

COMMUNE DE GENERAC
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

P.L.U DE LA COMMUNE DE GENERAC PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION	
ARRETE LE 15 AVRIL 2013	APPROUVE LE 20 JUIN 2014
Signature et cachet de la Mairie	





G2C Territoires Délégation Urbanisme Sud-Ouest

26 Chemin de Fondayre

31200 TOULOUSE

Tél : 05 61 73 70 50 / fax : 05 61 73 70 59

e-mail : toulouse@g2c.fr

COMMUNE DE GENERAC DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

P.L.U DE LA COMMUNE DE GENERAC PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION	
ARRETE LE 15 AVRIL 2013	APPROUVE LE
Signature et cachet de la Mairie	

Identification du document

Elément		
Titre du document	Rapport de présentation	
Nom du fichier	RP	
Version	APPROBATION	
Rédacteur	ADP	
Vérificateur	ANL	
Chef d'agence	ANL	

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS.....	6
Le Plan Local d'Urbanisme : Aspects généraux.....	7
Le P.L.U. de GENERAC	10
Le PLU : Mode d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.....	11
Un PLU « grenellien »	12
Documents d'urbanisme précédents et procedure d'élaboration.....	12
Contenu du PLU	13
PARTIE 1 : ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE.....	14
PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE	15
1. Site et situation.....	16
2. Situation administrative.....	18
Donnees demographiques	27
1.��volution de la population	28
2. ��volution comparée de la croissance démographique de Générac communes avec différentes échelles territoriales	30
3.La taille des ménages	31
Données générales sur les logements.....	33
1.Les caractéristiques du parc de logement.....	34
2. Mécanisme de consommation des logements	38
3.Calcul des besoins de logements au terme 2020 pour assurer le maintien de la population en nombre	42
Analyse ��conomique.....	46
1. Données ��conomiques	47
2.Les principales activités.....	50

Les équipements et services.....	57
1. Les équipements administratifs et généraux et les services	58
2. Les équipements sanitaires, sociaux et de santé	61
Les infrastructures de déplacement.....	63
1. Le réseau routier	64
2. Transports en commun	66
La gestion de l'eau et des déchets	69
1. La gestion de l'eau	70
2. La gestion des déchets	72
Synthèse et enjeux socio-économiques sur le territoire intercommunal	73
PARTIE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	75
Caractéristiques Physiques	76
Topographie	77
Géologie	78
Pédologie	79
Hydrographie	79
Climatologie.....	80
Risques Majeurs	81
Servitudes d'utilité publiques	82
Installations classées	83
Synthèse : Caractéristiques Physiques.....	83
Composantes et limites territoriales	84
Occupation du sol.....	85
Objets du grand paysage.....	87
Contact ville / campagne.....	88

Entrées de ville	89
Synthèse : Composantes et limites territoriales.....	92
Les espaces a vocation agricole ou naturelle.....	93
1. Espaces à vocation agricole	94
2. Espaces à vocation naturelle	98
3. Synthèse : Les espaces à vocation agricole ou naturelle.....	101
Les Espaces Construits.....	102
1. Morphologie : les entités urbaines	103
2. Les bourgs.....	104
3.Synthèse : Les espaces construits.....	110
Les Enjeux Retenus.....	111
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU.....	113
Explication des choix retenus dans le cadre du PADD	114
Justification du padd.....	115
Traduction reglementaire du Projet d'Amenagement et de Developpement Durbales.....	117
Renforcer la vie locale et l'attractivité de la commune	118
Offrir un cadre de vie de qualité aux habitants de Générac	125
Justification du projet de PLU (Zonage et Réglement)	135
Le Zonage et le Reglement dans le PLU	136
Justification du Zonage et du Reglement du PLU.....	138
Justification des servitudes d'urbanisme particulières.....	172
Compatibilité du PLU avec les documents supra-municipaux	179
INCIDENCE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	184

AVANT-PROPOS

LE PLAN LOCAL D'URBANISME : ASPECTS GÉNÉRAUX

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a profondément réformé les documents de planification urbaine. Plus de trente ans après la loi d'orientation foncière de 1967, les documents d'urbanisme qui avaient pour vocation d'organiser l'extension urbaine ont été revus pour être adaptés aux enjeux actuels.

Face à une expansion urbaine souvent mal maîtrisée dans les années antérieures, il fallait en effet transformer les outils de planification urbaine pour mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins de la population et l'utilisation économe de l'espace, dans un esprit de développement durable. La recherche d'une meilleure cohérence entre planification urbaine spatiale, environnement, économie, déplacement et habitat était également prioritaire. Dans cette logique, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S).

Le P.L.U. est le document d'urbanisme local définissant le projet de territoire de la collectivité.

Le P.L.U doit permettre de définir une politique locale d'aménagement, tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace. Expression d'un projet de territoire, il est l'occasion pour la collectivité de coordonner les différentes actions d'aménagement, de privilégier le renouvellement urbain et de maîtriser l'extension périphérique.

Comme tous les documents d'urbanisme, il trouve son fondement juridique dans les dispositions de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme. Il doit ainsi déterminer les conditions permettant d'assurer :

- *L'équilibre entre :*

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux,*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,*
- d) Les besoins en matière de mobilité.*

- *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.*

- *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.*

- *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Outil d'aménagement, le P.L.U expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise 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 présente le projet urbain de la commune ou du groupement intercommunal, par le biais notamment du projet d'aménagement et de développement durable, qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. La loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat prévoit désormais que le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) a pour seule fonction de présenter le projet communal ou intercommunal pour les années à venir, mais n'est pas opposable aux permis de construire.

Il traduit de façon spatiale ces grandes orientations, en déterminant sur chaque partie du territoire communautaire les choix de développement. Dans un souci de mixité urbaine, le P.L.U. définit les vocations des différents espaces de la commune. Des zones sont ainsi déterminées dans les documents graphiques, à l'intérieure desquelles des règles spécifiques fixent les droit à construire.

Le P.L.U. détermine les grands équilibres entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et délimite les espaces d'urbanisation future. Il doit prendre en compte les contraintes limitant l'urbanisation (risques naturels, risques technologiques...), les richesses naturelles et patrimoniales à préserver et à valoriser.

Document juridique opposable au tiers, il fixe les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, qui doivent respecter toutes les constructions (implantations, hauteurs et formes des bâtiments, raccordements aux différents réseaux...).

Il réserve aussi les espaces devant à terme accueillir des équipements, des espaces publics, des infrastructures, des logements sociaux, dont il faut assurer la maîtrise foncière (emplacements réservés) et intègre par ailleurs les dispositions applicables dans les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

Enfin, le PLU doit être en accord avec les mesures énoncées dans la **Loi n° 2010-788 portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite Loi Grenelle II**, qui précise les thématiques devant dorénavant être intégrées dans les PLU.

Ainsi l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme précise que le PADD doit définir les orientations générales des politiques **d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels agricoles et forestiers, de préservation et remise en état des continuités écologiques et doit arrêter les orientations générales mais également arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain doivent également être définis.**

LE P.L.U. DE G  NERAC

LE PLU : MODE D'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Comme le P.O.S depuis les lois de "décentralisation" de 1983, le P.L.U est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'années. Il est évolutif et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs communautaires.

Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. Le Conseil Municipal fixe l'objet de la révision et définit les modalités de la concertation. Le préfet adresse au Maire, sans délai, le « Porter à la Connaissance » (recueil des informations jugées utiles), qui pourra être complété tout au long de la procédure en cas d'éléments nouveaux.

A l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de P.L.U. Le Président du Conseil Régional et celui du Conseil Général, les Chambres d'Agriculture, de Commerces et d'Industrie, des métiers sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de P.L.U révisé. Il en est de même des Maires des communes voisines ou de leurs représentants.

Le Maire organise librement le travail d'élaboration de la révision. Dans la pratique, il organise des réunions de travail avec les personnes publiques intéressées (Services de l'Etat, Chambre de Commerce et d'industrie, Chambre d'Agriculture, Conseil Général, Conseil Régional, Associations...).

Un débat doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de P.L.U.

Le projet de P.L.U est ensuite arrêté par le Conseil Municipal, qui tire en même temps le bilan de la concertation qui a eu lieu pendant la durée des études. Le projet arrêté est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées, qui ont trois mois pour se prononcer.

Après cette consultation des services, le projet est ensuite soumis à enquête publique par le Maire. Le dossier éventuellement modifié au vu des conclusions du commissaire enquêteur est ensuite approuvé par le Conseil Municipal.

Le P.L.U doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat.

Document d'urbanisme opposable aux tiers, il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ huit à dix années. Il est adaptable à l'évolution de la commune et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

UN PLU « GRENELLIEN »

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite **loi « Grenelle II »**, engage un véritable « verdissement » des plans locaux d'urbanisme, accélèrent ainsi sensiblement le mouvement amorcé par la loi SRU. Cela se traduit par **quatre objectifs environnementaux à prendre en compte au sein des PLU** :

- **La réduction des émissions de gaz à effet de serre** ;
- **La préservation et la remise en état des continuités écologiques**, l'identification de la trame verte et de la trame bleue, dont l'objectif est d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux biologiques ;
- **La maîtrise de l'énergie** et de la production énergétique à partir de ressources renouvelables ;
- **Le développement des communications électroniques** ;

Le contenu des PLU doit aussi intégrer **les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles**. La loi impose désormais au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de fixer « des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » et une obligation « d'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » dans le rapport de présentation.

Par ailleurs, les **Orientations d'Aménagement et de Programmation, jusque là facultatives, sont désormais obligatoires** et devront inclure des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

La loi confère de nouvelles possibilités au règlement qui pourra désormais imposer une densité minimale de constructions dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés. Le règlement pourra aussi imposer aux nouvelles constructions de respecter des performances énergétiques et environnementales, et de respecter des critères en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques.

De plus, le PLU devra être compatible avec deux nouveaux documents : **les schémas Régionaux de Cohérence Ecologiques**, élaborés conjointement par les Régions et l'Etat afin d'identifier la Trame Verte et la Trame Bleue, et **les Plans Climat-Energie Territoriaux**, élaborés par les collectivités (les Régions, les Départements, les Communautés Urbaines, les Communautés d'Agglomération ainsi que les Communes et les Communautés de Communes de plus de 50 000 habitants) et qui définissent les objectifs stratégiques et opérationnels de la collectivité afin de lutter efficacement contre le réchauffement climatique.

DOCUMENTS D'URBANISME PRECEDENTS ET PROCEDURE D'ELABORATION

Par délibération en Conseil Municipal en date du 6 Novembre 2006, la commune de Générac a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme ; l'élaboration de celui-ci étant rendue nécessaire en raison de **l'absence de document d'urbanisme opposable au Tiers sur la commune**. En l'absence de document d'urbanisme, les constructions étaient autorisées dans les espaces urbanisés (selon certaines règles définies par le Règlement National d'Urbanisme) : **par le biais du PLU, c'est une véritable stratégie de territoire qui est élaborée avec notamment la définition des espaces voués au développement de l'habitat, des équipements, des espaces agricoles, naturels...**

Par délibération du 29 Janvier 2007, le Conseil Municipal a donc décidé de s'associer à la commune de Saugon pour engager une démarche conjointe d'élaboration de document de planification de chaque commune (le diagnostic des deux communes a été réalisé de manière conjointe mais dans un souci de compréhension du document, seuls les éléments propres à Générac sont ici mentionnés).

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- **Offrir une réflexion à l'échelle des 2 communes (Générac et Saugon)** en termes de capacité d'accueil d'une nouvelle population, d'équipements publics (écoles, ...), de réseaux et d'infrastructures, de projets structurants pour le territoire d'étude (politique touristique, activité économique, ...), d'équilibre entre propriétaires et locataires,
- **La nécessité de pouvoir maîtriser dans le temps l'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones constructibles**, afin d'éviter un afflux massif et ponctuel de population induisant des contraintes fortes en termes de réseaux et d'équipements notamment,
- **Les besoins de dégager à l'échelle du périmètre d'étude des terrains pour la construction** (localisation à optimiser en fonction des besoins recensés, des zones de risque, de la qualité agricole des sols, de la présence des réseaux, et de la présence ou non d'équipements et de services),
- **La préservation de la qualité de vie locale et du cadre de vie** (paysages, patrimoine architectural, environnement, agriculture, ...), **notamment grâce au règlement des PLU**,
- **La mise en place de documents d'urbanisme opposables et souples d'utilisation et de gestion.**

CONTENU DU PLU

Conformément à l'article R123-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation,*
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables,*
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-4,*
- 4° Un règlement,*
- 5° Le cas échéant, le ou les plans de secteurs prévus par l'article L. 123-1-1-1.*

Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Il comporte, s'il y a lieu, l'étude prévue au huitième alinéa de l'article L. 111-1-4 et, en zone de montagne, les études prévues au a du III de l'article L. 145-3 et au troisième alinéa de l'article L. 145-5. Le plan local d'urbanisme est accompagné d'annexes.

PARTIE 1 : ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE

1. SITE ET SITUATION

La commune de Générac se situe dans le département de la Gironde. Le territoire communal est rural et viticole et caractérisé par un relief de plaine et de coteaux. La pression foncière connue pendant une certaine période et les déplacements domicile/travail vers les pôles urbains voisins a cependant favorisé le développement d'espaces à caractère périurbain, avec la construction importante de pavillons individuels. Aujourd'hui cette situation s'est stabilisée et 80% des habitants de Générac travaillent à proximité de la commune (source communale). Générac a une superficie de 944 hectares.

SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune a une situation géographique privilégiée. Au cœur du grand sud ouest français, elle est située à environ 50 kilomètres de Bordeaux, 80 kilomètres de Saintes et environ 85 kilomètres de Royan. A une échelle plus restreinte, les communes de Blaye et Saint André de Cubzac, exercent aussi une influence non négligeable sur la commune en constituant les grands pôles urbains proches de proximité.

Blaye se situe en effet à la croisée de territoires départementaux à forte attractivité touristique, la Gironde et la Charente Maritime. Blaye constitue un pôle touristique important en Haute Gironde ; la citadelle de Vauban, présente sur son territoire, classé « Site Majeur d'Aquitaine » lui donne une valeur paysagère et urbaine importante.

Par ailleurs, Blaye est une commune attractive en raison d'une politique culturelle et touristique bien ancrée au territoire, et qui dispose d'un potentiel touristique important (architecture militaire par exemple et renommée de ces vins). Un important tissu commercial et artisanal ainsi que la présence de deux marchés sur les allées en font un pôle attractif de premier plan en Haute Gironde.

Saint André de Cubzac, quant à elle, participe de la même façon à l'attractivité du territoire. La clé de voûte de son économie est la viticulture (vins du Cubzagais), qui contribue à lui donner une réputation mondialement connue.

Bien desservi, le territoire communal est marqué par le passage d'axes de communications importants à grande échelle. L'autoroute A10 traverse la commune voisine de Saugon (l'échangeur autoroutier étant situé à 10 km de Générac), la RD 137 passe à proximité de la commune et permet de la relier avec Saint-André-de-Cubzac et Saintes alors que la RD 252 traverse Générac d'Est en Ouest la connectant directement à Blaye.

Figure 1 : Situation géographique

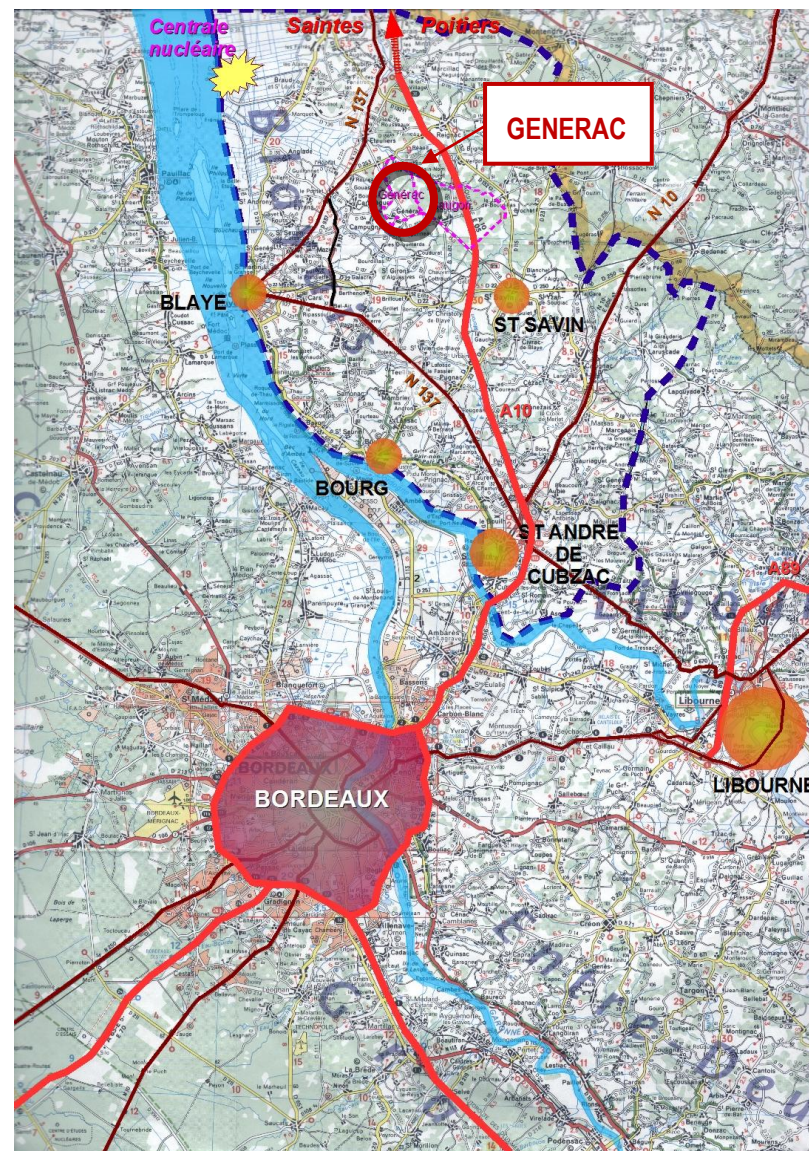




Figure 3 : Situation géographique de Générac dans la Communautés de communes du Pays de la Haute Gironde

Figure 2 : Situation géographique de Générac dans la Communauté de communes du canton de Saint Savin (Source CdC St Savin)



2. SITUATION ADMINISTRATIVE

La commune fait partie de la Communauté de Communes du canton de Saint Savin ainsi que du Pays de la Haute Gironde, qui a adopté sa charte en 2003.

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DE SAINT SAVIN

La Communauté de Communes du canton de Saint Savin a été créée le 27 décembre 1999. Elle est composée de seize communes :

Cavignac, C  zac, Civrac, Cubnezais, Donnezac, Générac, Laruscade, Marcenais, Marsas, Saint Christoly, Saint Girons d'Aiguevives, Saint Mariens, Saint Savin, Saint Vivien de Blaye, Saint Yzan de Soudiac et Saugon. Elle compte un peu plus de 17000 habitants en 1999.

La Communauté de Communes du canton de Saint-Savin met en œuvre des compétences transférées par les communes membres. Ce transfert s'est fait librement et dans la concertation.

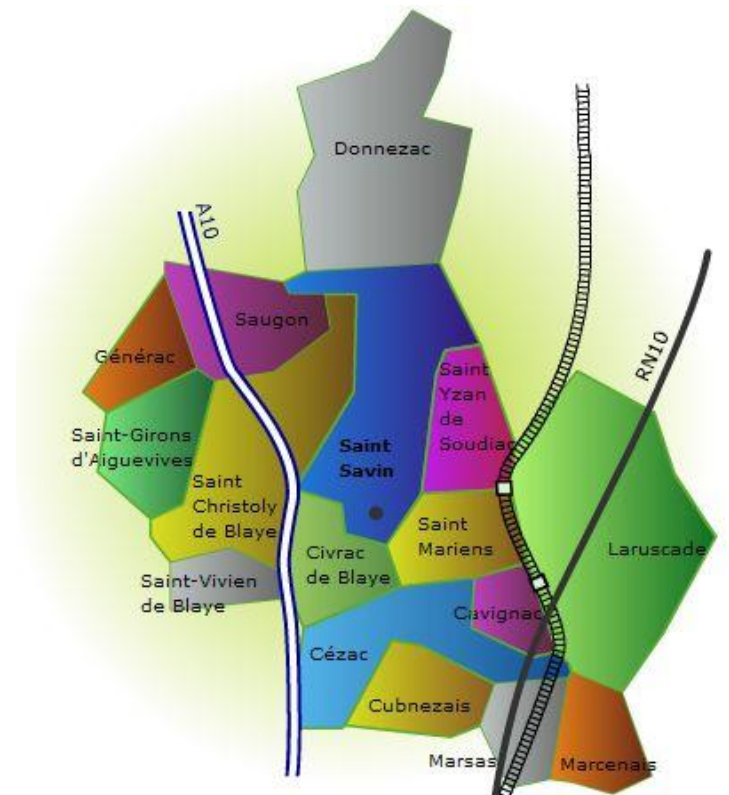
Ont été transmises essentiellement des activités que les communes n'exerçaient pas auparavant, ou qu'il était plus efficace de gérer à l'échelle intercommunale (par exemple : les chemins de randonnées, ce qui permet un entretien de l'ensemble au même moment).

Les communes ont conservé des activités pour lesquelles la proximité avec la population et les équipements est nécessaire (  coles, accueil périscolaire, équipements sportifs, ...)

Figure 4 : Communauté de Communes de Saint Savin (Source : Site internet de la Communauté de Communes)

La communauté de communes est compétente dans les domaines suivants :

- **aménagement de l'espace communautaire** : Suivi du grand contournement de l'agglomération Bordelaise, RN10, desserte ferroviaire, ligne TGV, réalisation du schéma d'aménagement cantonal (en cours) ...
- **développement économique** : développement de zones d'activités à proximité de la RN10, secteur à fort potentiel économique :
 - Acquisition foncière pour l'extension de la zone d'activité de St-Mariens.
 - Restructuration du foncier forestier. Il s'agit de favoriser des échanges et des ventes entre propriétaires, pour agrandir les ilots d'exploitation. Autre intérêt de cette restructuration : accélérer le déblayage d'après tempête et, à plus long terme, assurer l'approvisionnement de certaines entreprises locales en matière première.



- **services à la population :**

- Mise en place du service Transadapt : une réussite pour 242 usagers.
- Pour les jeunes, reprise de la gestion des CLSH (Centres de Loisirs Sans Hébergement) de Marcenais, St-Yzan et St-Christoly, création d'un Point Rencontre Jeunes.
- Dans le cadre du Projet Educatif Local, élaboration d'un guide de loisirs, spectacles pour les scolaires...

- **politique du logement :** Subventions de l'OPAH - 200 logements ont été subventionnés pour améliorer leur confort. Cette mesure a permis de relancer l'offre de locatif sur le marché et d'ouvrir des chantiers aux artisans locaux.

- **développement touristique et de loisirs :**

- Création d'un Office de Tourisme.
- Création des Zest'ivales, un programme d'animations culturelles avec concerts, ciné, théâtre.
- Animation du site des lacs du Moulin Blanc : pêche, baignade, pique-nique, randonnées, activités sportives l'été...
- Développer et valoriser la fréquentation des sentiers de randonnées.
- Réalisation d'un réseau d'aires d'accueil pour camping-cars.
- Mise en place d'une signalétique touristique.

- **assainissement individuel :**

La Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 et l'arrêté du 6 mai 1996 donnent de nouvelles obligations aux communes : le contrôle de l'assainissement non collectif (individuel), par le biais d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Pour répondre à ces nouvelles obligations, les communes du canton n'appartenant pas déjà à un syndicat intercommunal d'assainissement, ont sollicité la création d'un SPANC par la Communauté de Communes. Aujourd'hui, toutes les communes du canton adh  rent à un SPANC et dix d'entre-elles sont rattachées à celui de la CDC : Civrac de Blaye, Donnezac, Générac, Laruscade, Saint-Christoly de Blaye, Saint-Girons d'Aiguevives, Saint-Mariens, Saint-Savin, Saint-Yzan de Soudiac et Saugon. Les SIAEPA du Cubzad  is-Fronsadais et du Bourgeais assurent les contrôles sur les six autres communes.

A ce jour 1 230 diagnostics d'installations existantes ont été réalisés tandis que 350 installations neuves ont été contrôlées.

- **ramassage et traitement des déchets ménagers :** Les communes membres de la CDC lui ont transféré la compétence collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés en 2003.

Elle a ainsi représenté les communes au sein du SMICTOM du Blayais en 2003 et 2004 puis au sein du SMICVAL Libournais Haute Gironde depuis 2005.

- **voirie et chemins de randonnées :** La CDC coordonne les travaux de voirie engagés par ses communes membres.

Pour cela, elle a recruté un technicien chargé d'accompagner les communes pour l'évaluation des besoins et de suivre les travaux réalisés par le prestataire. Ce sont les communes qui décident des travaux à conduire et qui en assument la charge. La CDC est responsable du marché passé avec le prestataire qui réalise les travaux.

