelles (documents de planification avec agriculteurs et différents acteurs), administratives ou réglementaires en cours d'élaboration. Tout projet sur les zones retenues est donc possible mais est soumis à une évaluation concernant son impact sur le milieu. Cette évaluation permet de s'assurer que ce projet ne porte pas atteinte à l'intégrité de la zone protégée, auquel cas il peut être remis en cause.

Le classement en ZNIEFF constitue un inventaire scientifique et n'a pas de portée réglementaire directe, mais la municipalité doit dans son règlement d'urbanisme assurer la pérennité de ces espaces. Le classement en ZNIEFF de type 2 est plutôt un recensement des milieux naturels des écosystèmes rares et des espaces écologiquement fragiles. Il n'y a pas de contraintes réglementaires particulières en termes d'aménagement, il s'agit plus d'un inventaire de sites et d'une sensibilisation aux contraintes environnementales d'un lieu.

- La zone protection spéciale (ZPS) : pour les sites éligibles comme sites d'intérêt communautaire (SIC) et pour les zones spéciales de conservation (ZSC) (Recensement Natura 2000) – L'estuaire de la Gironde

La commune de Gauriac est concernée par la proposition de classement en sites d'intérêt communautaires (SIC) de l'estuaire de la Gironde n°FR7200677.

Le site éligible s'étend depuis la partie charentaise de l'estuaire jusqu'au bec d'Ambès sur une surface de 32 790 ha.

L'estuaire de la Gironde est considéré comme un lieu essentiel pour la conservation de variétés de poissons rares (lamproie, alose, saumons...) et d'oiseaux migrateurs. Cette conservation passe par le maintien de la diversité des milieux (mer, bras de mer, prairies humides, vasières, forêts et milieux soumis à la marée). Parmi les autres espèces, notons la présence de mammifères, d'amphibiens, de reptiles, d'espèces d'oiseaux non migrateurs et d'espèces végétales telles que l'angélique.

Quelles sont les conséquences réglementaires qu'impose ce classement ?

Un décret accompagne les sites Natura 2000 et modifie le code rural pour les sites concernés.

Un document d'objectifs contenant l'analyse de l'état initial du site, le recensement des espèces, les mesures réglementaires de protection par rapport aux activités humaines recensées, les objectifs de conservation ou de restauration des milieux, les propositions de mesures permettant d'atteindre les objectifs, des cahiers des charges, les moyens financiers et les procédures de suivi est créé pour chaque zone.

Le classement en espace Natura 2000, Directive Habitat est en cours. Son but est de définir des zones d'habitats naturels d'intérêt communautaire (faune et flore) pour des espèces menacées ou dont les espaces sont réduits.

Cette protection de la biodiversité peut s'accompagner de directives paysagères dans le cas de liens physiques à assurer entre des territoires de protection afin d'assurer des continuités spatiales pour la migration de ces espèces.

Chaque état européen a proposé une liste de sites à la commission européenne qui a validé un certain nombre des propositions. Il appartient alors à chaque état, par le biais de ses collectivités locales, de désigner les sites comme ZSC (Zone Spéciale de Conservation) qui s'accompagnent de mesures de gestion et de préservation des habitats désignés en concertation avec les différents acteurs et utilisateurs des sites (agriculteurs, chasseurs, élus, chambres consulaires...). Ceci va donc créer des mesures contractuelles (documents de planification avec agriculteurs et différents acteurs), administratives ou réglementaires en cours d'élaboration.

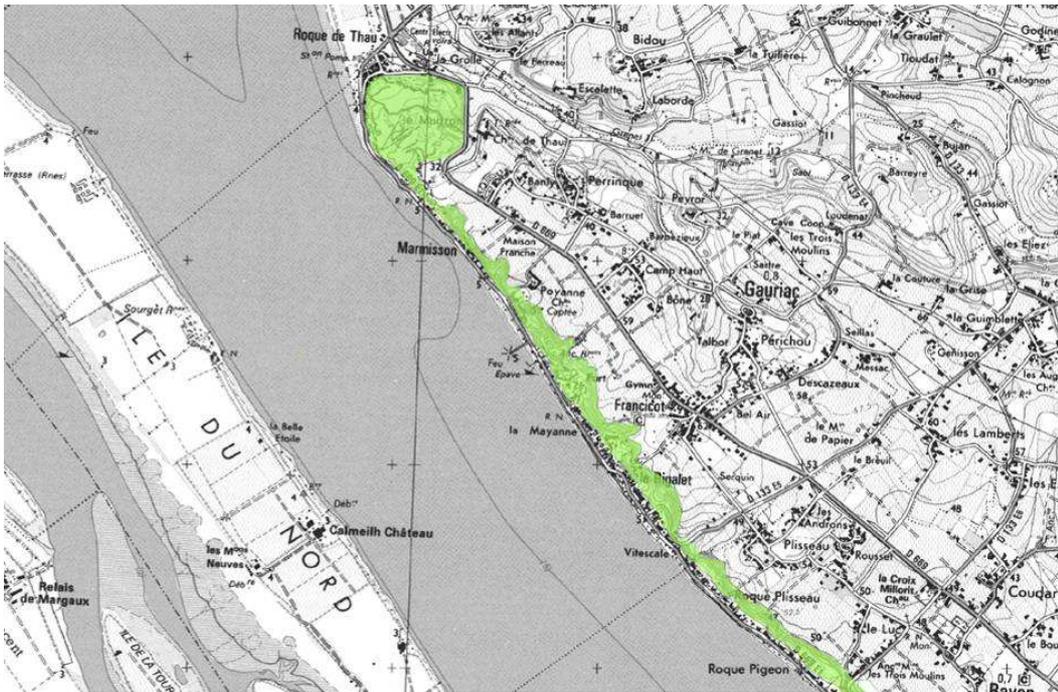
Tout projet sur les zones retenues est donc possible mais est soumis à une évaluation concernant son impact sur le milieu. Cette évaluation permet de s'assurer que ce projet ne porte pas atteinte à l'intégrité de la zone protégée, auquel cas il peut être remis en cause.

- La ZNIEFF de type 1 : coteau du Nord de la Gironde , du Pain du Sucre au Roque de Thau

La commune de Gauriac est concernée par la ZNIEFF de type 1, du coteau du Nord de la Gironde, du Pain du Sucre au Roque de Thau périmètre, s'étendant sur les communes de Gauriac, Bayon et Saint-Seurin de Bourg pour une surface de 75 ha.

Le zonage à forte déclivité de 5 à 45 m NGF correspond aux affleurements du coteau calcaire et présentant des milieux rares en Aquitaine. La sécheresse voir l'aridité du substrat rocheux a favorisé l'émergence d'écosystèmes méditerranéens dominés par le chêne vert mais aussi de prairies sèches dites pelouses à orchidées.

Ces milieux variés de forêts, garrigues, friches, parois rocheuses, éboulements présentent en outre un fort intérêt paysager renforcé par la présence d'habitats troglodytes.



Repérage de La ZNIEFF de type 1 : coteau du Nord de la Gironde, du Pain du Sucre au Roc de Thau (d'après documents DIREN AQUITAINE)

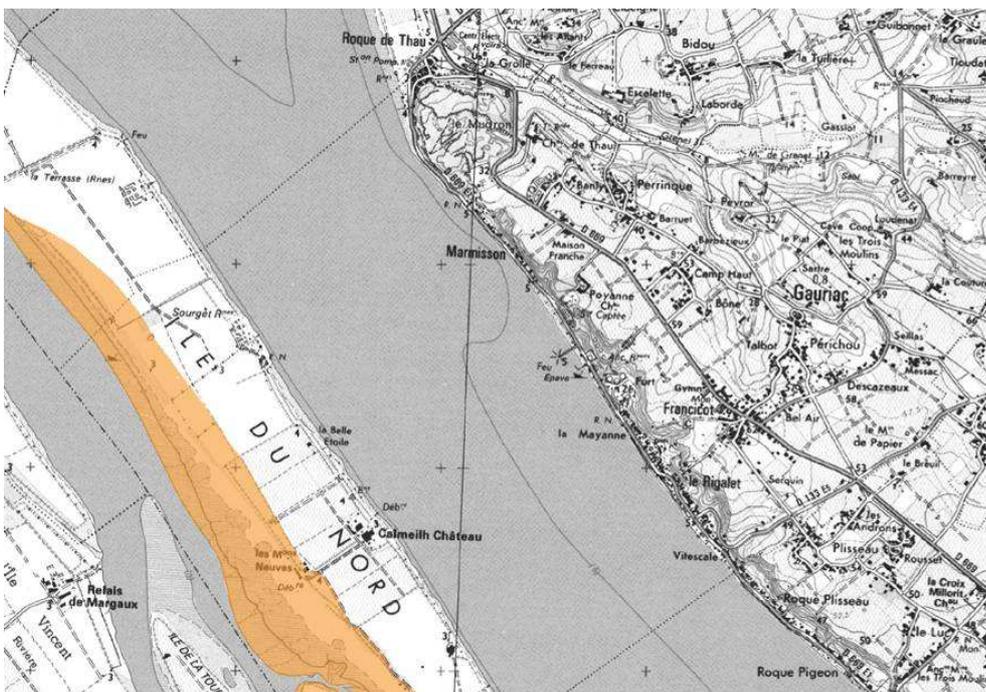
- La ZNIEFF de type 1 : rive occidentale de l'île du Nord – île Cazeau

La commune est concernée par la ZNIEFF de type 1, rive occidentale de l'île du Nord – île Cazeau qui s'étend sur six communes de part et d'autre de l'estuaire, pour une surface de 236 ha. Les altitudes de 3 à 4 m NGF sont celles de l'île.

Les milieux de vasières côtières, de marais et de prairies humides éloignés des villages sont favorables à la nidification d'oiseaux migrateurs.

Une grande diversité écologique due à des milieux variés et à un pâturage modéré des prairies a justifié le zonage en ZNIEFF.

Il est à signaler qu'une partie de l'île du Nord a été achetée fin 2001 par le conservatoire du Littoral, pour ses fortes potentialités pour l'avifaune, notamment.



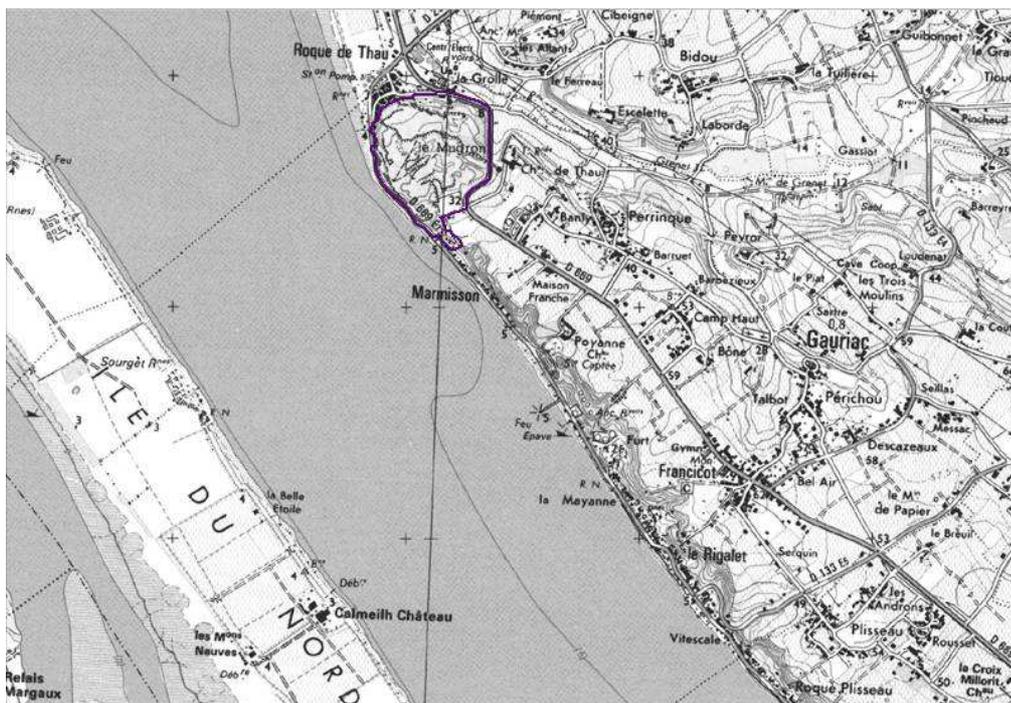
Repérage de La ZNIEFF de type 1 : rive occidentale de l'île du Nord – île Cazeau (d'après documents DIREN AQUITAINE)

- La zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles – site du Mugron

La commune de Gauriac est enfin concernée par une zone de préemption au profit du Conseil Général de Gironde, au titre des espaces naturels sensibles pour le site du Mugron. Le but de ce classement est le rachat de sites naturels et leur réhabilitation en vue d'une ouverture au public. La préemption peut être assurée, pour l'acquisition et l'aménagement du site, par le conservatoire du littoral ou la commune, ce qui est ici le cas.

L'intérêt du site est la présence des falaises calcaires couvertes d'une végétation méditerranéenne offrant depuis la corniche de larges panoramas sur la Gironde.

Ce site a longtemps été laissé en l'état du fait de la présence d'un dépôt ancien de mines, aujourd'hui enlevé.



Repérage de la zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles – site du Mugron (d'après documents Conseil Général GIRONDE)

Ecosystèmes naturels à prendre en compte :

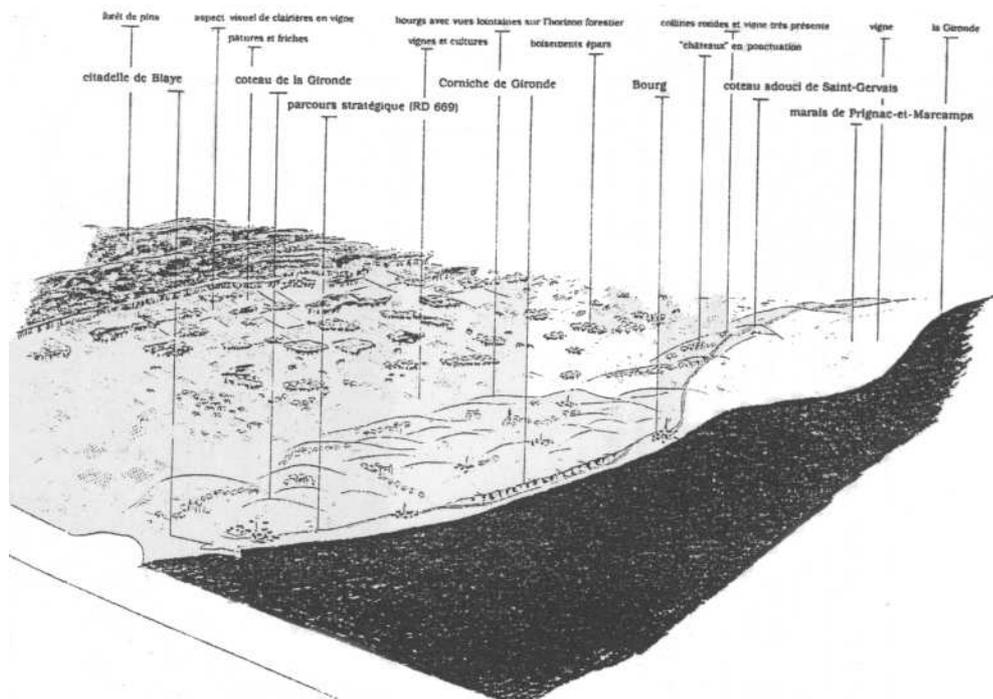
Quatre périmètres naturels réglementés (ZNIEFF et Natura 2000) occupent donc le territoire communal, ainsi qu'un site classé.

Les zones des îles, des berges de l'estuaire, des coteaux boisés, de la corniche doivent être classées en priorité en zones Naturelles ou espaces boisés classés pour les sites les plus remarquables.

B. CONTEXTE PAYSAGER

1. Contexte

L'atlas des paysages de la Gironde (« Connaissance et valorisation des paysages de la Gironde : étude préalable à la définition d'une politique du paysage – FOLLEA – Adam – Gautier ») classe Gauriac dans l'entité paysagère des « collines de Bourg et de Blaye ». Les limites géographiques en sont Blaye au nord et Saint André au sud, l'estuaire à l'ouest, et l'arrière pays à l'est.



Bloc diagramme général des collines de Bourg et de Blaye».

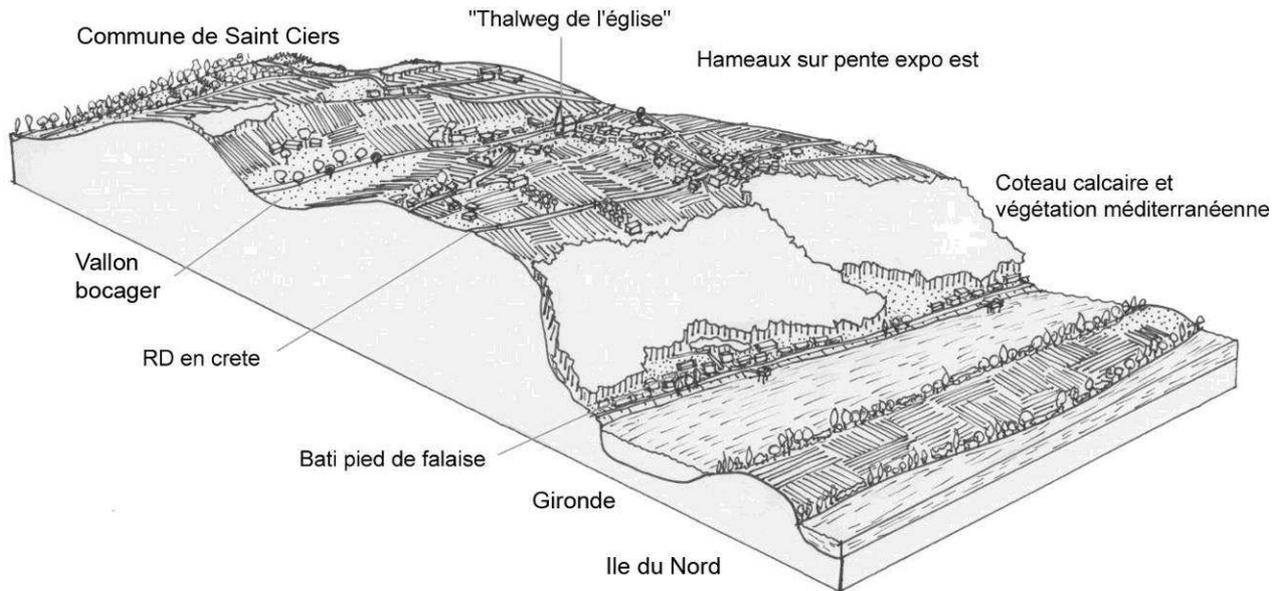
Les caractéristiques géographiques présentent une structure « en bandes » parallèles en partant de la Gironde :

- le fleuve, les palus drainés, ou le pied de coteau
- une ligne de coteaux – crêtes, raides, souvent boisés s'arrondissant au niveau des vallées des affluents,
- puis à l'arrière des lignes de collines successives perpendiculaires à la vallée principale.

L'occupation générale du sol est variée, alternant boisements en terrains humides ou pentus, prairies en fond de vallées et vignes sur une majorité des sommets et des pentes des coteaux.

2. Impression générale du paysage

Le territoire de la commune de Gauriac connaît des ensembles paysagers relativement tranchés. D'ouest en est, des strates de paysages viennent se juxtaposer.



Bloc diagramme du territoire communal de la commune de Gauriac

a- L'île du Nord

Traditionnellement viticole, l'île du Nord a connu un moment un développement de la culture du maïs associé enrichissement progressif. Depuis quelques années la culture de la vigne se développe à nouveau en même temps qu'apparaissent des cultures maraîchères.

La partie nord de l'île est propriété du Conservatoire du Littoral et devient un lieu de nidification d'espèces d'oiseaux migrateurs, trouvant un point d'arrêt au cours de leur remontée de l'estuaire girondin.



L'île du Nord est rattachée aux îles Cazeau, Verte et de Macau pour former une seule bande de 13 km de long sur 500 m de large environ. Elles appartiennent à trois communes différentes de la rive droite de la Gironde. Bayon possède l'île Cazeau, Gauriac et Villeneuve se partagent l'île du Nord, l'île Verte dépend de Villeneuve et de Plassac, quant à l'île Macau, elle est à cheval sur Gauriac et Bayon.

Le Conservatoire du littoral (C) possède les espaces naturels. L'île Macau et la frange est de l'île Cazeau appartiennent au Port de Bordeaux.

La société civile d'exploitation agricole ATLANTIDE (A), qui a vu le jour le 1^{er} janvier 2007, a acheté une partie de l'île le 7 avril 2007. Elle exploite 519 hectares de surface agricole utile.

b- L'Estuaire de la Gironde

La Gironde a une largeur de près d'1 km au niveau de Gauriac et subit l'influence marine saline de l'estuaire. Ses larges étendues d'eau offrent de larges panoramas ouverts vers l'ouest.

Les berges sont envasées côté île et caillouteuses côté falaise.

Une végétation de ripisylve occupe le sommet des berges avec des roselières puis des grands arbres de milieux humides (saules, frênes, peupliers, aulnes...)



Différentes vues de la route touristique des berges

c- Le pied de coteau

Sur la bande de terrain comprise entre le fleuve et le coteau, une occupation de hameaux anciens denses sur les parties les plus plates alterne avec des boisements au niveau des resserrments.

L'architecture présente rappelle une architecture girondine de vacances tournée vers le fleuve et s'accompagnant de jardins mettant en scène les bâtiments et le fleuve. L'impression de paysage jardiné se retrouve au niveau des hameaux de Vitescale, Rigalet, La Mayanne, Furt, Marmisson et le port de Roque de Thau.



La qualité du site a favorisé une urbanisation ancienne quasi continue en pied de coteau (hameau de Marmisson)

d- Le coteau calcaire – coteaux de bord de Gironde

Cette zone, actuellement classée en ZNIEFF de type 1 présente des parois rocheuses calcaires remarquables, où des falaises, des grottes, des amas rocheux ou même des habitats troglodytes sont visibles. Le coteau est ensuite couvert d'une végétation de type méditerranéenne dominée par le chêne vert.



Affleurements calcaires colonisés par des chênes verts

Par endroit, le boisement est interrompu par d'anciennes carrières à ciel ouvert, aujourd'hui reconquises par une végétation de friches dominée par l'acacia ou le robinier. Certaines parcelles ont été conservées en prairies sèches, lieux favorables au développement des orchidées « des champs ».

e- Le plateau viticole

A l'arrière de l'ensemble de falaise et de coteau, la viticulture jouit d'une situation en belvédère sur l'estuaire. L'horizontalité de la vigne ouvre de larges horizons vers l'ouest ainsi que des vues plongeantes sur la Gironde (depuis Francicot, Serquin, Poyanne...).

Le vignoble connaît sur ce secteur une situation privilégiée du fait de la fragilité des terrains et des risques d'effondrements.

Le paysage viticole se poursuit sur l'ensemble du territoire communal, ne s'interrompant qu'en de rares endroits (vallées humides, fortes pentes et parcelles habitées).

De loin en loin, des châteaux viticoles accompagnés de leurs garennes (grands végétaux de parcs) rythment le paysage (Banly, Poyanne, Camp Haut, Barbezieux, Bône, Descazeau, La Couture, Peyror...).



Larges horizons ouverts au niveau du plateau et de la corniche



f- Les boisements et les friches

Outre le boisement du coteau de Gironde évoqué précédemment, la commune compte certains boisements de feuillus occupant les pentes les plus fortes du coteau longeant la vallée du Grenet, du château de Thau à Barbezieux ou les talus de l'ancienne voie ferrée (robiniers et friches). Le prolongement du coteau au sud du côté chemin de Menille a tendance à s'enfricher par endroit et revenir à un état forestier.

g- La vallée humide du Grenet

En limite nord de la commune, le ruisseau du Grenet a érodé une vallée relativement large. Le paysage est celui d'un résidu de bocage avec des haies arborescentes le long des routes et des chemins.

La végétation y est globalement celle de milieux humides avec la présence de frênes, de peupliers en culture, de saules et d'aulnes.

De nombreux fossés renforcent le caractère rural entretenu de ce secteur.

Le territoire de la commune est marqué par des entités paysagères aux limites claires et très marquées. Le long de l'estuaire, une structure paysagère en bande s'adapte au relief. La vigne devient alors dominante sur le plateau et s'interrompt au niveau des pentes les plus fortes de Perrinque à Peyror. Au nord, la vallée du Grenet présente un paysage différent de bocage relativement entretenu.

EVOLUTION URBAINE ET COMPOSANTES TERRITORIALES

A. EVOLUTION HISTORIQUE

B. OCCUPATION DES SOLS

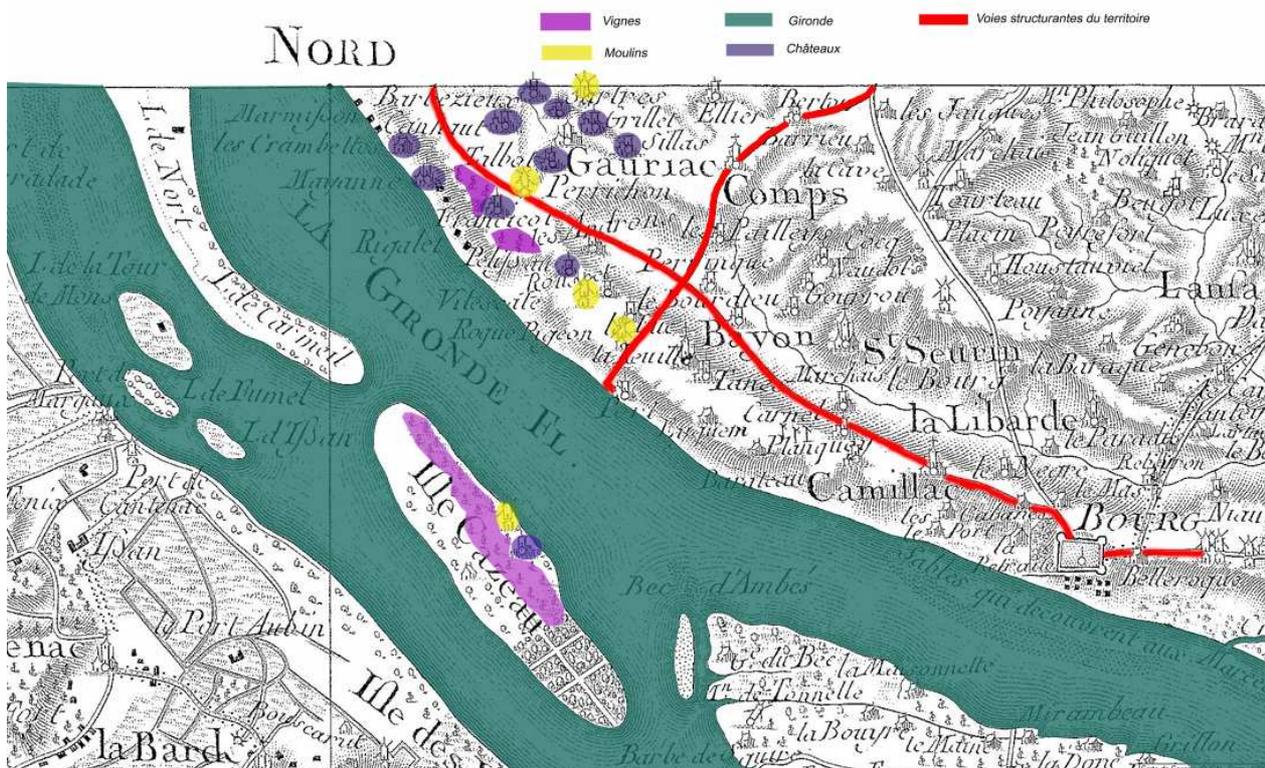
C. PATRIMOINE ET TYPOLOGIES URBAINES

A- EVOLUTION HISTORIQUE

L'analyse de la carte de Cassini (XVIII^{ème}) montre l'installation originelle de Gauriac autour de l'église et un hameau modeste à Francicot. La voie ancienne des coteaux reliant le bourg et les hameaux de Camp Haut, Barbezieux, Perrinque, Banly... est « l'artère » ancienne principale de Gauriac, véritable colonne vertébrale de l'urbanisation. Les divers châteaux, propriétés viticoles et hameaux abritant les métairies viennent s'y implanter.

Peu de voies viennent structurer le territoire perpendiculairement à cet axe. Ainsi, au sud de la commune une voie relie l'arrière pays de Comps vers le port Bayon. Des chemins plus étroits et escarpés viennent relier les « ports » de Roque de Thau et Vitescale. Le territoire est organisé selon les activités agricoles anciennes avec la présence de vignes sur la corniche des coteaux mais aussi sur l'île du Nord.

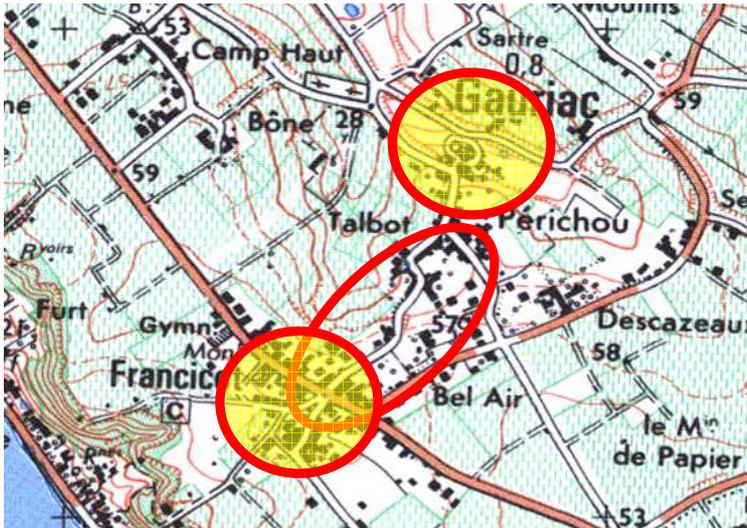
Enfin, des moulins à vent profitent de la situation dégagée au niveau des crêtes et un moulin à eau est implanté le long du Grenet.



Repérage des hameaux et voies anciennes d'après la carte de Cassini (XVIII^{ème})

La création de la voie Bourg – Blaye au cours du 19^{ème} siècle a modifié l'attractivité de ces différents pôles, donnant une place prépondérante à Francicot, qui regroupe aujourd'hui la mairie, les commerces, les écoles, les équipements sportifs.

Pour compléter l'évolution du bourg principal, les deux pôles bien distincts du bourg et de Francicot se sont peu à peu rejoints par un cordon bâti de village rue (voie communale n°1). Dans un second temps, on assiste à un développement linéaire le long de la D133E4 avec du bâti pavillonnaire. Entre ces deux axes un tissu irrégulier plus récent s'est constitué.



Existence de 2 polarités urbaines



Vue aérienne des 2 polarités urbaines



Quant aux divers hameaux, leur développement est resté limité notamment le long du fleuve, à Banly, Perrinque, Donnezan Néanmoins, certains îlots compris entre la voie communale de Banly et la RD669 (Camp Haut, Maison Blanche...) ont été le théâtre d'un mitage en périphérie par du bâti récent fermant peu à peu les cœurs d'îlots.



Vue aérienne de Camp Haut

Peu de constructions se sont implantées le long de la voie « nouvelle », la RD669, ce qui préserve les vues et les paysages visibles.

Concernant les autres pôles communaux, les ports anciens de Roque de Thau et Vitescale - Rigalet existant sur la carte de Cassini sont conservés et ont peu évolué depuis l'époque ancienne.

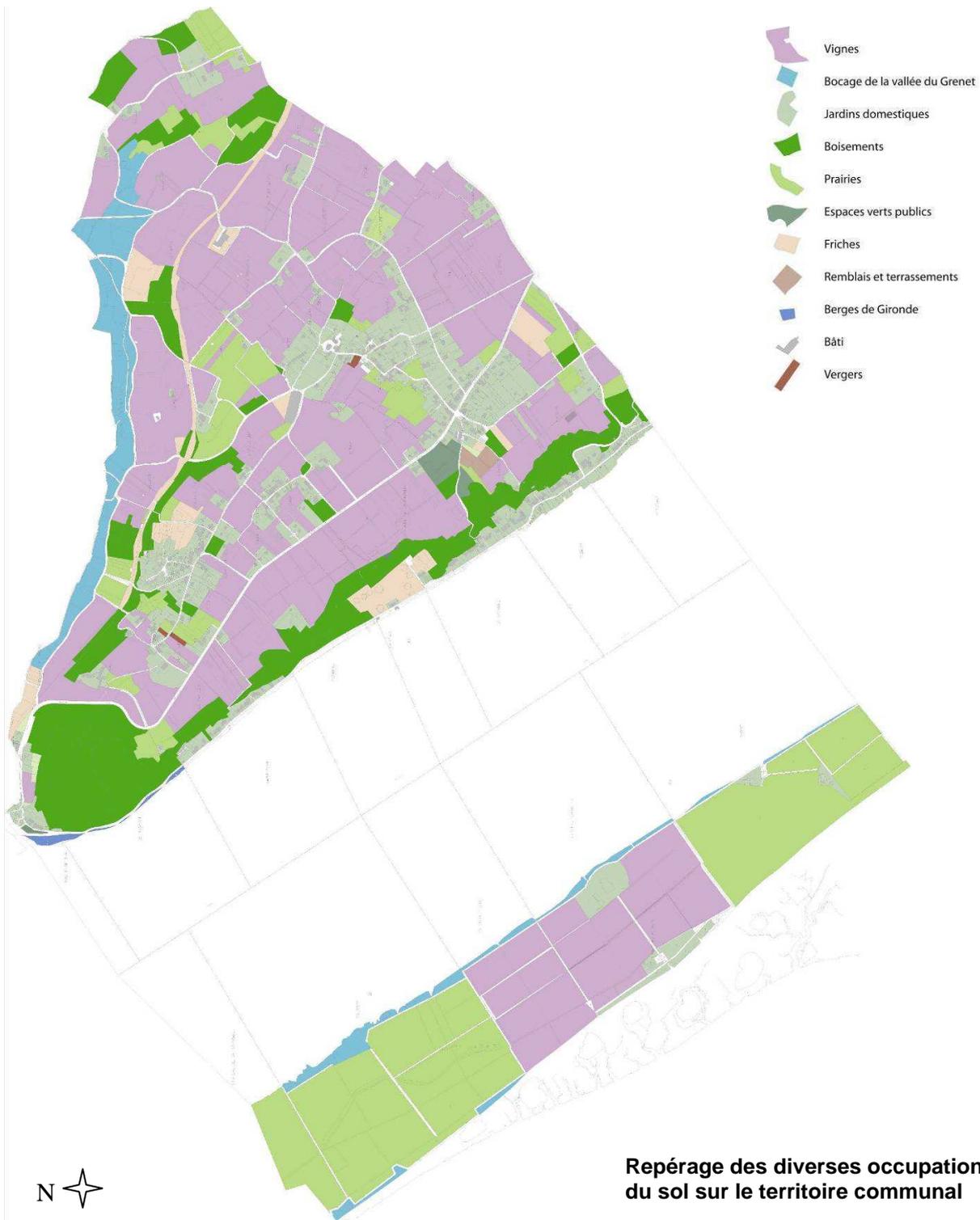
L'urbanisation sur le territoire communal a évolué vers un éclatement de l'urbanisation ancienne, accompagnée d'un rapprochement de l'urbanisation vers la route principale du bourg à Francicot.

B- OCCUPATION DES SOLS

1. Plan général

L'occupation des sols montre une prédominance de la vigne sur le territoire communal. Seules les pentes les plus fortes sont actuellement boisées. La répartition des modes d'occupation des sols laisse une place importante aux jardins d'agrément et espaces domestiques des habitations.

Mis à part sur l'île du Nord, les autres modes d'occupation, friches délaissées, prairies, terres labourées, cultures céréalières sont anecdotiques sur le territoire communal.



2. La vigne

Présente sur l'île du Nord, la viticulture est dominante sur la rive droite de la Gironde. La présence d'un vignoble actif crée un paysage horizontal des grandes étendues viticoles, ainsi que des limites franches avec les boisements ou les zones urbaines.



Repérage des parcelles viticoles sur le territoire communal

Le territoire de la commune de Gauriac est concerné par deux types de zonages AOC, AOC Bordeaux pour l'île du Nord et AOC « Bourg et côte de Bourg – Bourgeais – Bordeaux ».

L'île Nord de Cazeau est globalement couverte par le zonage AOC à l'exception des bâtiments et des berges, ce qui n'est pas forcément en adéquation avec le classement en espace naturel ZNIEFF.

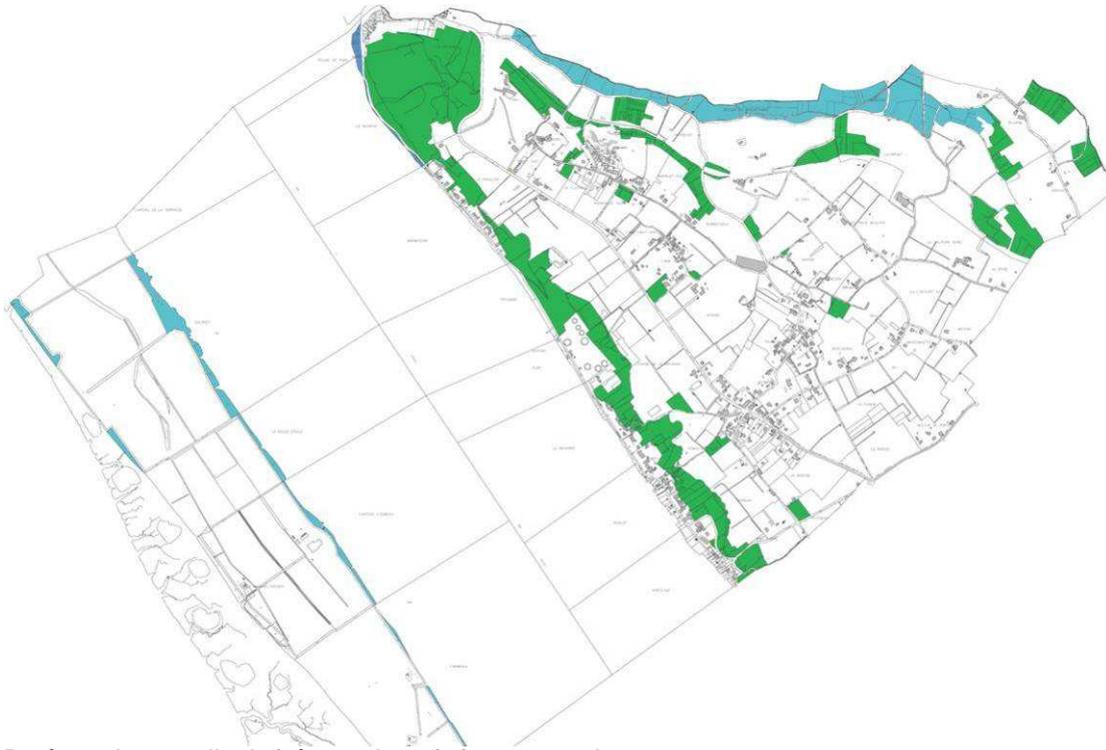
Concernant la partie « continentale » de la commune, le zonage AOC couvre la globalité du territoire, à l'exception de la vallée du Grenet, du port de Roque de Thau, des berges de la Gironde et d'une partie du coteau calcaire boisé.

Le classement de la majeure partie de la commune en AOC pose une véritable contrainte pour un développement urbain. De plus, certains milieux naturels classés (site du Mugron, coteau calcaire, île du Nord...) se superposant avec le zonage AOC posent un problème d'inadéquation entre le classement AOC et la réalité du terrain.

3. Les Boisements

Les boisements sont relativement peu importants sur le territoire communal et sont le fruit d'une reconquête végétale sur les délaissés agricoles. Ainsi on peut distinguer trois grands secteurs :

- le coteau et le rebord de la corniche en boisements de type méditerranéenne (chêne vert)
- des boisements variés de milieu humide dans la vallée du Grenet (frênes, aulnes, chênes, peupliers, saules)
- des boisements de reconquête (acacias...) le long des talus de l'ancienne voie ferrée.



Repérage des parcelles boisées sur le territoire communal

4. Les jardins domestiques

La part des jardins et espaces domestiques sur le territoire de Gauriac est relativement importante au vu de la surface totale de la commune. Elle comprend les jardins, les potagers, les vergers et les espaces concomitants aux habitations.



Repérage des jardins domestiques sur le territoire communal

5. Les autres typologies végétales

Il s'agit des modes d'occupation résiduels telles que les friches, les prairies pâturées, les terres labourées... qui occupent des situations diverses sans réelle logique territoriale, puisque ces occupations diversifiées des sols sont visibles aussi bien dans des vallons humides, des thalwegs secs, le plateau ou au niveau des espaces résiduels entre deux hameaux construits.



Repérage des parcelles résiduelles sur le territoire communal

L'analyse des différents modes d'occupation des sols permet d'avoir une photographie à un instant « t » du territoire communal et permet d'assister le choix de classement des zones urbaines, agricoles ou naturelles.

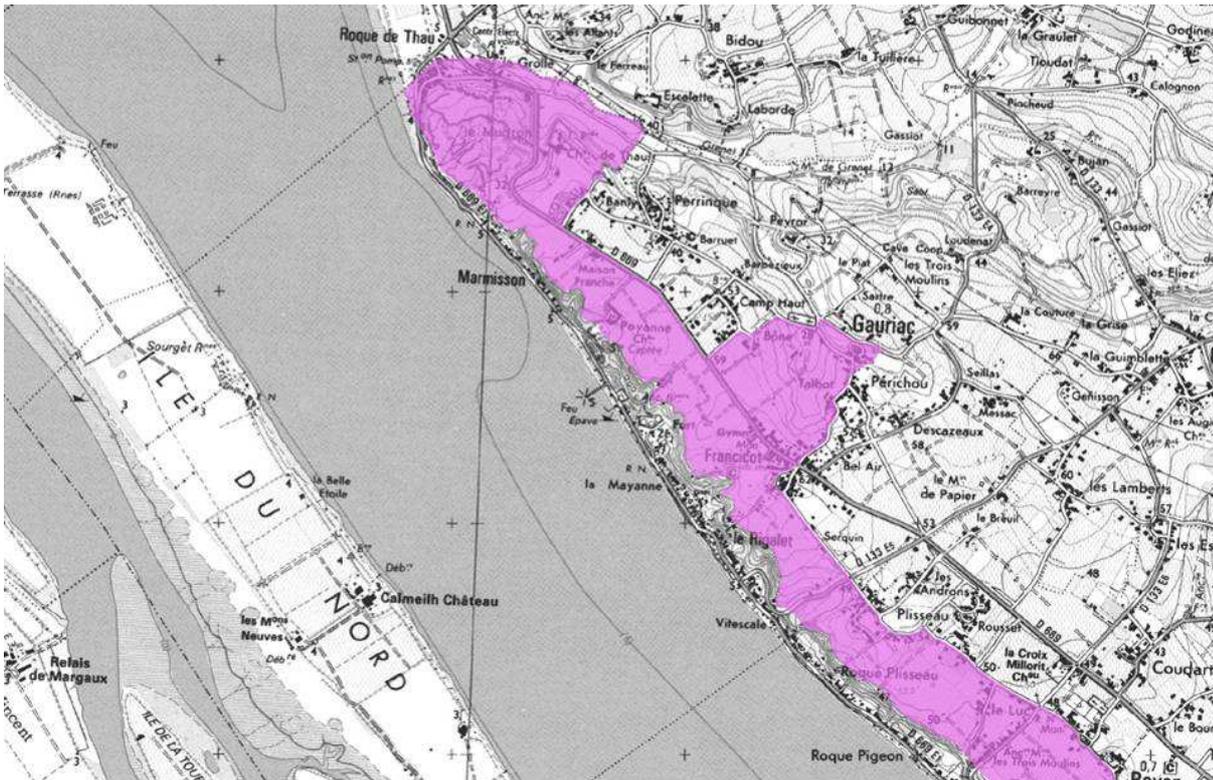
C. PATRIMOINE ET TYPOLOGIES URBAINES

1. Le patrimoine

Le territoire de Gauriac possède un patrimoine varié allant du site à des éléments ruraux en passant par des bâtisses remarquables.

Le premier élément à retenir est la présence du site pittoresque inventorié dit « de la Corniche de la Gironde de Gauriac au Pain de Sucre » sur une surface de 160,9 ha.

Ce site a été déclaré comme site d'intérêt général pour son caractère pittoresque à préserver. A Gauriac ses limites vont du port de Roque de Thau à Vitescale à l'ouest, vers l'est elles remontent jusqu'au bourg.



Repérage du site inscrit de la « Corniche de la Gironde »

Il est à noter que le périmètre de Francicot est retiré de ce zonage.
 En second lieu, le territoire communal entre sous le coup des périmètres de 500 m d'un monument historique inscrit : le Château de Thau, inscrit depuis le 22 Novembre 1989.¹



L'ensemble boisé de Roque de Thau



Le château boisé de Thau dans son écrin de vignes

En outre, la commune a depuis longtemps été marquée par la viticulture et son architecture. On y trouve un certain nombre de châteaux viticoles, accompagnés de chais, notamment à Banly, Barbezieux, Camp Haut, Bône, Descazeau, Messac, La Couture, Peyror...).

¹ L'inscription du Château de Thau concerne son pigeonnier, les façades et toitures de l'ensemble des bâtiments ; deux cheminées du premier étage du château ; et ses terrasses : la terrasse avec balustrade et la terrasse du plan inférieur. (cf. Base Mérimée, <http://www.culture.gouv.fr/culture/inventai/patrimoine/>)

Un patrimoine remarquable est aussi présent le long de La Gironde en pied de coteau avec une architecture ancienne d'influence balnéaire accompagnée de jardins d'agrément (plantes exotiques visibles, potagers, jardins de fleurs...).

Ces éléments juxtaposés au site naturel des falaises et de la corniche font de ce lieu un site de visite très touristique.

Légende

-  Repères architecturés
-  Châteaux repères
-  Hameaux
-  Principales vues avec description
-  Ripisylves du Grenet et de la Garonne
-  Lisières de boisement arrêtant le regard
-  Arbres repères (cèdres ou arbres de jardins, chênes de bords de route, peupliers d'Italie, conifères et feuillus de garennes.....)



Repérage des éléments patrimoniaux, des vues majeures et lisières boisées sur le territoire communal



Vues remarquables depuis la Corniche vers Vitescale, la Gironde et l'île de Macau

Enfin, la commune est marquée par un petit patrimoine plus classique avec notamment des puits présents dans de nombreux hameaux (Banly, Perrinque, le bourg...) ainsi que des calvaires marquant certains carrefours.

La commune est donc marquée par un patrimoine architectural et paysager riche, renforcé par la présence d'un site naturel unique.

2. Les zones archéologiques sensibles et sites préhistoriques

La commune est concernée par de vastes zones archéologiques se situant dans la partie nord de la commune et plus précisément au niveau du site du Mugron, de la Roque de Thau, de Peyror et du Piat.

Concernant les sites préhistoriques, quatre points sont recensés à Marmisson, Roque de Thau et Peyror.

3. Les typologies bâties

Le village de Gauriac est marqué par des typologies architecturales relativement homogènes et anciennes. Malgré l'éparpillement du bâti, l'impression générale n'est pas celle d'un mitage du paysage.

a- Le village rue ancien



La typologie de village rue est une forme omniprésente dans les campagnes françaises. Le bâti est construit en mitoyenneté, aligné sur rue (étroite de 5 m maximum) ou avec un recul de quelques mètres. Les hauteurs varient du rez-de-chaussée au R+1, le tout créant une ambiance intime et refermée, d'où peut s'échapper des percées visuelles étroites vers le paysage environnant. Cette typologie se retrouve au lieu-dit du port du Roque de Thau.

b- Le village rue « contemporain »

Vue de la traversée de Francicot

Le long de la D699, le bourg de Francicot a aussi une typologie de village - rue, mais avec une voie plus large (10 m minimum) et un bâti plus lâche laissant des espaces libres de stationnement (mairie, poste, supérette...). Le bâti mélange divers époques (plusieurs siècles à contemporain).

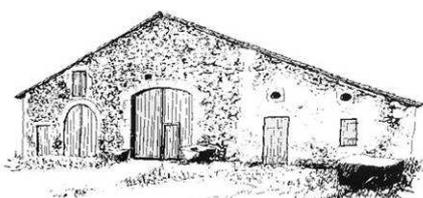
c- Le bâti ancien de qualité

C'est la forme architecturale dominante à Gauriac se déclinant du château viticole prestigieux, mis en scène par une garenne (Banly, Barbezieux) ou une allée plantée (Poyanne, Bonne, Camp Haut...) à des maisons girondines typiques en pierres. Ces dernières sont implantées de diverses manières par rapport aux voies, soit en alignement sur rue (le long des berges du fleuve – le Rigalet, Marmisson, Perrinque...) soit avec un léger retrait. Dans d'autres cas, le bâti est implanté perpendiculairement aux voies pour profiter d'une meilleure exposition (à Barruet, Le Cluzeau).