En Septembre 2007, la Communauté de Communes du Canton de Saint Savin a élaboré un schéma intercommunal d'aménagement et de développement. Trois axes stratégiques émergent de ce schéma, eux-mêmes déclinés en fiches actions :

AXE I : Accompagner et limiter le développement urbain

- Intégrer une ingénierie en appui des communes et de la CdC
- Veille communautaire dynamique de l'urbanisme du territoire
- Adapter les outils de planification aux enjeux actuels du territoire
 - Intégration du Plan d'Action du PLH dans le SIAD de la CdC
- Organiser un parc de logements conventionnés à l'échelle de la CdC
- Identifier et traiter les points/nœuds routiers sensibles sur le territoire
- Intégrer une démarche environnementale affirmée dans la vie de la CdC
- Intégration d'une Charte de recommandations Architecturales et environnementales

AXE II : Poursuivre la politique du bien vivre local

- Elaboration et distribution d'un guide du bien vivre local
- Création d'équipements d'accueil pour la petite enfance
 - Création d'un CIAS
- Création d'équipements scolaires du second degré
- Assurer le rayonnement de l'  cole de musique de St Christoly
 - Encourager la multi modalit   et le rôle des gares
- Réflexion sur la création de « transports collectifs ou à la demande »
 - Création d'un équipement de type « centre aqua -récréatif »

AXE III : se donner les moyens d'un développement économique

- Développer une offre d'accueil d'entreprises diversifiée
- Développer une offre d'accueil d'entreprises en ZAE
 - Promotion du territoire
- Développer et maintenir l'armature commerciale
 - Développer une signalétique sur site
- Reconversion de l'espace « travaux » de la gare de St Yzan/St Mariens

LE PAYS DE LA HAUTE GIRONDE

Générac appartient au périmètre du Pays de la Haute Gironde, réunissant 65 communes pour plus de 80 000 habitants. Le Pays est porté par le Syndicat Mixte de la Haute Gironde et fédère les Communautés de Communes suivantes : Communauté de communes du canton de Blaye, de Bourg en Gironde, du Cubzaguais, de l'Estuaire et la de Saint Savin.

En 2003, le Pays a mis en place une Charte de développement ainsi que différentes axes d'action.

Figure 5 : Les communes du Pays de la Haute Gironde (Source : Pays Haute-Gironde)

LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT

Le Syndicat Mixte du Pays de la Haute Gironde a engagé depuis fin 2004 une étude stratégique en matière d'habitat ayant été actualisée en 2009. En effet, la région à l'origine viticole et estuarienne, connaît un développement accéléré et présente des caractéristiques périurbaines. Il est donc nécessaire de définir une stratégie d'accueil des nouvelles populations et de construction d'une offre de logements suffisante et diversifiée pour l'ensemble de la population et de lutter efficacement contre l'habitat indigne. Une Opération Programm  e d'Amélioration de l'Habitat a été lancée suite à cette étude en 2011 pour une durée de 3 ans.

L'AGENDA 21

En juin 2005, le Pays de la Haute Gironde s'est lancé dans l'élaboration à son échelle d'un Agenda 21 dans le cadre de l'appel à projets du Conseil Général de la Gironde, tout comme les Communautés de communes de l'Estuaire, des cantons de Blaye et de Bourg, et du Cubzaguais. Des actions «   co-responsables » d'information, de sensibilisation et d'échange avec la population accompagnent la réalisation de l'Agenda 21 du Pays :

- sensibilisation aux gestes quotidiens économiques (eau, énergie, ...)
- forum d'échange sur le thème de la formation
- appel à projets pour soutenir les initiatives de sensibilisation à l'environnement pour les jeunes, ...



SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT)

Aucun Schéma de Cohérence Territoriale n'a été approuvé même si par Arrêtés Préfectoraux, le Syndicat Mixte porteur du SCOT Haute Gironde ainsi que son périmètre ont définis.

LE SCHEMA DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL DE LA GIRONDE

Le schéma de développement commercial de la Gironde a été adopté pour une durée de 6 ans par l'Observatoire départemental d'équipement commercial (O.D.E.C) lors de sa réunion du 29 mars 2006.

Il a fait l'objet d'une décision d'approbation par arrêté préfectoral en date du 21 avril 2006.

Élaboré dans le but d'éclairer la décision des instances élues, consulaires et administratives, notamment de la Commission départementale d'équipement commercial, ce document à caractère économique comprend deux parties :

- Un état des lieux qui a pour objet de rassembler l'ensemble des informations disponibles sur l'activité commerciale de la Gironde. Cet état des lieux comprend un inventaire de l'existant (commerces de plus de 300m², complexes cinématographiques, hôtels de plus de 30 chambres) et une analyse de l'évolution de l'équipement commercial du département depuis 5 ans.
- Une analyse prospective indiquant les orientations prises en matière de développement commercial et les secteurs d'activité commerciale à privilégier.



HISTORIQUE

La carte de Cassini révèle des formes bâties traditionnelles présentes encore aujourd'hui. La présence de petits hameaux et d'un habitat dispersé sont les principales caractéristiques des communes en 1783 (date de publication de la carte).

Figure 7 : Carte de Cassini de Générac



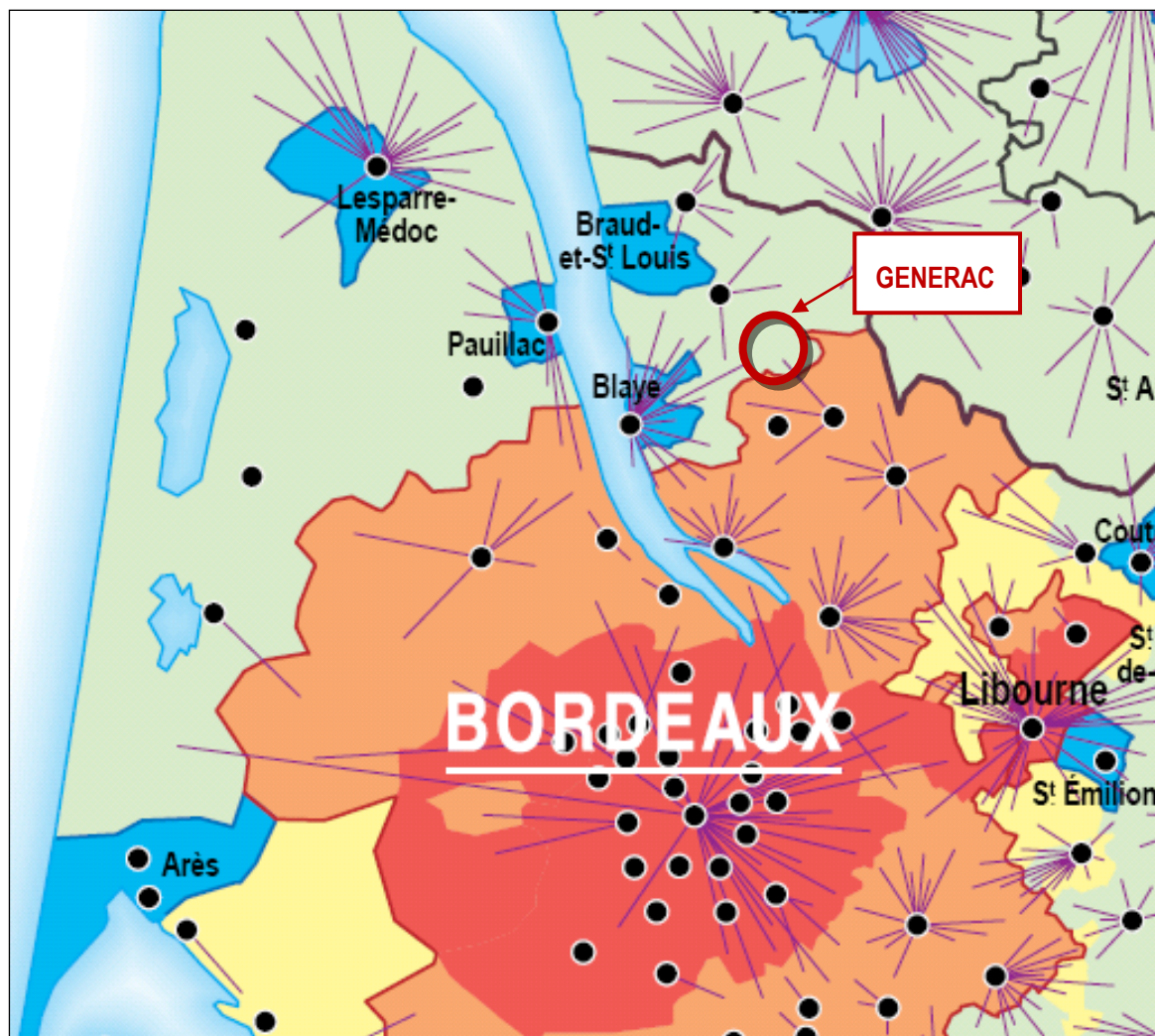
Fort de ce passé historique, la commune comporte un certain nombre de vestiges préhistoriques et antiques remarquables :

- l'Eglise Saint Genès :   glise et cimet  re, Moyen-Age
- Château le Prat : maison forte, Moyen-Age



La Maison forte du Prat datant du XVème siècle et l'Eglise Saint Genès

CONTEXTE TERRITORIAL



Espace à dominante urbaine

Aires urbaines (définition simplifiée)

- Pôles urbains** (354 pôles représentant 3 100 communes)
Unités urbaines (agglomérations) comptant 5 000 emplois ou plus.
- Couronnes périurbaines** (10 808 communes)
Communes (ou unités urbaines) dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune (ou de l'unité urbaine) mais dans l'aire urbaine.

Communes multipolarisées (4 122 communes)

- Communes (ou unités urbaines) dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles.

Espace à dominante rurale

Aires d'emploi de l'espace rural (définition simplifiée)

- Pôles d'emploi de l'espace rural** (525 pôles représentant 973 communes)
Communes (ou unités urbaines) n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine comptant 1 500 emplois ou plus.
- Couronnes des pôles d'emploi de l'espace rural** (832 communes)
Communes (ou unités urbaines) n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune (ou de l'unité urbaine) mais dans l'aire d'emploi de l'espace rural.

Autres communes de l'espace à dominante rurale

- Communes (ou unités urbaines) n'appartenant ni à l'espace à dominante urbaine, ni à une aire d'emploi de l'espace rural.
(16 730 communes)

Source : INSEE, Recensement de la population 1999

• Pôle de services intermédiaires ou commune bien équipée

Pôle de services intermédiaires (commune exerçant par les équipements de sa gamme intermédiaire une attraction sur les habitants d'au moins une autre commune) ou commune bien équipée (possédant 9 équipements ou plus parmi les 16 caractérisant cette gamme*). Soit 4 054 communes

Aire d'influence des pôles de services intermédiaires

Chaque commune est reliée par un trait au pôle de services intermédiaires fréquenté habituellement.

Source : Inventaire communal de 1998 - INSEE-SCEES

Figure 8: Organisation territoriale de l'emploi et des services (Source INSEE/ IGN Cartographie et décision 2002)

La commune est influencée par la dynamique de l'aire urbaine de Bordeaux mais surtout de par celle de Blaye en ce qui concerne les équipements mais aussi les services, commerces et emplois.

Impact de la proximité à l'agglomération bordelaise

Des pressions foncières ont été observées, notamment en lien avec l'étalement urbain de l'agglomération bordelaise, en particulier sur la Communauté de Communes de Saint André de Cubzac et sur une partie de celle de Saint Savin où le prix du foncier reste avantageux.

La mise en 2x3 voies du pont d'Aquitaine pourrait faciliter l'accès à l'agglomération et pourrait permettre une arrivée de population nouvelle sur le territoire, à condition de disposer d'espaces d'accueil. Il existe donc une opportunité d'accueil de nouvelles populations, mais il semble indispensable de canaliser leur installation et favoriser leur intégration.

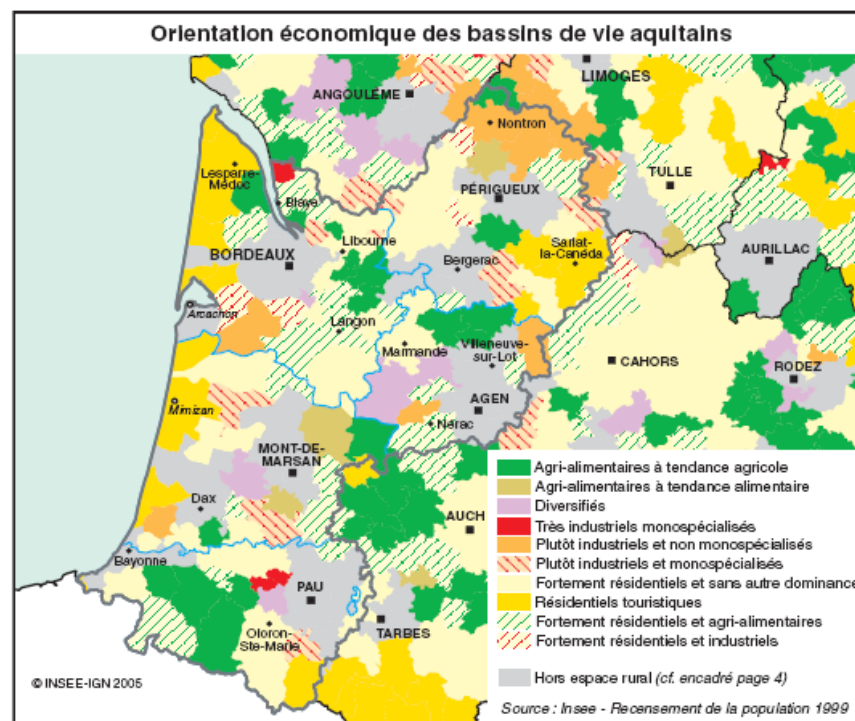


Figure 9 : Orientations économiques des bassins de vie aquitains

La commune est directement influencée par les communes de Blaye et de St André de Cubzac, notamment par rapport à la cohérence existante au cœur de ces bassins de vie dans ces territoires. En effet, les orientations économiques des bassins de vie aquitain illustrées sur la carte ci-dessus, mettent en avant les spécificités de la région de Blaye, St André de Cubzac et St Savin et de son territoire environnant dont **la vocation est plutôt résidentielle et agricole**.

SYNTHESE

La commune de Générac se localise à 50 km de Bordeaux, 10 km de St Savin, 13 km de Blaye et 25 km de St André de Cubzac.

Le territoire d'étude est dépendant des pôles d'emplois et de services tels que Blaye, St André de Cubzac, St Savin et pourrait être influencé par la pression exercée par l'agglomération Bordelaise.

Ce territoire de vallons ou prédomine la culture viticole est situé en proximité immédiate de l'échangeur de l'autoroute A10 (Bordeaux-Paris) et d'axes secondaires, plus empruntés comme la RD 252 et la RD 137.

Le territoire communal fait partie intégrante d'entité surpa-communales à considérer. En effet, le Pays de la Haute Gironde et la Communauté de Communes du Canton de St Savin ont émis des orientations de développement à appliquer sur le territoire du groupement de commande.

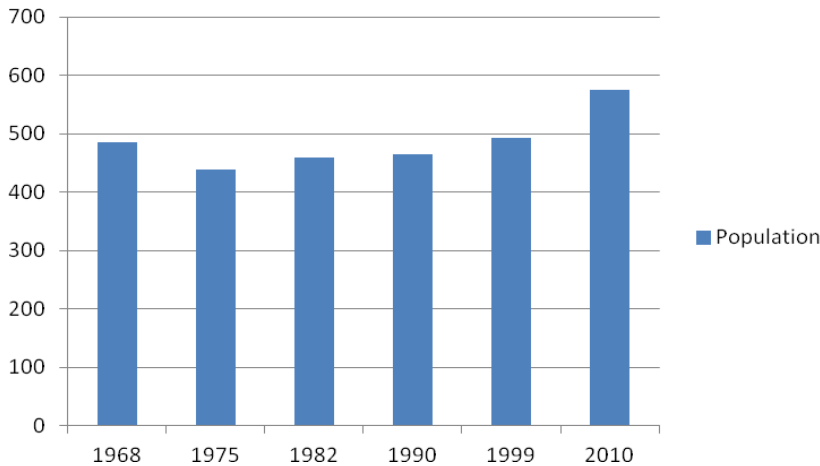
DONNEES DEMOGRAPHIQUES

L'analyse démographique de la commune de Générac est essentiellement fondée sur les résultats des recensements de l'INSEE et sur les données communales (la plupart des informations sont issues du recensement INSEE de 2010 (données publiées en 2013)). Lorsque des données sont manquantes, les données les plus récentes sont utilisées voire complétées par des données communales.

1.ÉVOLUTION DE LA POPULATION

UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE EN « DENTS DE SCIE »

Entre 1968 et 2010, la population de Générac est passée de 486 à 575 habitants, soit une population qui a connu une augmentation de 89 habitants. Il faut noter cependant une baisse continue de la population de 1962 à 1975 avec une perte de 48 habitants, puis une reprise à partir de 1982, constante jusqu'en 2010. Sur la dernière période statistique, la commune a connu un gain de population de 82 habitants soit une reprise du dynamisme démographique avec un taux de variation annuelle de + 1,40%.



	Population sans doubles comptes	Variation absolue de la population	Taux de variation
1968	486		
1968-1975		-48	-1,47%
1975	438		
1975-1982		22	0,70%
1982	460		
1982-1990		5	0,13%
1990	465		
1990-1999		28	0,65%
1999	493		
1999-2010		82	1,40%
2010	575		

Figure 10 et 11 : Evolution de la population à Générac entre 1968 et 2010 et données d'évolution démographique sur cette même période

UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE LIEE PRINCIPALEMENT A L'ARRIVEE DE NOUVELLES POPULATIONS

L'analyse de l'évolution démographique sur la commune de Générac montre bien que l'évolution connue depuis 1968 est principalement liée à l'arrivée de nouvelles populations sur le territoire communal. En effet, au regard du tableau ci-dessous, on remarque bien que la commune n'a jamais connu un solde naturel très important avec une valeur quasi nulle depuis 1968 alors que le solde migratoire, négatif de 1968 à 1975, est devenu positif jusqu'en 2010 où il atteignait + 1,4%.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1.5	+0.7	+0.1	+0.7	+1.4
due au solde naturel en %	+0.1	0.0	0.0	+0.0	+0.1
due au solde apparent des entrées sorties en %	-1.5	+0.7	+0.2	+0.6	+1.4
Taux de natalité (‰)	11.4	14.0	12.2	10.5	10.7
Taux de mortalité (‰)	10.8	14.0	12.4	10.2	10.1

Figure 12 : Analyse de l'évolution démographique sur la commune entre 1968 et 2010

UN LEGER VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION : CONTINUER A ACCUEILLIR DE JEUNES MENAGES SUR LA COMMUNE

L'analyse comparée de la population par tranche d'âge entre 1999 et 2010 montre une homogénéité dans la répartition de la population avec 50% de la population ayant moins de 44 ans en 2010 contre 54,9% en 1999. La commune de Générac connaît un léger vieillissement de sa population puisque même si la part des 0-14 ans a augmenté en 2010 par rapport à 1999 on remarque que la part des 75 ans et plus a également augmenté sur cette période tout comme la part des 45-59 ans. La diminution de la part des 15-29 ans est un phénomène commun à beaucoup de communes (départ du foyer familial, début de la vie active, études...) et ne peut être utilisée comme argument concluant à un vieillissement de la population.

Il convient de s'assurer que les nouvelles populations accueillies sur la commune (Cf. paragraphe précédent) permettent de conserver la part des 0 à 29 ans sur le territoire.

	1999	2010
0 à 14 ans	16,2	19,4
15 à 29 ans	15	11,9
30 à 44 ans	23,7	18,7
45 à 59 ans	18,1	23,9
60 à 74 ans	20,1	13,4
75 ans ou +	6,9	12,7

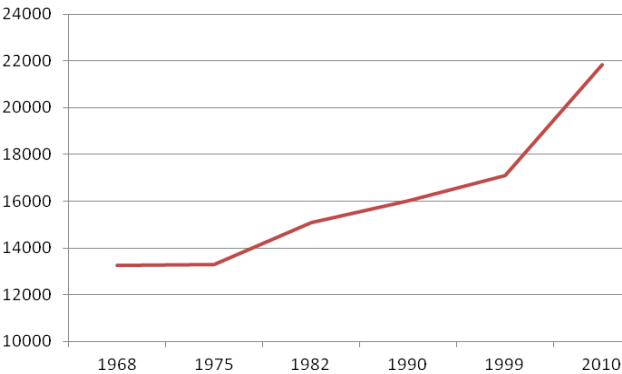
Figure 13 : Analyse de l'évolution démographique sur la commune par tranche d'âge entre 1999 et 2010 en %

2. ÉVOLUTION COMPAREE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DE GENERAC COMMUNES AVEC DIFFERENTES ECHELLES TERRITORIALES

UN DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE COMPARABLE A CELUI DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE ST SAVIN

En analysant l'évolution démographique sur la Communauté de Communes du canton de Saint Savin, on remarque que celle-ci a connu une croissance constante depuis 1968 avec notamment un taux de variation annuelle de 2,2% entre 1999 et 2010.

Figure 12 : Evolution de la population de la CdC du canton de St Savin entre 1968 et 2010



L'analyse comparative des taux de variation annuelle entre la commune de Générac et la Communauté de Communes du Canton de Saint Savin laisse apparaître une dynamique démographique positive sur ces territoires et ce à partir de 1975. La CdC connaît une croissance plus marquée depuis cette date avec une légère stagnation entre 1982 et 1999 alors que la commune de Générac connaît un élan démographique plus récent (1990) mais conséquent sur la dernière période enregistrée (+ 1,40%).

Figure 13 : Taux de variation annuelle comparé de Générac et de la CdC du canton de Saint Savin entre 1968 et 2010

La période 1999-2010 est très favorable à la croissance démographique sur l'ensemble du territoire communautaire avec un taux de variation enregistré de + 2,23%. La courbe démographique de Générac est globalement cohérente avec celle de la CdC même si la croissance y est moindre.

	Taux de variation Générac	Taux de variation CdC du canton de Saint- Savin
1968-1975	-1,47%	0,00%
1975-1982	0,70%	1,60%
1982-1990	0,13%	0,74%
1990-1999	0,65%	0,74%
1999-2010	1,40%	2,23%

Générac	Saint-Savin	Blaye	Saint André de Cubzac	Département
1999-2010				
1,40%	2,85%	0,25%	2,59%	1,08%

Figure 14 : Evolution démographique comparée des pôles d'emplois et de services les plus proches et du département

Sur la période 1999-2010, la commune de Générac connaît un taux de variation supérieur à la commune de Blaye (qui est passée de 4608 habitants à 4802 habitants) ainsi qu'au Département de la Gironde mais celui-ci reste nettement inférieur à celui de Saint André de Cubzac et de Saint-Savin pour la même période (1999-2010).

3.LA TAILLE DES MENAGES

DES MENAGES DE PLUS EN PLUS REDUITS

La taille des ménages à Générac est passée de 3 personnes par résidence principale    2,5 en 2010. La tendance communale a rejoint le phénomène observé à l'échelle nationale avec une taille de ménages en diminution progressive.

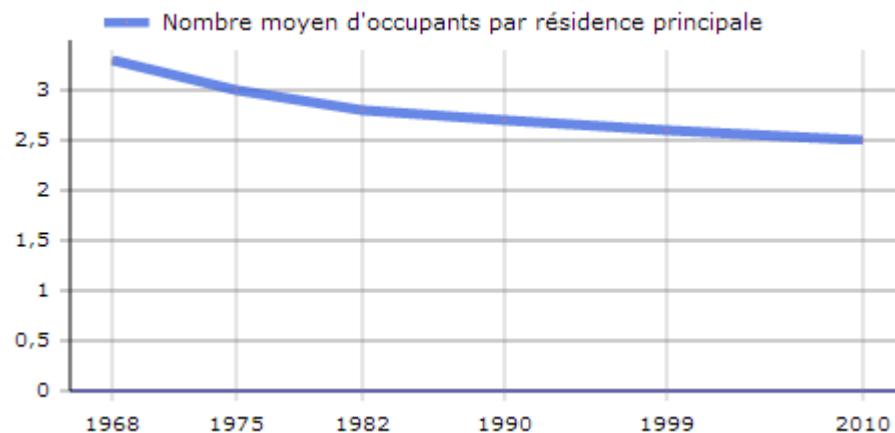


Figure 15 : Evolution de la taille des ménages à Générac entre 1968 et 2010

Les raisons principales expliquant ce phénomène sont liées à l'augmentation des ménages d'une personne entre 1999 et 2010 et à l'augmentation des couples sans enfant.

Comme expliqué auparavant, cette conclusion est retrouvée au niveau national et résulte d'un éclatement des structures familiales traditionnelles (divorces, séparations), du vieillissement de la population et de l'augmentation du nombre de célibataires. Par ailleurs, à Générac, on remarque que sur la période 1999-2010 la part des 15-29 ans diminue ce qui conforte cette diminution de la taille des ménages.

SYNTHESE

Depuis 1975, Générac connaît une évolution positive de sa population : de manière modérée jusqu'en 1999 puis plus importante jusqu'en 2010 (+ 1,4%).

L'évolution démographique de Générac est principalement liée à une composante migratoire positive. Le solde naturel est quasi nul ce qui entraîne un léger vieillissement de la population : il faut continuer à accueillir de jeunes ménages.

Comme sur une moyenne nationale, la taille des ménages a diminué depuis 1968 et il faut noter l'importance des ménages d'une et deux personnes sur le territoire communal.

La diminution de la taille des ménages, soit le phénomène de desserrement des ménages, induit une consommation accrue de l'espace et doit être également pris en considération dans le cadre de l'adaptation des logements à la population et du type de services à mettre en place.