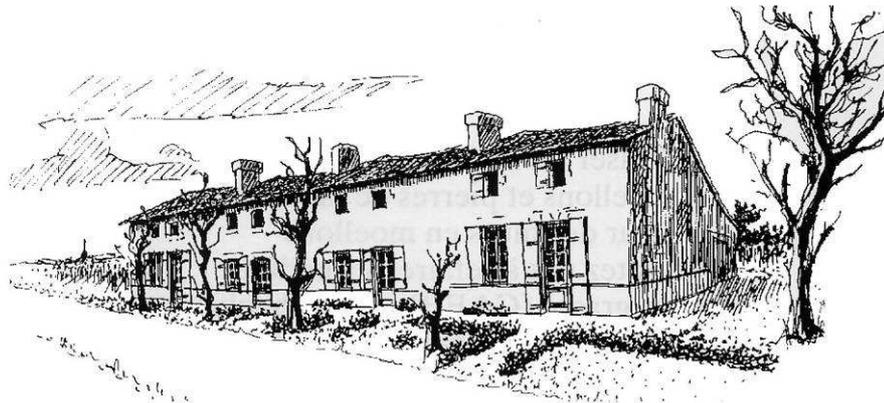
D'une manière générale, l'habitat reste groupé au niveau des hameaux mais il a tendance à devenir plus diffus au nord de la commune en redescendant vers la vallée du Grenet.

d- Des bâtiments remarquables délaissés

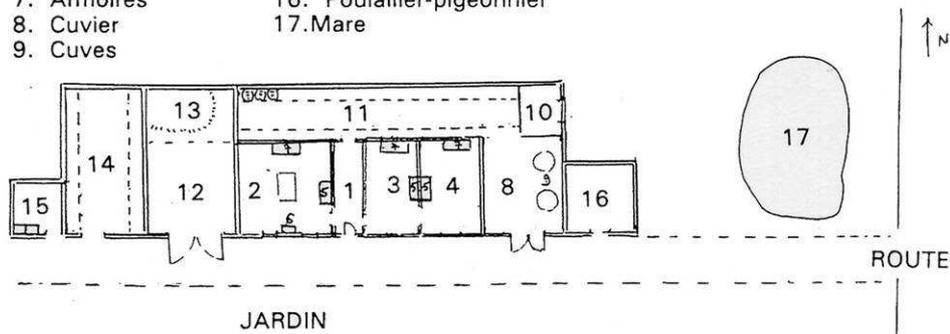
La phase diagnostic menée sur le terrain a permis d'identifier des éléments patrimoniaux bâtis particulièrement intéressants, deux d'entre eux doivent d'ailleurs faire l'objet d'une attention plus poussée. Ceux-ci se caractérisent par une typologie traditionnelle des ensembles bâtis et une insertion paysagère tout à fait remarquable mais sont hélas en voie d'abandon total ou partiel.

Maison coucoute XVIII-XIX^{ème}Maison avec croupe XIX-XX^{ème}

Les diverses typologies anciennes de maisons et métairies anciennes, d'après "Maisons paysannes de France", l'habitat ancien de la Gironde.



- | | |
|--------------------|---------------------------|
| 1. Entrée | 10. Pressoir |
| 2. Salle à manger | 11. Chai à barriques |
| 3. Chambre enfants | 12. Grange |
| 4. Chambre parents | 13. Grenier à foin |
| 5. Cheminée | 14. Étable |
| 6. Évier | 15. Porcherie |
| 7. Armoires | 16. Poulailler-pigeonnier |
| 8. Cuvier | 17. Mare |
| 9. Cuves | |



La maison nord girondine, croquis et coupe d'après "Maisons paysannes de France".

Ces deux ensembles bâtis se situent respectivement à l'Ouest du lieu-dit « le Piat » et à « Barreyre ». Ils présentent tous deux une composition similaire avec une hauteur de bâti équivalent à du R+1, des pièces à vivre ouvertes sur la façade Sud, tandis que les anciennes pièces de stockage étaient situées au Nord. D'autre part, ces deux entités ont la particularité de s'inscrire parfaitement dans le paysage environnant avec notamment un tissu boisé relativement dense sur leur pourtour immédiat.



Même ensemble bâti situé à l'Ouest de « le Piat » : vue côté Ouest et vue côté Est



Ancien bâtiment agricole situé à Barreyre

Dans les deux cas, les bâtiments avaient, ou ont encore partiellement, une vocation agricole mais leur état actuel de délaissement laisse supposer qu'ils n'ont plus qu'un rôle marginal dans cette activité. Permettre un changement de destination de ces constructions (en faveur de l'habitat) pourrait faciliter la réappropriation de ce patrimoine.

e- Les anciens hameaux agricoles concentrés



Perception aérienne et au niveau du sol de 2 hameaux : Perrinque et La Couture

f- L'habitat pavillonnaire

La forme pavillonnaire est peu répandue à Gauriac, et aucun lotissement banalisant n'a été réalisé sur la commune. Seuls quelques pavillons éparpillés ont été réalisés dans le prolongement de hameaux sans en altérer leur cohérence.

Néanmoins, certains secteurs, semblent aujourd'hui voués au développement de cette forme d'habitat et notamment les abords de la voie menant de Francicot à Serquin, ou le vallon de l'église (Donnezan).

Les typologies pavillonnaires ont tendance à grignoter le terroir viticole, et sont en rupture totale avec l'urbanisation et le paysage environnants. L'enjeu majeur est donc de réussir leur intégration dans le paysage de Gauriac et éviter le mitage des vignes.



Deux situations pavillonnaires : une juxtaposition à un hameau existant (Barbezieux) et un développement le long des voies (La Ridoise)

4. Les lisières urbaines

L'une des caractéristiques paysagères relativement nette de la commune de Gauriac est une rupture relativement franche entre l'urbanisation et le territoire agricole. Ceci s'explique bien sûr par la présence d'un terroir viticole qui préserve le territoire des vignes et évite le mitage par du bâti dispersé.

Ainsi, l'urbanisation se concentre en de petits pôles densifiés.

Autour du bourg principal de Francicot et du Bourg, la lecture du paysage et de photos aériennes confirme ce principe, avec au sud une limite franche le long d'une voie communale. Le bourg est vu comme une masse végétale, marquant la limite des jardins.



Lecture du bourg selon la voie communale



Silhouette du bourg, marquant une lisière urbaine et végétale franche

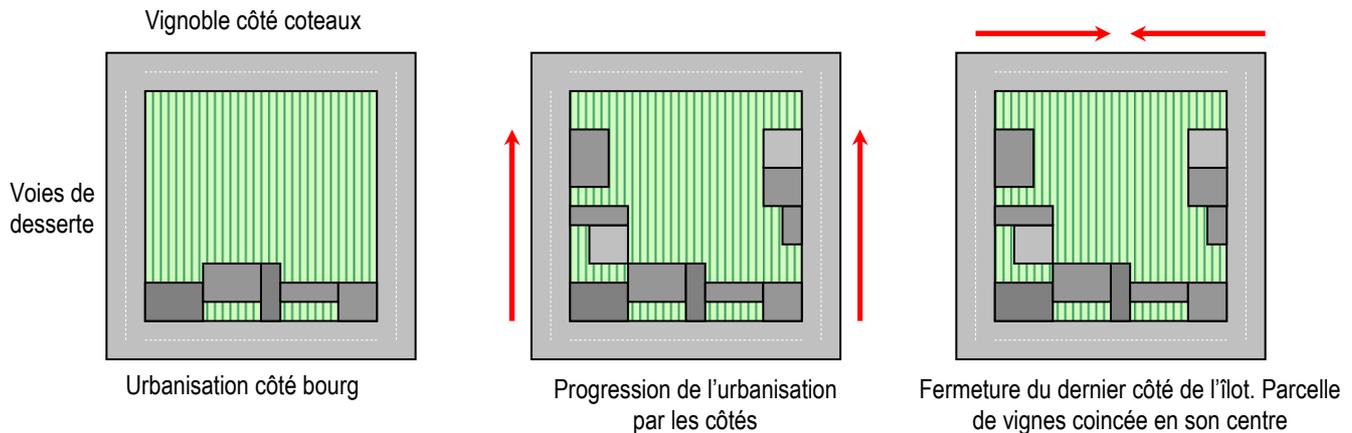


Au nord du bourg, la lisière est plus ténue, mais reste comprise dans le thalweg

Au niveau des lieux dits de Camp Haut et de Barbezieux, le développement bâti linéaire le long des voies se fait en périphérie, ce qui condamne l'accès au cœur d'îlots, et gaspille un espace important. Ce phénomène, typique des terroirs viticoles, est progressif au gré des libérations de parcelles, et peut se reproduire à de nombreux endroits.



Fermeture d'îlots au niveau de Camp Haut et de Barbezieux

Schéma du processus de fermeture d'un îlot viticole par l'urbanisation :

La commune de Gauriac est une commune au patrimoine riche et diversifié. Le paysage est tout d'abord remarquable avec ces vues panoramiques sur la Gironde, ainsi que la vignoble mettant en scène les hameaux anciens.

Un certain nombre de bâtiments sont de grandes qualités (châteaux, maisons nobles, corps de fermes...).

Concernant cette approche plus urbaine du territoire de Gauriac et compte tenu de la qualité du site, trois enjeux ressortent de manière assez sensible :

- **la nécessité de préserver le bâti ancien de qualité, à travers :**
 - des réhabilitations homogènes
 - un changement de destination des bâtiments agricoles de qualité
 - des extensions intégrées
 - des constructions neuves en périphérie avec peut-être une autre conception de l'espace privé (maisons de ville en R+1 sans clôture).
- **la nécessité d'harmoniser et de rationaliser la consommation de l'espace :**
 - en urbanisant prioritairement les dents creuses résiduelles (lorsque cela est possible)
 - en organisant un bâti neuf relativement dense en fonction des secteurs (en cherchant notamment à retrouver les formes urbaines traditionnelles : R+1).
- **la nécessité d'unifier les espaces bâtis, en mettant en valeur des liaisons douces à l'échelle des quartiers mais aussi à l'échelle des différents hameaux.**

PRESENTATION DE L'EXISTANT

A- LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

B- DEMOGRAPHIE

C- EMPLOI

D- ACTIVITES ECONOMIQUES

E- HABITAT

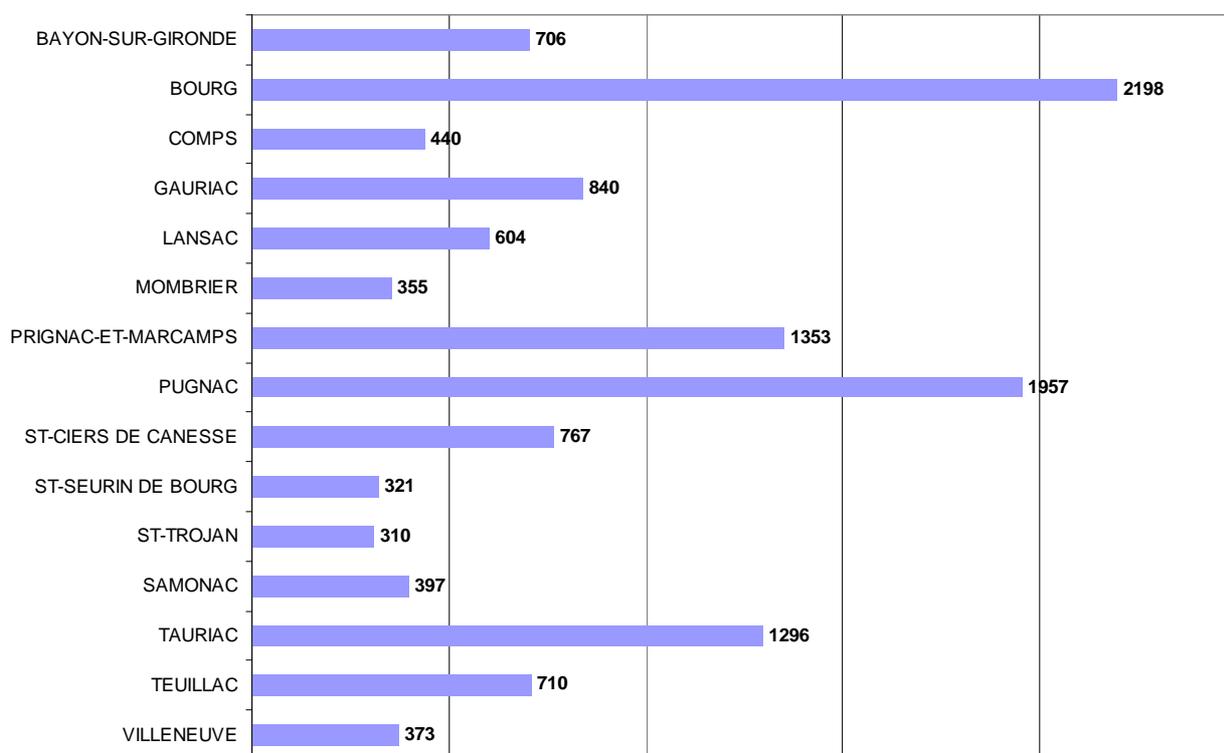
F- EQUIPEMENTS GENERAUX

G- EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

A- LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

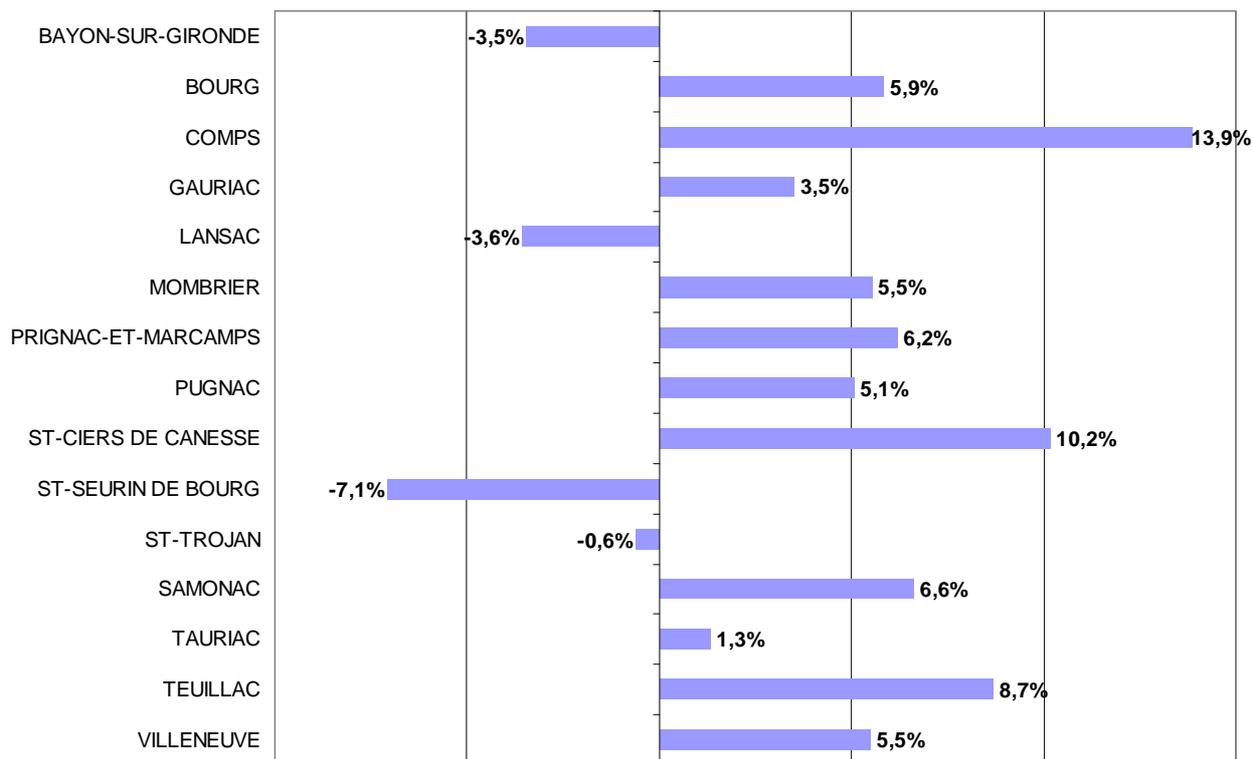
La commune de Gauriac fait partie de la Communauté de Communes de Bourg qui comptait en **2006** une population de **12 627 habitants**. Cette Communauté de Communes est composée de **15 communes** : Bayon, Bourg (chef-lieu de Canton), Comps, Lansac, Mombrier, Prignac et Marcamps, Pugnac, Samonac, Saint-Ciers de Canesse, Saint-Seurin de Bourg, Saint-Trojan, Tauriac, Teuillac et Villeneuve. La population de Gauriac représente 6,65 % de la population totale de la Communauté de Communes.

Population 2006 par commune au sein de la CDC de Bourg (12627 habitants)



Source : Recensement de population, INSEE

La CDC a connu une croissance globale de **+2,4% entre 1999 et 2006**. Gauriac, avec ses 840 habitants en 2006, et sa croissance à hauteur de **+1,8% entre 1999 et 2006**, se situe globalement dans la moyenne intercommunale.

Croissance 1999-2006 de la population de la CDC de Bourg (+2,4% en moyenne)

La particularité de la commune de Gauriac au sein de la Communauté de Communes est de se situer sur un des axes majeurs (RD 669) permettant notamment la connexion entre Saint-André de Cubzac et Blaye.

En outre, de par sa situation en bordure d'estuaire de la Gironde et la grande qualité de ses paysages, Gauriac constitue un des atouts touristiques de la Communauté de Communes de Bourg.

B- DEMOGRAPHIE

1- Evolution générale de la population

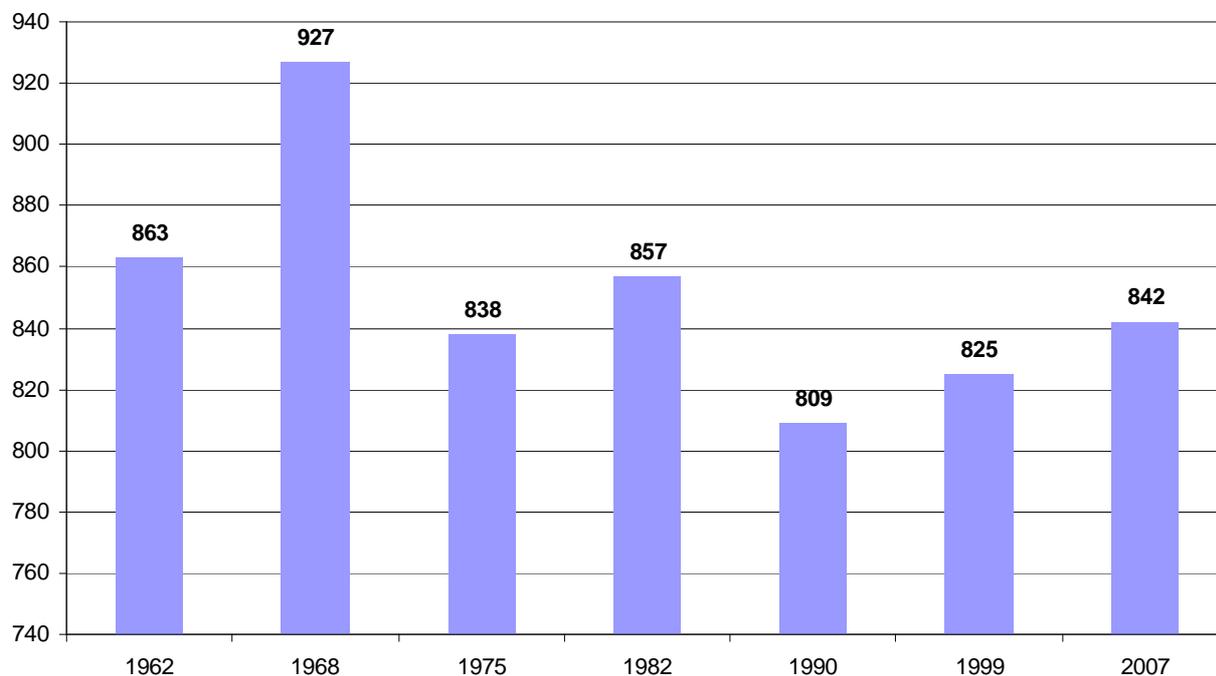
La population de Gauriac a connu une **évolution saccadée depuis 1962** en alternant des phases de croissance et de brusques déclin démographiques. Trois périodes peuvent être ainsi distinguées :

- Une croissance importante de la population entre 1962 et 1968, date à laquelle Gauriac connaît son plus haut niveau démographique avec 927 habitants ;
- Une chute particulièrement forte caractérise le passage du recensement de 1968 à 1975 (perte de 89 habitants), et cela jusqu'en 1990, malgré une légère croissance qui est réapparue au travers du recensement de 1982 où Gauriac compte 857 habitants ;
- **Une croissance depuis 1990 qui semble constante au regard des recensements de 1999 (825 habitants) et 2006 (840 habitants).**

La croissance 1962-1968 est due principalement à l'ouverture de l'IME Clair Matin (château de Banly) en 1963 (environ 60 pensionnaires). La diminution de population après 1968 est liée à la disparition du séminaire de Vitescale (environ 40 séminaristes et enseignants) ainsi qu'à la perte importante d'emplois d'ouvriers agricoles liée à la mécanisation. De plus, peu à peu, les ouvriers ne sont plus logés dans les propriétés, notamment sur l'île du Nord. À noter que l'IME Clair Matin a été transféré à Blaye à la fin des années 80, ce qui explique une population minimale en 1990. Ce flux sortant achevé, le flux entrant permanent de nouveaux habitants, masqué jusque là, est devenu visible.

D'autre part, la population gauriacaise est estimée selon l'INSEE à **842 habitants en 2007**¹.

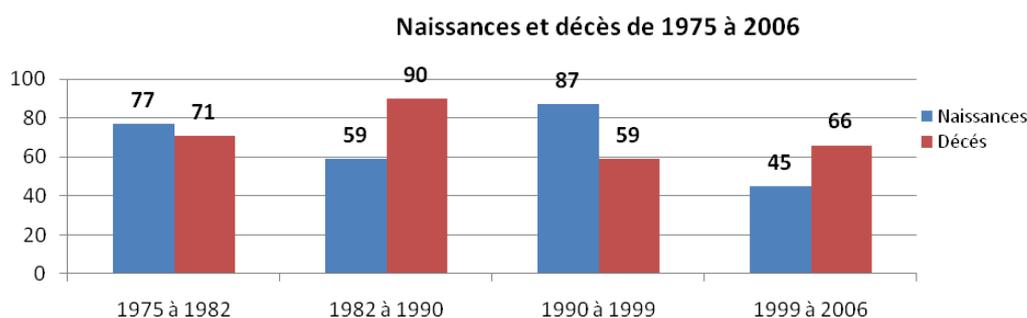
Population de Gauriac de 1962 à 2007



Source : Recensement de population, INSEE

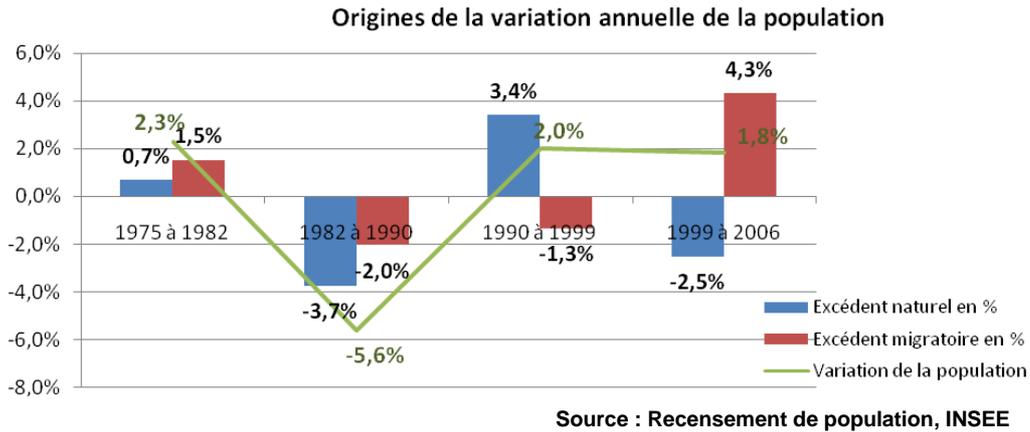
a- Solde migratoire et solde naturel

Le solde naturel est la principale composante de l'évolution démographique qui a permis de retrouver un rythme de croissance entre 1990 et 1999. Néanmoins on assiste à un renversement de cette tendance puisque le **nombre de décès est devenu supérieur à celui des naissances entre 1999 et 2006**.