DONNÉES GÉNÉRALES SUR LES LOGEMENTS

1. LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT

ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS DEPUIS 1968

	Parc total	Résidences principales	Résidences secondaires et logements		Logements vacants	
			Nb	%	Nb	%
1968	193	144	16	8,2	33	17
1968-1975	+9		+12		-3	
1975	202	144	28	13,8	30	14,8
1975-1982	+13		-8		+2	
1982	215	163	20	9,3	32	14,8
1982-1990	+1		-5		+2	
1990	216	167	15	6,9	34	15,7
1990-1999	+16		-8		+3	
1999	232	188	7	3	37	15,9
1999-2010	+33		+ 8		-18	
2010	265	232	15	5,6	19	7

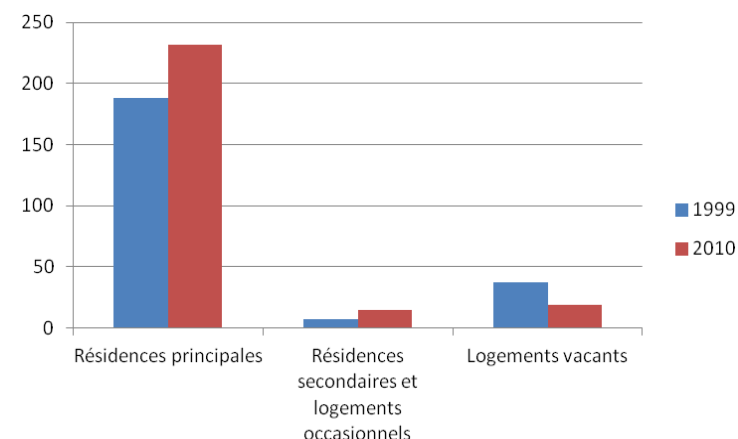
Figure 16 : Evolutions du parc de logements de 1968 à 2010 (Source : INSEE)

Sur le territoire communal, le parc total de logements est passé de 193 à 265 unités en 2010. Le parc de logements a connu une évolution régulière depuis 1968 et une forte augmentation du parc total de logements est constatée de 1999 à 2010, correspondante à l'arrivée de nouvelles populations.

NATURE ET EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

En 2010, le parc de logements était composé à 87,4% par des résidences principales (contre 81% en 1999), 5,5% de résidences secondaires (3 % en 1999) et 7,1% de logements vacants (15,9% en 1999). **Entre 1999 et 2010 on constate une augmentation des résidences principales et des résidences secondaires ainsi qu'une forte diminution des logements vacants sur la commune (Il semblerait que la part restante de logements vacants reste difficile à réduire, ex : logements en très mauvais état dont la réhabilitation paraît difficile).**

Figure 17 : Évolution de la composition du parc de logement entre 1968 et 2010 (Source INSEE)



STATUT D'OCCUPATION

Statut d'occupation / Date	Propriétaire	Locataire	Log�� gratuitement et autres
1999	76,6%	12,8%	10,6%
2010	88,7%	8,7%	2,6%

Figure 18 : Statut d'occupation des résidences principales sur Générac en 1999 et 2010 (Source : INSEE)

Sur le territoire communal, la majorité des résidences principales est occupée par leur propriétaire.

ANCIENNETÉ DU PARC DE LOGEMENTS

Date d'achèvement de la construction	Avant 1949	De 1949 �� 1974	De 1975 à 1989	1990 à 1999	1999 à 2007
Total Générac	102	18	44	24	53
% Total	42,3 %	7,4 %	18,25 %	9,9 %	21,9 %

Figure 19 : Ancienneté des logements

Comme le montre la table ci-dessus, le parc de logements à Générac est ancien et date majoritairement d'avant 1949. Il est à noter l'attachement des habitants de Générac à leur commune puisque 63.8% des habitants des résidences principales y sont depuis plus de 10 ans.

TAILLE DES LOGEMENTS

En 2010, la répartition suivant la taille des résidences principales est la suivante :

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Total
Générac	1 (0,4%)	7 (3%)	22 (9,5%)	70 (30%)	131 (56,4%)	232
Canton de St Savin	55 (0,6%)	532 (6,2%)	1262 (14,8%)	2621 (30,7%)	4053 (47,5%)	8523

Figure 20 : Taille des logements à l'échelle communale et groupement de communes

A Générac en 2010, les logements les plus nombreux sont ceux de 5 pièces (131 logements) qui représentent 56,4% des résidences principales. Les petits logements sont trop peu nombreux puisque seuls 3,4% des résidences principales concernent des logements de 1 et 2 pièces. Cependant, en comparant l'offre résidentielle de Générac avec celle de la CdC du canton de Saint-Savin, on remarque que cette répartition des logements est similaire sur le territoire communautaire.

Le développement de logements locatifs pourrait permettre de dynamiser la commune mais est peu présent sur le territoire communal. Le diagnostic met en exergue d'un côté des logements de plus en plus grands et d'autre part des ménages de plus en plus réduits. La diversité du parc de logements, garant d'une bonne rotation et du maintien des équipements communaux, est un manque certain sur le territoire de Générac.

UN RYTHME DES CONSTRUCTIONS NEUVES MODERE

Sur une période de dix ans (période 2002-2012, source Sit@del2), 25 logements ont été commencés à Générac, soit 2,5 par an.

année	Logements commencés				
	individuels purs	individuels groupés	collectifs	en résidence	total
2002	3	0	0	0	3
2003	1	0	0	0	1
2004	6	0	0	0	6
2005	4	0	0	0	4
2006	1	0	0	0	1
2007	2	0	0	0	2
2008	2	0	0	0	2
2009	4	0	0	0	4
2010	0	0	0	0	0
2011	1	0	0	0	1
2012	2	0	0	0	2
TOTAL	25	0	0	0	25

La construction à Générac est modérée. On remarque en analysant le tableau ci-dessus que les constructions nouvelles commencées sont toutes vouées destinées à du logement individuels purs ce qui conforte la tendance observée par les statistiques de l'INSEE concernant la taille des logements.

SYNTHESE

Au regard des éléments d'analyse précédents, nous pouvons mettre en exergue les principales caractéristiques du parc de logement :

- Principalement composé de résidences principales : 86,4% (T4 et plus)
- En croissance continue depuis 1968 : + 72 logements entre 1968 et 2010, pour atteindre 265 logements en 2010
- Une part de logements vacants raisonnable (7,1%) en 2010, nettement inférieure au taux de 1999 (15,9%)
- Des résidences secondaires en augmentation (3% en 1999 contre 5,5% en 2010)
- Une majorité de propriétaires
- Pas de logements sociaux
- Un parc peu diversifié (un manque de logements de petite taille de type T2 à T4 en locatif)
- Un parc ancien : 42,3 % des logements datent d'avant 1949
- Un rythme de constructions neuves modéré depuis 2002

La commune fait l'objet de demandes de construction pour des logements individuels en accession à la propriété mais ne peut pas y répondre, faute de foncier disponible.

2. MECANISME DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement,
- le desserrement,
- la variation du parc de logements vacants,
- la variation du parc de résidences secondaires.

Pour expliquer ces quatre phénomènes, nous avons analysé le parc de logements de la commune durant une période intercensitaire passée de 1999-2006.    l'issue de cette analyse nous avons estimé une consommation de logements à chacune de ces périodes que nous comparons à ce qui s'est réellement passé.

LE PHÉNOMÈNE DE RENOUVELLEMENT

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période.

Entre 1999 et 2009

Le parc de logements s'accroît de 35 logements (267-232) alors que 31 logements ont été construits (Source Sit@del2).

$35 - 31 = 4$.

Il y a eu un renouvellement positif, à savoir une réintroduction de 4 logements entre 1999 et 2009, par le biais de la rénovation, la division d'appartements, le changement d'affectation... (0,4 logements/an).

Récapitulatif entre la période 1999 – 2009

	Générac
Phénomène de renouvellement	+4

Le renouvellement est donc positif il y a eu une réintroduction de 4 logements.

LE PHENOMENE DE DESSERREMENT

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux.

En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes etc. Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale.

La commune de Générac a connu une baisse de son taux d'occupation (passage de 3 personnes par logements à 2,55 en 2009)

Entre 1999 et 2009

Entre 1999 et 2009 : passage de 2,62 à 2,55 personnes par résidence principale.

493 (population des résidences principales 1999) / 2,55 = 193

194 - 188 (résidences principales en 1999) = **5 logements**

La baisse du nombre d'occupants par résidence principale a consommé une partie du parc nouvellement construit, soit 5 logements sur les 31 logements construits

Récapitulatif entre la période 1999 – 2009

	Générac
Phénomène de desserrement	- 5

Le desserrement a consommé 5 logements.

VARIATION DES LOGEMENTS VACANTS

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville ou d'une petite commune de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants etc.). Un taux équivalent à 6% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

- l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants ;
- au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

Entre 1999 et 2009

Le parc de logements vacants a baissé de 17 logements (passage de 37 logements vacants en 1999    20 en 2009).

Récapitulatif entre la période 1999 – 2004/09

	Générac
Phénomène de vacance	+17

VARIATION DES RESIDENCES SECONDAIRES

Entre 1999 et 2009

Le parc de résidences secondaires a augmenté de 8 logements (passage de 7 résidences secondaires en 1999    15 en 2009).

Récapitulatif entre la période 1999 – 20009

	Générac
Variation des résidences secondaires	- 8

RECAPITULATIF

Dans le tableau ci-après couvrant la période 1999 – 2009, les chiffres négatifs indiquent la consommation du parc par le facteur désigné.

GENERAC	
Le renouvellement	+4
Le desserrement	-5
La variation du parc de logements vacants	+17
La variation du parc de résidences secondaires	-8
TOTAL	+ 8

31 logements ont été construits sur la commune de Générac entre 1999 et 2009, soit un total effectif de 39 logements, avec les 8 logements d'ores et déjà réintroduits par les 4 phénomènes de consommation de logements.

Apport théorique de population entre 1999 et 2009 : $39 \times 2,55 = 99$

D'après notre calcul, le nombre réel de logements gagnés aurait du engendrer un gain d'environ 99 habitants. Or on remarque que la population résidentielle a augmenté de manière moins importante avec 83 personnes sur Générac (576 (population des résidences principales en 2009) – 493 (population des résidences principales en 1999) = 83).

3.CALCUL DES BESOINS DE LOGEMENTS AU TERME 2020 POUR ASSURER LE MAINTIEN DE LA POPULATION EN NOMBRE

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à Générac, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population.

POURSUITE DU PHÉNOMÈNE DE RENOUVELLEMENT ENTRE 1999 ET 2020

Le renouvellement positif du parc devrait se maintenir à Générac en raison du nombre de logements relativement important datant d'avant 1949. Le taux de renouvellement annuel entre 1999 et 2009 sur Générac était de 0,25% par an. On peut estimer que ce taux de renouvellement va connaître une relative constance pour Générac.

2009    2020

$267 \text{ (parc total de logements en 2009)} \times 1,037 \text{ (intérêt composé sur 11 ans)} = 277$

$277 - 267 = 10$

10 logements vont être renouvelés ou rénovés sur la période 2009 - 2020.

LE PHÉNOMÈNE DE DESSERREMENT ENTRE 1999 ET 2020

Il y a tout lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages et du desserrement dans le parc va se produire ou au moins se maintenir. De plus, les moyennes cantonale et départementale du nombre d'occupants par résidence principale confirment cette tendance. On note 2,60 occupants par foyer pour le canton et 2,4 pour le département de la Gironde alors que pour Générac le nombre d'occupants par résidence principale est de 2,55 en 2009.

En cohérence avec les derniers chiffres connus de 2010, nous pouvons faire l'hypothèse d'un maintien des ménages à 2,5 personnes par logements à l'horizon 2020 et celle d'une légère diminution de la taille des ménages à 2,4 personnes par logement (une plus forte diminution ne serait pas bénéfique à la commune).

2009    2020

Hypothèse 1

$576 \text{ (population des résidences principales en 2009)} / 2,50 = 230 \text{ résidences principales}$

$230 - 232 \text{ (résidences principales en 2009)} = -2$

L'hypothèse 1 suscite pour équilibrage la suppression de 2 résidences principales.

Hypothèse 2

576 (population des résidences principales en 2009) / 2,40 = 240 résidences principales

240 – 232 (résidences principales en 2009) = 8

L'hypothèse 2 suscite pour équilibrage la création de 8 résidences principales.

Conclusion : Générac devra construire entre -2 et 8 logements pour absorber le phénomène de desserrement.

RESIDENCES SECONDAIRES

L'hypothèse d'un maintien du nombre des résidences secondaires peut être faite ici.

LOGEMENTS VACANTS

En 2009, le pourcentage de logements vacants est de 7,5% pour Générac. Nous pouvons estimer que le renouvellement positif et la création de logements devraient permettre à la commune de Générac d'atteindre un taux de 6% d'ici 2020.

2009    2020

Hypothèse 1 :

232 [résidences principales en 2009] - 14 [renouvellement] - 2 [desserrement] + 20 [résidences secondaires] = 236 [parc total sans logements vacants en 2020]

236 X 0,06 = 14 logements vacants en 2020

14 – 20 (logements vacants en 2009) = **- 6 logements**

Hypothèse 2 :

232 [résidences principales en 2009] - 14 [renouvellement] + 8 [desserrement] + 20 [résidences secondaires] = 246 [parc total sans logements vacants en 2020]

246 X 0,06 = 14 logements vacants en 2020

14 – 20 (logements vacants en 2009) = **- 6 logements**

RECAPITULATIF

De 2009    2020

Hypothèse 1	
Renouvellement	10
Dessерrement �� 2,5	2
Résidences secondaires	0
Logements vacants	6
Total	18

Hypothèse 2	
Renouvellement	10
Dessерrement �� 2,4	- 8
Résidences secondaires	0
Logements vacants	6
Total	8

Ainsi, d'après les hypothèses 1 et 2, entre 2009 et 2020, Générac doit créer entre 8 et 18 logements pour maintenir sa population.

Le calcul du besoin en logement d'ici 2020 s'est basé sur trois hypothèses d'objectifs d'accueil de population. En page suivante, le tableau reprend ces hypothèses en mettant en corélation le besoin foncier induit et le besoin en équipement. Ces hypothèses pourront servir de base pour définir les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le calcul du besoin foncier induit s'est basé **sur une moyenne de 10 logements à l'hectare** au regard du bâti existant sur les 2 communes mais aussi dans un souci de densification.

Objectif démographique et besoins en logements : COMMUNE DE GENERAC

	HYPOTHESE 1 DEVELOPPEMENT SELON OBSERVEE ENTRE 1990 ET 1999	HYPOTHESE 2 DEVELOPPEMENT SELON L'EVOLUTION OBSERVEE ENTRE 1999 ET 2006	HYPOTHESE 3 DEVELOPPEMENT MODERE
BESOIN EN LOGEMENT D'ICI 2020 EN FONCTION DE L'OBJECTIF DE POPULATION	Calcul de la population en 2020 : Taux de variation annuel entre 1990 et 1999: 0,25% Soit, 563x1,036(soit 0.25%/an pendant 14 ans) = 583 personnes en 2020 Besoin en logement induit : -hypothèse 1 : 20/2.5 pers/logement = 8 logements - hypothèse 2 : 20/2.4 pers/logement = 9 logements Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements : Entre 8 et 18 logements nécessaires pour maintenir la population Nombre de logements construits depuis 2006 (novembre 2012) : 29 Besoin en logement d'ici 2020: Aucun logement n'est à créer à Générac pour atteindre les objectifs démographique en tenant compte des logements créés depuis le début de l'élaboration du PLU.	Calcul de la population en 2020 : Taux de variation annuel entre 1999 et 2006: 1,90% Soit, 563(population 2006) x 1,301 (soit 1,90%/an pendant 14 ans) = 733 personnes en 2020 Besoin en logement induit : -hypothèse 1 : 170/2.5 pers/logement = 68 logements - hypothèse 2 : 170/2.4 pers/logement = 70 logements Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements : Entre 8 et 18 logements nécessaires pour maintenir la population Nombre de logements construits depuis 2006 (novembre 2012) : 29 Besoin en logement d'ici 2020: Entre 47 et 59 logements doivent être construits soit observer un rythme entre 5 et 6 logements/an.	Calcul de la population en 2020 : Taux de variation annuel entre 1999 et 2004: 1,3% Soit, 563(population 2006) x 1,198 (soit 1,5%/an pendant 14 ans) = 675 personnes en 2020 Besoin en logement induit : -hypothèse 1 : 112/2.5 pers/logement = 45 logements - hypothèse 2 : 112/2.4 pers/logement = 47 logements Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements : Entre 8 et 18 logements nécessaires pour maintenir la population Nombre de logements construits depuis 2006 (novembre 2012) : 29 Besoin en logement d'ici 2020: Entre 24 et 36 logements doivent être construits soit observer un rythme entre 4 et 5 logements/an.
BESOIN EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (20%)	-	9 à 11 logements locatifs sociaux	5 à 8 logements locatifs sociaux
BESOIN FONCIER (10 LOGEMENTS À L'HECTARE)	-	Entre 4,7 et 5,9 hectares	Entre 2,4 et 3,6 hectares

ANALYSE ÉCONOMIQUE

1. DONNEES ECONOMIQUES

L'ensemble des données économiques sont issues du recensement des communes le plus récent.

POPULATION ACTIVE

En 1999, la population active de Générac comptait 217 actifs occupés et 24 chômeurs.

	Taux d'activité en 2004/2006	Taux d'activité en 1999	Nombre d'actifs occupés 2004 et 2006	Nombre d'actifs occupés 1999
Générac	72,2%	70,6%	253	217
Bordeaux	NC	73,4%	NC	81264

	Population active 2004-2006	Nombre de chômeurs 2004-2006
Générac	252	24

Toutes les communes ont connu une évolution positive pendant la période 1999-2004 et 2006, en ce qui concerne leur taux d'activité. Le nombre d'actifs occupés a augmenté à Générac. Le taux d'activité du département de la Gironde en 1999 était de 73.4%.

La commune a un taux d'activité tout juste inférieur à celui du département, ce qui confirme son attractivité comme commune résidentielle :    ce titre elle comptabilise peu d'emplois sur son territoire.

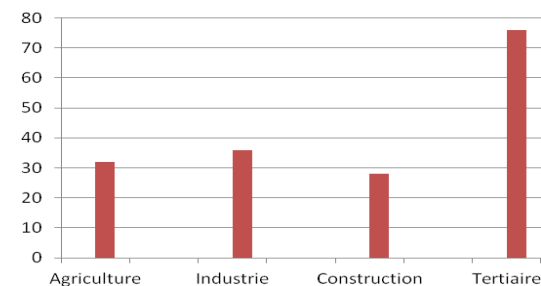
LE CHOMAGE

Taux de chômage	Taux de chômage en 2004-2006	Taux de chômage en 1999	Evolution Taux de Chômage 1999-2004 et 2006	Nombre de Chômeurs en 1990	Nombre de chômeurs en 1999	Nombre de chômeurs en 2004-2006	Evolution Nombre de chômeurs 1999-2004 et 2006
Générac	9,5%	11,6%	-2,1%	18	25	24	-1
St Savin	NC		NC	146	119	NC	NC
BORDEAUX	NC	19%	NC	14295	19086	NC	NC

Les données INSEE mettent en évidence une baisse du taux de chômage sur la commune. Le taux de chômage communal reste toutefois inférieur au taux de chômage de Bordeaux (19%) ainsi qu'à celui du département qui était en 1999 de 14,2%.

REPARTITION DES CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES DES ACTIFS

Agriculture	Industrie	Construction	Tertiaire	TOTAL
32	36	28	76	172



Le secteur tertiaire représente la majorité des actifs sur le territoire communal avec 76 emplois en 1999. Les secteurs de l'industrie et de la construction ont perdu des emplois entre 1990 et 1999, alors que le secteur tertiaire en a gagné. Le secteur industriel est en seconde position après le tertiaire et représente 36 emplois en 1999.

MOBILITE ET MODE DE TRANSPORT

Il est important de souligner que le nombre de personnes travaillant sur d'autres communes est conséquent ce qui conforte Générac comme commune résidentielle. Notons cependant que Générac ne constitue plus une commune d'ortoir de l'Agglomération bordelaise. Selon les dires de la commune, le rayonnement des actifs sur la commune et du fonctionnement des habitants dans un grand territoire est concentré dans un rayon de 10 kilomètres autour de Générac.

<i>En 1999</i>	Population active ayant un emploi	Actifs travaillant dans la même commune	Actifs travaillant hors de la commune
Générac	216	51 (23,6%)	165 (76,4%)

Le graphique ci-dessous montre la prédominance de l'utilisation de la voiture particulière. En effet, les actifs des 2 communes se déplacent préférentiellement en voiture et n'utilisent que très peu (voir pas du tout) les transports en commun ou les modes de transport doux.

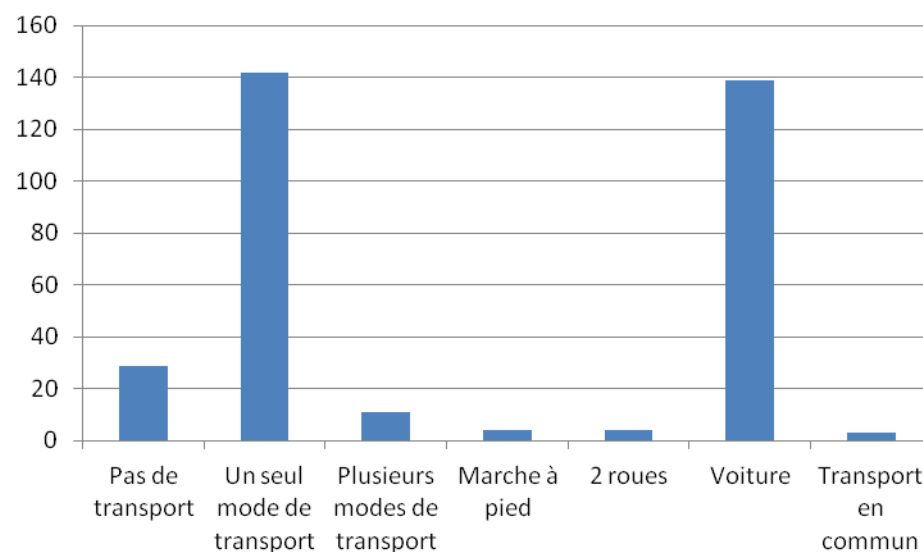


Figure 43 : Les modes de transport sur Générac en 1999

Au regard des usages existants, il serait opportun d'étudier la possibilité de développer les transports en commune ainsi que de renforcer les déplacements doux, notamment à pied.

2. LES PRINCIPALES ACTIVITES

Sur l'ensemble du territoire étudié, les activités les plus représentées sont le tertiaire et l'industrie. La commune ne recense aucune zone d'activité, ce qui la lie étroitement aux communes de Blaye et de Saint André de Cubzac, ainsi qu'à l'agglomération Bordelaise.

Selon le diagnostic social du Pays Haute Gironde, « Le secteur économique, caractérisé par le secteur public, l'agriculture et plus particulièrement la viticulture, la présence d'une centrale nucléaire et un tissu commercial et artisanal très dense, rencontre des difficultés. Il ne répond que partiellement à la demande d'emploi, entraînant une partie des actifs vers l'agglomération bordelaise. Le niveau de qualification est faible et ne correspond pas aux attentes des employeurs locaux ».

ACTIVITES TERTIAIRES ET INDUSTRIELLES

Parallèlement, avec la mise à 2 x 2 voies de la RN10, le canton a connu ces dernières années un formidable désenclavement et la levée de véritables coupures (l'ancienne RN10 était très difficile à traverser, isolant les communes de Laruscade, Marsas, Cubnezais...) et aujourd'hui les temps de déplacements vers les pôles d'emplois, mais aussi tous les pôles commerciaux de grande périphéries sont fortement limités, positionnant le territoire dans une réelle deuxième couronne de la banlieue bordelaise.

Le tissu économique du canton a connu de fortes mutations ces 10 dernières années : Perte d'environ 150 emplois privés, en particulier dans les économies traditionnelles que sont la 1ère transformation du bois et l'agriculture. Cette perte de l'activité traditionnelle tend malheureusement à se conforter avec la poursuite de la fermeture de scieries au niveau d'équipement plutôt ancien et la crise que connaît aujourd'hui le secteur viticole (28 % des emplois locaux dépendent directement des activités agricoles).

Evolution des emplois tertiaires, qu'ils soient publics (22 % de l'emploi total) ou privés (33% de l'emploi total), avec mutation des activités commerciales (plus d'emplois dans moins d'établissements) vers des activités plus modernes de moyenne distribution.

Ces mutations ne sont pas terminées et de nouvelles dynamiques peuvent aujourd'hui être envisagées avec :

- Le désenclavement du territoire et la mise à 2 fois 2 voies de la N10 qui fait du canton un espace en périphérie des grands projets économiques de St André de Cubzac, à proximité de l'A10, et permet d'envisager un accueil non négligeable d'activités économiques.
- La croissance de population qui doit aussi permettre le développement d'une activité économique endogène.
- Le renforcement des activités commerciales et de services tout comme de l'artisanat, la possibilité de développer des activités de loisirs (privées) qui conforteront la politique touristique en place...

L'offre ou les potentiels d'offre d'accueil économique sur le territoire :

On peut considérer qu'il existe un potentiel de 25 à 30 hectares de ZAE (dont certaines sont en cours d'inscription dans les documents d'urbanismes), disséminées dans 8 des différentes communes de la communauté :

- extension de la ZAE communale de St Mariens en zone communautaire,
- zone d'intérêt communautaire en projet en bordure de la N10 sur Laruscade,

- des espaces privés, identifiés dans les POS de Cavignac et St Yzan et le PLU de Marsas,
- des espaces privés, qui pourraient faire l'objet d'une réglementation économique dans les outils d'urbanismes des communes de St Vivien (bordure de la N137), Civrac (autour de la cave coopérative)...

Dans un contexte complémentaire et concurrentiel :

- les ZAE de niveau d'agglomération du canton de St André de Cubzac,
- les ZAE de la CDC de la Haute Saintonge, et de manière plus éloignée de la CDC des 3B en Charente,
- les ZAE en projet dans le canton de Blaye, en bordure de N137 :
 - 2 zones dans la continuité de l'actuelle espace d'accueil de Car,
 - Une ZAE potentielle à dominante artisanale dans la commune de Carteleque.

Les projets sont les suivants :

Prendre en considération les espaces potentiels dans les différents documents d'urbanisme et préciser la volonté des différentes collectivités (réalisation de ZAE aménagées, simple zonage du foncier...),

- dans le cas d'investissements publics, planifier le développement de ces différentes ZAE, dans le temps afin de limiter les investissements. Envisager un développement progressif, en fonction de la demande.
- Zone de Pierrebrune à Laruscade à proximité d'un échangeur relié au territoire, et dans ce contexte : pouvoir offrir des espaces diversifiés et complémentaires (prix, contraintes, paysagères...) :
 - travailler ensemble à ce positionnement,
 - envisager un « règlement » de fonctionnement entre ces espaces,
 - aider à la définition d'un règlement propre des ces espaces (COS...)
 - accompagner les porteurs de projets dans leur implantation (favoriser les intégrations paysagères),
- favoriser, par la qualification des ces espaces, leur possible reconversion (travail spécifique à envisager pour la ZAE communale de St Mariens).

COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

Au niveau commercial, ce sont les communes de St Savin, de Blaye (marché réputé en Haute Gironde) et plus loin, la commune de Saint André de Cubzac (zone artisanale « La Garosse ») qui offrent des commerces de grande distribution pour la population des deux communes. **Générac est très dépendante de Blaye, Cars et de Saint André de Cubzac pour les services et commerces. D'une manière générale, le fonctionnement communal s'intègre dans un périmètre de 10km.**

Quatre pôles commerciaux majeurs structurent le territoire et offrent un niveau de service complet : Cagnac, Saint Savin, Saint Christoly et St Yzan.

Compte tenu des augmentations conséquentes de la population, les autres communes du territoire ont une armature commerciale inférieure aux potentiels de population. Ceci est le résultat de plusieurs phénomènes, comme l'absence de centralité, mais aussi le plus souvent d'espaces d'accueils non adaptés. De plus, dans certaines communes, les commerçants existants sont parfois proches de la retraite et une logique de reprise n'est pas toujours envisagée.

La présence de commerces est pourtant fondamentale à plusieurs titres :

- offrir un service à la population,
- donner une identité communale,
- favoriser la vie sociale...

Une réflexion peut être mise en place pour inciter les communes à favoriser une offre commerciale. A ce jour, les techniciens de la CDC soutiennent les projets identifiés, mais la politique communautaire n'est pas à l'origine de ce renouveau.

Différentes options peuvent être envisagées :

- Dans les bourgs qui ont peu ou pas d'activités commerciales :
 - favoriser la reprise et la dynamisation d'activité en cours,
 - envisager la création d'activités dans le cas de la restructuration (ou création d'un centre bourg),

Pour repère, en théorie, une activité commerciale de type multi-service est viable avec un potentiel de 1000 habitants.

- dans les bourgs qui ont déjà une activité commerciale structurée,
 - favoriser la reprise,
 - faciliter le recentrage des activités pour créer des synergies (en particulier dans les bourgs de St Yzan, St Christoly , St Savin et Laruscade...) Le développement de ces bourgs passe par le maintien d'une activité commerciale traditionnelle (en commerce de bouches) et le développement d'une économie de service, sans ignorer le développement local d'infrastructures de moyennes et grandes distributions généralistes.

Les deux communes devront donc développer et dynamiser sur le long terme les services de proximité qui sont aujourd'hui de véritables indicateurs de vie d'une commune. De plus, ils constituent un lieu d'échange et de vie pour la population locale. La réalisation de nouveaux logements s'inscrit dans cette volonté de dynamiser le territoire.

UNE AGRICULTURE MARQUEE PAR L'ACTIVITE VITICOLE

En Gironde, la taille des exploitations agricoles n'excède pas 23 hectares. La vigne est présente dans plus de huit exploitations sur dix. Près de 50% des exploitations du département emploient des salariés, plaçant la Gironde comme premier département français employeur de main-d'œuvre. 80% travaillent pour la viticulture. La viticulture représente une composante essentielle du territoire des deux communes en termes d'emplois, mais aussi en termes de surface.

Les principales caractéristiques de l'agriculture à Générac en 2010 sont les suivantes :

Nombre total d'exploitations en 2010	14
Travail dans les exploitations agricoles (en unité de travail agricole)	32
Superficie Agricole Utilisée (ha)	213
Cheptel (en unité de gros bétail)	101
Orientation technico-économique de la commune	Viticulture
Terres labourables (ha)	18
Superficie en cultures permanentes (ha)	150
Superficie toujours en herbe (ha)	45
Rappel : nombre total d'exploitations en 2000	25
Rappel : nombre total d'exploitations en 1988	38

(Source : recensement Agricole 2010)

Une filière viticole bien structurée :

La majorité des emplois agricoles sont liés à la viticulture. La pérennité ne semble pas être remise en cause car la plupart des exploitations sont gérées par de jeunes exploitants. De plus, la filière viticole est bien structurée avec la présence du syndicat viticole des Premieres Côtes de Blaye qui réunit 800 propriétaires viticoles et une maison de vin située à Blaye, vitrine de ce syndicat. Les vignes du territoire de Générac font l'objet d'un classement AOC soit *Première côte de Blaye*, *Blaye* ou *Côtes de Blaye* ce qui permet aux vins produits sur le territoire de bénéficier d' une image qualitative.

Commune	Aire Géographique AOC	Superficie délimitée en AOC en ha	Superficie plant��e en vignes en 2006 en ha
Générac	Premieres Côtes de Blaye, Côtes de Blaye, Blaye ou Blayais et Bordeaux	230	111

On ne peut parler de la filière viticole sans évoquer la crise grave qu'elle subit depuis quelques années dont les causes sont les suivantes :

- une diminution de la consommation de vin en France
- une sur-production au niveau mondial et une forte concurrence des étrangers.

Selon des témoignages communaux, la situation apparaît moins préoccupante    Générac que dans d'autres communes girondines. Cependant, il semble évident que l'on peut craindre une diminution des emplois liés à la viticulture ; l'impact de cette crise pouvant déjà se faire ressentir auprès des publics qui travaillent de manière saisonnière dans les vignes.

Face à cette situation, le syndicat viticole cherche à développer les ventes selon deux axes :

- accroître les exportations des AOC (Blaye, Prem  res côtes de Blaye, Côtes de Blaye),
- développer la vente directe notamment en favorisant le tourisme viti-vinicole.

Carte des espaces AOC sur la commune de Générac

Les installations classées :

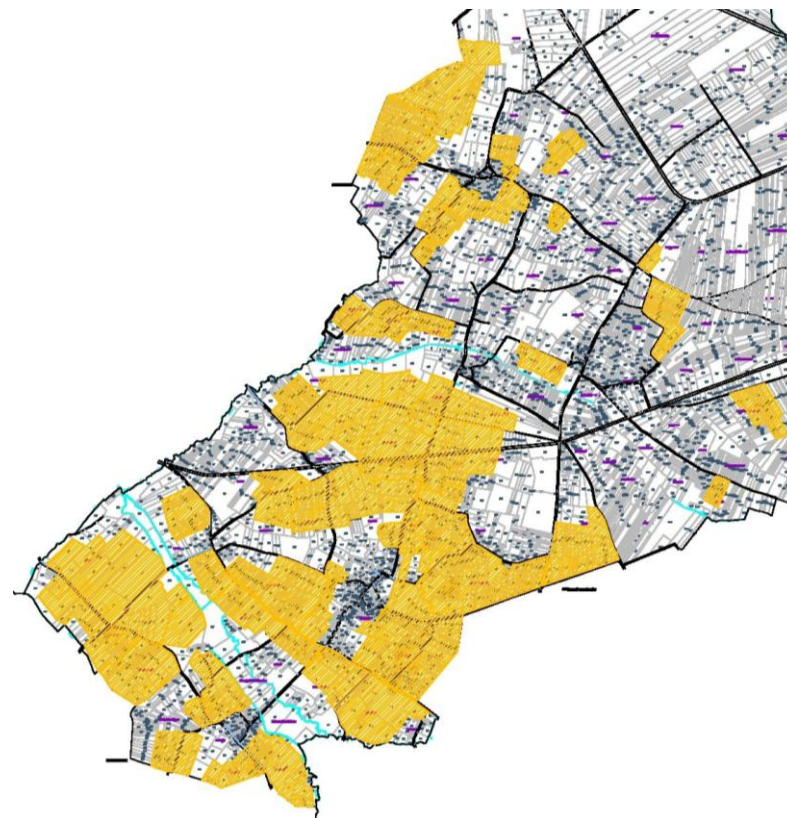
Les services de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement ne mentionnent pas d'installation class  e sur le territoire des deux communes.

Les effectifs selon l'âge des exploitants :

	1979			1988			2000		
	Moins de 40 ans	40 à 55 ans	55 ans et plus	Moins de 40 ans	40 à 55 ans	55 ans et plus	Moins de 40 ans	40 à 55 ans	55 ans et plus
Générac	5	19	22	8	8	26	10	12	8

(Source : recensement Agricole 2000- Fiche comparative 1979-1988-2000)

En analysant les données ci-dessus, on remarque que les exploitants agricoles sont de plus en plus jeunes. Ceci est du    la succession passée des exploitations et permet d'assurer une certaine pérennité à celles-ci.



Les projets des exploitations agricoles :

Les questionnaires proposés aux agriculteurs sur la commune de Générac n'ont pas permis de mettre en exergue d'éventuel projet.

ACTIVITES TOURISTIQUES

Attraits touristiques :

Le tourisme viti-vinicole :

Le Pays de Haute Gironde a été retenu pour l'appel à projet aquitain « destination vignobles ». Ce programme pour lequel sont associés les représentants des 3 principales AOC (Premières Côtes de Blaye, Côtes de bourg, Bordeaux supérieurs), les 5 offices de tourisme et le Pays, a pour objectif de professionnaliser l'accueil dans les châteaux, dans les chais. (*Source Schéma intercommunal d'aménagement et de développement de la Communauté de Communes de St Savin*).

Un patrimoine naturel et architectural riche :

Le Château du Prat, site classé et Monument Historique en totalité : maison forte avec ses bâtiments, terrasse, courtines, cour, pont d'accès et fossés et sol d'assiette, à l'exception de la maison 20^{ème} Siècle bâtie dans l'angle Ouest. Inscription par arrêté du 25 Juillet 2002.

Notons que des sentiers de randonnées sont présents.

Infrastructures d'accueil touristique

Les hébergements proposés sont plutôt de gamme modeste.

L'offre en hébergement de plein air est inexistant : il n'y a pas de camping ni sur Générac. Sur la Communauté de Communes de St Savin, on en compte deux, un à Saint Christoly (3étoiles) et un à Laruscade (aire naturelle). On compte un meublé 2 étoiles à Générac (capacité 4 personnes).

SYNTHESE

Dans une optique de développement économique du territoire, le faible nombre d'activités économiques et d'entreprises recensées semblent en cohérence avec la population relativement faible sur la commune. Il paraît indispensable de maintenir l'activité économique, pour ne pas entraîner une totale monofonctionnalité au sein de ces dernières (agriculture et résidence) ; l'implantation de commerces et de services de proximité pouvant être une réponse adéquate pour maintenir un lien social entre les habitants des communes rurales.

Générac se situe à proximité de bassins d'emplois importants : Bordeaux, Libourne, Blaye et notamment St André de Cubzac dont elle est dépendante. Le fonctionnement de la commune rayonne dans un périmètre de 10 km autour de celle-ci. Par ailleurs, avec la proximité de l'A10, Générac dispose d'un accès privilégié au reste du territoire.

Les enjeux économiques sont les suivants :

- Tirer parti de l'arrivée d'une nouvelle population, en intégrant les nouveaux besoins en tant que composantes supplémentaires de l'économie locale (développement endogène d'une économie locale basée sur la population)
- Tirer parti de la façade économique de la RN10 et son potentiel de développement,
- Evaluer les possibilités de développement à proximité de la N137, en complément de la politique de la Communauté de Communes du canton de Blaye et du SIVOM du Blayais.
- Réfléchir à la création de différents outils permettant un accueil pertinent et adapté aux besoins locaux (différentes formes de ZAE, bâtiments d'accueil...).
- Rester vigilant voire offensif sur le maintien (voir le développement) de l'infrastructure commerciale traditionnelle,
- Avoir un projet touristique/loisirs clair, en cohérence avec la réalité locale, pouvant s'intégrer dans une politique plus globale de loisirs à la population.

LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

L'étude des équipements présents sur le territoire communal est réalisée à partir de données communales et de données issues du diagnostic du Schéma Intercommunal d'Aménagement et de Développement de la Communauté de Communes du Canton de Saint Savin.

1. LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET GENERAUX ET LES SERVICES

LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

Ecoles maternelle et primaire et les effectifs scolaires sur Saugon et Générac :

L'enseignement public du premier degré est représenté à Générac et sur la commune voisine de Saugon par le regroupement pédagogique: la maternelle se trouve à Saugon et le primaire à Générac. Les équipements présents sur ces deux communes suffisent à la population et semble opportun de maintenir ces écoles, voire de les développer pour accueillir de nouveaux habitants.

	Nb de Classes	Effectifs 1999	Effectifs 2007	Cantine	Garderie Périscolaire
Générac	3	37	66	A Saugon	A Saugon

On note une augmentation des effectifs sur les deux communes entre 1999 et 2007. Cette hausse est aussi due à la création du CP à part sur la commune de Générac.

Il est aussi à noter la présence d'une bibliothèque périscolaire    Générac.

Un enseignement secondaire concentré à Blaye :

L'enseignement secondaire est assuré à St Yzan et à Blaye :

- Collège St Yzan,
- Lycée d'enseignement général Geoffroy de Rudel,
- Lycée professionnel de l'Estuaire.

Un ramassage scolaire est assuré sur l'ensemble du territoire par la Communauté de Communes pour desservir les écoles de Saugon et Générac, le coll  ge de St Yzan et le lycée de Blaye.

L'ensemble du territoire de la Haute Gironde connaît ces dernières années une évolution conséquente de sa population. A ce jour des problèmes de saturation sont constatés pour l'accueil d'enfants en enseignement primaire, (les communes ont fait des investissements importants pour mettre en place un accueil de qualité) et cette affluence d'enfants en bas âge n'est pas sans

répercussion sur l'ensemble des équipements scolaires du territoire. Une réflexion est en cours qui pourra aboutir à une réorganisation de la carte scolaire des collégiens ; dans ce sens un équipement de type lycée pourrait aujourd'hui se justifier pour compléter l'offre existante et assurer un ancrage des jeunes sur le territoire. Les objectifs sont les suivants :

- Rendre un service local et limiter les déplacements,
- Favoriser la poursuite d'études au lycée en facilitant son accès et élever le niveau de qualification,
- Ancrer les jeunes sur le territoire,
- Affirmer une identité commune.

CRECHES, HALTE GARDERIE

Les structures existantes et envisagées sur la Communauté de Communes de St Savin sont les suivantes :

- la halte garderie itinérante « la coccinelle », 11 places, qui ne répond pas aux besoins des actifs,
- 120 assistantes maternelles agr  ees sont présentes sur le territoire (chiffre en évolution positive).

Il y a environ 300 places de gardes réparties sur l'ensemble du canton, pour lesquelles le RAM a été créé (   Cezac).

LES EQUIPEMENTS SPORTIFS, DE LOISIRS ET CULTURELS

Générac est dépendante de la commune voisine de Saugon qui dispose des principaux équipements sportifs et culturels au regard de la population. Les deux communes disposent d'une salle des fêtes.

	Salles communale	Equipement s culturels	Sport/Jeux
Générac	1 salle des fêtes	Bibliothèque scolaire	1 salle des associations

La Communauté de Communes a le projet d'un centre aqua-récréatif sur le territoire. Le territoire est en train de vivre une mutation, passant en quelques années d'un espace rural en périphérie de l'agglomération bordelaise à un grand espace péri-urbain rural fonctionnant en autonomie.

Dans ce contexte il s'agit d'envisager la création d'un certain nombre d'équipements à l'échelle de cette nouvelle urbanité (la charte de Pays précisait déjà des besoins en lycée, piscine couverte...), et donner les moyens au territoire de fonctionner de manière plus indépendante de l'agglomération bordelaise, avec un niveau d'équipement correspondant à la réalité locale.

Il est prévu la création d'équipements majeurs de type piscine couverte : reconnaissance d'un besoin pour un équipement de type piscine couverte pour l'ensemble du Pays de la Haute Gironde (   ce jour les enfants de la CdC sont accueillis dans la piscine de Braud et St Louis qui ne peut répondre aux besoins réels du territoire),

LA VIE ASSOCIATIVE

Générac possède une maison des associations et des associations sont présentes à proximité directe de la commune (dans le rayon de fonctionnement de 10 km). On retrouve par exemple :

- 2 Clubs du 3  me âge
- 2 associations de Chasse
- Association Grain de Sel (Activités multiples : sport, théâtre...)
- 1 Comité des Fêtes
- Club de Cyclotourisme

Le tissu associatif en milieu rural est important pour maintenir des communes dynamiques.

LES BESOINS EN EQUIPEMENTS

L'accueil de nouvelle population doit s'accompagner par un renforcement des équipements sur l'ensemble du territoire. Le tableau ci-dessous souligne les impacts d'une arrivée de population plus ou moins importante : selon l'hypothèse choisie, la commune devra se donner les moyens de mettre en adéquation les équipements publics.

	HYPOTHESE 1 DEVELOPPEMENT SELON OBSERVEE ENTRE 1990 ET 1999	HYPOTHESE 2 DEVELOPPEMENT SELON L'EVOLUTION OBSERVEE ENTRE 1999 ET 2006	HYPOTHESE 3 DEVELOPPEMENT MODERE
POPULATION EN 2020	583	733	675
BESOIN EN EQUIPEMENTS SCOLAIRES (0,25 ELEVES PAR LOGTS. POUR LES MATERNELLES ET 0,35 ELEVES PAR LOGTS. POUR LES ELEMENTAIRES)	-	1 classe maternelle et 1 classe élémentaire	1 classe maternelle et 1 classe élémentaire
BESOIN EN EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS	-	-	-
BESOIN EN EQUIPEMENT SOCIO-CULTUREL	-	-	-
BESOIN EN EQUIPEMENT SANITAIRE ET SOCIAUX (CRECHE 1 PLACE/100 LOGTS., HALTE GARDERIE 1 PLACE/200 LOGTS.)	3 places en crèche nécessaires et 2 places en halte garderie (pour un parc total envisageable de 242 logements)	3 places en crèche nécessaires et 2 places en halte garderie (pour un parc total envisageable de 305 logements)	3 places en crèche nécessaires et 2 places en halte garderie (pour un parc total envisageable de 281 logements)
BESOIN EN EQUIPEMENT SPORTIF (AIRE DE JEU, 1 PLACE/300 LOGTS.)	1 place en aire de jeu (pour un parc total envisageable de 242 logements)	1 place en aire de jeu (pour un parc total envisageable de 305 logements)	1 place en aire de jeu (pour un parc total envisageable de 281 logements)

2.LES EQUIPEMENTS SANITAIRES, SOCIAUX ET DE SANTE

FONCTIONS MEDICALES ET PARAMEDICALES

Les équipements de santé :

Les équipements de santé les plus importants sont présents essentiellement sur la commune de Blaye. Elle rassemble :

- un hôpital qui rayonne sur l'ensemble du Pays de la Haute Gironde,
- une offre large de santé (médecins, infirmières...).

Sur le territoire de Générac, les équipements de santé sont inexistantes et les habitants se déplacent par conséquence sur Cartelègue, St Christoly, Etauliers et St Savin. L'hôpital le plus proche se situe sur la commune de Blaye.

Les établissements et services pour personnes âgées :

Un service d'aide à domicile a été mis en place à l'échelle de la Communauté de Communes du canton de Blaye (portage de repas, télésurveillance, transport...) ; un traiteur sur St Aubin de Blaye s'occupe des portages de repas. L'aide à domicile est gérée par la Communauté de Communes de St Savin par le Transadapt les aides ménagères. Une maison d'accueil privée est présente sur la commune de Saugon. La commune de Générac a fait part de sa volonté de créer une maison d'accueil pour personnes âgées sur le territoire communal en cohérence avec l'offre communautaire.

Équipements sociaux et d'action sociale :

Il y a obligation pour les communes de créer un CCAS. A ce jour toutes n'ont pas une structure opérationnelle, et l'arrivée de nouvelles populations, l'élévation des prix de loyers... peut laisser supposer l'émergence de nouveaux besoins. Ces derniers éléments peuvent à eux seuls, justifier la mise en place d'un service professionnel qui pourrait être mutualisés, mais une telle structure peut aussi être l'occasion de développer une politique sociale plus marquée (telle que le logement des personnes âgées par exemple...).

A ce titre, ces dernières années, la loi a permis le développement sur les territoires des CIAS, centre intercommunaux d'action sociale. Selon les volontés locales ils peuvent prendre différentes formes se substituant ou non au CCAS communaux et être porteurs d'une politique sanitaire et sociale conséquente. A ce titre, au delà du suivi « traditionnel » des personnes en difficultés, des besoins semblent apparaître en termes de services à domicile (portage de repas) et d'accueil de personnes âgées.

La loi de cohésion sociale (fin 2004) permet aux EPCI d'opter pour la compétence « action sociale d'intérêt communautaire », ils peuvent alors en confier l'exercice à un CIAS.

Le CIAS constitue une opportunité pour les petites communes sans CCAS ou au CCAS balbutiant par manque de moyens humains et financiers, de développer ou d'améliorer leur politique d'action sociale. C'est un outil optimal permettant de créer un service social et de nouveaux services à destination des habitants de la commune. Le CIAS est un établissement public administratif intercommunal de fonctionnement autonome (avec son propre conseil d'administration).

A titre d'exemple, un CIAS pour la CDC du canton de St Savin pourrait avoir pour mission :

- De répondre de manière professionnelle aux besoins sociaux quotidiens de la population (aide sociale –secours financier...- aide administrative –montage de dossiers...), avec une polyvalence des agents, une plus grande souplesse de fonctionnement, des possibilités de travail plus importantes avec les autres partenaires,
- De mettre en place des politiques spécifiques en faveur de publics ciblés comme les personnes âgées, avec la mise en place d'un portage de repas, la création de logements spécifiques (pour exemple, le CIAS de la CdC du canton de Blaye gère une maison de retraite),
- La mise à disposition de logements d'urgence.

De gérer des équipements nécessaires au collectif tels que :

- Logements d'urgences,
- Logements des personnes âgées,
- Logements des jeunes (jeunes travailleurs).

SYNTHESE

Générac dispose de sa propre école. En termes d'équipements de santé et d'enseignement secondaire, une large offre est présente sur les grosses villes à proximité.

Les équipements culturels et de loisirs sont très peu nombreux sur le territoire des 2 communes.