Le **solde migratoire** qui était depuis 1982 déficitaire a retrouvé une évolution positive, et a permis largement de compenser le solde naturel négatif connu lors de la période 1999-2006. Du fait de la proximité de l'agglomération bordelaise, de l'évolution du solde migratoire sur la commune et de la dynamique démographique enregistrée au sein de la CDC, il semble que cette tendance à l'arrivée d'habitants supplémentaire devienne constante dans les prochaines années.

¹ Les populations légales millésimées 2007 entrent en vigueur le 1er janvier 2010. Elles ont été calculées conformément aux concepts définis dans le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003. Leur date de référence statistique est le 1er janvier 2007

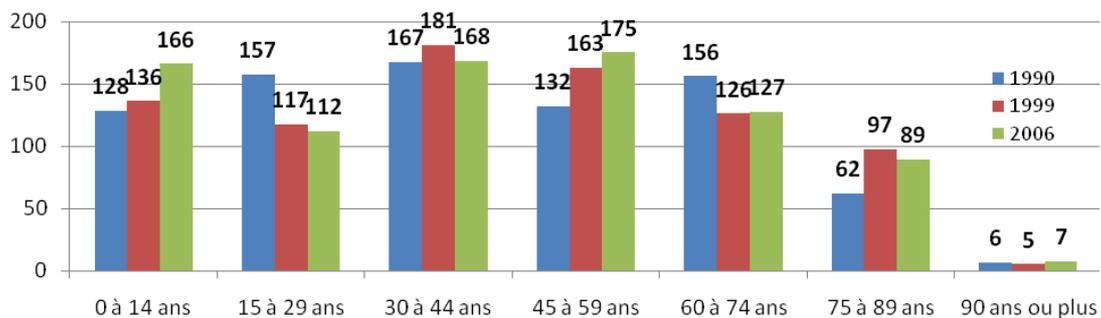


b- Structure par âge de la population

Globalement, si la population globale de Gauriac a augmenté entre 1990, cette tendance ne concerne pas toutes les tranches d'âges. En effet, c'est principalement la **tranche d'âge des plus jeunes** (de 0 à 14 ans) et la **tranche d'âge des 45-59 ans** qui ont profité de cette hausse, dans la mesure où elles ont vu leur population constamment augmenter depuis 1990.

Ensuite le vieillissement de la population qui s'observe en Gironde est à tempérer à Gauriac, dans la mesure où la **population des plus de 60 ans** reste relativement stable, voire diminue légèrement, passant de 27,72% en 1990 à **26,42% en 2006**. Néanmoins le nombre d'habitants de 15 à 29 ans diminue fortement et de manière constante depuis 1990, ce qui s'explique sans doute par la fuite des étudiants vers les grandes villes et l'entrée dans la vie active de ces populations sur un territoire éloigné de Gauriac.

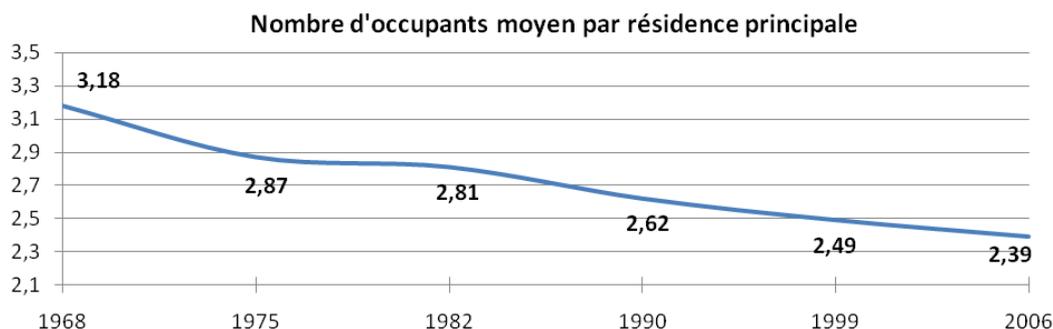
Répartition par âge comparée de la population (1990-2006)



Source : Recensement de population, INSEE

2- Structure des ménages

Entre 1990 et 2006 le nombre total de ménages tend à augmenter à Gauriac, passant de 304 à **350 ménages**, soit une **augmentation de 15,1%**, alors que la population n'augmentait que de 7,2%. Cela s'explique par une augmentation du nombre d'occupants moyen par résidence principale, elle-même due aux phénomènes de cohabitation, décès chez les personnes âgées, etc. La taille des ménages se réduit donc sur Gauriac, et cette tendance existe depuis 1968, le nombre d'occupants moyen par résidence principale passant de 3,18 à **2,39** sur la période 1968 - 2006. L'importance de cette diminution doit cependant être relativisée, dans la mesure où elle est moins importante qu'en Gironde où encore même qu'au sein de la CDC.



Source : Recensement de population, INSEE

Ensuite, entre 1999 et 2006, le nombre de ménages constitués de une à deux personnes augmente fortement tandis que celui des trois personnes ou plus reste stable. Ainsi le **nombre de ménages d'une personne** ou plus est passé de 65 en 1990 à 84 en 1999 et **96 en 2006**.

Après plusieurs chutes successives de ses effectifs depuis 1968, pour atteindre une population estimée à 854 habitants en 2008, la commune de Gauriac semble tendre désormais vers une nouvelle dynamique démographique constante depuis 1990, tendance confirmée par les deux derniers recensements.

Contrairement à ce qui s'observe en Gironde, le vieillissement de la population sur Gauriac est relativement tempéré, et l'on peut même plutôt constater une baisse de la part des plus de 60 ans, alors que le nombre de moins de 14 ans augmente fortement, malgré un solde naturel négatif entre 1999 et 2006.

La baisse du nombre d'occupants par ménage que l'on observe en Gironde se confirme sur Gauriac, même si elle est moins importante en termes proportionnels. Néanmoins, elle devra se traduire par une offre en logement supplémentaire, afin de loger les personnes qui souhaitent déménager tout en restant dans la commune.

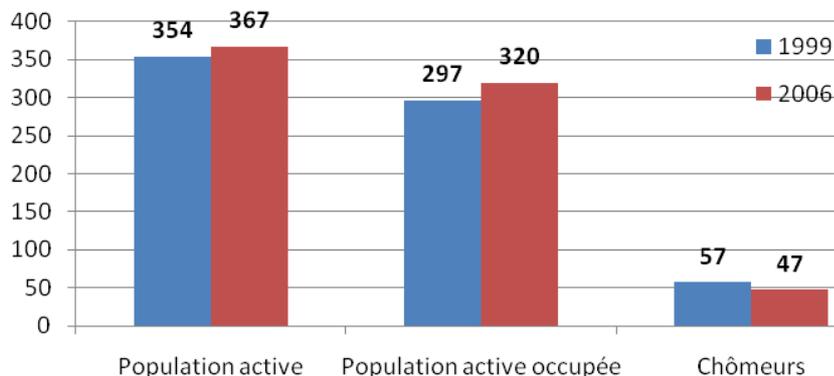
C- EMPLOI

1- La population active

La population active augmente à Gauriac depuis 1990, suivant le rythme de la croissance de la population. La population active est ainsi passée de 354 à 367 entre 1999 et 2006, portant le **taux d'activité** à **54,4%**, alors qu'il était de 51,8% en 1999.

Le **nombre de chômeurs** a quant à lui diminué entre 1999 et 2006 de **-17,5%**, alors qu'il avait augmenté entre 1990 et 1999, ce qui porte le taux de chômage à **12,8%** ; il était de **16% en 1999**. Le chômage en 2006 concernait surtout les **femmes (17,8%)**, qui subissent un taux de chômage deux fois plus élevé que celui des hommes (8,5%). Le taux de **chômage des jeunes (15-24 ans)** est également très important, puisqu'il était en 2006 de **41,2%**. Les seniors (55-64 ans) bénéficiaient quant à eux d'un taux de chômage limité, à hauteur de 7,2%.

Evolution de la répartition des actifs



Source : Recensement de population, INSEE

Certaines catégories d'actifs connaissent une baisse de leur part très importante parmi les actifs :

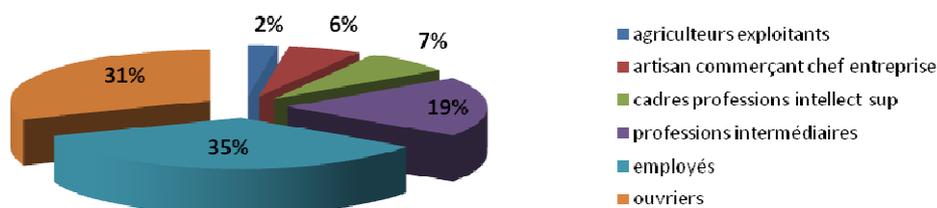
- la baisse la plus importante concerne les employés avec une part qui passe de 35 à 24 %,

D'autres catégories socioprofessionnelles voient leur part augmenter sur la période :

- la part des agriculteurs exploitants a augmenté assez fortement, passant de 2 à 7%
- la part des cadres a quant à elle presque doublée, passant de 7 à 12 %
- celle des ouvriers augmente légèrement, de 27 à 29 %, de même que celle des professions intermédiaires, qui passe de 19 à 22 %,

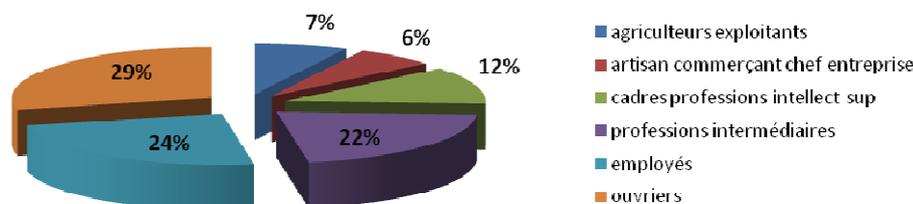
La part des artisans et commerçants reste quant à elle stable à hauteur de 6%.

Répartition de la population selon la catégorie socio-professionnelle en 1999



Source : Recensement de population, INSEE

Répartition de la population selon la catégorie socio-professionnelle en 2006

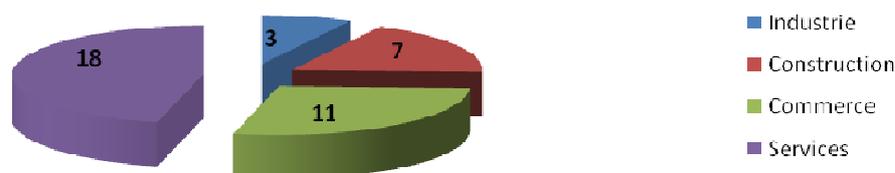


Source : Recensement de population, INSEE

2- Evolution des secteurs d'activité

La très large majorité des entreprises (hors exploitations agricoles) de Gauriac appartient au secteur tertiaire, avec 46% d'entreprises dans les services et 28% dans le commerce. Le secteur tertiaire n'a d'ailleurs cessé de renforcer sa position depuis 1990 au détriment du secondaire.

Répartition des entreprises (hors exploitations agricoles) par secteur d'activité en 2007



Source : Recensement de population, INSEE

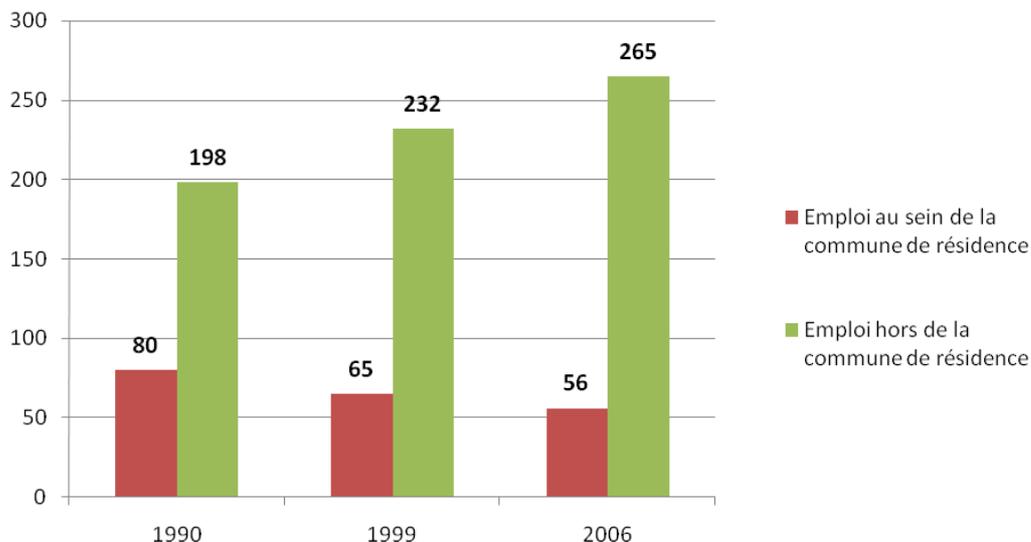
3- La relation domicile – travail

Entre 1990 et 1999, le nombre d'actifs résidents à Gauriac et y ayant un emploi avait fortement diminué (perte de 15 emplois sur les 80 existants en 1990) et cette tendance s'est perpétuée entre 1999 et 2006 (perte de 9 emplois supplémentaires, voir histogramme page suivante). Dans le même temps, le nombre total d'actifs résident sur la commune a fortement augmenté, à un rythme plus rapide que celui de la croissance démographique : la commune est en effet passé de 278 à 320 actifs entre 1990 et 2006. Cette hausse du nombre d'actifs s'explique par conséquent à la fois par l'augmentation du nombre d'actifs gauriacais travaillant sur d'autres communes que Gauriac et par la baisse du nombre d'actifs travaillant sur la commune.

Ceci met en lumière le développement de la mobilité des actifs de Gauriac qui sont contraints à se déplacer de plus en plus loin pour rejoindre les bassins d'emplois, mais qui veulent profiter du cadre de vie communal. Ces analyses révèlent ainsi la fonction de la ville de Gauriac comme « ville dortoir ».

Une partie des habitants de la commune fait donc des trajets quotidiens pour se rendre à leur lieu de travail (on pense notamment au bassin d'emplois bordelais qui est rapidement accessible via l'autoroute, ou des communes environnantes plus importantes). Cela implique donc l'usage toujours plus important de l'automobile pour des déplacements pendulaires, ce qui n'est pas sans conséquence sur le fonctionnement circulaire sur la commune de Gauriac.

Lieu d'emploi des actifs Gauriacais



Source : Recensement de population, INSEE

Dans le domaine de l'emploi, Gauriac se caractérise tout d'abord par la forte proportion du secteur tertiaire. Compte tenu du nombre limité d'activités de services présentes sur la commune cela révèle la fonction de commune « dortoir » de Gauriac. En effet, depuis 1990, une tendance s'est accentuée, de plus en plus d'habitants travaillent en dehors de la commune de Gauriac. Toutes ces évolutions, et notamment celle concernant le déplacement journalier des actifs doit faire l'objet de réflexions plus globales sur le fonctionnement de la commune.

D- ACTIVITES ECONOMIQUES

1- L'agriculture

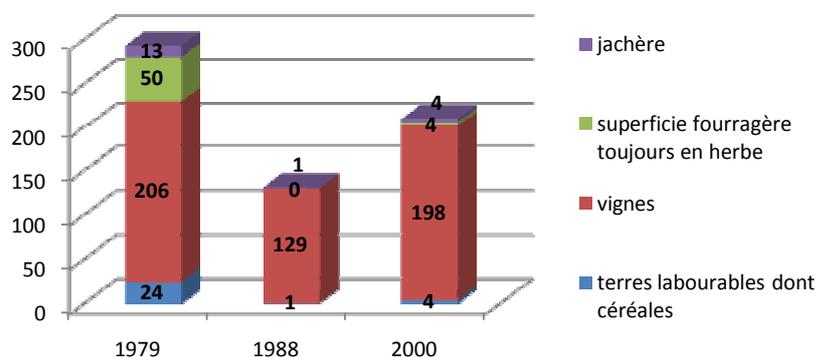
Le secteur primaire a connu une certaine stagnation, voire une diminution dans ses effectifs depuis 1979. Depuis cette date, on note une diminution de la superficie totale des terres exploitées passant de 281 ha en 1979 à 206 ha en 2000, le point le plus bas ayant été atteint en 1988 avec 133 ha. Globalement, la diminution des terres exploitées est de 75 ha en 21 ans.

Cette diminution totale des terres exploitées s'est faite au détriment des surfaces fourragères, des terres labourables (dont celles plantées en céréales) et des terres en jachère.

Même si la vigne a connu une forte diminution de ses terres cultivées entre 1979 et 1988, une chute de 77 ha en 9 ans, les années 90 sont celles de la reprise avec de nouveau un gain de 69 ha en plus de vignes qui permet de retomber à un chiffre à peu près équivalent à 1979, soit 198 ha de surfaces plantées en vignes en 2000.

Globalement si on assiste à une chute assez importante des chiffres entre le recensement agricole de 1979 et celui de 1988, il faut noter que cela est en partie dû au fait que les indicateurs et les modes de calculs ont changé à cette dernière date.

Evolution des superficies agricoles entre 1979 et 2000



Source : Recensement agricole, AGRESTE

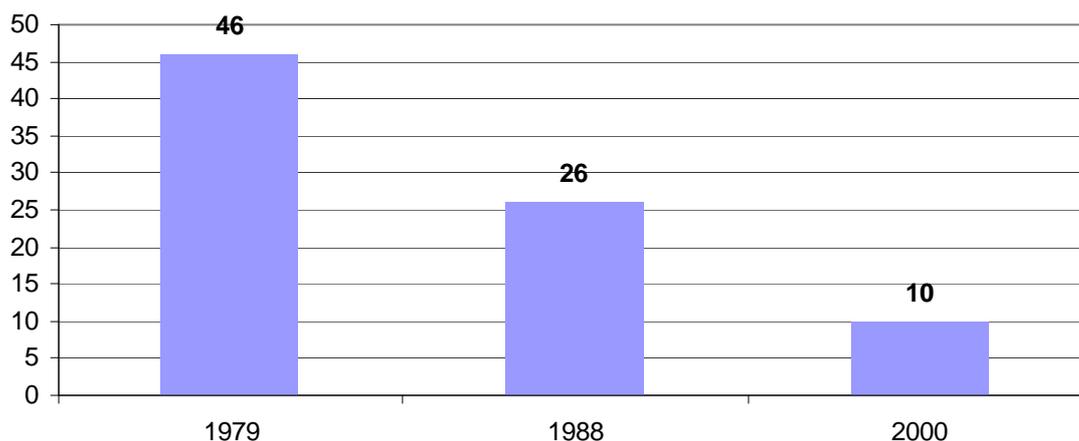
Ainsi, la vigne occupe une place prépondérante, avec notamment un périmètre AOC qui couvre la quasi-totalité de la commune. On trouve ici deux types d'appellation :

- appellation Côtes de Bourg ;
- appellation Bordeaux pour l'île du Nord.

La force du vignoble constitue l'élément de base du paysage et de la commune. On a ici affaire à des exploitations dont les tailles ont augmentées au fil des ans mais dont le nombre a diminué. Nous sommes ainsi passés de 46 exploitations individuelles en 1979 à 10 en 2000, soit une baisse de 86,4%. La superficie des exploitations a quant à elle augmenté entre les deux derniers recensements AGRESTE, même si des données plus récentes manquent à l'heure actuelle.

En effet, la superficie des exploitations (Surface Agricole Utilisée, SAU) est passée de 133 hectares en 1988 (pour 26 exploitations), à 206 hectares en 2000 (pour 10 exploitations), soit une SAU moyenne passant de 5 à 21 ha par exploitation.

Evolution des exploitations agricoles entre 1979 et 2000



Source : Recensement agricole, AGRESTE

Jusqu'au début des années 80 beaucoup de personnes faisaient des déclarations de récolte pour de toutes petites superficies à la suite de partages successifs ; elles ne vivaient pas de cette activité et avaient un travail par ailleurs. Depuis cette époque ces « micro-exploitations » ont disparu et leurs terrains ont été absorbés par des propriétés plus importantes ; vu la petite taille des ajouts, ces dernières ont vu leur superficie peu évoluer.

2- Les activités tertiaires

Entre les communes de Blaye et Bourg, Gauriac est le seul village qui a conservé une activité commerciale. Les magasins sont concentrés le long de la route départementale RD 669 où ils ont été déplacés au début du 20^{ème} siècle (et non dans les hameaux où, comme ailleurs, ils ont généralement disparu à l'exception notable de la restauration).

Le tissu commercial, d'artisanat et de services est donc relativement dynamique avec : supérette, boulangerie, quincaillerie, tabac-presse, salon de coiffure, bar, station service, deux restaurants, cabinet médical, pharmacie et divers artisans.

A Gauriac, l'activité viticole occupe une surface très importante de la surface totale de la commune, elle n'a toutefois que rattrapé son niveau de 1979. En outre, malgré la qualité des différentes appellations, les bénéfices d'une telle activité sur le développement de la commune sont finalement réduits et peuvent s'avérer aussi être source de contraintes, notamment en terme d'urbanisation.

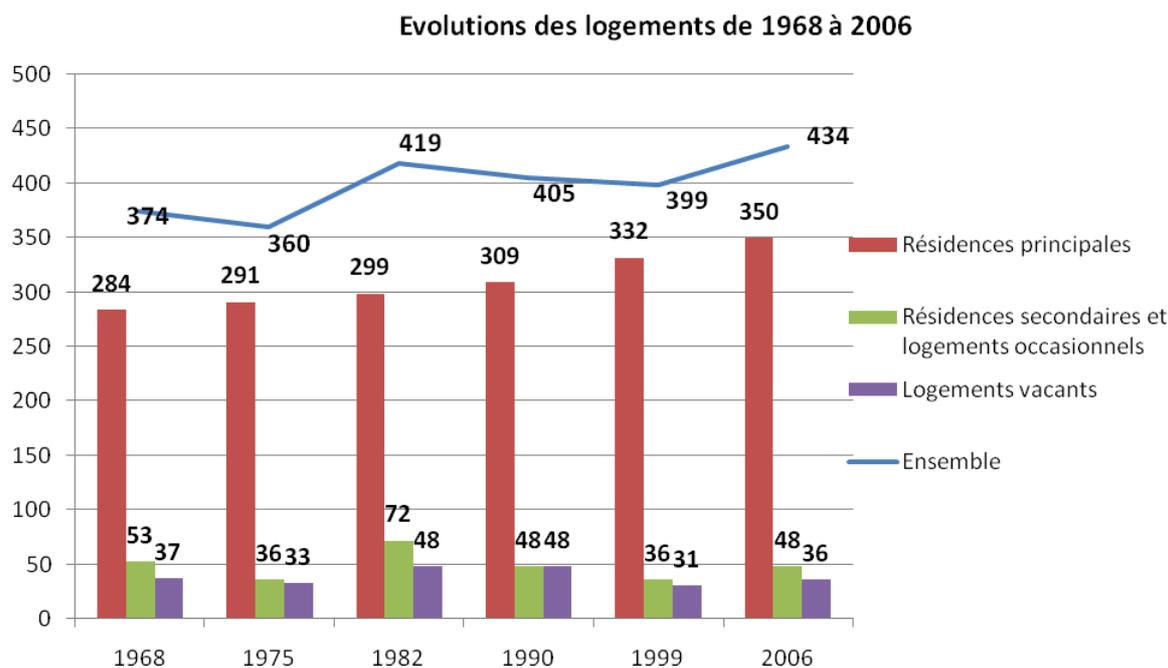
D'autre part, la commune a la chance de posséder un nombre important de commerces de proximité et de services. Le maintien, voire le développement, de ces activités représente un enjeu fort pour la préservation de la vie locale. Conserver l'activité de Gauriac doit constituer l'une des priorités pour répondre aux besoins de la clientèle locale mais aussi à celle de passage (entre Blaye et Bourg).

L'objectif devra être de trouver les moyens d'atténuer les contraintes (liées aux activités agricoles, au patrimoine paysager, architectural et urbanistique, et au risque naturel) afin de préserver tous les facteurs de dynamisme de la commune.

E- Habitat

Le nombre de logement a globalement augmenté à Gauriac depuis 1968. Néanmoins, cette augmentation ne s'est pas faite de manière linéaire, sauf pour ce qui concerne le nombre de résidences principales, qui a été en constante augmentation. Ce sont dès lors les résidences secondaires et les logements vacants qui ont vu leur nombre fluctuer de manière importante dans les quatre dernières décennies.