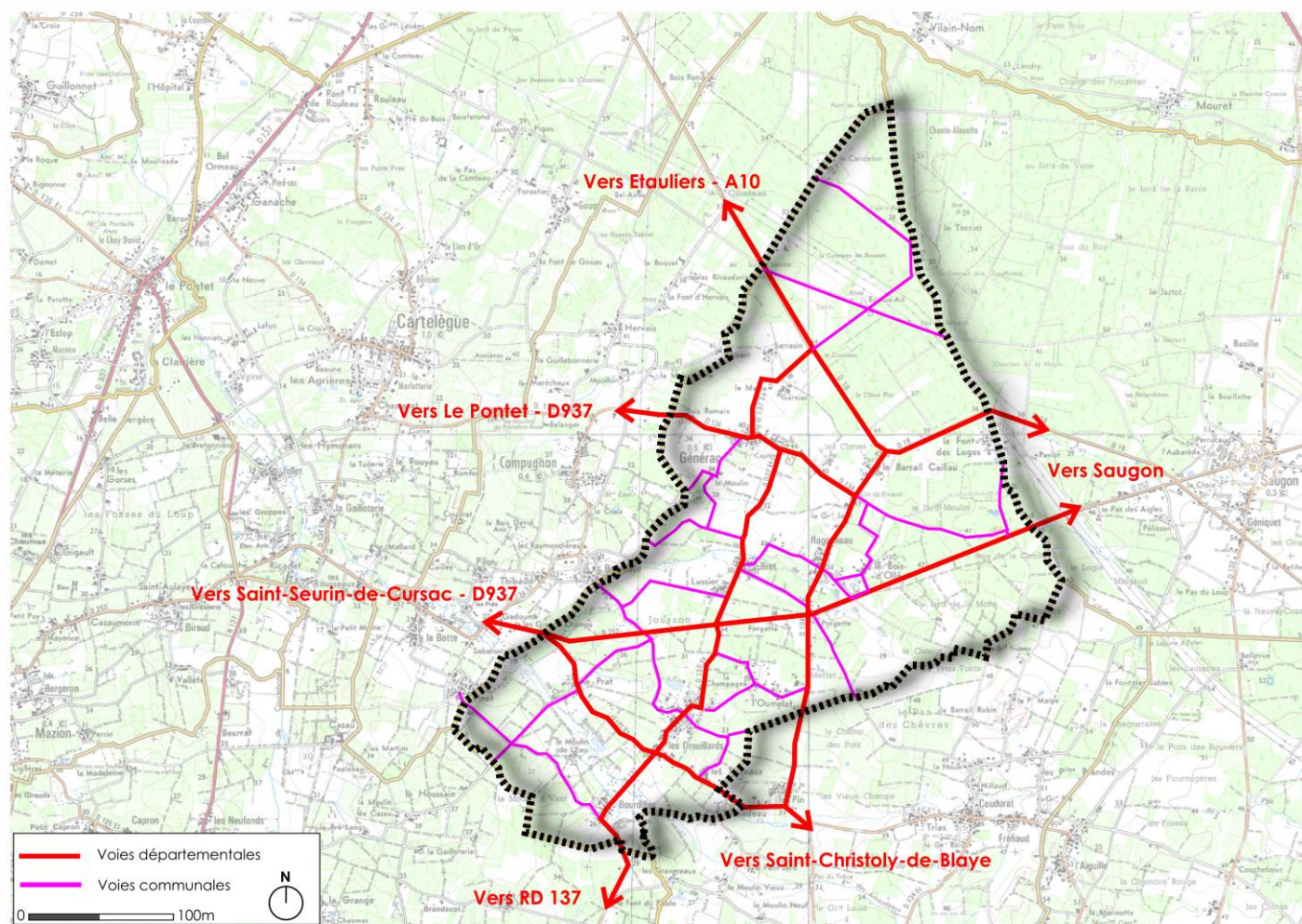
Une réflexion est en cours pour développer un service d'accueil à la petite enfance complémentaire dans la Communauté de Communes.

Dans le cadre d'accueil de population nouvelle, de nouveaux besoins vont naître et une pérennisation et un renforcement des équipements communaux et de services semble nécessaire.

LES INFRASTRUCTURES DE DÉPLACEMENT

1. LE RESEAU ROUTIER

LES AXES DE COMMUNICATION



Les axes de communication et les liens de la commune avec l'extérieur

La commune dispose d'un réseau viaire conséquent et est traversée par plusieurs infrastructures de transports locales : la RD 137, RD 937, l'A10 qui passe sur le territoire communal de Saugon. Le réseau routier est adapté afin de relier les pôles urbains voisins (Blaye, Saint-Seurin-de-Cursac, Saugon...) et permet à la commune d'être bien reliée au grand territoire avec une connexion via l'A10 au Nord.

Le territoire est traversé par le réseau viaire suivant :

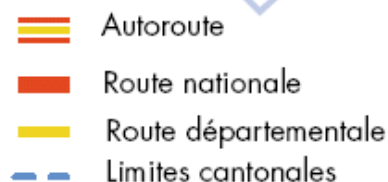
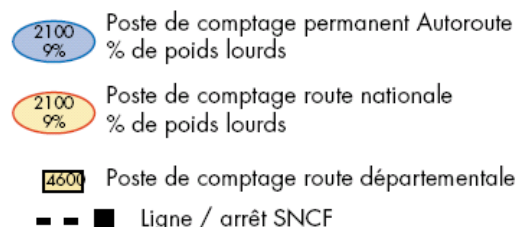
- Les voies primaires régionales : Le territoire communal est longé par l'A10 qui passe sur la commune de Saugon et de l'échangeur autoroutier situé au Nord d'Etauliers. Même si il semble que le territoire n'est pas directement concerné par cette infrastructure primaire, il bénéficie de ses avantages de connexion vers le Nord et le Sud. L'ex RN 137 (aujourd'hui la RD 137) à proximité directe de la commune (à l'Est et au Sud Est) lui permet d'être rapidement à Blaye ou à Bordeaux. C'est la RD 137 qui structure le territoire intercommunal.
- Les voies primaires locales : Les communes sont traversées par de nombreuses voies primaires locales, qui permettent le déplacement entre les communes.
- Les voies locales secondaires : Les voies secondaires permettent de renforcer les liaisons inter-quartiers, de desservir les différentes zones résidentielles et d'offrir des liens avec les hameaux. Elles sont nombreuses et assez bien réparties sur le territoire.

FREQUENTATION / ACCIDENTOLOGIE

La fréquentation des axes principaux est importante et le nombre de véhicules/jour s'accroît au fil du temps :

	1994	2002
RD 137	5750	8800
RD 937	6000	6750

La carte ci-contre révèle la fréquentation des axes majeurs du territoire et notamment celle de la RD 137, axe relativement dangereux du fait des croisements nombreux et du passage fréquent de convois exceptionnels.



A Générac on compte 5 accidents corporels entre 2001 et 2005 :

- 2 accidents sur la RD18
- 1 accident sur la RD134
- 1 accident sur la RD137E4
- 1 accident sur la RD252

Ces accidents ont fait 7 victimes et pour cela il convient de limiter strictement l'urbanisation le long de l'ensemble des RD hors agglomération. Pour ce qui concerne les zones à urbaniser, il convient de regrouper les accès et de prévoir les aménagements routiers en fonction des capacités d'accueil des différentes zones.

2. TRANSPORTS EN COMMUN

LE RESEAU DE BUS

Le réseau est surtout important pour les migrations pendulaires des petites communes vers Bordeaux mais il n'y a pas de réseau de bus conséquent pour se déplacer en Haute Gironde.

Les transports en autocar sont assurés par le réseau Trans-Gironde du Conseil Général pour la commune de Générac : la ligne n°210 relie Eyrans à Saint André de Cubzac en passant par Générac. Il existe trois services par jour les lundi, mardi, jeudi et vendredi. Les hameaux de Bourdillas, les Drouillards, Bret et le bourg de Générac sont desservis.

Le contexte local est le suivant :

- dépendance de plus en plus marquée du territoire au pôle d'emplois voisins, avec une accentuation des flux domiciles/travail et ses effets négatifs en termes de pollution, engorgement des axes, mais aussi surcoût liés aux frais de transports,
- carence en termes de possibilités de déplacements pour une population aux moyens de déplacements plus limités,
- Déplacements concentrés :
 - Vers les communes regroupant des commerces et services locaux,
 - Vers Blaye, pôle de service majeur (hôpital, sous préfecture...)
 - vers les gares de St Mariens et Cavignac, appelées à jouer un rôle de plus en plus conséquent pour les déplacements vers l'agglomération bordelaise dans les années à venir.

A ce jour, il existe peu de possibilités de déplacements en dehors de l'automobile.

Le service concédé à Transadapt est opérationnel mais répond aux besoins d'un public ciblé (publics faisant l'objet d'un handicap, personnes âgées...).

Le Conseil Général « réfléchit » à la modification de son service trans-Gironde avec suppression de grandes lignes peu fréquentées et la mise en place de lignes de rabattement.

LE RESEAU FERRE

La desserte ferroviaire est concentrée à l'est de la Haute Gironde, où elle dessert 6 communes : Cubzac, Saint André de Cubzac, Aubie Saint Antoine, Gauriaguet, Cavignac, Saint Mariens et Saint Yzan. Générac est donc dépendante des gares SNCF de Cavignac, St Mariens/St Yzan de Soudiac et Saint André de Cubzac en ce qui concerne les déplacements en train.

Selon l'étude effectuée par le cabinet EREA (étude de marché sur l'ouverture potentielle de la ligne ferroviaire Blaye/St Mariens), les caractéristiques de la liaison ferroviaire Bordeaux/St Mariens sont les suivantes :

- 410 000 voyageurs sur la ligne,
- + 30 % de voyageurs par an, ces 3 dernières années,
- 110 à 130 déplacements par jours à St Mariens, 40 à Cavignac,
- 46 % de scolaires, 36 % d'actifs,
- L'essentiel des voyageurs habitent les communes et les communes limitrophes.

A ce jour il y a :

- 6 arrivées sur Bordeaux en heure de pointe du matin,
- 5 retours le soir,
- 3 allés retour à la mi journée vers Bordeaux,
- 2 AR pour Saintes : 1 en pointe, 1 à la mi-journée.

Les futurs aménagements des dessertes SNCF en direction de l'agglomération bordelaise, et en particulier :

- la mise en place de la gare d'entrée de Cenon Pont Rouge va favoriser l'usage de ce mode de transport,
- La liaison avec St André de Cubzac, qui conforte son pôle d'emploi.

Dans ce contexte, il convient de favoriser l'usage de ces équipements, services exceptionnels rendus à la population résidente. Ceci passe par plusieurs actions, de nature différente :

- une information spécifique sur ce service,
- la valorisation de ces équipements avec la création d'un espace multimodale convivial (y compris pour le covoiturage) avec parking, (éventuellement commerces de proximité)...

LE TRANSPORT AERIEN

La présence de l'aéroport de Bordeaux Mérignac assure des liaisons nationales et internationales. L'aéroport se situe à environ 50 km de Générac.

LES LIAISONS DOUCES

Au delà des chemins de randonnées et des pistes cyclables, bien ancrés sur le territoire communal, les liaisons inter-bourg sont rares, voire inexistantes.

SYNTHESE

Générac dispose d'un niveau de desserte relativement bon par les infrastructures routières, notamment vers les pôles urbains voisins où se concentrent le travail, l'offre de proximité et les équipements et services. La présence d'un échangeur autoroutier    proximité immédiate du territoire, et en particulier sur la commune voisine de Saugon est un atout non négligeable pour l'installation de nouvelles populations.

La position des transports collectifs paraît peu flexible et peu attractive pour ces communes. Ces transports ne constituent donc pas un véritable service de proximité. Les transports scolaires sont cependant présents.

Les cheminements doux à destination des touristes et des randonneurs sont bien ancrés sur le territoire communal mais ne sont matérialisés que par les voies rurales existantes. En revanche, les liaisons douces inter-bourg sont quasiment absentes.

LA GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS

1.LA GESTION DE L'EAU

EAU POTABLE

Générac fait partie du Syndicat Intercommunal des Eaux du Blayais et le service est exploité en affermage. Le délégataire est la société SAUR France en vertu d'un contrat qui prendra fin le 31 Décembre 2017. L'ensemble du Syndicat est alimenté par 8 forages et puits situés à Berson, Saint Savin, Pugnac, Saint Ciers su Gironde et Etauliers.

Les derniers bilans de contrôle sanitaire effectués permettent de conclure que l'eau distribuée est conforme aux limites de qualité.

La commune de Générac est alimentée par la station de traitement ETAULIERS qui produisait respectivement en 2010 et 2011 1 000 806 m3 et 901 323 m3. Une baisse de la production de 9,94% est donc avérée sur ce point de prélèvement entre ces deux années. Parallèlement, les prélèvements observés sur cette sur même période ont également diminué et sont passés de 1 013 147 m3 en 2010 et 971 077 m3 en 2011, soit une baisse de 7,33%.

L'ensemble du territoire du SIEB comptait en 2011 17 353 abonnés ; **la commune de Générac en comptant 253 sur la même année.**

Selon le rapport annuel pour l'année 2011 du SIEB, la consommation totale pour cette même année était de 1 926 678 m3 ; la moyenne consommée par an et par abonné étant de 111 m3. **La commune de Générac consommait donc 28 083 m3 en 2011.**

Toujours selon le rapport annuel du SIEB pour l'année 2011, la capacité maximale de production pour l'ensemble des ouvrages est de 12 200 m3/jour, soit approximativement 4 453 000 m3 par an. La consommation observée en 2011 sur l'ensemble du territoire du SIEB représentait ainsi 43% de la capacité maximale de production alors que la commune de **Générac n'a consommé que 0,64% des possibilités totales des ouvrages.**

SECURITE INCENDIE

Réglementation :

Les textes réglementaires en vigueur sur ce sujet sont relativement anciens : il s'agit notamment de deux circulaires de 1951 et de 1967.

Circulaire interministérielle n° 465 du 10 décembre 1951 : Ce texte compile quelques directives d'ensemble sur les débits à prévoir pour l'alimentation du matériel d'incendie et sur les mesures à prendre pour constituer des réserves d'eau suffisantes.

Les deux principes de base de cette circulaire sont :

- le débit nominal d'un engin de lutte contre l'incendie est de 60 m3/h ;
- la durée approximative d'extinction d'un sinistre moyen peut être évaluée à deux heures.

Il en résulte que les services incendie doivent pouvoir disposer sur place et en tout temps de 120 m³. Ces besoins en eau pour la lutte contre l'incendie peuvent être satisfaits indifféremment à partir du réseau de distribution ou par de points d'eau naturels ou artificiels. Toutefois, l'utilisation du réseau d'eau potable par l'intermédiaire de prises d'incendie (poteaux ou bouches) doit satisfaire aux conditions suivantes :

- réserve d'eau disponible : 120 m³ ;
- débit disponible : 60 m³/h (17L/s) à une pression de 1 bar (0,1 MPa).

Cette double contrainte est parfois problématique, notamment dans les petites communes : en fonctionnement normal, la satisfaction des besoins des usagers exige en effet rarement d'atteindre un tel débit. De même, les points naturels ou artificiels ne peuvent satisfaire aux besoins des services incendie que si leur capacité minimum est de 120 m³ et leur accessibilité garantie en tous temps : l'eau ne doit pas geler, croupir, etc.

Circulaire du Ministère de l'Agriculture du 9 août 1967 (ER/4037) : Suite à certains excès concernant la mise en place de la défense incendie dans les communes rurales (développement systématique de réseaux surdimensionnés et coûteux), le Ministère a jugé nécessaire de préciser la philosophie qu'il convenait d'appliquer sur ce sujet.

Ainsi, concernant l'utilisation des réseaux d'alimentation en eau potable, la circulaire indique en particulier que " *les réseaux d'alimentation en eau potable doivent être conçus pour leur objet propre : l'alimentation en eau potable. La défense contre l'incendie n'est qu'un objectif complémentaire qui ne doit ni nuire au fonctionnement du réseau en régime normal, ni conduire à des dépenses hors de proportion avec le but à atteindre.* "

Remarque :

A signaler qu'il existe des distances réglementaires à respecter :

- distance entre deux poteaux : 200 m,
- distance entre le poteau incendie le plus proche d'une habitation et son entrée par les voies de circulation : 200 m maximum

Aux vues de ces recommandations réglementaires et des observations recueillies sur le terrain (surdimensionnement de certains réseaux), on peut adapter la démarche suivante :

- lorsque le réseau permet d'assurer le fonctionnement normal d'une prise incendie (60 m³/h - 1 bar), c'est-à-dire lorsque la satisfaction de ses besoins propres en eau potable atteint au moins ce niveau, son utilisation pour la protection incendie est acceptable aussi bien du point de vue technique qu'économique ;
- lorsque le réseau ne permet pas de garantir le fonctionnement d'une prise incendie, ce qui est souvent le cas en milieu rural, son surdimensionnement excessif est à déconseiller. En effet, la vitesse de circulation de l'eau en distribution normale (hors incendie) est alors très faible, ce qui entraîne une stagnation importante de l'eau, nuisible à son renouvellement et donc au maintien de sa qualité. Les phénomènes de dégradation de la qualité de l'eau dans les réseaux sont directement liés au temps de séjour de l'eau dans les canalisations ; ils prennent la forme de développements bactériens, d'augmentation de la teneur en plomb, de corrosion, de modification de la température, etc. Dans ce cas, on privilégiera l'utilisation de points d'eau naturels ou artificiels répartis sur le territoire de la commune (bâche incendie...).

La sécurité Incendie à Générac (données SDIS) :

- les secteurs suivants ne sont pas défendus car les points d'eau sont trop éloignés (à plus de 200m) : Bernadeau, Bois de Giraud, le Bois d'Olle, le Candelon, Champagne, la Font des Loges, Garnier, le Maine, le Moulin d'Eau, le Moulin, Pinet, le Prat, Sarrazin, les Trujeaux.
- Les secteurs suivants sont mal défendus car les hydrants présentent un débit insuffisant : Les Drouillards Sud, le Barrail Caillou CD134, Ragonneau Nord, Ragonneau Sud, Bret Nord, Bret Sud, Lussier.
- Les secteurs suivants sont défendus par des poteaux incendie de 65 mm considérés par les Services Incendie et de Secours comme des prises accessoires : Les Drouillards Nord, Les Drouillards Sud, le Barrail Caillou CD134, Ragonneau Nord, Ragonneau Sud, Bret Nord, Bret Sud, Lussier.

L'ASSAINISSEMENT

Le Cabinet G2C Environnement a élaboré un zonage d'assainissement de la commune en 2011. **La conclusion de ce travail par le biais du zonage préconise que l'ensemble des logements et bâtiments du territoire communal relève de l'assainissement non collectif, qui s'effectue :**

- par un prétraitement par fosse toutes eaux,
- par une épuration - dispersion au sein de filières de traitement adaptées à la nature du sol en place.

En effet, dans l'état actuel du développement des différents secteurs (en tenant compte des possibilités de développement à cours et moyen terme, et des contraintes existantes), la mise en place de l'assainissement collectif n'est pas justifiée et se traduirait par des montants de travaux très élevés en relation au nombre de logements collectés.

2. LA GESTION DES DECHETS

Les communes adhèrent au SMICVAL du Libournais Haute Gironde pour la collecte et le traitement des ordures ménagères. Les ordures ménagères sont collectées et regroupées au centre de transit de Saint Girons d'Aiguevives avant d'être traitées au centre multi-filières de Saint Denis de Pile. La déchetterie la plus proche est à Saint Girons d'Aiguevives.

Générac est située dans la zone B du Plan Départemental de Gestion des Déchets Ménagers et Assimilés et des Déchets de l'Assainissement approuvé par arrêté préfectoral du 15 Décembre 2003. Dans cette zone, les déchets doivent faire l'objet de collectes sélectives en vue de leur valorisation ; les déchets organiques étant valorisés par compostage et le recyclage doit être favorisé pour les emballages ménagers. La collecte a lieu une fois par semaine, des containers sont à disposition du public.

SYNTHESE

Le problème d'adduction en eau potable pour certains secteurs devra faire l'objet de renforcement du réseau.

La protection incendie des communes devra être renforcée et mise aux normes dans les secteurs déjà urbanisés, puis dans les futures zones à urbaniser.

SYNTHÈSE ET ENJEUX SOCIO-ÉCONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

La commune a une situation géographique favorable par rapport à Blaye et à Bordeaux mais aussi par rapport aux pôles secondaires voisins, notamment par sa proximité infrastructures de communication majeures telles que la RD 137 et l'A 10.

Le territoire connaît aujourd'hui une seconde migration plus importante que la première. Générac doivent désormais faire face à une nouvelle vague de population attirée par l'opportunité de bénéficier d'une offre foncière moins élevée que dans la première couronne de l'agglomération bordelaise tout en jouissant d'un cadre rural.

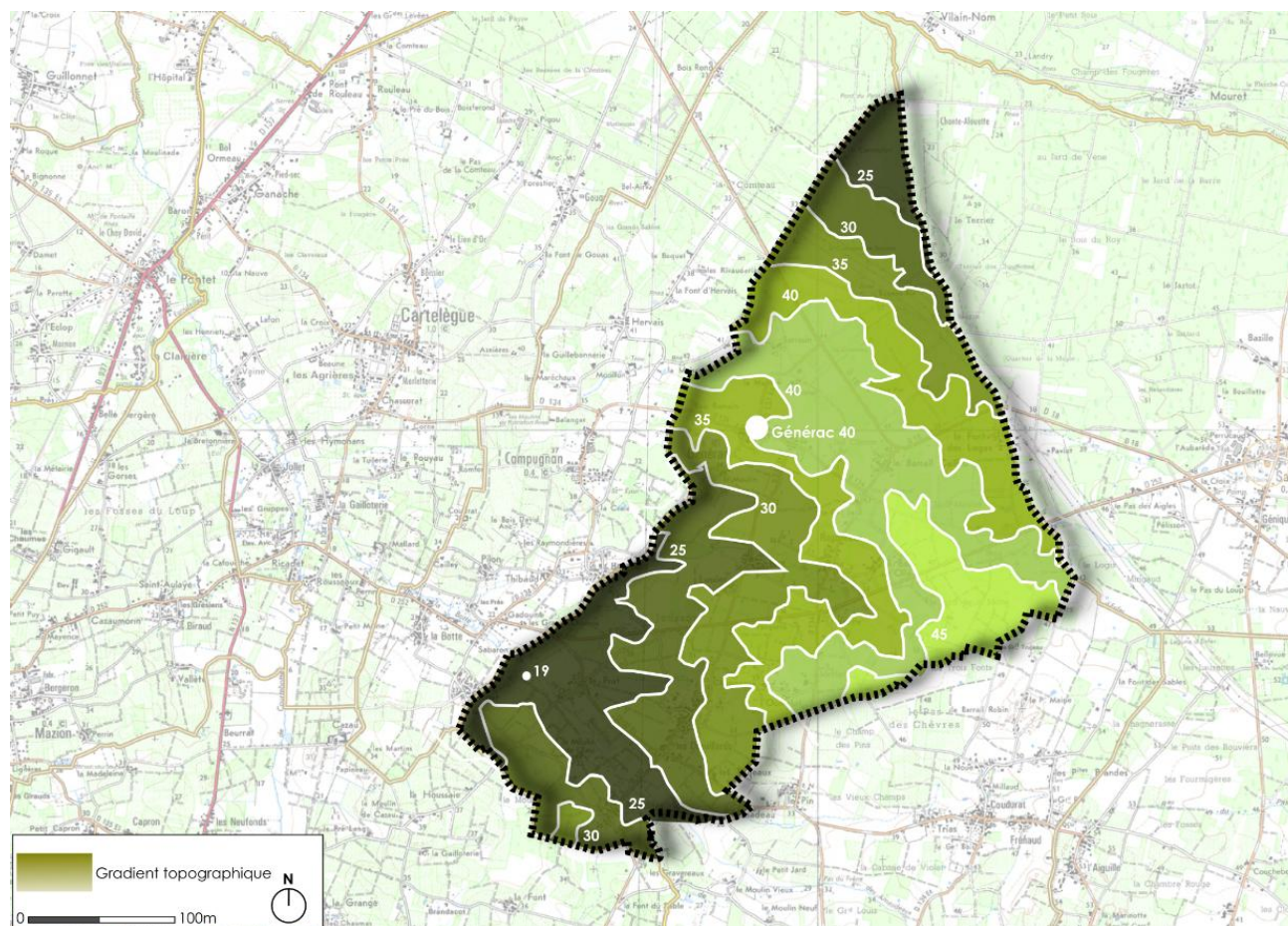
Par ailleurs, ce territoire en mutation, doit gérer plusieurs évolutions parallèles :

- le vieillissement de la population,
- une économie locale historiquement ancrée sur l'activité vitivinicole et les besoins d'une population résidente,
- un déficit d'emplois aggravé par la crise que traverse la filière viticole qui rend le territoire de plus en plus dépendant des pôles d'emplois et de services avoisinants situés dans un rayon de 10 kilomètres autour du territoire communal
- Un manque de sécurité sur les Routes Départementales, des axes viaires à sécuriser d'une manière générale,
- Une pression foncière exercée par l'agglomération bordelaise mais en diminution par rapport à la décennie passée,
- Une population en vieillissement progressif,
- Une population touchée par le phénomène de desserrement des ménages, consommateur d'espaces,
- Un manque de diversité des logements (une majorité de propriétaires en résidences individuelles de grandes tailles),
- Un territoire très dépendant économiquement des autres pôles d'emplois et de services,
- Des activités touristiques à conforter, des atouts à valoriser,
- Des réseaux d'AEP et d'assainissement à mettre en adéquation avec l'objectif de population,
- Une défense incendie à mettre aux normes.

PARTIE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES

TOPOGRAPHIE

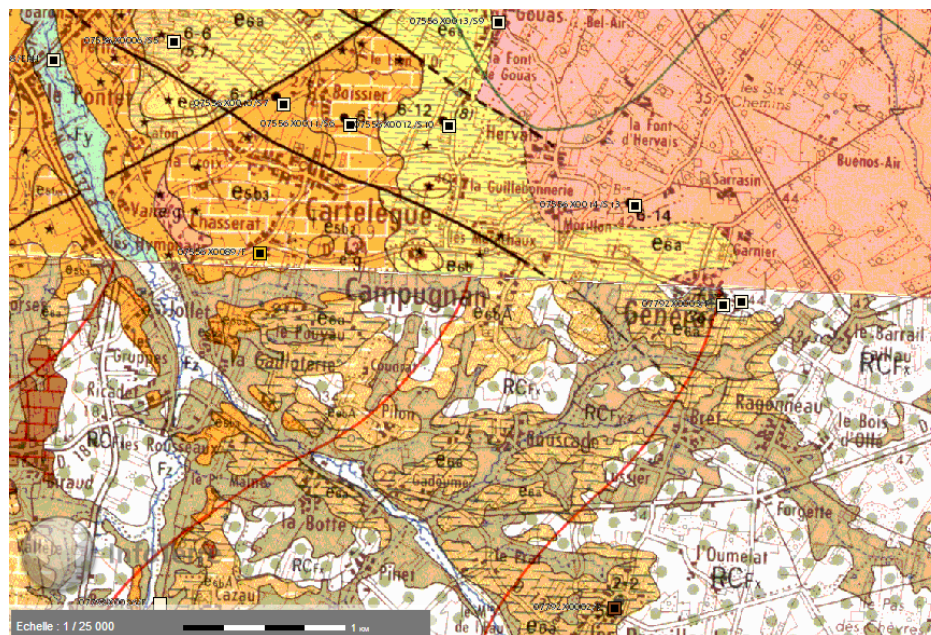


Générac appartient à l'ensemble topographique du blayais. Son armature s'organise en une plate-forme plate à bosselée des collines, avec de dénivelés allant de 30 à 40 mètres. Cet ensemble s'incline vers le nord-ouest est marqué par une grande variété pédologique qui explique la diversité des faciès topographiques.