En ce qui concerne le statut des logements présents sur la commune, ce sont essentiellement des résidences principales (81 % des logements en 2006). La progression de leur nombre s'est accéléré depuis 1990, malgré l'importance des contraintes des Plans de Prévention des Risques d'effondrement et d'inondation, ce qui engendre de faibles capacités d'accueil de nouvelles constructions sur la commune à l'heure actuelle.

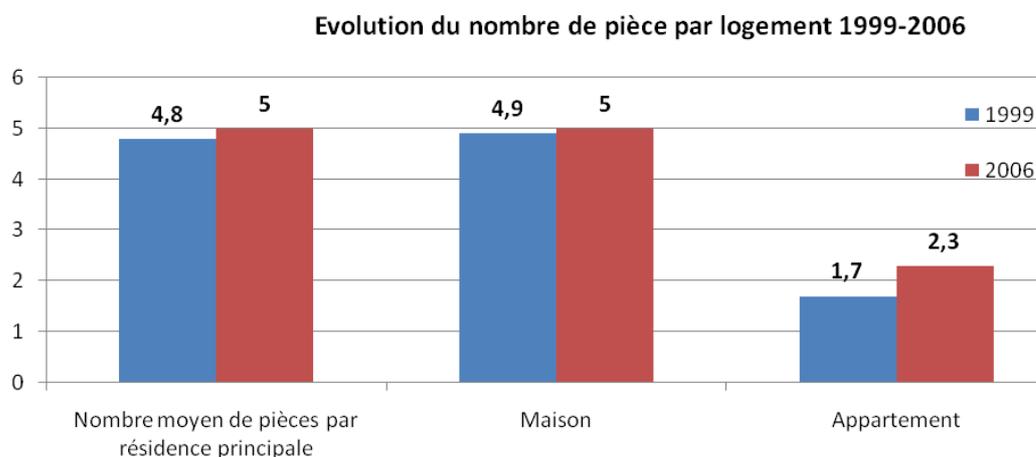


Source : Recensement de population, INSEE

Parallèlement le nombre de résidences secondaires présentes sur la commune avait légèrement diminué entre 1990 et 1999, mais il est retourné au niveau de 1990, soit 48 logements secondaires. Le **taux de vacance** des logements a quant à lui diminué entre 1990 (11,85%) et **2006 (8,29%)**, même s'il a légèrement augmenté depuis 1999 (7,77%). Il se situe cependant sensiblement supérieur à la moyenne girondine (5,5%).

Presque la totalité des habitants de Gauriac vit dans une maison individuelle, puisqu'en 1999 la commune ne comptait que 3 appartements pour 389 maisons. Cependant la commune comptait en **2006 9 appartements**, ce qui montre une diversification dans une certaine mesure de l'offre en logements. Le nombre de maisons a quant à lui été porté à 422 en 2006.

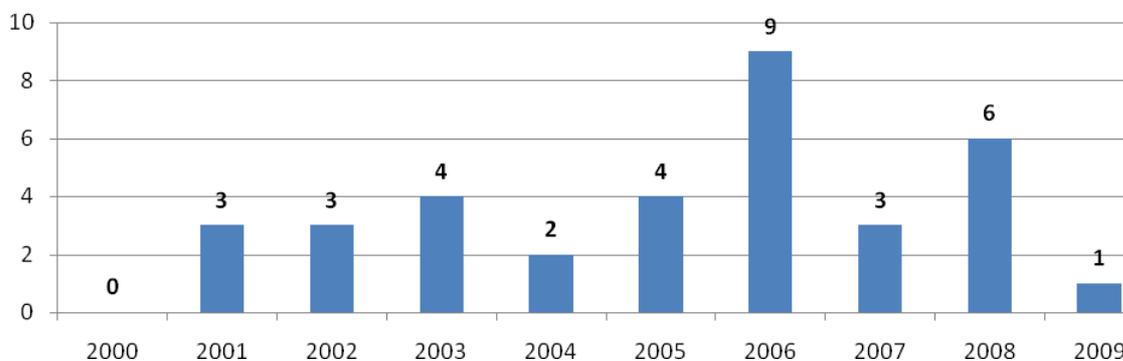
Le nombre de pièces moyen par résidence principale augmente chaque année, alors que l'on sait que la taille des ménages et donc le nombre d'occupants par logement diminuent de manière régulière et continue depuis 1968, et que cette tendance est toujours d'actualité, qu'il s'agisse de Gauriac comme de l'ensemble des communes de Gironde (décohabitations, divorces, décès,...)



Source : Recensement de population, INSEE

En analysant le nombre de permis de construire accordés ces dernières années pour des logements, le constat peut être fait d'une accélération des autorisations, contrairement à la période 1990-2000, lors de laquelle le rythme de la construction était très faible. Les logements à Gauriac **depuis 2000** sont autorisés en effet désormais à une **moyenne de 3,5 par an**.

Logements autorisés de Janvier 2000 à Octobre 2009



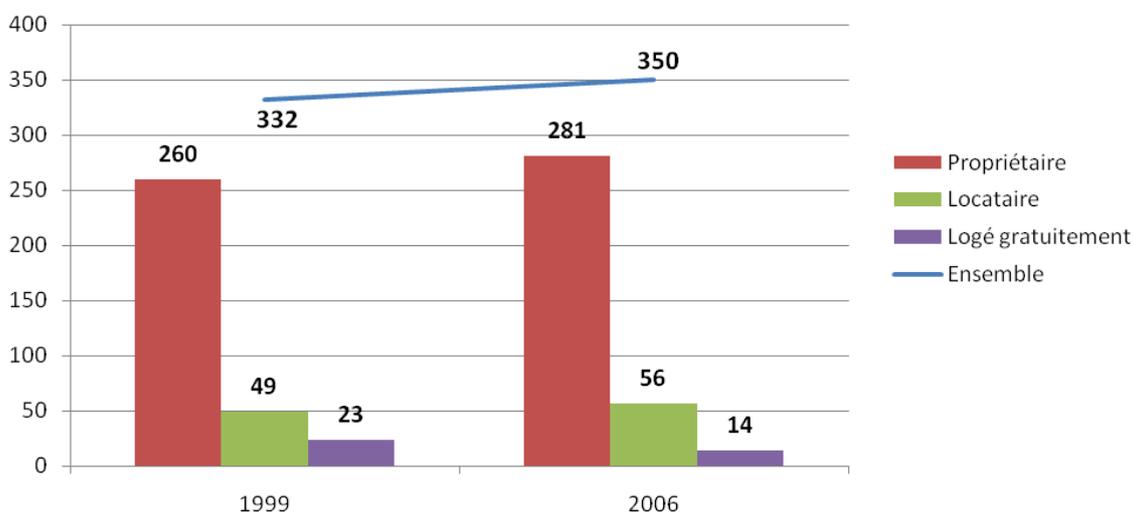
Sources : SITADEL et SIT@DEL2

Le statut d'occupation des résidences principales en 2006 révèle trois éléments :

- environ 80 % des occupants d'un logement en sont aussi propriétaires,
- 16 % des occupants d'un logement sont locataires,
- 4 % des occupants d'un logement sont logés gratuitement.

Il y a eu toutefois des évolutions entre les deux derniers recensements de 1999 et 2006. On a assisté à une progression du nombre de propriétaires et de locataires (respectivement + 21 et + 7 personnes) tandis que le nombre de personnes logés gratuitement a lui diminué sensiblement (- 9 personnes).

Evolution du type d'occupant des logements à Gauriac



Source : Recensement de population, INSEE

Le nombre de permis de construire accordés depuis ces dix dernières années est de 3,5 logements par an, ce qui montre un rythme de constructions de logements plus élevé que lors de la période 1990-1999. Le nombre de logements sur la commune repart donc à la hausse, après la perte de 6 logements durant cette dernière période. La commune comptait en effet en 2006 35 logements de plus qu'en 1999, ce qui confirme la demande des nouveaux arrivants de terrains à construire.

D'autre part, la commune poursuit la diversification de son offre de logements, dans la mesure où elle comptait en 2006 6 appartements supplémentaires qu'en 1999, ainsi que 7 locataires supplémentaires.

En outre, le nombre important de résidences principales présentes sur la commune montre bien qu'il y a de la part des nouveaux arrivants la recherche d'une certaine qualité de vie à Gauriac.

Dans l'optique de permettre à la commune d'accueillir plus de population il serait bon de mener une politique d'action visant à réduire le nombre de logements vacants (8,29% en 2006 sur la commune) et de permettre une urbanisation répondant d'une part aux attentes des personnes qui veulent s'installer, d'autre part aux contraintes fortes du territoire.

F- EQUIPEMENTS GENERAUX

1- Les équipements socioculturels et sportifs

Gauriac dispose d'un certain nombre d'équipements :

- Un gymnase,
- Un terrain de basket-ball
- Une bibliothèque,

D'autre part Gauriac dispose d'un tissu associatif très dynamique puisque la commune ne compte pas moins de 15 associations sur lesquelles s'appuie le cadre de vie locale :

- Comité des Fêtes,
- U.S.G. Basket,
- Anciens Combattants,
- Echo des Parents,
- Chasse,
- Gymnastique Volontaire,
- Défense des Sites et des Habitants Haute Gironde,
- ARMVEG (restauration de l'Eglise),
- Culture & Loisirs,
- V.T.T. Estuaire Club,
- ETALE, (plaisanciers).
- CAVALINAT,
- As de Trèfle.
- Imagine (théâtre),
- Les souffleurs de rêves (organisation de spectacles).

2- Les services et les manifestations communales

Gauriac dispose également de différents services publics et administratifs sur son territoire : mairie, bureau de Poste, Bibliothèque municipale.

Un certain nombre de manifestation ont lieu régulièrement dans la commune :

- Randonnées et descente V.T.T.
- Concours de belote, Journées vertes, tournoi de basket, fête locale, manifestations culturelles ...

3- L'équipement scolaire

Un Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) rassemble les écoles de Gauriac et de Comps.

L'École de Gauriac comporte trois classes :

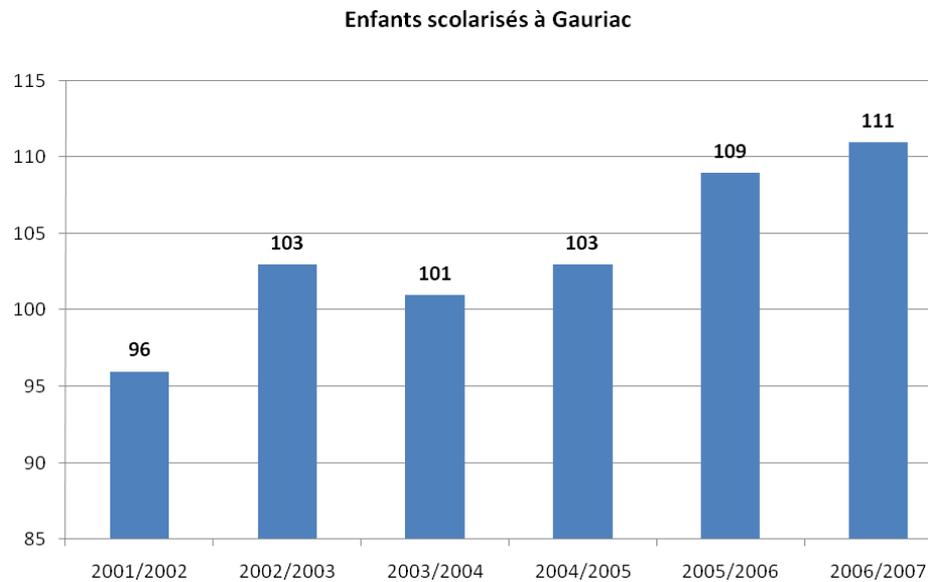
- Petite et Moyenne section de maternelle ;
- Grande section de maternelle et Cours Préparatoire ;
- Cours élémentaire 1^{er} niveau.

Dans sa configuration actuelle, l'équipement scolaire gauriacais peut supporter une augmentation des enfants scolarisés, notamment par une extension sur site de l'établissement. Néanmoins, par précaution

et par souhait d'anticipation, la municipalité envisage l'extension et la restructuration sur site du groupe scolaire avec l'usage d'un emplacement réservé sur sa frange Est.

Ce projet d'anticipation du développement des équipements scolaires est rendu nécessaire par la prise en compte du développement urbain futur de Gauriac ainsi que de celui de la commune voisine de Comps.

Le recensement des effectifs de l'école ces dernières années permet de montrer « la bonne santé » de l'établissement avec une hausse globale des enfants scolarisés.



Source : Mairie

*

Compte tenu de sa taille, la commune bénéficie de certains atouts en termes d'équipements avec notamment la présence d'un gymnase et d'un bureau de Poste qui reste un point de centralité important pour une commune rurale.

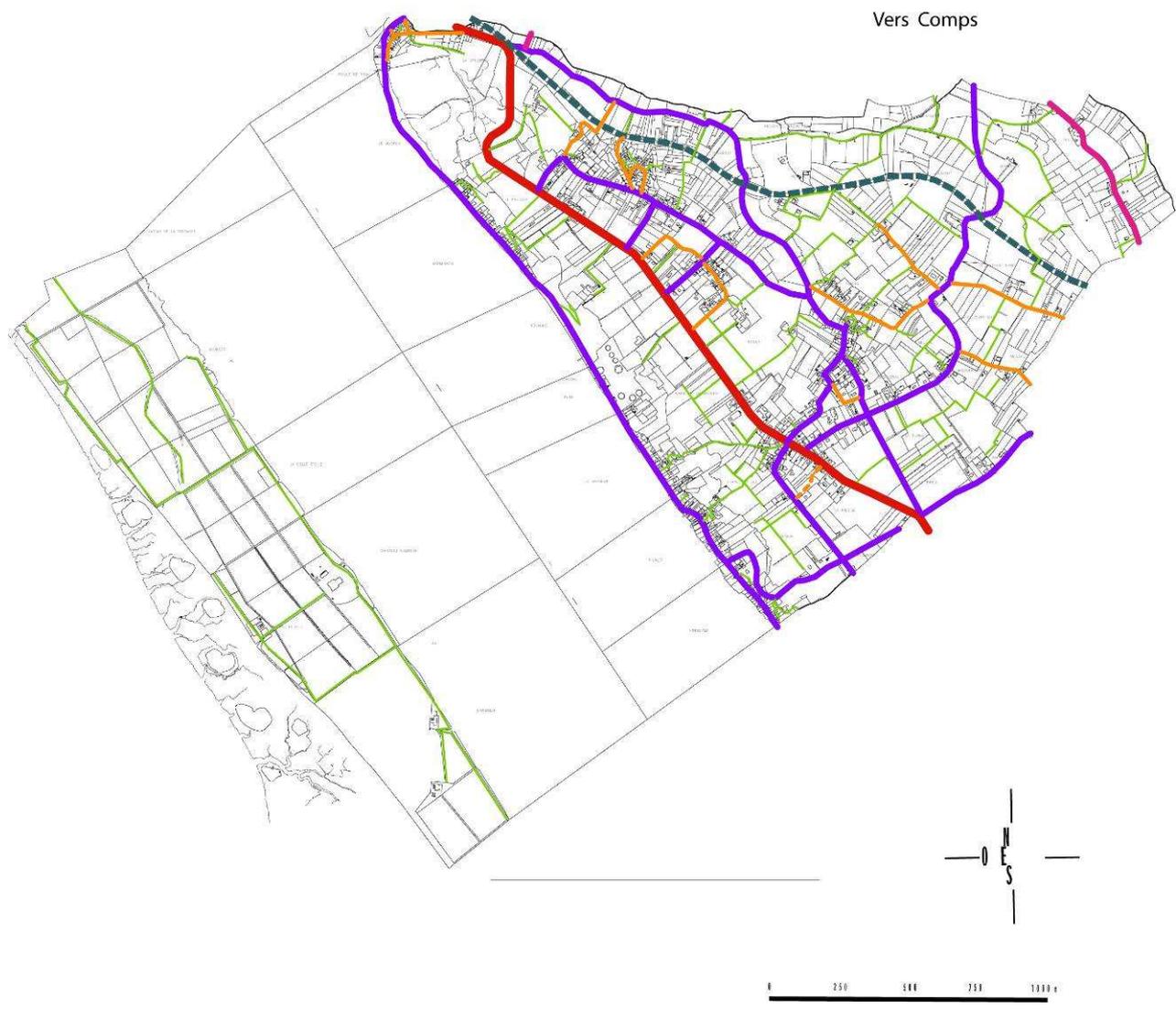
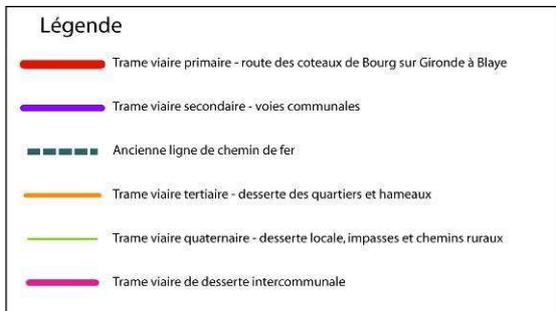
N'ayant pas d'objectifs importants de développement, la conservation de ses équipements mais également la volonté de pérenniser l'activité scolaire reste des enjeux forts pour la commune. Sur ce point l'établissement actuel offre encore des possibilités d'accueil de nouveaux enfants par un réaménagement sur site. Néanmoins, l'éventualité de son développement futur devra également s'imaginer par une extension à proximité.

Il convient aussi de souligner la très forte dynamique associative présente sur la commune qui constitue un véritable atout.

G- EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

1- Structure viaire

La structure viaire de la commune de Gauriac se décline en quatre niveaux :



a- Le réseau primaire

La RD 669, route de Bourg à Blaye, artère principale et véritable colonne vertébrale de la commune sur laquelle toutes les autres voies viennent se greffer.



Vues de la RD 669, à l'entrée sud de la commune et au nord de Francicot

b- Le réseau secondaire

Les départementales et les voies communales desservant les hameaux principaux et le bourg. En premier lieu, la RD669 E1 est une voie touristique à fort passage permettant l'accès aux principaux hameaux des berges de Gironde. Son gabarit est relativement confortable.

Une autre voie, la voie communale n°15 – chemin de Banly permet elle aussi la desserte, depuis le bourg, de plusieurs hameaux importants dans la partie nord de la commune (Banly, Perrinque, Barruet, Barbezieux). Sa largeur et sa structure semblent ne permettre qu'un trafic limité sur cet axe nord-sud.

Enfin, deux voies parallèles de direction est-ouest, les D133E5 et E4 permettent une bonne desserte du sud de la commune et ne semblent pas, aujourd'hui, saturées.



Vues de la voie communale n°15, au niveau de Banly et de la route des berges au niveau de Marmisson

c- La trame tertiaire

Il s'agit de l'ensemble des voies et des chemins de moindre importance, parfois en cul-de-sac, permettant la desserte des hameaux, lotissements et bâtisses isolées.

Ce réseau est dense et bien constitué à Gauriac.

d- La trame quaternaire

Il s'agit ici du tissu de chemins anciens reliant les différents pôles communaux et nommés aujourd'hui chemins ruraux. Le tissu est relativement important sur le territoire communal avec notamment de nombreux liens piétons existant entre la vallée du Grenet et le bourg.

Il en est de même dans la partie ouest de la commune avec de magnifiques chemins reliant le centre de Francicot aux berges de la Gironde en passant par des chemins escarpés à flanc de falaises.

Néanmoins, ces lieux de découvertes uniques du coteau et de ses milieux sont aujourd'hui en danger du fait d'effondrements et de divers problèmes de sécurité. Ils demandent un entretien permanent.



Chemins reliant la corniche aux berges

e- Les chemins creux :

Parmi le réseau viaire dense de Gauriac, un certain nombre de voies ont la particularité d'être situées sous le niveau du sol à l'image de chemins creux.

Un certain nombre de routes et de chemins se retrouvent plus ou moins enfoncés dans le sol, leurs talus, de différentes hauteurs, sont colonisés de végétation ou sont parfois même tenus par des murs de moellons.



Chemin creux à Serquin en descendant vers Vitescale, et entre le Bourg et Camp Haut

Le réseau viaire repose sur la présence d'une voie de desserte intercommunale la RD 669. Cette voie étant peu support d'urbanisation, le développement urbain s'est reporté sur un certain nombre de voies anciennes et de dimensions réduites du réseau secondaire.

Le territoire de Gauriac est ensuite maillé par un réseau viaire dense, dont l'une des spécificités est la typologie des chemins creux avec ou sans murs. Ce caractère paysager est à préserver dans l'aménagement des voies et dans la planification du développement.

La trame de chemins anciens bien développée semble aujourd'hui souffrir d'un manque d'entretien notamment au niveau du coteau calcaire, et des chemins les plus spectaculaires. Ce point nécessite une prise de conscience des divers organismes publics pour une réhabilitation de ces chemins.

2- Ordures ménagères

La commune de Gauriac a transféré sa compétence à la Communauté de Communes de Bourg qui adhère au SMICVAL du Blayais-Libournais. Les ordures ménagères transitent sur le site de Saint-Girons d'Aiguevives avant d'être enfouies à Lapouillade. Quant aux déchets recyclables, ils sont traités à partir du site de Saint Denis de Pile. Les déchèteries les plus proches se trouvent à Saint-Paul de Blaye et à Saint Gervais.

3- Réseau d'eau potable

« Toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation » (Article L.1321 du Code de la Santé Publique).

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Adour – Garonne. Il a l'ambition de concilier l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques. Cet outil de planification a été défini par loi n°92-3 du 3 janvier 1992. Il a été élaboré par le comité de bassin et est approuvé par l'Etat par arrêté du préfet coordonnateur du bassin Adour – Garonne en date du 6 août 1996.

Il doit être pris en compte par les collectivités et s'impose à leurs décisions dans le domaine de l'eau.

L'objectif est de garantir aux populations l'alimentation en eau potable. Toutes les zones urbanisées et urbanisables devront être desservies par le réseau public d'adduction d'eau.

La commune de Gauriac fait partie du syndicat du Bourgeois.

Il n'y a pas de ressource destinée à l'alimentation humaine sur le territoire communal.

En application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20 Décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles, « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation et notamment de phénomènes de retour d'eau perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée. »

Réglementations applicables aux distributions privées :

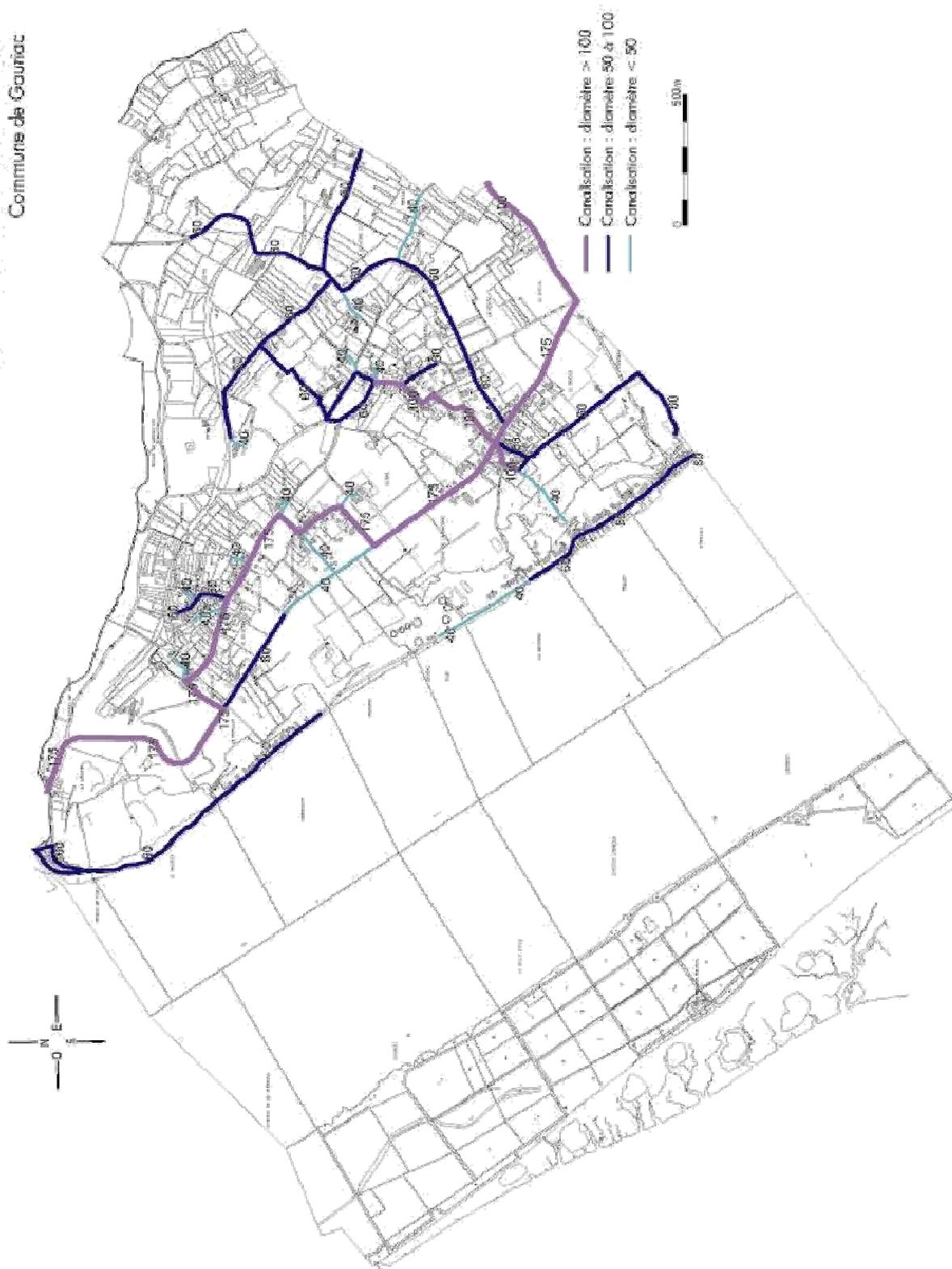
- Dans le cadre d'une distribution collective privée autre que pour l'usage personnel d'une famille : l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être autorisée par arrêté préfectoral conformément au décret n°2001-1220 du 20.12.2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles, et à l'arrêté du 26 juillet 2002 relatif à la définition des procédures administratives.
- Dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille : l'utilisation d'eau à l'usage personnel d'une famille doit être déclarée à la Mairie et à la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, cette déclaration doit être accompagnée d'un plan où figureront la localisation et les caractéristiques de l'ouvrage ainsi que d'une analyse de potabilité conformément au décret n°2001-1220 du 20.12.2001 et à l'arrêté du 26 juillet susvisés.

Autres réglementations :

Avant de réaliser un captage, il convient de respecter les réglementations et/ou recommandations suivantes :

- Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 ;
- SDAGE Adour Garonne ;
- Arrêté préfectoral du 24 octobre 2000 instituant le moratoire Eocène/Oligocène et par la suite, les prescriptions de la C.L.E. du SAGE « Nappes Profondes ».
- Article 131 du Code Minier.

RESEAU D'ADDUCTION EN EAU POTABLE
Commune de Gauriac



4- Assainissement

L'objectif est la maîtrise de l'évacuation des eaux usées. La politique d'assainissement de la commune doit être cohérente avec la politique d'aménagement et d'urbanisme.

La commune adhère au Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement du Bourgeais.

En application de la Loi sur l'Eau et notamment de l'article 35 portant modification du Code Général des Collectivités Territoriales :

Les communes prennent obligatoirement en charge les dépenses relatives aux systèmes d'assainissement collectif notamment aux stations d'épuration des eaux usées et à l'élimination des boues qu'elles produisent, et les dépenses de contrôle des systèmes d'assainissement non collectif.

Elles peuvent prendre en charge les dépenses d'entretien des systèmes d'assainissement non collectif.

Les communes ou leurs groupements procèdent à la mise en œuvre d'un schéma directeur d'assainissement et après enquête publique délimitent :

- Au titre de l'assainissement « eaux usées » :
 - o Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
 - o Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.

Dans les zones à risque pouvant affecter les espaces naturels et urbains, en particulier les zones inondables, les rejets directs ou indirects d'eau usée, seront interdits dans les cours d'eau et le traitement des eaux vannes devra être réalisé par un système agréé par la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

- Au titre de l'assainissement pluvial :
 - o Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
 - o Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Aujourd'hui le SIAEPA du Bourgeais procède à la révision du schéma directeur d'assainissement dont les conclusions seront connues dans les prochains mois.

Tenant compte de ce projet, la commune se positionne dans une logique de continuité en projetant un développement rationnel de l'urbanisation qui doit se calquer sur les zones actuellement desservies par l'assainissement collectif ou devant être desservies à plus ou moins brève échéance.

6- Défense incendie

a- Prévention des incendies

Les immeubles à usage d'habitation devront répondre aux dispositions de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie.

De même, les établissements recevant du public devront répondre aux règles du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'aux règlements de sécurité annexés (25 juin 1980 ou 22 juin 1990).

A ce titre, tout permis de construire de ce type d'établissement ne pourra être délivré qu'après consultation de la Commission de Sécurité compétente. Il en est de même pour tout aménagement, modification ou changement d'affectation de ces établissements (art. R123-23 du Code de la construction et de l'habitation).

b- Défense en eau des zones constructibles

La circulaire ministérielle n°465 du décembre 1951 dit que les Sapeurs-pompiers doivent disposer en toutes circonstances à proximité de tout risque moyen (notamment toute habitation) d'au moins 120 m³ d'eau en deux heures.

L'objectif présenté dans cette circulaire peut être réalisé :

- soit par des poteaux et/ou bouches d'incendie normalisés assurant un débit minimum de 60 m³/heure à 1 bar, branché sur le réseau d'eau ;
- soit par des réserves naturelles ou artificielles accessibles ;
- soit par la combinaison des deux moyens.

En ce qui concerne les risques importants, le nombre et le volume de ces ouvrages, devront être appréciés en tenant compte notamment de la nature et de l'importance des constructions.

Ces points d'eau devront être situés à moins de 200 mètres des habitations ou bâtiments à défendre (400 mètres pour les maisons individuelles). Cette distance peut être ramenées à 100 mètres pour les établissements sensibles ou recevant du public.

En conséquence, dans les zones insuffisamment équipées, l'autorisation de construire sera subordonnée à la création d'ouvrages nécessaires à la lutte contre l'incendie. De plus, les bâtiments de plus de 1 000 m² devront faire l'objet d'une étude par le SDIS pour déterminer les besoins en eau nécessaire.

Historiquement, des bouches et/ou poteaux de 70 mm considérés comme prises accessoires ont été implantés sur les communes du département, leur débit doit être de 30 m³ par heure sous une pression de 0,6 bar. Au regard des textes, ils ne répondent pas aux normes en vigueur. Ces prises auraient du être installées en supplément une fois l'ossature de la protection contre l'incendie constituée par les moyens susceptibles d'assurer les 60 m³ par heure normalisée.

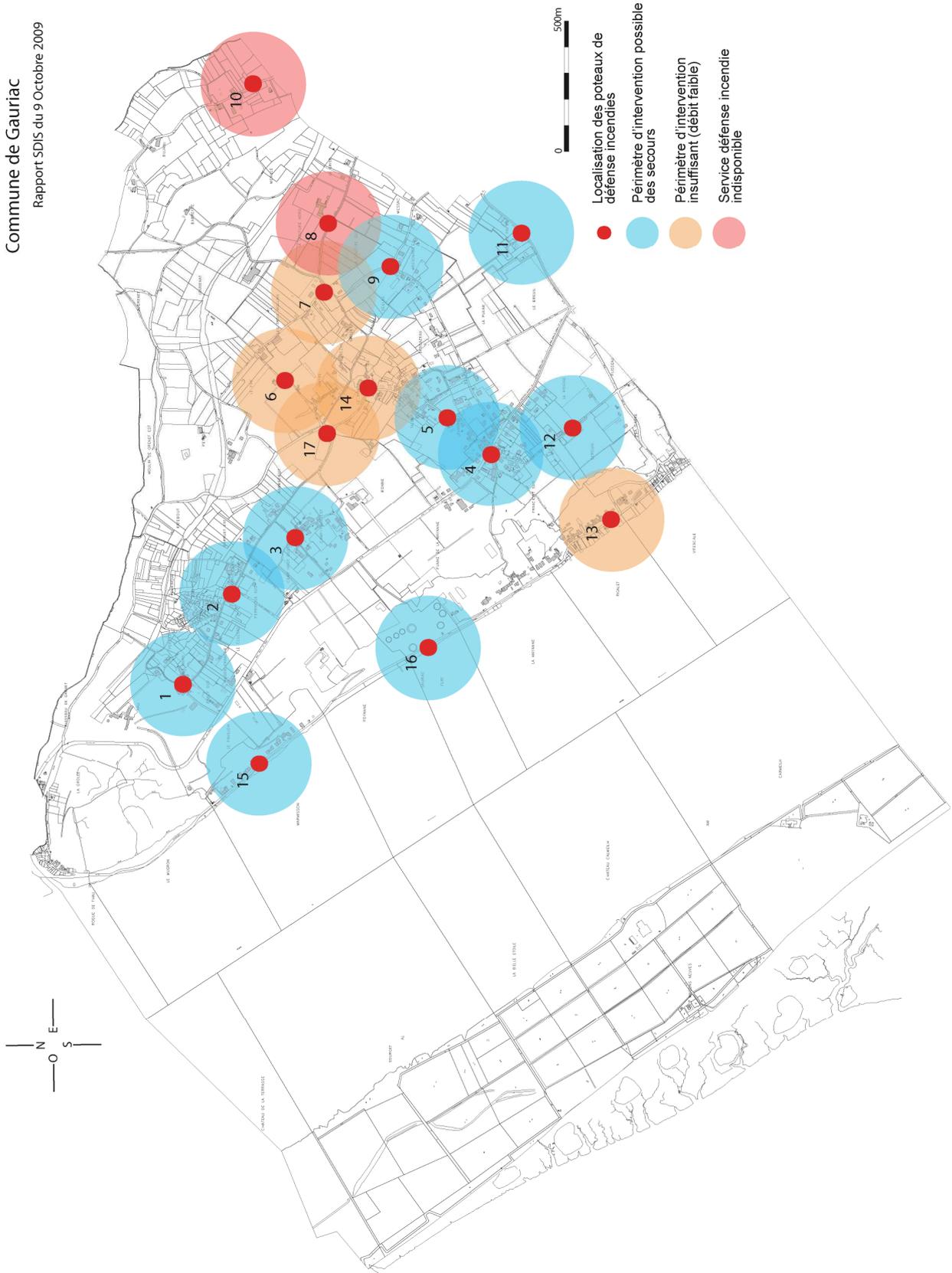
A Gauriac, la défense incendie n'est pas assurée de manière homogène sur le territoire (rapport du SDIS du 9 Octobre 2009) :

- Les secteurs ci-après sont défendus par des poteaux ou bouches incendie présentant des défauts ou ayant un débit faible :
 - PI n°6 : Sartre
 - PI n°7 : Les Trois Moulins
 - PI n°13 : Le Rigalet
 - PI n°14 : Le Bourg
 - BI n°17 : Sartre
- Le secteur ci-après est défendu par un poteau incendie indisponible pour le service de défense contre les incendies
 - PI n°8 : La couture

Le PI n°10, Grassiot, considéré dans le dernier rapport du SDIS comme indisponible, a été réparé depuis. (source : mairie)

RESEAU DE DEFENSE INCENDIE
Commune de Gauriac

Rapport SDIS du 9 Octobre 2009



ENJEUX ET OBJECTIFS COMMUNAUX

A. ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

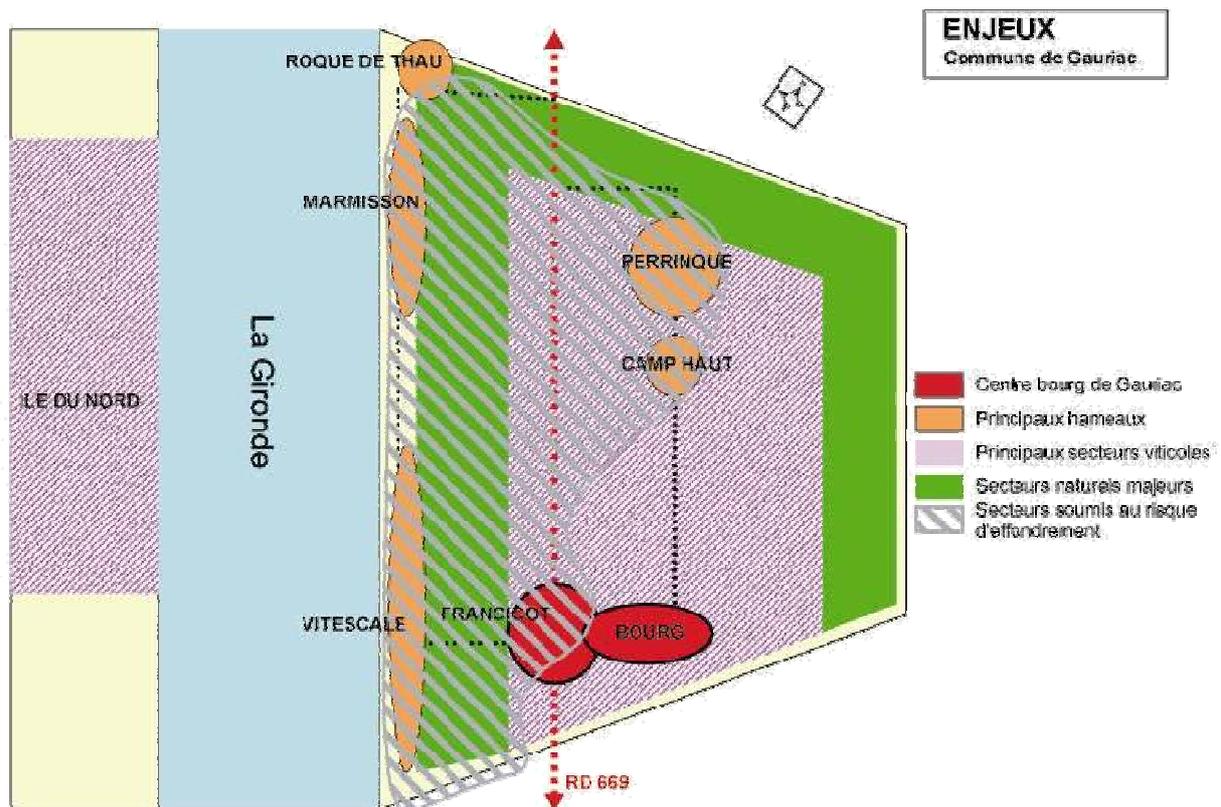
B. RAPPEL DES OBJECTIFS ET MOTIVATIONS DE LA COMMUNE

C. MISE EN PERSPECTIVE DES CHOIX ET ORIENTATIONS PAR RAPPORT AU DIAGNOSTIC

A. ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Compte tenu de la richesse patrimoniale et paysagère de Gauriac, mais aussi des fortes contraintes qui pèsent sur les potentialités de développement, le diagnostic a pu mettre en lumière un certain nombre d'enjeux fort, s'appuyant sur différentes problématiques. Les points suivants ont servi de base à une réflexion plus poussée sur l'avenir de la commune de Gauriac :

- La préservation des espaces naturels remarquables (boisements et abords des ruisseaux) et constituants les atouts majeurs des paysages gauriacais (falaises)
- La préservation des espaces naturels à vocation agricole (viticulture) qui doivent être intégrés comme des entités forgeant l'identité communale ;
- La préservation du patrimoine bâti remarquable de Gauriac, qui caractérise notamment le centre bourg, mais aussi la prise en compte d'un certain nombre de hameaux et de châteaux (Roque de Thau) ponctuant le territoire ;
- L'obligation de prendre en compte les périmètres de protection aux risques d'inondation et d'effondrement (anciennes carrières) dans le choix des secteurs à ouvrir à l'urbanisation ;
- La nécessité de stopper l'urbanisation linéaire qui s'est développée le long des axes de communication pour privilégier aujourd'hui un développement du tissu urbain dans l'épaisseur et ce dans un souci de rationalisation et d'économie de l'espace ;
- La volonté de pouvoir développer une offre diversifiée de logements pour répondre à la demande et instaurer une dynamique économique de proximité intéressante ;
- Enfin, la commune de Gauriac doit pouvoir profiter de ses atouts – en termes paysagers et de localisation – pour développer son attractivité.



B. RAPPEL DES MOTIVATIONS ET OBJECTIFS DE LA COMMUNE

Le diagnostic et les enjeux validés par les élus ont permis de clarifier un certain nombre d'objectifs et d'orientations qui ont contribué à enrichir la démarche de développement durable dans le cadre de l'élaboration du projet de territoire.

Ce projet de territoire porté par les élus et traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pu prendre forme à l'issue de réunions thématiques organisées entre les élus, le bureau d'étude et les autres partenaires du comité de pilotage.

Les échanges réalisés durant ces réunions ont pu mettre en avant 4 points forts pour le développement de la commune de Gauriac :

- **le développement de l'urbanisation de manière maîtrisée et raisonnable en fonction des différents risques présents sur la commune et définis par le Plan de Prévention des Risques (PPR) ;**
- **la volonté de donner à la zone de La Plaine un rôle de pôle de développement, tant urbain qu'économique ;**
- **la préservation du cadre de vie et des sites majeurs présents sur le territoire communal ;**
- **la préservation des intérêts de l'agriculture en général et la viticulture en particulier.**

Au travers de ces quatre lignes directrices devant déterminer l'action à mener sur la commune, un certain nombre d'objectifs, aussi bien quantitatifs que qualitatifs, ont été avancés selon trois problématiques globales :

- **La logique de croissance et d'urbanisation souhaitée à Gauriac, les objectifs sont :**
 - La commune souhaite atteindre une population de **1050 à 1100 habitants**, grâce à l'accueil d'une population avec plus de jeunes ménages.
 - compte tenu des contraintes (PPR) la vocation d'habitat doit être privilégiée dans les secteurs du Bourg, La Ridoise et de La Plaine, et ce dans des proportions raisonnables.
 - La mise en connexion des différents hameaux avec Francicot – La Plaine est un objectif à atteindre par
 - la restructuration et le renforcement du réseau existant,
 - la création de réseaux de cheminements « doux » (piétons et cyclables).
- **La prise en compte de l'environnement et du patrimoine à Gauriac, les objectifs sont :**
 - La préservation du patrimoine bâti, naturel et agricole est un objectif à atteindre en entretenant un équilibre entre urbanisation et conservation des zones naturelles.
 - La création de cheminements permettant de profiter du patrimoine bâti et paysager de la commune de Gauriac (falaises, rives de l'estuaire...). Dans cette optique, la création d'un cheminement de randonnée pourrait être réalisée le long de Grenet, au nord de la commune.
 - Le patrimoine viticole doit être pris en compte de manière à préserver la typicité et la qualité des paysages de Gauriac.
 - Les secteurs de Mugron et des falaises sont identifiés comme des secteurs sensibles de la commune. A ce titre, il convient de les protéger.
- **Le développement de l'économie de Gauriac, les objectifs sont :**
 - Le rôle central de Francicot dans le fonctionnement global de la commune est une caractéristique à préserver, afin de renforcer les activités commerciales et de services, tout en ayant une mixité avec l'habitat.
 - La création de nouvelles possibilités d'implantation d'activités (commerciales notamment), en dehors du périmètre du PPR et en façade de la route départementale 669, est nécessaire pour conserver l'attractivité économique de la commune.
 - Le développement de la vocation touristique de Gauriac, s'appuyant à la fois sur des parcours de randonnée pédestre et sur un réseau de navettes fluviales, conformément au projet lancé à l'échelle du Pays de Haute Gironde et de la Communauté de Communes de Bourg en Gironde, pourra s'appuyer sur différents points :
 - le développement du Port de Roque de Thau (port de plaisance);
 - le renforcement de la cale de Vitescale (liaison avec l'Île du Nord).

C. MISE EN PERSPECTIVE DES CHOIX ET ORIENTATIONS PAR RAPPORT AU DIAGNOSTIC

1. Bilan de l'analyse de l'état initial du site et de son environnement

Besoins répertoriés	Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme	Choix
<p><u>Le milieu physique : la géographie</u> <i>Préserver les entités paysagères issues d'un relief tranché (berges, coteau, plateau...) ainsi que la biodiversité (présence de milieux naturels remarquables répertoriés).</i></p>	<p>Protéger les berges de Gironde, l'île du Nord, la corniche sur Gironde, les vallons du château de Thau, du bourg et la vallée du Grenet. Maintenir et développer les espaces boisés classés</p>	<p>Création de zones naturelles correspondant aux classements en ZNIEFF ou Natura 2000 en berge de Gironde, du Grenet et le long des reliefs boisés. Création supplémentaire d'E.B.C au niveau des garennes des propriétés de Camp Haut, Descazeaux, Banly (boisements remarquables de chênes, cèdres, grands conifères ou feuillus). Classement en E.B.C au niveau des boisements de chênes verts de type méditerranéen sur le coteau de Gironde. Ce boisement n'étant pas continu le long du coteau (présence de nombreuses friches de robiniers), le coteau n'est pas entièrement classé.</p> <p>Classement du secteur en zone naturelle ou en zone agricole du fait de la présence de vignes.</p>
<p><u>Environnement :</u> <i>Préserver les paysages de crête de toute urbanisation</i></p> <p><i>Intégrer le développement du bourg au paysage environnant</i></p>	<p>Secteur en transition entre le bourg et la vallée du Grenet</p>	<p>Ménager un recul dans les futures zones urbanisables. Planter des alignements et des haies en périphérie des zones à urbaniser en priorité (secteur de la Plaine). Classement en zone N des berges pour gestion des bâtiments existants. Classement en zone N ou A de la corniche et des plateaux selon l'occupation des sols. Gestion des zones urbaines existantes</p>
<p><i>Prise en compte des risques</i></p>	<p>-risque inondation le long de la Gironde -risque effondrement</p>	<p>Report du périmètre du PPR effondrement et classement des secteurs en N ou A selon la présence de zones agricoles ou bâties (gestion de l'existant).</p>

Préserver l'activité agricole	Adapter le classement aux zones non urbanisées en fonction de leurs caractéristiques et qualités propres	<ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone A pour les terrains à meilleure valeur agronomique (activité de viticulture notamment). - Classement en zone N pour les terrains à faible valeur agricole ou présentant des qualités environnementales particulières (pente, vallées humides, terrains caillouteux, présence de constructions...)
-------------------------------	--	---

2. Bilan de l'évolution urbaine et des composantes territoriales

Besoins répertoriés	Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme	Choix
<p><u>Développement urbain :</u> « la nécessité d'unifier les espaces bâtis : en mettant en valeur des liaisons douces à l'échelle des quartiers mais aussi à l'échelle des différents hameaux ».</p>	Favoriser la mise en relation des différentes entités urbaines et faire en sorte qu'il y ait une sécurisation des déplacements.	Réalisation des schémas d'orientation d'aménagement pour les secteurs du Bourg et de La Plaine – La Ridoise. Matérialisation d'emplacements réservés pour aménager des cheminements alternatifs sécurisés (notamment le long de la RD 669).
<p>« la nécessité d'harmoniser et de rationaliser la consommation de l'espace : (...) en organisant un bâti neuf relativement dense en fonction des secteurs (en cherchant notamment à retrouver les formes urbaines traditionnelles : R+1) »</p>	Harmoniser le développement avec la typologie traditionnelle.	Donner des prescriptions réglementaires pour les zones U et 1AU pour permettre de créer une unité de forme entre le bâti traditionnel et les nouvelles constructions.
<p>« la nécessité d'harmoniser et de rationaliser la consommation de l'espace : en urbanisant prioritairement les dents creuses résiduelles »</p>	Opter pour l'urbanisation des dents creuses et des cœurs d'îlots dans une logique de rationalisation de la desserte et des vocations du territoire.	Réalisation d'un schéma d'orientation d'aménagement du secteur du Bourg ancien. Réalisation d'un schéma d'orientation d'aménagement pour le secteur La Plaine – La Ridoise. Mis en place d'emplacements réservés pour garantir la desserte future d'îlots en cours d'enclavements.
<p>« des éléments patrimoniaux bâtis particulièrement intéressants, (...) se caractérisent par une typologie traditionnelle des ensembles bâtis et une insertion paysagère tout à fait remarquable mais sont hélas en voie d'abandon totale ou partiel ».</p>	Permettre un changement de destination de ces constructions (en faveur de l'habitat) pour faciliter la réappropriation de ce patrimoine.	Repérage sur le plan de zonage des constructions pour lesquelles un changement de destination est possible.