Ainsi, Générac se trouve sur un ensemble marqué par un relief peu accentué, reprenant d'une manière générale l'inclinaison vers le nord-ouest. Le bourg se trouve au sommet d'un coteau doux offrant des vues importantes sur son territoire vallonné dessiné par le réseau dense de petits ruisseaux qui irriguent le territoire.

Cette topographie relativement plate à des conséquences en termes d'écoulement des eaux et confère également à tous les éléments verticaux un impact visuel important.

GEOLOGIE



Carte géologique de Générac

Eocène moyen – Oligocène à faciès « Sables du Périgord »

Ce faciès très uniforme est celui de sables et graviers quartzeux, parfois feldspathiques, peu ou pas consolidés par un ciment argilo-ferrugineux. Dans tous les affleurements sont visibles des stratifications obliques indiquant des directions de courant extrêmement variables.

Sables et graviers du Périgord (Eocène inférieur et moyen) et leur remaniement quaternaire non différenciés.

Ces faciès se prêtent à tous les remaniements que les facteurs d'érosion et les contraintes climatiques, des temps anciens du quaternaire à nos jours, purent et peuvent imposer à un sédiment tertiaire, peu consolidé. Les couches les plus récentes, s'imbriquent aux faciès palustres marno-sableux à niveau pédogénétisés.

Quaternaire :

- Remaniement colluvionnaire wurmien et sub-actuel

Ces formations de pente, éboulis et matériaux essentiellement argileux, ont, par solifluxion, encombré les fonds qui, lorsqu'ils sont à l'altitude voisine de 5m, sont ennoyés par le bri flandrien. Ils recouvrent tous les creux de talwegs où ils ont glissé en masquant si bien le substratum qu'il n'est visible qu'accidentellement.

- Formations sableuses de colluvions et remaniements hydro-éoliens souvent podzolisés.

Ces formations sableuses sont ambiguës quant à leur âge ; les matériaux sont d'origine éocène, mais leur remaniement par les phénomènes cryogéniques et hydro-éoliens quaternaires oblitèrent complètement leur disposition première.

On peut donc conclure qu'il n'y a pas de contraintes particulières pour de nouvelles constructions sur la commune de Générac.

PEDOLOGIE

Trois grandes unités de sol ont été définies sur le territoire d'étude :

- Unité 1 : sol Sablo-limoneux sur Argile grise,
- Unité 2 : sol Sablo-limoneux sur Argile rouge,
- Unité 3 : sol Limono-argileux profond

Au vu des unités pédologiques présentes à Générac, il n'existe pas de contraintes géotechniques fortes pour la construction de nouveaux ouvrages. Cependant, il serait plus prudent de vérifier à chaque nouvelles construction le niveau de la profondeur de la couche d'argile et de prévoir les fondations appropriées.

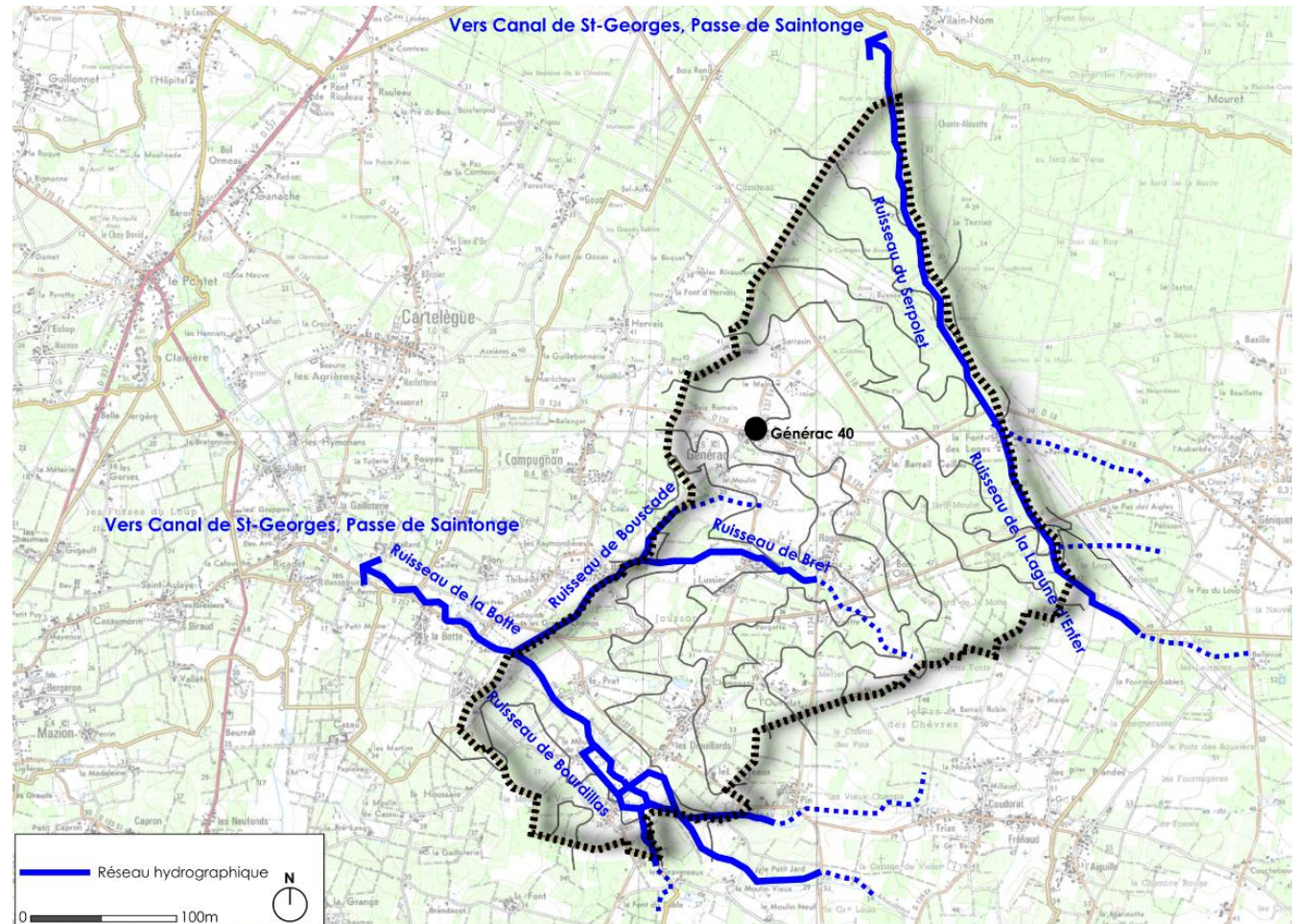
HYDROGRAPHIE

LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

La commune s'inscrit dans le bassin hydrologique Adour-Garonne. Cinq cours d'eau serpentent la commune de Générac :

- La Lagune d'Enfer
- Le Bret
- La Bouscade
- Le Parajot
- Le Bourdillas

La qualité des eaux est jugée de bonne qualité.



LE SDAGE ADOUR-GARONNE

Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) découlent de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Le SDAGE est un cadre de référence avec une réelle portée juridique (conformément à l'article 3 de la loi sur l'eau) qui oriente les initiatives locales de gestion collective des réseaux hydrographiques de surface ou souterrains.

L'objectif global de garantir une certaine qualité de l'eau se traduit à travers dix orientations fondamentales :

- *Poursuivre la lutte contre la pollution*
- *Garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usages*
- *Réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines*
- *Mieux gérer avant d'investir*
- *Respecter le fonctionnement naturel des milieux*
- *Restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables*
- *Restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés*
- *S'investir plus efficacement dans la gestion des risques*
- *Penser à la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire*
- *Renforcer la gestion locale et concertée*

L'ensemble du territoire de la commune est couvert par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du bassin Adour Garonne, approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 6 août 1996. Ce document s'impose au plan local d'urbanisme et la carte communale.

LE SAGE DES NAPPES PROFONDES DE GIRONDE

La commune de Générac est concernée par le SAGE Nappes Profondes de la Gironde approuvé par arrêté préfectoral en date du 25 Novembre 2003.

LES PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES EN EAU POTABLE

Il n'y a pas de captage pour la commune de Générac.

CLIMATOLOGIE

Le climat de la Gironde est de type océanique, marqué par des hivers doux et des températures estivales plutôt chaudes. Les pluies sont réparties en toutes saisons, rarement violentes, mais plus importantes en automne et en hiver. Cependant un certain contraste existe entre la frange littorale très douce, l'arrière pays tempéré et les zones forestières aux amplitudes thermiques quotidiennes plus marquées. Les températures moyennes varient entre 5 et 7 °C en janvier et entre 19 et 21 °C en juillet-août. Les gelées se manifestent en moyenne trente jours chaque année, une douzaine de jours sur la côte mais pouvant dépasser cinquante en zone forestière.

Les températures maximales atteignent ou dépassent 30   C quinze à vingt journées par an, une dizaine de jours au bord de l'eau et jusqu'à 25 à 30 jours dans la forêt.

Les précipitations annuelles sont comprises entre 700 et 1000 millimètres, d'ouest en est. Cependant la bordure océane est moins pluvieuse, avec 700 à 800 millimètres, que l'intérieur forestier. Celui-ci, du nord Médoc jusqu'au département des Landes, est le plus arrosé avec souvent 1000 millimètres annuels. Il serait intéressant de prendre en compte la récupération des eaux de pluie.

Les vents océaniques, soufflant du nord-ouest au sud-ouest, dominant largement. Le deuxième secteur important est le sud-est, plus marqué dans la partie orientale de la Gironde. Ils sont rarement très forts. Les brouillards, assez fréquents, naissent la nuit et ont parfois du mal à se dissiper dans les vallées de la Garonne et de la Dordogne, en automne et en hiver.

L'ensoleillement dépasse le plus souvent 2000 heures annuelles. Il approche 2200 heures sur la frange littorale. Au regard de ces éléments, il serait intéressant de développer les énergies renouvelables (très bon ensoleillement).

RISQUES MAJEURS

La commune de Générac est concernée par plusieurs risques majeurs et arrêtés de catastrophe naturelle.

Tableau des risques majeurs sur la commune de Générac

La commune de Générac, en raison de sa surface boisée et du nombre de départs de feux de surface enregistrés, est class  e dans le **Dossier Départemental des risques Majeurs comme étant exposée au risque de feu de forêt.**

Des mesures de prévention ont été prises par arrêté préfectoral du 11 Juillet 2005 portant sur la modification au règlement sur la protection de la forêt contre l'incendie dans le département de la Gironde :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
Inondations et coulées de boue	16/06/1988	16/06/1988	24/08/1988	14/09/1988
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	22/11/2005	13/12/2005
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/04/2011	30/06/2011	11/07/2012	17/07/2012

- création d'accès de secours entre la forêt et les constructions,
- création de « zone tampon » permettant aux secours la mise en place de dispositifs de lutte suffisamment en amont des constructions,
- refus de l'habitat isolé au sein du massif forestier.

L'aléa majeur feu de forêt est présent sur les zones suivantes :

- le Bois d'Olle
- le Font des Loges
- le Candelon

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES

GENERAC

La commune de Générac est concernée par 5 types de servitudes :

Code	Nom Officiel de la Servitude	Acte officiel instituant la servitude	Service Responsable
A4	Servitude de passage sur les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux		DDAF Bordeaux
	- Rue de Pinet (BV de la Livenne)	Arrêté préfectoral du 19 Mai 1989	
	- Ruisseau La Rouille	Arrêté préfectoral du 9 Février 1987	
	- Le Pas de la Parge (le Pas des Juments) (BV de la Livenne)	Arrêté préfectoral du 19 Mai 1989	
	- Rue de la Botte et du Bourdillas (BV de la Livenne)	Arrêté préfectoral du 19 Mai 1989	
	- Rouille de Bouscade (BV de la Livenne)	Arrêté préfectoral du 19 Mai 1989	
A5	Servitudes relatives aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement	Loi n��62-904 du 4 Août 1962 Décret n��64-158 du 15 Février 1964	DDAF Bordeaux
	Canalisation d'eau brute Galgon-Braud et St Louis	DUP du 14 Décembre 1978	
AC1	Servitudes de protection des abords des monuments historiques	Loi du 31 Décembre 1913	SDAP Bordeaux
	Maison forte du Prat �� Générac, ses bâtiments, terrasses, courtines, pont d'accès, fossés et sol d'assiette, à l'exception de la maison du 20��me S	MH inscrit le 25 Juillet 2002	
I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Art 12 modifié de la Loi du 15 Juin 1906 et Art 298 de la Loi de Finances du 13 Juillet 1925	RTE Sud-Ouest
	225 KV Blayais Marquis		
	400KV Braud-Cubzenais 2		
	400KV Braud-Cubzenais 3		
	400KV Braud-Cubzenais 4		
	400KV Cubzenais-Marquis 2		
PT2	Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles	Art L.54 �� L.56-1 et R.21 �� R.26-1 du Code des Postes et Télécommunications	France Télécom
	- Liaison hertzienne Braud et St Louis EDF/Cubzenais EDF		
	Tronçon Braud et St Louis EDF/St Savin	Décret du 5 Mai 1995	

INSTALLATIONS CLASSEES

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation. Le régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées.

La commune de Générac n'a pas d'installation classée.

SYNTHESE : CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

Topographie

La commune de Générac appartient à l'ensemble topographique du blayais. Cette plate-forme à la surface plate à vallonnée s'incline vers le nord-ouest. Le village se trouve au sommet d'un coteau doux offrant notamment des vues importantes sur son territoire vallonné et dessiné par le réseau dense de petits ruisseaux qui irriguent le territoire.

La topographie relativement plate de la commune a des impacts en termes d'écoulement des eaux. Cet impact est d'autant plus important que l'ensemble du territoire est concerné par la présence d'une nappe phréatique affleurante. Egalement, ce type de configuration ouverte confère à tous les éléments verticaux un impact par rapport au paysage important.

Hydrographie

La commune s'inscrit dans le bassin hydrologique Adour-Garonne. La qualité des eaux est bonne.

Risques

La commune est concernée par plusieurs types de risque, dont celui de feu de forêt pour Générac.

COMPOSANTES ET LIMITES TERRITORIALES

OCCUPATION DU SOL

En mettant en corélation l'occupation des sols, le relief, l'hydrographie, les types de sols et de sous-sols, on se rend compte que le territoire peut se découper en plusieurs parties, aussi appelées entités paysagères. Sur le terrain, ces entités sont aussi perceptibles par la différence de leurs atmosphères, des perceptions et des ressentis qu'elles offrent.

Ainsi, sur le territoire de la commune de Générac, il est possible de faire ressortir trois entités paysagères dominantes et dans lesquelles s'intègrent des sous-entités.

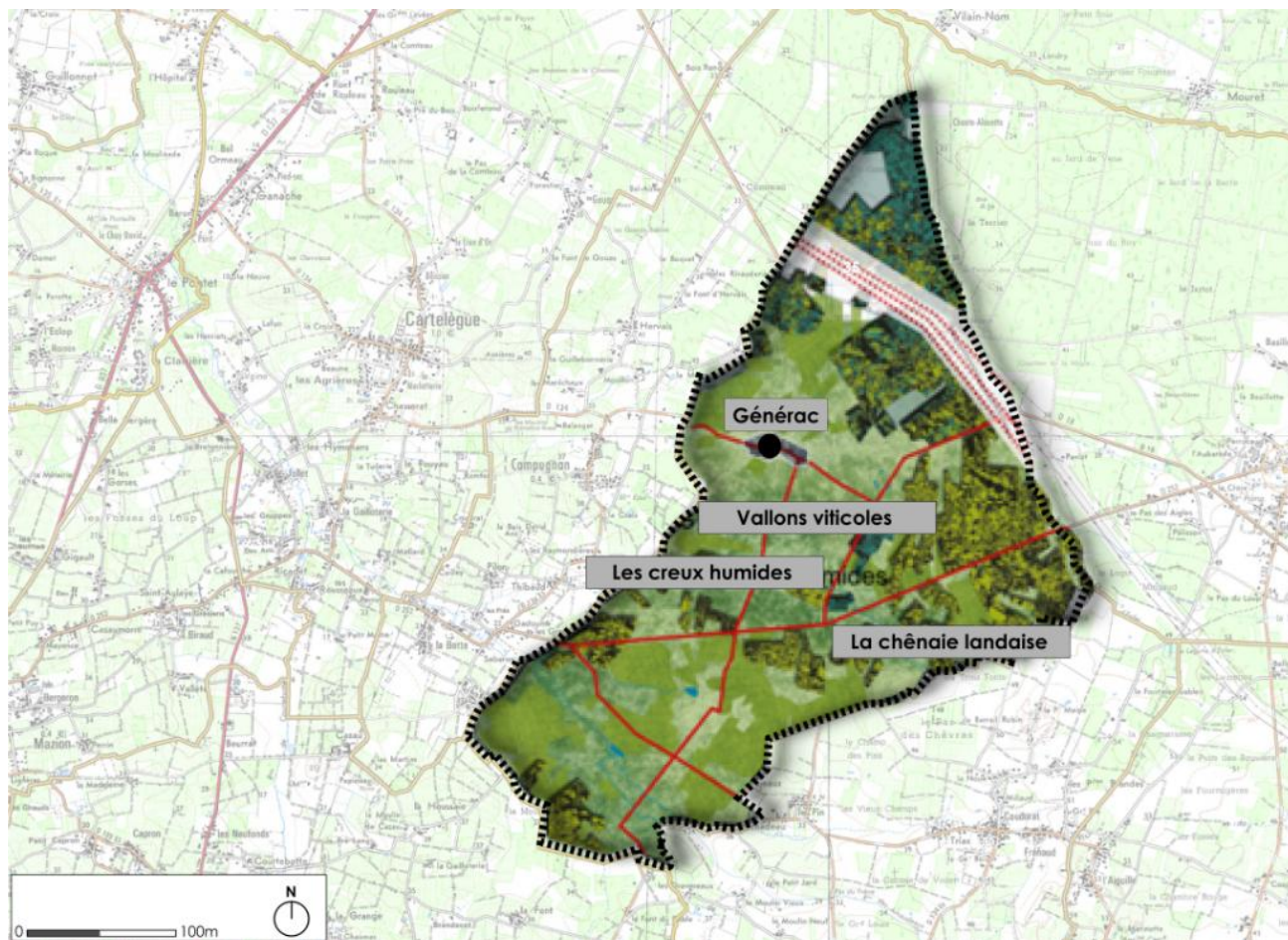
On retrouve au nord, une zone de boisements de pins maritimes est identifiable et indique la présence d'un sol acide et donc peu exploitable en termes agronomiques, ces forêts sont caractéristiques des paysages girondins. Cette entité est également perceptible à l'extrémité Est de la commune.

Au sud, ce sont, au contraire, des bois de feuillus qui sont majoritaires. Composées de chênes pédonculés, de châtaigniers mais aussi parfois de bouleaux et de pins maritimes, ces boisements indiquent également la présence de sols acides et pauvres en matière organique.

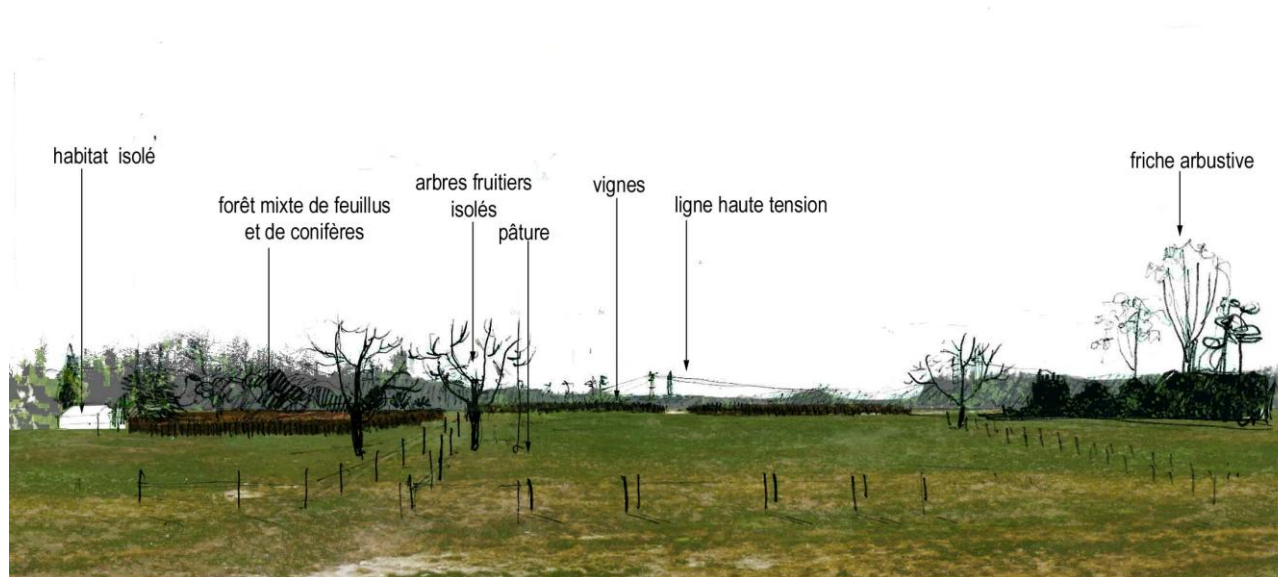
Ces ensembles boisés sont découpés par une zone de vignobles qui recouvre en partie le territoire vallonné de Générac mais ces espaces viticoles s'imbriquent de manière complexe avec les espaces boisés.

La commune de Générac comprend un habitat disséminé en une multitude de hameaux. Ce type d'organisation est probablement induit par l'activité viticole, qui est conjuguée ici à des espaces dédiés à l'élevage. Si les terres cultivées découpent là aussi les boisements en une clairière, les imbrications sont plus complexes. Ainsi les vallons viticoles de Générac offrent des vues découpées par les différents pans des boisements. Autant la lande forme un ensemble compact, ouvert seulement par endroits par des zones de coupe, autant la chênaie se morcelle en une série de bois, de bosquets, qui cadrent pâtures et parcelles viticoles.

Enfin, la présence des ruisseaux au sud de Générac, donne un caractère plus humide aux vallons qu'ils parcourent. Cette atmosphère est donnée par la présence de saules -arbres ayant des besoins importants en eau- au sein des pâtures, de prairies humides ponctuées de joncs et de carex et de petites ripisylves accompagnant le cours des ruisseaux.



Ainsi le territoire peut se décomposer en trois entités principales : les landes, la clairière cultivée et les vallons viticoles ; ces grands ensembles étant parcourus au Nord du territoire communal par la ligne haute tension. Cette entité linéaire a des impacts sur le paysage et est très présente visuellement.



Relativement plat et dégagé jusqu'à la barrière des horizons boisés, le paysage de la clairière cultivée fait ressortir tous les éléments qui la ponctuent.

OBJETS DU GRAND PAYSAGE



Dans le paysage ouvert et relativement plat des clairières, tous les éléments verticaux prennent une force qui accroît leur lisibilité.

La ligne haute tension marque la limite Nord de la commune. Le fait qu'elle traverse les boisements, diminue son impact visuel.

Le clocher et silhouettes urbaines, s'élevant au sein d'espaces dégagés, donnent mesure et centralité aux clairières.

Dans ces paysages marqués par une certaine horizontalité, et ce malgré la présence de vallons dans le sud ouest de la commune, toute verticalité devient rapidement marquante. Ainsi les silhouettes urbaines, couronnées par le clocher de l'Eglise, rythment et donnent une certaine centralité aux clairières. Point de tension, de concentration, ces espaces donnent leurs mesures et leurs sens aux espaces de clairières. Les formes architectur  es de ces noyaux sont généralement complétées par les masses végétales des arbres isolés.

Autres motifs marquant le paysage, les pins maritimes et les pins parasols, en petits bosquets ou en solitaire, s'impriment avec netteté sur les horizons de cette partie du blayais. Le graphisme de leur masse ainsi que leur développement important font qu'ils marquent fortement les lieux. Essences locales, elles participent à rattacher les territoires de Générac à l'ensemble girondin.

Enfin, la rigidité métallique des pylônes de ligne haute tension et leur complexité s'opposent à la souplesse et à la transparence des câbles. Objets techniques, ils rappellent la présence lointaine de la centrale nucléaire de Blaye, ils se dessinent sur les horizons avec une relative force.

CONTACT VILLE / CAMPAGNE



Le caractère rural du bourg s'exprime par la proximité et l'imbrication des zones urbaines et des zones rurales.