3. Bilan de la présentation de l'existant

Besoins répertoriés dans le diagnostic	Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme	Choix
<p><u>Démographie :</u> <i>« Après plusieurs chutes successives de ses effectifs depuis 1968, (...), la commune de Gauriac semble tendre désormais vers une nouvelle dynamique démographique, qui reste toutefois à confirmer. (...) Néanmoins, la commune de Gauriac a besoin d'accueillir une population jeune pour qu'il y ait un impact réel sur la démographie ».</i></p>	<p>Afin de permettre l'accueil de nouvelles populations, ouvrir de nouvelles zones urbanisables à court, moyen et long terme.</p>	<p>Création de zones à urbaniser en priorité et à plus long terme (1AU, 2AU).</p>
<p><u>Emploi :</u> <i>« Toutes ces évolutions, et notamment celle concernant le déplacement journalier des actifs doit faire l'objet de réflexions plus globales sur le fonctionnement de la commune ».</i></p>	<p>Prise en compte des nouveaux usages de fonctionnement du réseau viaire pour faciliter les échanges entre les pôles d'habitat et d'activités. Anticipation de l'impact du développement de l'urbanisation sur le fonctionnement global de la commune.</p>	<p>Matérialisation d'emplacements réservés pour la sécurisation, le renforcement, la création ou la transformation du réseau de desserte communal.</p> <p>Réalisation de schémas d'orientations d'aménagement sur les secteurs à urbaniser pour assurer une cohérence de fonctionnement à l'échelle du territoire communal.</p>
<p><u>Activités économiques :</u> <i>« l'activité viticole occupe une surface très importante de la surface totale de la commune, (...), malgré la qualité des différentes appellations, les bénéfices d'une telle activité sur le développement de la commune sont finalement réduits et peuvent s'avérer aussi être source de contraintes, notamment en terme d'urbanisation.</i></p>	<p>Prise en compte du patrimoine viticole comme un élément identitaire de Gauriac dans les secteurs les plus symboliques, mais aussi comme réserves foncières pour les secteurs à proximité de zones urbaines existantes pour permettre l'installation de nouveaux habitants.</p>	<p>Classement en zone UY de la Cave Coopérative de manière à pérenniser son activité.</p> <p>Classement en zone A de secteurs viticoles.</p> <p>Matérialisation de certaines zones naturelles agricoles dans la continuité de zone urbaine en zone 1AU et 2AU.</p>
<p><i>« la commune a la chance de posséder un nombre important de commerces de proximité et de services. Le maintien, voire le développement de ces activités représente un enjeu fort pour la préservation de la vie locale. Conserver l'activité de Gauriac doit constituer l'une des priorités pour répondre aux besoins de la clientèle locale mais aussi à celle de passage (entre Blaye et Bourg) ».</i></p>	<p>Donner la possibilité à de nouveaux commerces de proximité de s'implanter sur le territoire communal, en dehors des contraintes liés aux différents PPR.</p> <p>Donner les possibilités à la commune de devenir un lieu privilégié au tourisme.</p>	<p>Réalisation d'un règlement adapté à la zone 1AU pour permettre l'accueil de nouveaux commerces.</p> <p>Au travers des schémas d'orientation, donner des prescriptions particulières pour l'implantation des nouveaux commerces de proximité.</p>

Création d'une zone permettant l'accueil d'activités de restauration et d'hôtellerie et donnant une orientation touristique à l'activité économique gauriacaise.

Habitat :

« Malgré un nombre de demandes de permis de construire en légère augmentation ces dernières années, l'offre de logements a sensiblement diminué sur la commune de Gauriac. Toutefois, le nombre important de résidences principales présentes sur la commune montre bien qu'il y a de la part des nouveaux arrivants la recherche d'une certaine qualité de vie à Gauriac ».

Prise en compte de l'attractivité de Gauriac pour définir la capacité d'accueil des futures zones urbanisables.

Création de zones à urbaniser dont l'ouverture sera échelonnée dans le temps permettant de matérialiser une certaine mixité de l'habitat et donc de la population gauriacaise.

Maintenir une offre variée de logement sur l'ensemble du territoire communal.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, réglementer la réalisation de logements locatifs pour la zone 1AU.

Equipements généraux :

« N'ayant pas d'objectifs importants de développement, la conservation de ses équipements mais également la volonté de pérenniser l'activité scolaire reste des enjeux forts pour la commune. Sur ce point l'établissement actuel offre encore des possibilités d'accueil de nouveaux enfants par un réaménagement sur site. Néanmoins, l'éventualité de son développement futur devra également s'imaginer par une extension à proximité ».

Maintenir le niveau d'équipements et de services actuel.

Matérialiser un emplacement réservé pour une extension de l'école.

Permettre l'extension de l'établissement scolaire en cas de besoin.

Equipements d'infrastructure :

« Les réseaux semblent présenter une marge de manœuvre intéressante permettant l'accueil de nouvelle population, néanmoins des travaux de renforcement doivent être envisagés ».

Envisager le développement urbain futur en fonction des capacités du réseau (renforcements, extensions, création de nouveaux réseaux).

Assurer le renforcement des différents réseaux selon les besoins.

JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PLU

A. JUSTIFICATION DU PROJET DE DEVELOPPEMENT

B. JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

C. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

A. JUSTIFICATION DU PROJET DE DEVELOPPEMENT

Le présent chapitre s'articule avec les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Le rapport de présentation ne joue plus qu'un rôle de relais explicatif et justificatif entre PADD, Zonage et Règlement.

1. Un projet qui répond à des besoins

1.1 Démographie

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population totale (sans double compte)	927	838	857	809	826	842

	1968/1975	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2007
Rythme de croissance	-9,6%	+2,26%	-5,60%	+2,10%	+2,06%

Source : Recensement de la population, INSEE

De façon à évaluer la capacité d'accueil que la commune va devoir mettre en œuvre à travers le PLU (zones U, AU...), des perspectives de croissance démographique à moyen terme (10 ans) ont été dressées.

Cet exercice ne vise pas à tracer une projection fidèle de ce que sera la commune dans 10 ans, mais à établir une fourchette dans laquelle la situation est susceptible d'évoluer.

Hypothèses de croissance pour les 10 prochaines années :

Une hypothèse basse de **+0,4%** de croissance par an correspondant globalement au **niveau de croissance observé entre 1999 et 2007**. Cette hypothèse s'appuie également sur l'existence de contraintes naturelles fortes qui induisent un développement de l'urbanisation dans des secteurs restreints et bien délimités.

Une hypothèse médiane de **+0,8%** de croissance par an correspondant au **niveau de croissance qui a été observé ces dernières années**, permettant d'offrir des potentialités d'accueil de nouvelles populations offertes par l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser, tout en restant dans la logique du développement urbain ces dix dernières années.

Une hypothèse haute de **+1,6%** par an, qui correspond à la surface nécessaire à la réalisation du **projet de développement sur le secteur de la Plaine**.

Ce projet a fait l'objet d'une étude spécifique par le conseil général, projet auquel sont associés un certain nombre d'orientations d'aménagement spécifiques, de prescriptions réglementaires, un phasage cohérent et un portage de la collectivité, notamment foncier.

Cette hypothèse haute correspond également à ce que l'on pourrait considérer comme un seuil maximal de croissance qu'il conviendrait de ne pas dépasser afin de rester dans la logique de développement limité de la population dans les dix prochaines années.

Hypothèses de croissance démographique 2007/2020 sur la base de 842 habitants en 2007.

	Hypothèse basse : +0,4% par an	Hypothèse médiane : +0,8% par an	Hypothèse haute : +1,6% par an
Croissance de la population	+45 habitants	+92 habitants	+193 habitants
Croissance annuelle de la population	+ 4 habitants/an	+ 8 habitants/an	+16 habitants/an
Total en 2020	887 habitants	934 habitants	1035 habitants

Le dynamisme de Gauriac, notamment démographique, ces dernières années, ne paraît pas être le fruit d'une situation exceptionnelle mais paraît plutôt s'inscrire dans la durée, et ce pour plusieurs raisons :

- les nombreuses demandes faites pour s'installer sur la commune, à la fois par des particuliers mais aussi par les opérateurs d'habitats groupés (sociaux ou non).
- les atouts dont bénéficie Gauriac en termes de cadre de vie, de niveau de services assurés, et de la présence d'un axe structurant (la RD 669) qui la place directement en relation avec des communes plus importantes : Bourg, Saint-André de Cubzac, Blaye mais aussi Bordeaux.
- une volonté politique affirmée de voir la population gauriacaise augmenter de manière significative (200 habitants supplémentaires) pour atteindre un seuil nécessaire au maintien du dynamisme de la commune (niveau d'équipement et de commerces, de services et d'activités).

1.2 Habitat

Indicateurs immobiliers :

	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2009
Nombre de logements construits	34 logements	9	15	35
Rythme moyen de la construction	4,8 logements/an	1,1 logements/an	1,6 logements/an	3,5 logements/an

Le rythme de construction engagé depuis 1975 se traduit sur le terrain par une consommation des espaces situés autour des hameaux et en bordure des voies et des réseaux. Cependant, ce rythme décroît fortement en raison de la raréfaction des terrains facilement constructibles et non concernés par les zones de Plans de Prévention des Risques (d'inondation ou d'effondrement).

Les **dix dernières années observées (1999-2009)** sont marquées par un **retour de la croissance immobilière** car le rythme moyen de la construction est à hauteur de **3,5 logements par an**. Il est bien supérieur à celui de la période 1982-1999. Il est d'autant plus intéressant de prendre en compte ce rythme qu'il ne correspond à aucune opération de constructions groupées et reflète l'existence d'une pression foncière de plus en plus forte malgré les contraintes existantes.

Les besoins en logements

	Logements à créer du fait de la réduction de la taille des ménages
	2,1 résidences principales par an
2006	350
2007	352
2008	354
2009	356
2010	358
2011	360
2012	362
2013	364
2014	366
2015	368
2016	370
2017	373
2018	375
2019	377
2020	379*
Total logements à créer	29

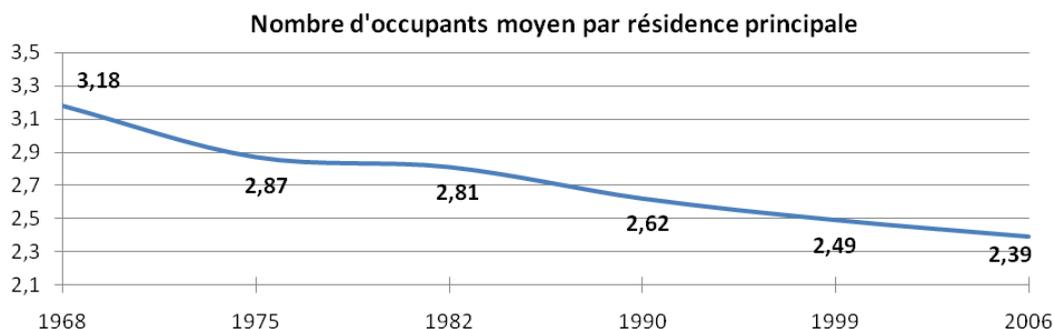
Les besoins en résidences principales sont la traduction à la fois des effets d'un accroissement de population et du desserrement des ménages lié à la décohabitation des jeunes, aux séparations, aux divorces et aux décès.

La taille des ménages était de **2,39 occupants par résidence principale en 2006** et le nombre de résidences principales est de **350 en 2006**.

Le taux de croissance annuel moyen du nombre d'occupant par résidence principale a diminué de **-0,75%** par an entre 1968 et 2006, et plus récemment de **-0,57% par an entre 1990 et 2006**.

Au regard de ces hypothèses, il apparaît nécessaire de créer **+0,57% résidence principale à créer par an** (taux de croissance annuel moyen observé ces vingt dernières années), soit **2,1 résidences principales par an**, ce qui correspondra en **2020 à 29 logements** afin de maintenir le nombre actuel d'habitants à Gauriac et de satisfaire au besoins en termes de renouvellement de la population sur la commune.

* Ce chiffre représente le nombre de résidences principales prévues en 2020 si la commune maintient son niveau actuel de population.



Source : Recensement de population, INSEE

En prenant en compte d'ici à 2020 à la fois les besoins en logement du fait de la réduction de la taille des ménages et les besoins en logement résultant de la croissance démographique, nous distinguons quatre hypothèses possibles de croissance du parc de logement sur la commune.

Dans une **première hypothèse**, la commune ne connaîtrait **pas de croissance démographique**, mais les besoins en termes de renouvellement de la population nécessiteraient la **création de 29 logements en dix ans**. Ce scénario semble d'ores et déjà peu probable au regard du dynamisme de la démographie et de la construction sur la commune ces dernières années.

Dans les **trois autres hypothèses**, la commune de Gauriac connaîtrait une croissance démographique raisonnable, prenant en compte les évolutions de ces vingt dernières années et le principe de développement maîtrisé de l'urbanisation. Pour chacune de ces hypothèses, les besoins en logement du fait de la baisse du nombre d'habitants par ménage s'ajoutent aux logements à créer du fait des hypothèses de croissance démographique.

	Logements à créer du fait de la croissance démographique d'ici à 2020		
	Hypothèse basse 0,40% / an	Hypothèse médiane 0,80% / an	Hypothèse haute 1,60% / an
2007	842	842	842
2008	845	849	855
2009	849	856	869
2010	852	862	883
2011	856	869	897
2012	859	876	912
2013	862	883	926
2014	866	890	941
2015	869	897	956
2016	873	905	971
2017	876	912	987
2018	880	919	1003
2019	883	926	1019
2020	887	934	1035
Habitants supplémentaires	45	92	193
Logements supplémentaires nécessaires*	19	38	81
Total des logements nécessaires	48	67	110

*Gauriac comptait en 2006 2,39 habitants par logement, chiffre qui a servi de base au calcul des logements nécessaires

L'hypothèse basse traduit un scénario peu probable compte tenu de l'évolution récente :

- de moins en moins de rétentions foncières dans le secteur historique et déjà dense du Bourg ancien. Cette hypothèse serait le résultat d'une politique peu volontariste de comblements des dents creuses existantes (hypothèse basse).
- la programmation d'une zone à urbaniser à court terme dans le secteur de La Plaine, bénéficiant dont le rôle est de desserrer le Bourg – Francicot.

Les hypothèses médiane et haute paraissent plus vraisemblables puisqu'elles pourraient s'appuyer sur des orientations fortes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- l'ouverture progressive à l'urbanisation et de manière relativement dense le lieu-dit « La Plaine » pour répondre à des besoins de développement urbain, économique et démographique.
- l'ouverture à moyen ou long terme de nouvelles zones à urbaniser de manière à rationaliser le développement urbain : notamment comblement de l'espace libre le long de la RD 669 au secteur de la Ridoise.
- l'ouverture à long terme de nouvelles zones à urbaniser de manière à rationaliser le développement urbain et permettre notamment une meilleure gestion des eaux pluviales, au niveau de Seillas et aux abords directs du Bourg et de l'Eglise.

Voici en termes de surfaces, en fonction de la taille des parcelles qui seront urbanisées, ce qu'il serait nécessaire afin de subvenir aux besoins de la population actuelle et à venir :

Hypothèses	Surfaces nécessaires en m ^{2*}			
	Bâti de type bourg	Pavillonnaire dense	Pavillonnaire lâche	
	400 m ²	600 m ²	900 m ²	
Croissance 0	29 logements	14700	22050	33075
Croissance faible	48 logements	24083	36124	54187
Croissance médiane	67 logements	33925	50888	76332
Croissance forte	110 logements	55072	82607	123911

* Les hypothèses intègrent un coefficient minorateur de 0,8 du fait de la présence de voiries et d'espaces verts

Les hypothèses de développement sur Gauriac permettent d'encadrer l'urbanisation de manière à ce qu'elle se développe de manière maîtrisée sur le territoire communal tout en offrant des possibilités de construction qui permettent la réalisation des objectifs du PADD, notamment sur le secteur de la Plaine – la Ridoise.

Néanmoins il apparaît nécessaire de réglementer à la fois dans le temps, dans la forme et dans l'espace, l'ouverture de cette nouvelle zone urbaine, de manière à ce que la commune puisse contrôler son développement, ainsi qu'assurer à la population existante et à venir l'accessibilité aux services, réseaux et activités diverses.

1.3 Les équipements

De la croissance du nombre d'habitants et de logements attendue à Gauriac dans les années à venir découle la nécessaire prise en compte de l'augmentation de la capacité d'accueil des zones urbaines et à urbaniser. La programmation de la consommation foncière future entraîne également l'anticipation sur les besoins d'augmentation de capacité des réseaux (AEP, assainissement, défense incendie,...).

Assainissement

Le réseau actuel d'assainissement collectif comprend essentiellement une large partie du Bourg ancien et de Francicot. Néanmoins, le secteur de Francicot étant soumis en grande partie au PPR d'effondrement, aucune nouvelle construction ne pourra y être réalisée. Donc, seul le secteur du Bourg ancien a la capacité

d'accueillir de nouvelles constructions, sous forme de remplissage de « dents creuses », auquel cas celles-ci seront directement reliées au réseau d'assainissement collectif existant.

Concrètement cela signifie que pour les zones urbaines du Bourg et de Franciscot, l'investissement de la collectivité sera économe puisqu'il ne s'agira dans ce secteur, dans le pire des cas, que d'un renforcement (si nécessaire) du réseau.

Le schéma directeur d'assainissement étant actuellement en cours de révision, ses conclusions quant aux perspectives futures d'extension du réseau seront connues dans les prochains mois.

Eau potable

En ce qui concerne le réseau d'eau potable, le projet de développement de Gauriac s'appuie au plus près du réseau, tant au niveau du maillage que des diamètres des canalisations. De ce fait, les investissements nécessaires du fait de l'ouverture de nouvelles zones dans le PLU seront les plus économes possibles pour la collectivité.

Défense incendie

Concernant la défense incendie, certains travaux restent à faire et sont déjà programmés pour les zones insuffisamment couvertes. On constate néanmoins que la zone du Bourg, de Franciscot et la zone 1AU de La Plaine est couverte par un réseau parfaitement opérationnel.

1.4 Calcul de la capacité d'accueil

Cette partie vise à calculer la capacité d'accueil mise en œuvre dans le PLU et d'apprécier la cohérence de son dimensionnement avec les perspectives précédemment définies.

L'évaluation de la capacité d'accueil du PLU prend appui sur les objectifs communaux, le scénario développé dans le PADD et les projets recensés. Cette évaluation ne prend pas en compte les nouvelles mesures de la loi SRU qui facilitent le renouvellement urbain dans le tissu existant comme la suppression du contrôle de la consommation de la SHON lors de la division d'un terrain bâti.

Capacité du PLU

La capacité brute a été déterminée à partir des données locales moyennes en termes de densité de constructions brute (notamment d'habitat brute) c'est-à-dire que les espaces publics, équipements, espaces pour les réseaux ... n'ont pas été comptabilisés.

Le coefficient minorateur appliqué à la capacité brute pour déterminer la capacité d'accueil nette de Gauriac résulte des observations locales faites sur territoire en prenant la moyenne des espaces libres composés par les espaces publics, les équipements, espaces pour les réseaux ... et de la rétention foncière locale que l'on peut qualifier de normale.

On constate :

- La matérialisation de **2,11 ha d'espaces libres en zone U** qui correspond à quelques dents creuses encore existantes
- La **zone 1AU de La Plaine** qui offre une surface libre pour l'implantation de nouvelles constructions de **1,48 ha**, sous réserve d'une prise en compte des orientations d'aménagement et de la réglementation sur la zone, ce qui impose une minoration des surfaces réellement ouvertes à la construction de nouveaux logements.
- La **zone 2AU de La Plaine – La Ridoise** qui pourrait à moyen ou long terme offrir **6,64 ha d'espaces libres**, sous réserve d'une prise en compte des orientations d'aménagement et de la réglementation sur la zone, ce qui impose une minoration des surfaces réellement ouvertes à la construction de nouveaux logements.
- La **zone 2AU de Bourg – Seillas**, qui pourrait à long terme offrir **1,89 ha d'espaces libres**, sous réserve d'une prise en compte des orientations d'aménagement et de la réglementation sur la zone, ce qui impose une minoration des surfaces réellement ouvertes à la construction de nouveaux logements.

Si l'on compte **2,39 habitants par logement** (données INSEE 2006), on obtient une croissance de population de **193 habitants au maximum**, ce qui correspond aux objectifs visés par la commune, c'est-à-dire une population qui avoisine les 1000 habitants, et ce qui nécessiterait au maximum **12,4 ha d'espaces libres**. Les capacités d'accueil offertes par le PLU (**12,12 hectares**) sont donc parfaitement en cohérence avec les prévisions démographiques élaborées.

2. Un Projet qui s'inscrit dans le respect du principe d'équilibre

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

Les schémas d'orientations d'aménagement, qui poussent plus loin la réflexion menée au travers du PADD, présentent les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune et participent à cette philosophie. Déclinés selon différentes thématiques, ces schémas et orientations rendent lisible la traduction du PADD.

2.1 Structurer le Bourg

Dans ce secteur historique, les enjeux économiques et immobiliers sont réels pour ce centre bourg qui regroupe plusieurs vocations, avec notamment de nombreux commerces de proximité dont la pérennité repose à la fois sur la vocation d'habitat et le transit lié à la RD 669. Présence également de nombreux services qui donne un véritable rôle de centralité au Bourg ancien et Francicot.

Néanmoins, le plan de prévention des risques liés aux effondrements (anciennes carrières) grève toutes les possibilités de développement ou de renforcement du tissu bâti sur la quasi-totalité du secteur de Francicot et seul le secteur du bourg ancien peut permettre un renforcement de son tissu bâti, notamment par le comblement de « dents creuses ».

La revitalisation du secteur historique du Bourg (dans son sens le plus large) repose sur plusieurs choix :

- La gestion de l'existant (dans le périmètre du PPR)

Compte tenu de la présence du Plan de Prévention des Risques liés aux effondrements sur la quasi-totalité du secteur de Francicot, l'objectif à travers l'élaboration du règlement ne tient qu'à la possibilité de gérer les bâtiments et habitations existantes.

Aucune extension des constructions n'est possible et toute modification portée à un bâtiment ne pourra se faire que dans les limites de l'enveloppe et du volume déjà existant.

- La densification du Bourg (hors du périmètre de PPR)

Le Bourg ancien de Gauriac constitue une zone urbaine particulièrement dense où existent malgré tout des « dents creuses ». L'objectif à travers l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est de permettre une densification de cette zone pour renforcer le « poids » du Bourg à l'échelle communale.

Néanmoins, compte tenu du caractère majoritairement traditionnel des bâtiments présents dans le bourg ancien, le règlement se doit de prescrire des orientations permettant la construction de nouveaux édifices en adéquation avec le tissu bâti existant en termes de forme et d'implantation.

D'autre part, prenant en compte le processus en cours de fermeture d'un certain nombre d'îlots par des constructions récentes, il est nécessaire que la commune conserve des possibilités d'accès sur les arrières de parcelles pour envisager de manière cohérente un possible développement futur de l'urbanisation. En ce sens, un certain nombre d'emplacements réservés sont prévus pour garantir le bon fonctionnement du bourg à moyen et long terme.

- L'ouverture d'une zone urbanisable à court terme en continuité du Bourg et de Francicot (cf. Orientations d'Aménagement et projet)

Le Plan de Prévention des Risques grevant toute possibilité de développement de l'urbanisation sur une grande partie du Bourg, Gauriac est dans l'obligation d'envisager son développement urbain dans un secteur non astreint au PPR et offrant toutes les garanties d'une urbanisation cohérente par rapport :

- au Bourg ;
- aux possibilités de raccordements aux équipements existants ou à renforcer.

Le secteur de La Plaine, situé à l'Est du Bourg et de Francicot, offre un potentiel intéressant de développement pour la commune pour plusieurs raisons :

- une localisation intéressante en continuité directe avec le tissu du Bourg et de Francicot ;
- une desserte aisée par la présence de plusieurs voies de hiérarchie différente et notamment la RD 669 et la voie communale n°4 ;
- une zone dont la desserte par l'ensemble des réseaux (eau potable, électricité, assainissement collectif notamment) sera facile puisque seuls des renforcements ou des extensions de lignes seront nécessaires.

Une ouverture progressive de cette zone dans le temps doit permettre de répondre à la demande croissante enregistrée ces dernières années en terrains constructibles mais aussi de développer l'offre locative à Gauriac. Là encore, cette offre locative doit être développée pour répondre à une certaine demande enregistrée non seulement à l'échelle communale mais aussi intercommunale (Communauté de Communes du Canton de Bourg et Pays de Haute-Gironde). C'est donc également pour participer à cet effort en production de logements locatifs que la commune de Gauriac souhaite que soit indiquée réglementairement dans quel cadre des logements locatifs devront obligatoirement être réalisés. Cette disposition permet d'autre part de répondre à l'enjeu de mixité sociale prôné par la loi SRU dans l'élaboration des PLU.

La commune a pleinement conscience que la diversification de son offre de logements doit également contribuer à apporter une dynamique intéressante pour la pérennité de ses équipements (école, bureau de poste,...).