Le développement discontinu et linéaire au nord est de Générac renforce cette juxtaposition : parcelles agricoles et bâties se succèdent le long de la voie, créant un front construit discontinu qui ouvre des vues sur la campagne environnante tout en assurant la transition entre espaces urbain et agricole. On retrouve ainsi,

isolée par rapport au centre bourg et prise au milieu de parcelles cultivées, l'  cole primaire : un des enjeux de la commune serait peut-être de rattacher cet équipement au reste du bourg, en urbanisant les zones à proximité de ce dernier.

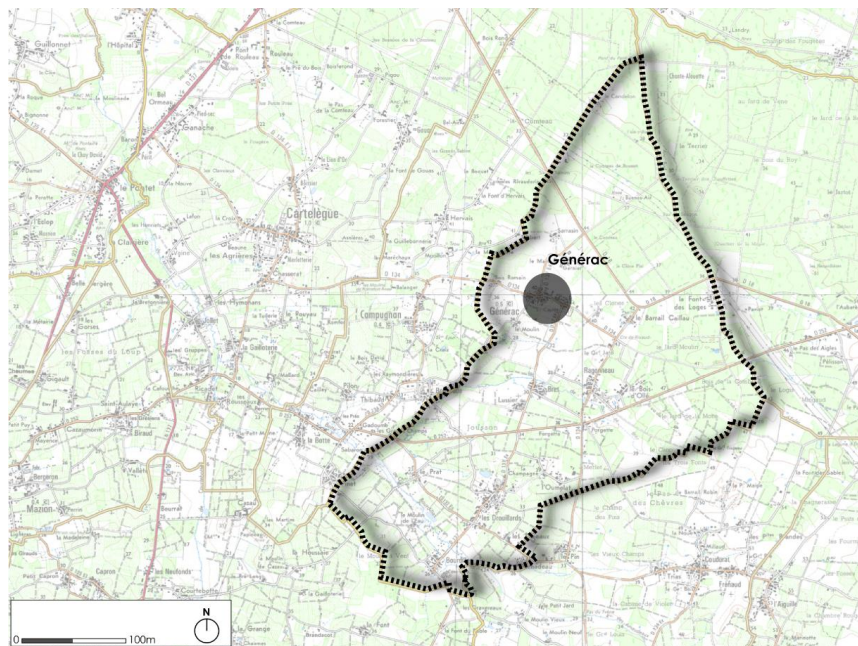
De manière générale, la question de la limite entre ville et campagne et notamment de ces zones de transition reste importante : s'il ne s'agit pas de dessiner une limite trop franche entre ville et campagne, le phénomène de mitage de l'urbain sur l'agricole est à limiter, et ce pour préserver l'intégrité des paysages et pour assurer confort d'usage et fonctionnalité.

Les deux villages du fait de la topographie et de leur configuration offrent des vues importantes sur leur environnement agricole. Le bourg de Générac étant situé sur un point haut, certains lieux situés dans l'espace urbain offrent des panoramas de qualité sur les vallons agricoles. Le parking qui se trouve en face de la mairie peut être considéré comme un point de vue privilégié, de même que le parvis de l'  glise.

Ci dessous, le parking situé en face de la mairie de Générac offre un panorama intéressant sur le territoire agricole enserrant le village.



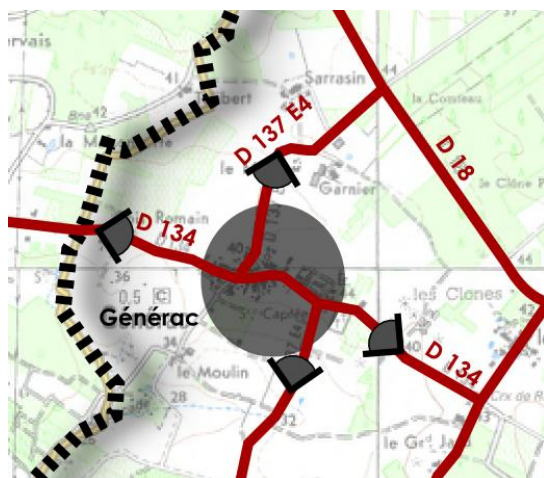
ENTREES DE VILLE



La commune de Générac est parcourue par un réseau relativement dense de routes communales et départementales. On retiendra que les axes majeurs de traversée pour Générac sont la D134 et la D137 E4. C'est donc par ces voies que se font les entrées principales dans le bourg.

Les entrées de villes, sont les premiers espaces de représentation des communes. Traversées généralement au rythme rapide qu'est celui de l'automobile, ces espaces jouent le rôle d'espace traversés mais reconnus et marquent à ce titre fortement la mémoire de l'observateur, une image de la commune, qui restera peut-être unique. En ce sens l'aménagement de ces espaces est un enjeu important.

D'une manière générale, les deux communes présentent des entrées d'une certaine qualité dans le sens où elles sont relativement bien préservées de toute pollution visuelle (usages excessifs de panneaux de publicité) et de phénomène de mitage (une imbrication incohérente entre bâti et espaces non construits). Néanmoins, on peut observer qu'elles ne marquent que faiblement le seuil des communes traversées et expriment peu leur identité.



Générac présente une silhouette urbaine dense, ce qui contribue à marquer clairement les entrées au sein du bourg. Les limites entre paysage urbain et agricole étant nettes, le moment où l'on rentre à proprement parler dans le bourg est bien perceptible. La transition entre espaces cultivés et habités présentant des paysages d'une certaine qualité, les entrées de bourgs expriment une image positive de la commune.

Une attention particulière doit être donnée aux espaces agricoles, véritables cadres venant servir le noyau villageois. L'alignement d'arbres pour marquer plus fortement ces seuils n'est pas assez développé. Cadrant les voies, ces alignements pourraient servir de portes mais aussi de guides, assurant la transition entre espaces agricole et urbain.



Ci-dessus : l'entrée Est, située sur le D134, se fait au sein d'un paysage agricole marqué par des zones d'élevage et de plantations de pins maritimes. La silhouette du village reste très discrète. Ci-dessous, toujours sur la D134 mais cette fois à l'ouest, le bourg est plus présent même si on peut encore une fois reprocher à cette entrée son manque de force. La limite entre le bourg et son environnement est claire.



Ci-dessous : L'entrée Nord par la RD137 E4 nord offre de belles vue sur la silhouette du village couronnée par son clocher.



Ci-dessous : A l'ouest du même axe, la présence villageoise est moins marquée. L'utilisation d'un alignement d'arbres pourrait contribuer à formaliser de manière plus forte l'arrivée sur le bourg.



SYNTHESE : COMPOSANTES ET LIMITES TERRITORIALES

Occupation du sol

Le territoire de la commune est organisé en trois entités paysagères principales, qui constituent un système d'organisation spatiale, dans lequel espaces urbains, naturels et agricoles s'équilibrent. Ainsi, on retrouve d'importantes zones de boisements, de type lande acide au nord et chênaie landaise à l'Est. Espace privilégié pour la faune et la flore, ces boisements sont un des rares moyens d'exploitations des sols acides et pauvres sur lesquels ils se développent. A l'intérieur de ces bois, l'homme a dessiné des clairières cultivées. Ainsi, on retrouve à l'ouest la vigne qui est prédominante au sein du territoire, encerclant Générac. Il est probable que ces types d'agriculture ainsi que les types de sols sur lesquels elles se sont développées aient eu des répercussions sur la nature des espaces bâtis. Le territoire de Générac est peuplé par un habitat éparé, phénomène que nous rattachons à l'activité viticole et d'élevage.

Objets du grand paysage

Dans ces paysages où les boisements s'ouvrent sur des zones relativement plates et ouvertes, tout élément vertical prend de suite une importance notable. Ainsi, on retiendra l'importance des silhouettes dessinées par le noyau urbain et le clocher les couronnant, qui donnent la mesure au paysage de clairière dans lesquels ils s'intègrent. La présence de pins, maritimes ou parasols, en position isolée, le long de certaines voies, marque également le territoire communal et le rattache à l'ensemble girondin, dont ces essences sont caractéristiques. Enfin, on notera l'impact visuel fort de la ligne à haute tension, qui marque à peu de choses près, la limite Nord de la commune. Cet impact est néanmoins réduit de manière par la présence de boisements tout le long de la ligne qui, s'ils ne la cache pas, permettent de réduire son caractère monumental, qui ne serait rendu que plus fort si elle prenait place au sein d'un espace nu, comme par exemple ceux que l'on peut trouver en Beauce.

Contact ville/campagne

Le territoire communal est marqué par une forte imbrication entre espaces urbains et agricoles. Cette imbrication sera à tempérer dans le futur pour assurer une bonne continuité urbaine. Zone urbaines et agricoles doivent être clairement identifiées, pour conserver le caractère inhérent à chacune et pour réduire les éventuels problèmes de nuisances et de diversité d'usages qui leurs sont respectivement liés et que peut accentuer une trop grande proximité.

Entrées de ville

Les entrées de villes sont généralement d'une qualité certaine : absence de pollutions visuelles, peu de mitage urbain, limites de bourg relativement franches. L'enjeu majeur à leur sujet, tiendrait plus dans la question de leur actuelle faiblesse et manque de représentativité. L'aménagement de leur linéaire (mobilié urbain, plantation) pourrait être une manière de renforcer l'image qu'elles véhiculent de la commune.

LES ESPACES A VOCATION AGRICOLE OU NATURELLE

1. ESPACES A VOCATION AGRICOLE

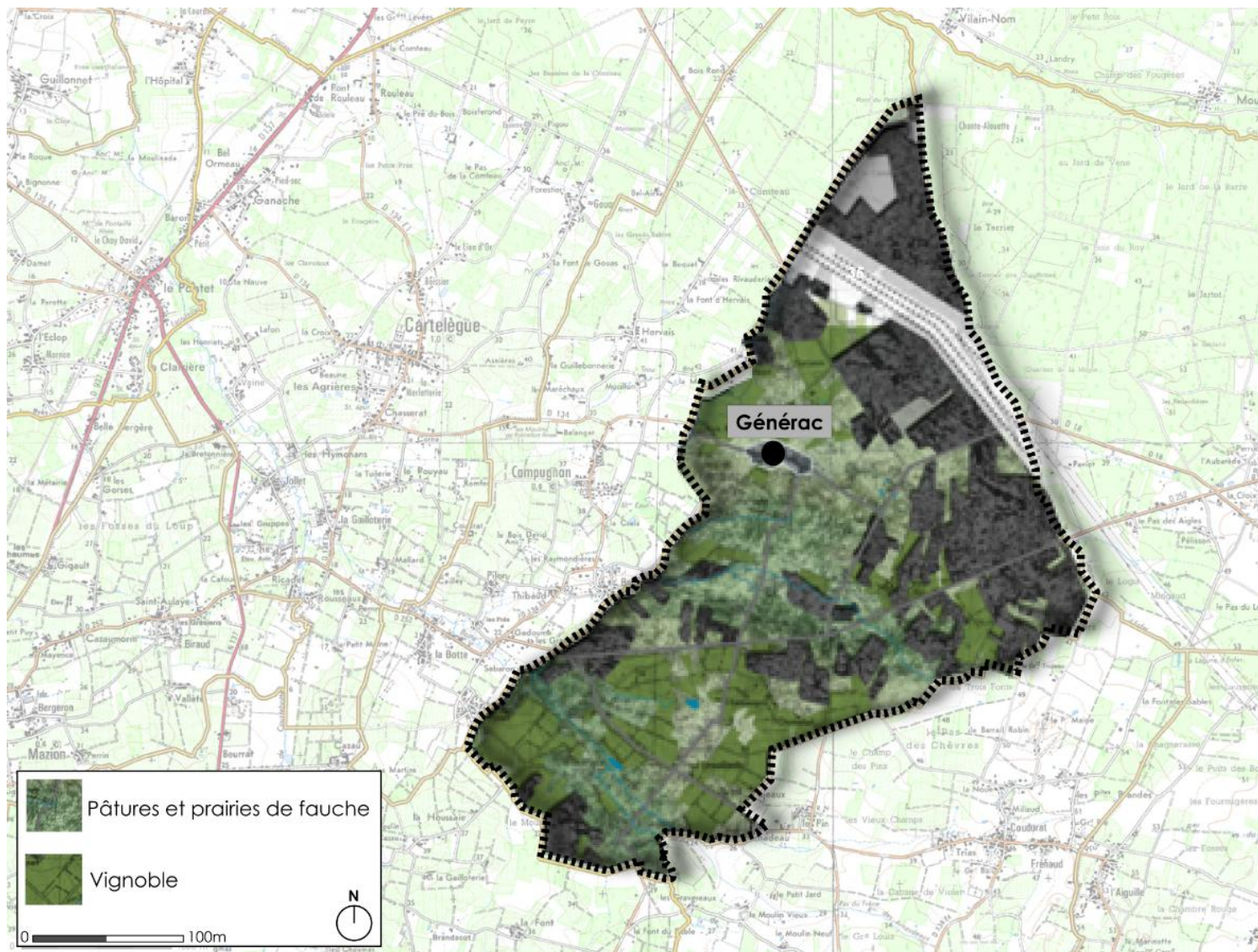
PRODUCTION ET PAYSAGES INDUITS

On peut observer un grand type d'espaces agricoles au sein du territoire de Générac avec à l'Ouest la prédominance de la viticulture et de l'élevage tandis.

Bien que différentes, ces deux typologies agricoles ont chacune ouverte d'importantes surfaces dédiées à la culture au sein des espaces boisés, créant ainsi ce que nous avons appelé plus haut les clairières cultivées.

On observe cependant que l'espace viticole est moins marqué par la présence des bois : encore une fois, ce phénomène semble du    l'utilisation des bonnes terres pour les cultures. En effet, on retrouve des boisements essentiellement sur les sols les moins bons, c'est à dire ceux qui sont acides et pauvres en éléments fertiles. Etant donné que la vigne à une meilleure rentabilité que l'exploitation d'une surface boisée, cette activité a petit à petit défriché les zones exploitables.

Il n'en demeure pas moins que pour une bonne partie des terres, notamment celles situées au nord, la sylviculture demeure une des rares exploitations possibles des mauvaises terres. Le développement d'agriculture mettant en œuvre des techniques particulières lui permettant de se détacher des contraintes de sols (agriculture hors sols et sous serres, par exemple de fraises ou de fleurs coupées) est également envisageable, mais n'est pas encore observable.



Prairie humide, rang de vignes, plantations d'asperges créent autant de textures donnant diversité et richesses aux paysages agricoles.



Le territoire de Générac compris dans l'AOC des côtes de Blaye, comprend également d'importantes zones de pâtures.



Outre le fait que ces façons de cultiver ont complètement façonné l'organisation spatiale de Générac, elles confèrent à la commune des atmosphères caractéristiques données par les textures, les couleurs mais également les différentes temporalités qui font évoluer ces espaces au fil des saisons.

On retiendra le caractère structuré de la vigne, qui tend ses rangs le long des pentes, venant comme dessiner au peigne tout élément de relief. Marquée de manière importante par les saisons l'activité viticole, de même qu'elle structure l'espace, le colore également. L'importance de la taille des parcelles, ainsi que leur répétition au sein des paysages, renforce cet impact. Ainsi, le passage de l'automne à l'hiver, fera s'éteindre la chaleur des tons orangés, jaunes d'or, et rouge carmins, pour venir dans un dépouillement extrême, mettre en exergue la répétition des piquets et

des silhouettes sombres et torturées de ses c  pes. Le printemps fera apparaître au contraire des tons frais lumineux. Ce type de paysage se trouve plus au sud ouest de la commune de Générac, le reste du territoire étant marqué par une imbrication entre zones viticoles et d'élevage.

L'espace dédié à la polyculture, que l'on retrouve essentiellement autour du bourg de Générac, est moins homogène et d'une organisation moins répétitive. De ce fait, il ne crée pas un paysage aussi fort que celui induit par l'exploitation viticole.

Ainsi l'agriculture a laissé une empreinte forte au sein du territoire de Générac, lui apportant ce caractère rural fortement identitaire. Néanmoins, avec le passage dans les années 70 à une agriculture intensive, qui d'une part à modifier les parcellaires, et d'autre part, a augmenté l'apport d'intrants chimiques, l'agriculture moderne tend en partie aujourd'hui à nuire aux paysages et environnements qu'elle a jusqu'alors construits, entretenus et générés. L'activité viticole, grande consommatrice de pesticides et d'engrais, est sur ce plan là, particulièrement à surveiller.

LES BATIMENTS AGRICOLES

On peut observer deux types de bâtiments agricoles : d'une part, ceux qui sont isolés au sein de leur parcelle et d'autre part, ceux qui sont pris au sein des bourgs et des hameaux.

Ainsi on peut caractériser l'architecture des bâtiments agricoles isolés par un étalement des volumes, accompagné parfois par la présence d'arbres isolés. L'impact visuel des bâtiments est important du fait de l'ouverture des paysages. Les matériaux utilisés sont divers : le bois et la pierre de l'architecture traditionnelle ont laissé peu à peu la place à des matériaux plus modernes que sont la tôle ondulée et le parpaing. S'il n'est pas ici question de faire preuve de pass  isme, l'usage actuel de ces matériaux et des formes architecturales qu'ils génèrent apparaissent d'une qualité moindre que ceux utilisés dans le passé. Ainsi d'une manière générale, on peut remarquer le manque de qualités architecturales des exploitations agricoles. On note également la présence de bâtiments abandonnés. Indice d'un changement d'activité et de façon d'habiter, la question de leur reconversion apparaît importante : leur qualité de construction peut permettre une réutilisation.



Ces deux photographies témoignent de deux problématiques récurrentes sur en zone agricole : la question de la faiblesse de la qualité architecturale de certains bâtiments agricoles et de leur impact sur le territoire et la question, à termes, de l'avenir des bâtiments remarquables dont la vocation agricole n'est pas certaine. Par ailleurs, le vocabulaire architectural rural a évolué : la pierre et la tuile ont laissé place à la tôle et au parpaing.

Les bâtiments agricoles identifiés au sein de l'espace urbain, se caractérisent par des volumes plus ramassés et compacts. Les façades généralement sobres, s'ouvrent parfois par le biais de porches sur des cours intérieures, autour desquelles s'organisent hangars, granges, poulaillers, mais aussi jardins et potagers. On observe également la présence de motifs de qualité tels des porches à festons, des parois ajourées de bois servant à fermer certains édifices ou encore certaines façades rythmées par le jeu complexe des ouvertures.



Exemple dans le hameau de Bret d'un ensemble agricole ancien, intégré dans la trame urbaine du village.

Essentiellement visibles à Générac, les caves ont une architecture caractéristique qui les rend clairement identifiable au sein de l'espace urbain. Ainsi leurs façades, minimales et sobres, se réduisent aux seules ouvertures indispensables pour éclairer et ventiler les pièces. On observe que certaines sont abandonnées. Ici encore, la question de leur possible reconversion est d'autant plus importante qu'elles se trouvent au centre bourg.

2. ESPACES A VOCATION NATURELLE

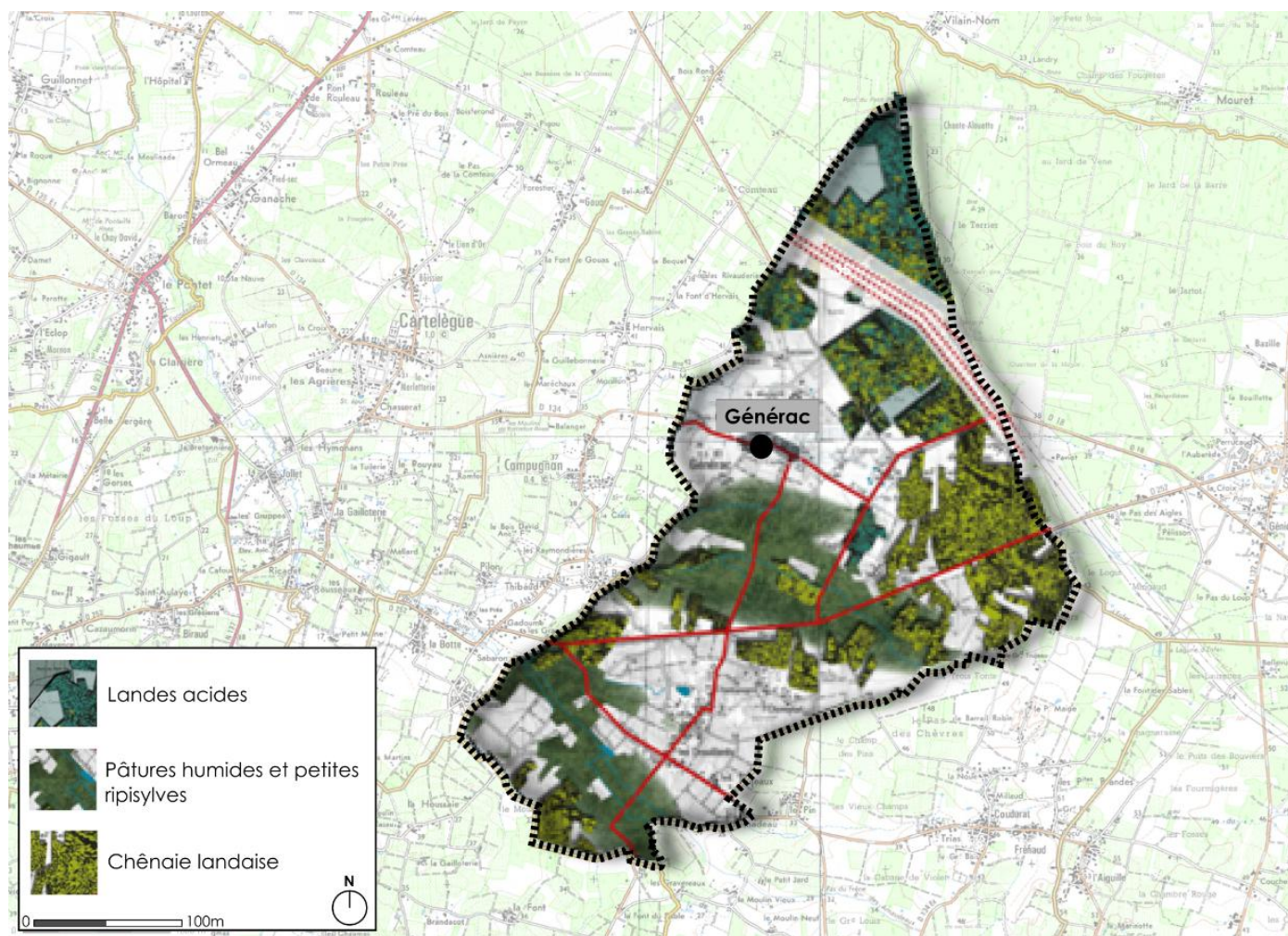
ENTITES ENVIRONNEMENTALES

En dehors de l'espace urbain et agricole, le territoire communal est occupé en grande partie par des boisements. Ces derniers sont de deux types : d'une part, les boisements dit « cultivés » de pins maritimes (en minorité à l'extrême Nord de la commune) et d'autre part, les chênaies landaises.

Parler d'espaces naturels pour ces boisements n'est pas véritablement approprié. En effet, la « culture » de la forêt par l'homme est une tradition séculaire dont les premières traces sont attestées dès le néolithique. Cette exploitation a agit sur les qualités des boisements spontanés. Ainsi, les boisements actuels résultent à la fois de l'histoire naturelle, à la fois de l'histoire humaine. Si nous choisissons cependant de les évoquer dans cette partie, c'est que nous considérons qu'ils sont aujourd'hui le cadre privilégié d'une vie animale et végétale caractéristique.

Les boisements de pins maritimes, l'indice de sols acides et pauvres.

Largement implantés par l'homme, ces boisements sont dits de substitution. Ils recouvrent aujourd'hui près d'un million d'hectares en aquitaine, dont 80 % sont répartis entre les départements des Landes et de la Gironde. Par cette présence massive, associée à des pratiques sylvicoles spécifiques, ces boisements ont une influence importante dans la composition de l'identité paysagère de ces territoires. À l'échelle de notre diagnostic, on retrouve ce type de formations boisées de manière mineure au Nord du territoire, dans la continuité des grandes exploitations recensées sur la commune voisine de Saugon. On la retrouve ainsi sous forme de futaie régulière ou associé à un taillis de chênes et ou de châtaigniers.



La chênaie landaise, un habitat de qualité pour une faune et une flore diversifiées.

Cette formation recouvre des parties du massif landais, du Médoc et de l'entre deux mers. A l'échelle du diagnostic, on peut observer ce type de formation au sud du territoire des deux communes. Installée sur des substrats plus ou moins grossier, elle est caractéristique de sol pauvre en matière organique et très acide. Son sous bois est généralement dense, largement occupée par la fougère aigle. La présence de houx (*Ilex aquifolium*) indique que ces forêts sont, pour la plupart, anciennes. Peuplements généralement très modifiés par l'homme, ils n'en demeurent pas moins un habitat privilégié pour une faune relativement diversifiée (reptiles, insectes, oiseaux, gibiers).



Pins maritimes, chênes pédonculés, et fougères aigles le long de la RD 252 indiquent la présence de sols acides. Les boisements, rythmés par les coupes successives, ferment les paysages de prairies et de cultures et donnent verticalité et limites aux paysages de Générac. (Source : www.forêt-aquitaine.com)



On retrouve au centre et au Sud de la commune des zones plus humides, se développant autour des ruisseaux dont les cours apparaissent intermittents. Elles se constituent essentiellement de petits boisements et prairies humides et de plantations de peupleraies. Ces zones ne font l'objet d'aucune protection ou d'inventaire, de plus elles sont souvent liées à des activités agricoles. Nous pouvons attirer l'attention sur les intérêts de ces espaces en tant que milieux écologiques spécifiques (zones humides) et leurs fonctions et impacts en termes d'hydrologie.