En outre, au vu de son positionnement en bordure de la RD 669, le secteur de la Plaine offre des avantages pour le maintien, la pérennité, voire le développement des activités commerciales et de services de proximité. En effet, l'activité commerciale dans le Bourg et sa continuité est un enjeu économique capital et complémentaire dans le développement de la commune. Si bien, que la commune a souhaité que des orientations d'aménagement viennent compléter le PADD en ce qui concerne l'aménagement futur des abords de la RD 669 pour l'accueil de nouvelles activités.

Dans ce cadre, l'objectif est d'apporter un complément de services à ceux déjà existant à Francicot (ce qui va de pair avec un accroissement progressif de la population gauriacaise) mais aussi d'offrir une solution de substitution sur le territoire communal aux activités déjà existante mais ne pouvant se développer à cause du Plan de Prévention des Risques.

- L'ouverture de zones urbanisables à moyen terme

De manière à donner une cohérence de développement à Gauriac, le Plan Local d'Urbanisme prévoit un développement progressif et hiérarchisé dans le temps des secteurs de « La Plaine » et « La Ridoise ». L'objectif est en effet, que la commune puisse maîtriser son développement en fonction de la capacité des réseaux mais aussi de donner, à terme, une unité à l'urbanisation.

Le fait d'envisager l'urbanisation dans le prolongement du Bourg (à l'Est) et de part et d'autre de la RD 669 répond à cet objectif en amorçant la réflexion nécessaire à une conquête d'espaces viticoles aujourd'hui coincés entre deux tissus urbanisés (secteur de la Ridoise).

En outre, pour éviter un fermement d'îlot dans le secteur de « Seillas », la commune souhaite la création d'une zone à urbaniser dans un second temps. Cette orientation répond à un objectif de densification du cœur historique de Gauriac à proximité du pôle culturel de la commune. D'ores et déjà la commune compte s'appuyer sur des emplacements réservés pour garantir à terme une desserte cohérente et sécurisée de ce secteur.

2.2 Maîtriser et structurer le développement spatial sur le reste du territoire communal

Le développement urbain de Gauriac s'est réalisé par extensions successives le long des voies de communication sur les espaces naturels viticoles. Ce mode de développement a participé à la fermeture d'îlots sur eux-mêmes et à l'enclavement de zones agricoles au milieu des zones urbaines et des constructions, donnant au Bourg en sa forme particulière. Ce développement répondait à une logique d'extension urbaine définie selon la desserte par les voies primaires et secondaires : routes départementales et communales.

L'élaboration d'un parti d'aménagement cohérent suppose la mise en place de nouvelles zones à urbaniser et par ce biais de :

- Définir une logique d'urbanisation et de nouvelles limites d'urbanisation sur les zones agricoles.
- Organiser le développement urbain homogène par quartiers ou secteurs en rationalisant le niveau et les moyens de desserte. L'application de ce principe permettra le rattachement et le rapprochement de hameaux éloignés du Bourg comme « Camp-Haut » et « Perrinque » ; ou de quartier comme « La Plaine » par le biais du tissu urbain.
- Privilégier le développement en épaisseur à partir de quartiers sur les arrières et non plus le long des voies pour utiliser les centres d'îlots en appliquant des orientations d'aménagement par secteur (Cf. document 3.Orientations d'aménagement du présent PLU).
- Affirmer la vocation résidentielle (mais aussi pour partie commerciale) du secteur de « La Plaine » en assurant l'intégration paysagère des constructions et des opérations. Il s'agit de mobiliser pour l'urbanisation cette nouvelle zone au regard des réserves foncières, du niveau d'équipement en matière de réseaux publics et du caractère "mobilisable" de ces terrains dans la mesure où l'occupation viticole en milieu urbain paraît peu cohérente et où la cohabitation entre activité agricole et zone urbaine reste problématique.
- Conforter les secteurs présentant les critères nécessaires à un développement urbain organisé :
 - présence des principaux réseaux suffisamment dimensionnés ou projetés à court et moyens termes ;
 - programmation et renforcement permettant des possibilités d'extension de l'épaisseur spatiale de la zone urbaine (cœurs d'îlots qui se sont refermés sur eux-mêmes).

2.3. Développer l'économie locale : amélioration et valorisation du potentiel

Compte tenu de la localisation des activités commerciales et de services en zone de Plan de Prévention des Risques, il s'agit de limiter les risques de son extinction en profitant de l'ouverture d'une zone urbanisable sur le secteur de « La Plaine ». Celle-ci doit pouvoir intégrer dans son projet de développement des possibilités d'accueil de nouvelles possibilités, profitant d'un positionnement favorable le long de la RD 669.

Un deuxième volet important en terme de développement économique concerne le tourisme. Souhaitant profiter des qualités de ses paysages, la commune fait le choix de permettre l'implantation de construction à usage d'hôtellerie et de restauration dans un secteur restreint au lieu-dit « Mayanne ».

Enfin, l'activité vitivinicole constitue la principale activité du secteur primaire de la commune. Le projet exprimé dans son PADD et par son zonage, vise au maintien, au développement ainsi qu'à la pérennisation des principaux châteaux de cette activité phare sur l'ensemble de la commune.

2.4. Sécuriser le maillage des voies et favoriser les liaisons douces

Le réseau de voies est bien développé et hiérarchisé sur le territoire de Gauriac. Il repose sur la RD669 qui longe l'estuaire de la Gironde. Cependant, le fonctionnement urbain fait apparaître des insuffisances en terme de capacité de flux important de circulation, notamment dans le secteur du Bourg ancien. Ces dysfonctionnements s'expliquent essentiellement par la faible emprise des voies existantes. C'est d'ailleurs cette faible emprise de voies qui justifie en partie l'ouverture respective à moyen et long terme des secteurs de « Seillas » et de « Talbot – Perichou ».

Le développement urbain futur doit être l'occasion de sécuriser les voies de circulation du réseau principal et de mettre en œuvre des principes comme :

- Renforcer les voies existantes (Voie Communale N°4 et N°6), voire en créer de nouvelles (à partir du chemin rural n°9) pour mieux desservir les zones densément urbanisées du Bourg.
- Interdire les voies de lotissements ou d'opérations en impasse pour les concevoir comme des éléments de voirie participant à un plan de circulation à l'échelle de la commune et à la création d'espace public de qualité.
- Appliquer les orientations d'aménagement par secteur (Cf. document 3.Orientations d'aménagement du présent PLU) et mettre en place des points de passage obligés pour la desserte des zones à urbaniser.
- Prendre en compte les modes de déplacements alternatifs à l'automobile (piétons, cycles...) entre les quartiers périphériques, les hameaux et le Bourg, les équipements publics (écoles, ...) à l'occasion des voies nouvelles, des restructurations des voies existantes, mais surtout sur les séquences urbaines (Cf. document 3.Orientations d'aménagement du présent PLU).

Il s'agit notamment de sécuriser les circulations piétonnes identifiées entre le Bourg – Francicot et les zones résidentielles situées plus à l'Ouest qui sont à ce jour non sécurisées.

2.5. Préserver l'environnement et les paysages

Les contraintes naturelles du territoire de Gauriac et la grande qualité des paysages nécessitent des mesures de protection :

- La prise en compte des risques naturels d'inondation par la délimitation des secteurs exposés aux crues, la définition des règles d'inconstructibilité ou de réhabilitation des bâtiments existants et la protection des espaces naturels permettant l'étalement des crues.
- La prise en compte des risques d'effondrement par la définition des règles d'inconstructibilité ou de réhabilitation des bâtiments existants
- La protection des boisements et des espaces naturels sensibles par le maintien et le développement de la protection des zones boisées participant à la stabilité des sols (boisement galerie le long des berges des cours d'eau), à limiter le ruissellement des eaux pluviales, dans la composition des paysages ou la préservation de la diversité des milieux.
- La valorisation des paysages et l'accompagnement des espaces bâtis et des liaisons douces
 - Protection des boisements existants en accompagnement du développement (EBC à Camp Haut, Descazeau) et création d'un système de voies vertes structurant les secteurs de développement urbain et le long de certaines voies du réseau viaire (chemin du Canton de Breuil, RD 669...), permettant de rythmer et de diversifier le développement urbain et les zones viticoles.
 - Maîtrise spatiale de l'urbanisation et souci d'intégration paysagère des nouvelles constructions.

- La valorisation du territoire viticole à travers une démarche qualitative : il s'agit de s'inscrire dans la démarche du CIVB et du Ministère de l'Agriculture pour un retour à une viticulture plus qualitative et moins extensive.

De plus, il serait intéressant de retrouver la dimension des châteaux et des domaines viticoles de Gauriac par l'extension, la création ou la restauration de boisement d'agrément sans constituer une entrave à l'activité viticole.

B. JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

1. Les zones urbaines

Rappel de l'article R.123-5 du code de l'urbanisme :

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classées en zones urbaines, outre les secteurs déjà urbanisés, les secteurs de la commune où la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

a- La zone U

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de terrain d'une part et par le Plan de Prévention des Risques d'inondation d'autre part, approuvés par le Préfet de la Gironde et annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

La zone U s'applique aux zones urbanisées équipées du bourg ancien, central, du quartier de Francicot, caractérisés par un bâti dense composé d'habitations, de commerces, d'équipements collectifs et de services où les constructions sont implantées généralement en ordre continu le long des voies, ainsi que les hameaux périphériques à vocation d'habitat.

Certains de ces secteurs se situent également en zone archéologique sensible.

La zone U comprend un secteur Ut à la limite des lieux dits La Mayanne et Furt, permettant l'implantation d'activités touristiques.

Le zonage :

Le zonage délimite les parties urbanisées du Bourg ancien et de Francicot, ainsi que les hameaux de Camp Haut, Perrinque, Banly, Roque de Thau, Marmisson, Le Rigalet et Vitescale. Ce zonage se justifie car il s'agit d'une même entité et d'une même morphologie urbaine constituée par un bâti souvent ancien et particulièrement dense.

Règlement :

Il n'autorise que les vocations d'habitat, de commerces et d'artisanat. Seule le sous-secteur Ut autorise en plus l'implantation de bâtiments à usage d'hôtellerie ou de restauration.

L'objectif est également de sauvegarder la forme urbaine traditionnelle de ces anciennes entités urbaines. Pour cela, la construction en ordre discontinu est interdite et les constructions en R+1 sont autorisées.

b- La zone UY

La zone UY est une zone équipée destinée à permettre à court terme l'extension de la cave coopérative ou des constructions à usage industriel, artisanal ou commercial.

Le zonage :

Le zonage délimite l'activité de la cave coopérative et ses abords immédiats. L'objectif est de garantir la pérennité d'une activité majeure de la commune : la viticulture.

Règlement :

L'objectif est de permettre un développement dans la continuité des bâtiments déjà existant.

Pour parvenir à cet objectif, une hauteur maximale de 10 mètres au faîtage des constructions est adoptée.

2- Les zones à urbaniser

Rappel de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme :

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

a- La zone 1AU

Cette zone recouvre des terrains destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone, et dont la forme urbaine et la densité sont proches de celles du bourg. La zone 1AU concerne la partie occidentale du lieu-dit « La Plaine », la plus proche du Bourg.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble (lotissement, ensembles d'habitations, ZAC...), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Les autres unités de la zone ne pourront être urbanisées que lorsque les conditions prévues au paragraphe précédent seront remplies, éventuellement après modification ou révision du PLU.

Il s'agit d'un secteur qui concentre l'essentiel des enjeux de développement de Gauriac puisqu'il doit s'agir d'une zone de développement mixte comprenant majoritairement de l'habitat mais aussi dans sa frange Sud (le long de la RD 669) des activités de services de proximité. Pour compléter sa réflexion, la commune a décidé de mettre en place des orientations d'aménagement (Cf. document 3.Orientations d'aménagement du présent PLU). Le zonage et le règlement de la zone doivent donc s'y référer.

Le zonage :

Le zonage ne délimite que la partie Ouest du lieu-dit « La Plaine » de manière à laisser le temps à la commune de réaliser la mise à niveau de ses équipements déjà présents sur ce secteur. D'autre part, la hiérarchisation du développement de cette zone doit permettre également d'étaler dans le temps l'arrivée de nouvelles populations.

Pour répondre à la réflexion menée au travers des orientations d'aménagement, des emplacements réservés ont également été disposés de manière à répondre à certaines ambitions en termes de sécurisation de carrefour, élargissement d'emprise de voie, création de nouveaux accès de desserte et création d'espaces publics.

Règlement :

L'objectif est de permettre un développement relativement mixte dans la continuité du Bourg et de Francicot situés plus à l'Ouest. Pour cela, en plus des habitations, les constructions à usage de bureaux et de services, de commerces et d'artisanats, et d'équipements collectifs sont notamment permises.

Le souhait est également que la mixité soit mise en avant également en termes d'offre de logements. Pour cela, la création de logements locatifs est également règlementée.

De même pour retrouver une certaine continuité de forme avec le centre bourg de Gauriac, l'implantation des constructions en ordre discontinu n'est pas autorisée et les constructions pourront être édifiées en

R+1. Un COS de 0,8 est fixé pour permettre une densité transitoire entre pavillonnaire et densité existante à proximité du bourg.

b- Les zones 2AU

Il s'agit de zones qui identifient des terrains non encore ou peu équipés, ouverts à l'urbanisation après une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, sous la forme d'opérations à vocation d'habitat, bureaux et services, commerces et artisanat, tourisme et loisirs.

Ces zones concernent :

- le secteur de « La Plaine » et « La Ridoise », à l'Est du Bourg ;
- le secteur de « Seillas », au Nord du Bourg ;

Malgré des localisations en lien direct avec de l'urbanisation déjà existante (situation de fermeture d'îlot pour « Seillas » et situation de dents creuses pour « La Ridoise ») ; l'ouverture à moyen terme de ces zones se justifie par un renforcement des réseaux nécessaires avant une possible urbanisation.

Néanmoins, pour garantir des possibilités futures d'urbanisation de ces différents secteurs, des emplacements réservés ont également été disposés pour répondre à des projets de sécurisation de carrefour, d'élargissement d'emprise de voie ou de création de nouvel accès de desserte.

En application de l'article R. 123-6 (3^{ème} alinéa) : « Lorsque **les voies publiques** et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme ». De ce fait, tout CU sera négatif et il sera appliqué la réglementation des zones naturelles ou agricoles.

En ce qui concerne les zones 2AU, le caractère d'urbanisation à moyen terme nécessitant une modification ou une révision de PLU ne permet de statuer que sur les articles 1 et 2 où le caractère non urbanisable est soumis à des exceptions pour les installations et travaux divers nécessaires aux opérations d'aménagement ou de constructions.

3- Les zones agricoles

Rappel de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme :

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Le PLU comprend une zone A qui couvre la majorité du plateau viticole (zone correspondant au PPR et partie Est de la commune) de façon à protéger les terrains en raison de leur qualité agricole et de leur classement en appellation d'origine contrôlée.

Il est à noter qu'à l'intérieur du PPR effondrement, la construction de bâtiments agricoles est autorisée **sous condition** malgré les risques d'effondrement.

Règlement :

L'objectif est de pérenniser les exploitations agricoles existantes.

Seules sont autorisées les constructions et bâtiments directement nécessaires à l'activité agricole ou à une activité complémentaire de type chambres d'hôtes, gîtes d'étape, fermes auberges,... Par ailleurs, les constructions autorisées à usage d'habitation doivent s'intégrer dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants.

4- Les zones naturelles

Rappel de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme :

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La commune ne souhaitant pas règlementer le coefficient d'occupation des sols, l'alinéa 2 de l'article R.123-8 n'a pas d'objet.

La zone N qui est délimitée dans le PLU est une zone qui doit être protégée en raison de la qualité du site d'une part ou de son caractère inondable d'autre part. Les zones N se localisent essentiellement le long des cours d'eau (Gironde, Grenet) et au niveau des coteaux boisés (corniche de Gironde, coteau de la vallée du Grenet, talus de l'ancienne voie ferrée). Elles prennent également en compte des boisements ainsi que des secteurs où ne sont autorisés que l'extension, la réfection, l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes.

De plus, la zone Naturelle comprend le secteur Nt, réservée aux activités touristiques le long de l'estuaire de la Gironde.

Règlement :

L'objectif est d'assurer une gestion raisonnée des espaces naturels et forestiers du territoire.

Pour parvenir à une réelle préservation des espaces sensibles, certaines prescriptions réglementaires sont prises en ce qui concerne l'extension, la réfection, l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes :

- une hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation de 6 mètres à l'égout du toit ;
- un retrait supérieur ou égal à 25 mètres de l'axe de la RD 669 pour les constructions à usage d'habitation ;
- un retrait supérieur ou égal à 20 mètres de l'axe de la RD 669 pour les autres constructions ;
- un retrait supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux autres voies.

Une partie de ces surfaces est soumise à des risques. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations et par le PPR mouvements de terrain approuvés par le Préfet de la Gironde s'appliquent dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent PLU.

5- Les espaces boisés classés

Le diagnostic paysager a mis en évidence l'intérêt pour la commune de préserver les derniers espaces boisés et de valoriser sa trame végétale. Les mesures liées à cette politiques se traduisent par :

- La matérialisation d'Espaces Boisés Classés.
- L'identification des éléments du paysage naturel à protéger pour des motifs écologique et paysager.

Ils sont réglementés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Il s'agit de la protection stricte des boisements car ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de

nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ils s'appliquent aussi en milieu naturel qu'en milieu urbain.

A l'échelle communale, sont classés :

- Le site du Bois de Poyanne au niveau du coteau boisé (présence de boisements de chênes verts remarquables)
- Le château de Banly : garenne de conifères et de feuillus
- Le château de Camp Haut : garenne de chênes
- Le château Descazeaux : garenne de chênes et de grands feuillus

Les EBC représentent 15,8 ha dans le présent zonage du PLU.

6- La prise en compte du patrimoine bâti remarquable

Il s'agit de tous les éléments recensés dans le diagnostic architectural et urbain, essentiellement deux bâtisses anciennes dont la vocation était liée à l'activité agricole, situées sur le plateau viticole de Gauriac. L'objectif, à travers le présent Plan Local d'Urbanisme, est également de préserver tous les éléments caractéristiques du paysage et de l'architecture locale sur l'ensemble du territoire communal. Pour cela, un repérage particulier a été mis en place au niveau du zonage pour déterminer les bâtiments à vocation agricole qui doivent pouvoir muter dans l'avenir afin de pouvoir être reconvertis en habitation.

Les deux bâtisses concernées sont les suivantes :

- Maison accolée à un ensemble de bâtiments agricoles au lieu-dit « le Piat » ;



Les parties Ouest et Est du même ensemble bâti au lieu-dit « le Piat »

- Bâtisse située au lieu-dit « Barreyre ».



Façade exposée vers le Sud de cette bâtisse à Barreyre

L'identification de ces deux bâtisses sur le plan de zonage doit pouvoir permettre de faciliter la réappropriation de ce patrimoine local, en laissant la possibilité de leur donner une autre vocation qu'agricole (habitat notamment).

Néanmoins des prescriptions particulières doivent être données pour que ce travail de réappropriation soit totalement réussi :

- tous les travaux réalisés sur les constructions identifiées doivent être conçus dans le respect
 - des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification ;
 - de leur ordonnancement et de leur volumétrie ;
 - des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine.
- sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.
- Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.
- Tout aménagement dans les emprises identifiées doit préserver le caractère végétal et/ou arboré du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

7- Les emplacements réservés

Tableau des emplacements réservés			
N° opération	Désignation de l'opération	Bénéficiaires	Surfaces approximatives
1	Réalisation d'un espace public	Commune	300m2
2	Création d'une amorce de voirie pour la desserte de la zone 2AU de Seillas	Commune	980m2
3	Création d'un ouvrage de rétention des eaux et d'un accès de desserte de la zone 2AU de Seillas	Commune	984m2
4	Réservation pour le réaménagement et la sécurisation de l'accès au groupe scolaire	Commune	2710m2
5	Réservation pour permettre l'extension du groupe scolaire	Commune	3875m2
6	Elargissement de la Voie Communale n°6 de Laborde	Commune	2020m2
7	Aménagement des berges à Vitescale	Commune	237m2
8	Elargissement et sécurisation du chemin départemental 669 ^{F1}	Département	530m2
9	Création d'un parc de stationnement	Commune	104m2
10	Elargissement et sécurisation du chemin départemental 669	Département	3027m2
11	Elargissement et sécurisation de la voie communale n°4	Commune	3327m2

12	Sécurisation de l'entrée de Gauriac à l'intersection des chemins départementaux 669 et 133 ^{E5} et de la voie communale n°4	Département	1257m2
13	Création d'un espace public le long de l'estuaire de la Gironde	Commune	3304m2
14	Création d'un parc de stationnement	Commune	108m2
15	Sécurisation des cheminements piétons et cyclables le long du chemin départemental 669	Département	1935m2

La superficie créée par les emplacements réservés représente un peu moins de 2,5 hectares (2,47 ha).

Quatre emplacements réservés sont au bénéfice du département pour permettre un renforcement de la RD 669 ainsi que sa sécurisation, notamment au niveau du carrefour limitrophe avec la commune de Bayon.

Les onze autres emplacements réservés sont destinés à la commune pour l'élargissement et la création de voies communales, l'élargissement et l'aménagement des routes départementales dans le cadre de la traversée d'agglomération, l'aménagement de pistes cyclables, l'amélioration de la desserte de certains quartiers en cohérence avec la mise en place des orientations d'aménagements et la création d'équipements public afin de prendre en compte l'augmentation de la population et de certains usages.

C. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Afin d'évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur, ce chapitre rappelle les mesures compensatoires à mettre en place permettant au projet de répondre aux problématiques environnementales.

1- Incidences sur les eaux de surfaces et mesures compensatoires

Les pollutions, le ruissellement dû à l'imperméabilisation des sols ... qui pourraient découler du PLU par le développement de l'urbanisation projetée sont compensées par un certain nombre de mesures.

Une gestion efficace du stockage des eaux pluviales permet de réduire fortement les problèmes de ruissellement.

Concernant les zones à urbaniser de la commune, le développement de sur largeurs plantées de voiries développées dans le PADD, vise à favoriser une infiltration des eaux pluviales et limiter de ce fait les actions de ruissellement.

Le PADD marque la volonté et l'obligation de préserver les cheminements piétonniers permettant l'aménagement et l'entretien des fossés et cours d'eau existants comme le Grenet.

Les articles du règlement relatifs à l'assainissement pluvial (1AU4) prévoient que les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

Le maintien dans le zonage de la protection des boisements des falaises à fortes pentes, ou de fond de vallée humide participe à une logique de réduction et de prévention des actions de pollution et de ruissellement.

2- Incidences sur les milieux naturels et mesures compensatoires

Le projet de PLU veut protéger le plus possible les milieux sensibles constitués par les milieux humides des bords de la Gironde, du Grenet, de l'île du Nord, et des falaises dont certaines parties sont classées en zones naturelles protégées.

Cette politique de protection est renforcée par la création d'Espaces Boisés Classés notamment le long des falaises boisées où se trouvent des essences méditerranéennes (chênes verts...) remarquables.

De plus, le projet traduit la volonté municipale de :

- préservation des espaces viticoles du plateau ;
- se conformer au règlement des P.P.R., qui imposent à une partie de la commune un arrêt du développement de l'urbanisation et une stricte gestion de l'existant (exemple Francicot, Perrinque, Banly, Camp Haut.....)
- de classer en zone N la quasi-totalité des coteaux boisés et notamment les pentus, afin de limiter le ruissellement, de préserver les sols et la diversité de la flore et de la faune....)
- limiter le développement des hameaux dispersés (gestion de l'existant par les zones N).

3- Incidences sur les paysages et mesures compensatoires

La prise en compte de la spécificité paysagère viticole de Gauriac a été l'un des objectifs prioritaires du PLU. A ce titre, de nombreuses mesures compensatoires ont été développées de façon à ce que l'urbanisation nécessaire à l'évolution de la commune ne se réalise pas au détriment de cette dimension identitaire.

Préservation du caractère architectural des constructions du village et des faubourgs (maisons de ville, échoppes, châteaux viticoles, fermes isolées, ...).

Préservation des cônes de visibilité depuis les axes de circulation (RD 669 notamment)

Arrêt de l'urbanisation linéaire le long des voies de circulation.

Redéfinition des zones à urbaniser permettant de rationaliser les espaces urbains et les réseaux.

Identification en zones N des éléments de paysage tels que les reliefs, les cours d'eau.

Identification des garennes les plus remarquables (grands feuillus et conifères – cèdres, magnolias...)