Coupe schématique du système boisé landais

3. SYNTHÈSE : LES ESPACES A VOCATION AGRICOLE OU NATURELLE

Espaces agricoles

Les espaces agricoles se divisent en deux systèmes : l'un lié à polyculture, mais infime sur le territoire communal il est surtout lié aux exploitations de la commune voisine de Saugon et l'autre induit par l'exploitation viticole sur une large partie de la commune de Générac. Pour mettre en place ces cultures, l'homme a défriché en grande partie les boisements et n'a gardé que ceux poussant sur les plus mauvaises terres. Ce choix a créé une organisation des parcelles agricoles en clairières organisées autour des bourgs et délimitées par les forêts. Celles-ci sont en partie exploitées par la sylviculture. C'est le cas des plantations de pins maritimes.

Les espaces de polyculture s'établissent sur des sols de moyennes qualités agronomiques car siliceux et acides. On retrouve ainsi un patchwork de plantations. Ce mélange ne parvient pas à créer un paysage agricole fort, dans le sens où il n'y a pas d'élément principal de structure : ces espaces sont moins marqués que les vignes.

A l'ouest, les vignobles que l'on retrouve à Générac font partie de l'A.O.C « côtes de Blaye ». Entrecoupée par des zones de pâtures, cette agriculture induit une importante structuration des paysages.

Les habitats liés aux exploitations agricoles sont généralement anciens et de qualité patrimoniale. On note cependant des problématiques concernant leurs remaniements et restaurations qui s'avèrent généralement de piètre qualité. La question de leur vacance et de leur possible reconversion est également importante à l'échelle du territoire communal.

Espaces naturels

Ces espaces sont majoritairement constitués de boisements. On retrouve ainsi principalement à l'extrême Nord, des formations de Pins maritimes poussant sur des sols pauvres. Aussi appelées landes acides, ces forêts se composent également de zones de boisements mixtes avec des feuillus et de zones plus ouvertes, liées aux coupes. Cette diversité crée une diversité de milieux écologiques intéressante.

Au sud, ces forêts sont remplacées par la chênaie landaise, boisements associant chênes, châtaigniers et parfois même bouleaux. Installés sur des sols pauvres en matière organique, cette formation, comme celle de landes acides, est identitaires du paysage girondin. Habitat privilégié pour une faune et une flore diversifiée, ces forêts permettent également de rythmer et de diversifier le territoire communal de Générac.

LES ESPACES CONSTRUITS

1. MORPHOLOGIE : LES ENTITES URBAINES

A Générac, l'habitat est réparti de manière importante au sud de la commune, dans de nombreux hameaux, dont certains sont de taille relativement importante.

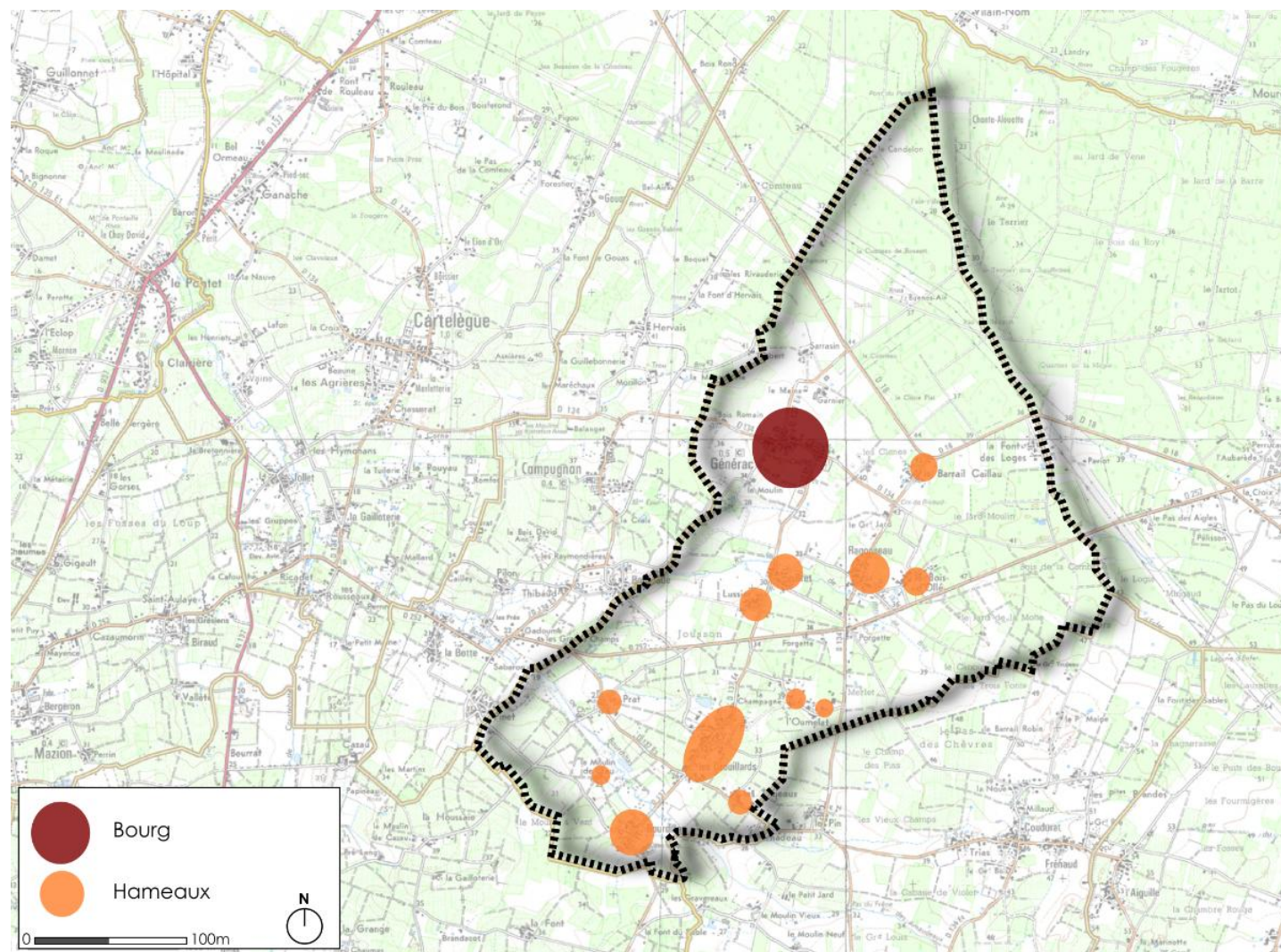
Le bourg reste l'ensemble urbain le plus conséquent mais est concurrencé par le hameau Des Drouillards d'une taille importante.

D'une manière générale, les hameaux présents sur la commune ont une forme urbaine et des caractères architecturaux qui les rattachent au vocabulaire rural.

Cette répartition est source d'enjeux (limiter l'étalement urbain, préserver les paysages, limiter les déplacements...).

Certains hameaux peuvent être choisis pour devenir des pôles d'urbanisation secondaires afin de limiter les phénomènes d'urbanisation diffuse. Ce développement peut également s'opérer en menant en parallèle des opérations de conservation des formes urbaines et architecturales existantes. La carte ci-contre met en avant la présence centrale du bourg mais met surtout en exergue la présence de nombreux hameaux.

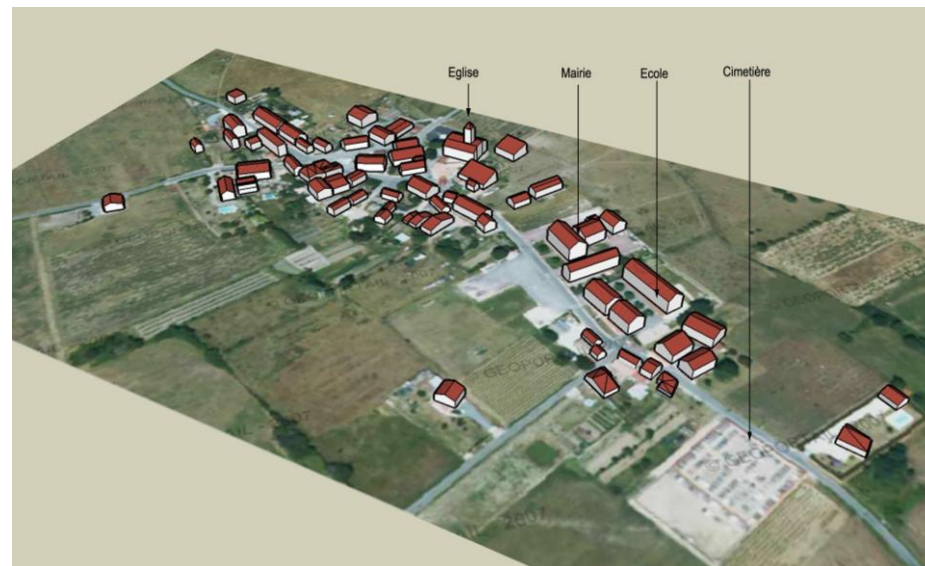
En conclusion, on peut parler d'éclatement de cellule urbaine pour Générac : le manque d'un pôle urbain fort et central crée une identité urbaine floue et renforce la sensation de mitage.



2. LES BOURGS

MORPHOLOGIE

Le village de Générac présente une forme urbaine relativement dense mais scindée en deux parties, l'une organisée autour de la mairie, l'autre de l'église. Village de taille modeste, Générac se constitue essentiellement du bourg, un ensemble architectural marqué par une densité relative de bâti ancien : les bâtiments sont construits côte à côte le long de la rue, leurs jardins parfois organisés en lanière, se développant en fond de parcelle.



A Générac et notamment dans le bourg comme présenté ci-contre, la présence d'espaces interstitiels est visible par manque de densification du tissu urbain. Cette trame urbaine ne correspond pas au principe de gestion économe de l'espace.



TPOLOGIES ARCHITECTURALES

Dans l'ensemble, les typologies architecturales sont marquées par leur appartenance à un territoire rural. Ainsi les bourgs se composent à la fois de bâtiments strictement à l'usage d'habitation, et d'autres associant les fonctions d'exploitations agricoles à celle de l'habitat. On retrouve ainsi des constructions s'organisant autour de cours intérieures, lieu de stationnement des véhicules et de stockage temporaire, autour desquelles se développent, hangars, granges, poulaillers. A Générac, cette présence agricole s'exprime également à travers la présence de caves au sein du bourg.

Le calcaire qui est le matériau traditionnel de construction. On observe à présent l'usage de matériaux plus modernes, tels les parpaings, crépis, le PVC, les tuiles industrielles. Au niveau de l'espace public, on remarque également l'usage de matériaux préfabriqués. L'usage de ces matériaux à l'échelle de tout le territoire français tend à effacer les particularismes régionaux.

GENERAC

La typologie architecturale de Générac est caractéristique d'un village ancien. On note cependant, un style du bâti homogène et d'une qualité certaine ; le centre bourg a été mieux épargné certaines restaurations de mauvaise qualité, ainsi que des extensions anachroniques.

L'identité rurale est cette fois marquée par la présence de caves, qui au contraire des bâtiments de fermes, sont organisées d'une manière très compacte. Ces ensembles sont beaucoup plus sobres. Volume unique, la cave possède des façades enduites ou crépies et ouvertes par de rares ouvertures verticales très discrètes. Le vocabulaire architectural est essentiellement de l'ordre du fonctionnel.



On observe des contrastes marqués entre matériaux anciens et nouveaux, ainsi que des restaurations hâtives et ponctuelles, dont le manque de projet d'ensemble nuit aux caractères originaux des bâtiments en étant l'objet.



Générac présente une certaine homogénéité du bâti dans son centre bourg.



L'espace urbain est ponctué de bâtiments liés à l'exploitation viticole.



Exemple de maison bourgeoise girondine : façade en pierre de tailles. On remarquera les encadrements de fenêtres sculptées en bas relief.



Photographie de gauche : présence ponctuelle d'autre typologie architecturale, ici, dat  e du début du XXème siècle.

Photographie de droite : maisons de village.

LES HAMEAUX



Centre-bourg de
Générac



Pavillon isolé à l'est
de Générac

Sur le reste du territoire communal, on observe une perte de densité du tissu urbain donnée par la morphologie des nouvelles constructions et de leurs parcelles.

En effet, à un centre bourg dessiné par un front bâti continu, avec des jardins se développant en fond de parcelles, on voit apparaître des constructions isolées, implantées sur des parcelles de tailles beaucoup plus conséquentes. Ce type d'urbanisation tend d'une part à faire perdre ses limites à la ville qui vient ainsi s'étaler sur des terres pouvant s'avérer parfois de qualités agronomiques ou environnementales. Elle occasionne aussi des frais en voirie et en réseaux plus importants : la ville s'étend et les besoins de nouveaux raccordements augmentent. Rallongeant les distances, elle accentue les déplacements si elle n'est pas couplée à un réseau de transport en commun ou de circulation douce efficace. Enfin, cette urbanisation qui semble se faire au coup par coup, à la parcelle, risque de créer des problèmes structuraux au sein de l'espace urbain : quartier mal connecté, répartition inégale des équipements et impacts sur les paysages...

Comme évoqué précédemment, les hameaux anciens présents sur la commune présentent des caractéristiques similaires au bourg (densité, bâti ancien...) et le hameau des Drouillards constitue le deuxième pôle structurant de la commune. Néanmoins, les particularités évoquées ci-dessus en rapport à la baisse de densité concernent toutes les extensions urbaines réalisées récemment, autour du bourg mais également des hameaux.

Ci contre : contraste entre le bourg et une habitation isolée près du cimet  re.

Ci dessous : un exemple de constructions édifiées sur des parcelles de taille conséquente en extension d'un hameau



LES ESPACES PUBLICS

L'espace public se déploie à Générac, autour de la « centralité administrative » constituée de la mairie, de la salle polyvalente, de l'  cole mais surtout des terrains de sport et de l'espace public situé au Sud de la Mairie. Le parvis de l'  glise peut difficilement être associé à un espace public étant donné qu'il est principalement lié aux cultes.



L'espace comprenant les terrains de sports, la mairie et l'  cole pourrait constituer un espace public central à Générac.

En dépit des efforts de la commune, l'aménagement de cet espace manque à la fois de force, d'identité et de qualité. S'il ne s'agit pas de tendre vers un objectif purement esthétique, amenant des dépenses trop importantes, un choix plus raisonné des partis d'aménagement participerait à la fois à améliorer le cadre de vie des habitants de Générac, à soigner l'image de la commune et à créer un espace de rencontre. D'une manière générale, le mobilier urbain et les plantations manquent de force et d'unité et pourraient permettre de valoriser l'espace public et d'inciter les habitants à le pratiquer.

Le parking situé en face de la mairie offre à la vue une vaste surface en bitume qui vient mourir d'une manière incertaine sur les bords du terrain de football. Le manque de soin apporté à cet espace contraste fortement avec les abords de la mairie, plus végétalisés. Enfin, en se déplaçant dans le reste du bourg, on peut noter également un manque de soin apporté aux cheminements piétons (sols, mobilier) et au fils d'eau.

**LE PARVIS DE L'ÉGLISE NE PEUT
DIFFICILEMENT ÊTRE CONSIDÉRÉ
COMME ESPACE PUBLIC MAIS
AGREMENTE FORTEMENT
L'ENTRÉE DE VILLE NORD.**



ARCHITECTURES PATRIMONIALES.



1. Eglise de Générac et calvaire.

2. Château du Prat.

Le patrimoine architectural se compose de l'  glise romane St Genès et de son cimet  re, notamment de son portail et du calvaire qui lui fait face.
Le château du Prat, maison forte du XIII siècle, remaniée lors de la Renaissance, est quant à elle, inscrite à l'inventaire des monuments historiques.

3.SYNTHESE : LES ESPACES CONSTRUITS

Morphologie

Générac voit son territoire se consteller d'un nombre important de hameaux, dont certains, comme « les Drouillards » dépassent presque la taille du bourg principal.

Cette configuration est source d'enjeux, à la fois de renforcement des pôles urbains principaux et de limitation du phénomène de mitage. Certains hameaux du fait de leur actuelle importance peuvent également être choisis pour devenir des noyaux urbains secondaires.

Typologie architecturale

Le territoire communal présente un patrimoine bâti ancien globalement appauvri par des restaurations de mauvaise qualité et des extensions anachroniques. La qualité architecturale des nouvelles constructions n'est pas équivalente à celle des anciennes et de plus, tend à gommer peu à peu l'identité architecturale communale. La mise en place d'une charte architecturale édictant certaines prescriptions pourrait permettre d'informer et de sensibiliser les particuliers sur ce problème.

On n'observe pas la présence d'opérations d'extensions d'ensemble, le développement s'étant essentiellement fait sous forme d'opérations individuelles. Les densités urbaines ont tendance à s'affaiblir du fait de l'implantation de maisons isolées au sein de parcelles plus grandes. Cet étalement urbain tend d'une part à venir s'émietter sur les terres agricoles et les espaces naturels, ce qui peut porter atteinte à la qualité des sites et paysages. D'autre part, cette sur consommation d'espaces peut à termes, augmenter considérablement les coûts de voiries, de réseaux et de fonctionnement.

Les espaces publics

On observe une certaine faiblesse des espaces publics. Ce manque d'identité et de qualité dans les aménagements est à améliorer d'une part par rapport aux usages et d'autre part par rapport à l'impact visuel de ces espaces, dont le rôle est à la fois de structurer l'espace urbain et d'exprimer l'identité des villages

Les hameaux

Très présents sur la commune de Générac, les hameaux ont une forme et une typologie architecturales qui les rattachent au monde agricole. Le territoire étant gagné par un phénomène de rurbanisation, on observe l'apparition de forme d'habitations nouvelles comme les pavillons. L'intégration de ces habitations au sein des structures urbaines anciennes est un enjeu essentiel. De même, le choix d'urbaniser en densité certains hameaux, plutôt que d'ouvrir des parcelles isolées pourrait permettre de réduire le phénomène d'urbanisation diffuse, à l'origine de la perte de valeur des paysages mais également de l'augmentation des coûts communaux en termes de réseaux et de voirie.

LES ENJEUX RETENUS

La structure topographique relativement plate est à prendre en compte pour toutes nouvelles opérations et des secteurs d'enjeux visuels sont à déterminer.

On observe la présence des boisements de qualité en termes d'écologie et de paysage. Ces espaces naturels ainsi doivent être conservés et mis en valeur.

L'identité viticole et rurale de la commune doit être maintenue et valorisée. La présence d'espaces naturels valorisants mais aussi la présence d'une architecture spécifique doivent s'inscrire dans une logique de développement communale durable. Les sites remarquables seront repérés et valorisés.

Les entrées de village doivent être améliorées pour valoriser l'image de la commune. Les nouvelles constructions devront également respecter l'architecture du centre bourg et le caractère rural de Générac. Les nouveaux bâtiments agricoles doivent également être homogènes avec le paysage communal.

La pression foncière a engendré le développement de maisons individuelles et leur dispersion sur le territoire. Compte tenu du patrimoine architectural, il convient d'une part de respecter les morphologies traditionnelles pour une meilleure intégration paysagère et d'autre part de planifier le développement urbain territorial de manière adaptée pour éviter l'étalement urbain.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE CADRE DU PADD

JUSTIFICATION DU PADD

OBJECTIFS ET ENJEUX COMMUNAUX

Le diagnostic territorial a permis de cerner l'ensemble des enjeux concernant le territoire communal, notamment les atouts de la commune mais également les dysfonctionnements identifiés que le PLU, à termes, pourrait permettre de palier. Ainsi, ont été mis en évidence :

Les atouts communaux qu'il convient de préserver, de valoriser ou de renforcer

- une bonne situation géographique, à proximité des axes de circulation RD 137, RD 937, l'A10 et à une dizaine de kilomètres des pôles urbains environnants (Blaye, St Savin, St André de Cubzac, Braud St Louis, Bordeaux),
- une croissance démographique continue depuis 1975, avec une accélération depuis les années 90,
- une attractivité, notamment de populations actives, due à la proximité des pôles d'emploi (solde migratoire positif),
- une part importante des 40-59 ans,
- un parc de logements en croissance continue depuis 1968,
- une offre artisanale à conforter,
- une offre en équipements scolaire satisfaisante,
- un cadre de vie agréable et attractif, des paysages riches et diversifiés,
- un patrimoine naturel et bâti à préserver,
- une activité agricole de qualité à préserver.

Les contraintes et dysfonctionnements qu'il s'agit d'intégrer ou de résorber

- un parc de logement peu diversifié, inadapté à la structure des populations existantes et futures (un déficit en logements locatifs pour des "petits ménages" de plus en plus nombreux),
- peu de logements sociaux,
- un vieillissement de la population et un solde naturel négatif,
- une dépendance aux territoires voisins en terme économique,
- la nécessaire sécurisation de la traversée du bourg le long de la RD137,

- des espaces publics à valoriser et à relier,
- des transports en commun peu flexibles, une dépendance vis à vis des territoires voisins,
- une défense incendie à améliorer,
- un territoire physique relativement contraignant : certaines zones sont concernées par le risque feu de forêt.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE GENERAC

Suite à la définition des enjeux communaux, deux axes principaux ont été définis afin d'orienter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Générac. Dans cette optique, la volonté communale a été, d'une part de permettre l'atteinte des objectifs de développement avancés tout en respectant l'identité communale et d'autre part, de conserver le cadre de vie de la commune.

Ainsi le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Générac s'articule autour des deux axes suivants qui permettront, à terme d'atteindre les objectifs fixés pour la commune :

Axe 1 : Renforcer la vie locale et l'attractivité de la commune

Mettre en place une politique de l'habitat en cohérence avec les objectifs de croissance démographique et l'équilibre structurel de la population

Offrir des équipements répondant aux besoins de la population

Renforcer l'attractivité économique de la commune

Axe 2 : Offrir un cadre de vie de qualité aux habitants de Générac

Assurer un développement maîtrisé et harmonieux de l'urbanisation

Organiser et améliorer les déplacements

Valoriser et préserver les espaces naturels et les paysages

D'une manière globale le PADD du PLU de Générac permet de répondre aux enjeux soulevés par le diagnostic réalisé, de prendre en compte les objectifs en matière d'aménagement du territoire dictés par les textes législatifs comme la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain et la Loi « Portant Engagement National pour l'Environnement » mais également de répondre au contexte local en proposant des orientations adaptées à une commune rural comme Générac.

En accord avec son contexte, la commune s'est fixée un objectifs de modération de consommation d'espace en imposant une densité minimale de 10 logements à l'hectare et en favorisant le développement de dents creuses au cœur des espaces déjà urbanisés.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURBALES

RENFORCER LA VIE LOCALE ET L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE

METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE DE L'HABITAT EN COHERENCE AVEC LES OBJECTIFS DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET L'EQUILIBRE STRUCTUREL DE LA POPULATION

Objectif communal: Offrir un parc de logement diversifié

Selon l'hypothèse de développement retenue afin d'élaborer le PADD, il est envisagé de permettre l'accueil de 170 nouveaux habitants à Générac en 2020. Pour cela, il est nécessaire de prévoir la construction effective de 47 à 59 logements sur la commune, soit 6 à 7 logements par an. L'offre induite par la création de logements et par la réhabilitation du bâti existant permettra d'accueillir des nouvelles populations, soit en accession, notamment au niveau du Bourg et des hameaux structurants, soit en location à travers la réhabilitation et rénovation du parc de logement existant. Il est également envisagé de permettre l'accueil des personnes âgées par la création d'un parc de logement seniors au village des Drouillards.

Traduction réglementaire :

Afin d'atteindre les objectifs de développement avancés dans le PADD, il convient d'étendre la surface des zones urbaines de la commune afin de permettre de nouvelles constructions. Selon les hypothèses retenues dans le PADD, de 4,7 à 5,9 hectares sont nécessaires afin de permettre cette évolution. Dans le cadre du PLU, **22,45 hectares sont classés en zones UB et 25,61 hectares en zone UA** et notamment :

- Dans le Bourg :

Le Bourg dans sa partie Nord-Est et au    l'OUest de l'  cole est classé en zone UA (en rouge ci-contre) afin de **permettre le développement éventuel des dents creuses** et la réhabilitation et/ou rénovation du bâti existant ; les vocations principales de cette zone étant l'habitat (et notamment l'habitat ancien), les commerces et les services.

Les espaces situés autour de la Mairie et en entrée de Bourg Est sont quant à eux classés en zone UB (en orange ci-contre) afin de **renforcer l'urbanisation dans le Bourg** et permettre la création de nouveaux logements dans la continuité des logements d'ores et d  j   cr  s.



HYPOTHESE 2 DEVELOPPEMENT INTERMEDIAIRE

Calcul de la population en 2020 :

Taux de variation annuel: **+1,9%**

Soit, $563 \text{ (population en 2006)} \times 1,301 \text{ (soit } 1,9\% \text{/an pendant 14 ans)}$
=

733 habitants en 2020.

Soit 170 habitants de plus qu'en 2006

Besoin en logement induit :

-hypothèse 1 : $170/2.5 \text{ pers/logement} = 68 \text{ logements}$

- hypothèse 2 : $170/2.4 \text{ pers/logement} = 70 \text{ logements}$

Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements :

Entre 8 et 18 logements nécessaires pour maintenir la population

Nombre de logements construits depuis 2006 : 29

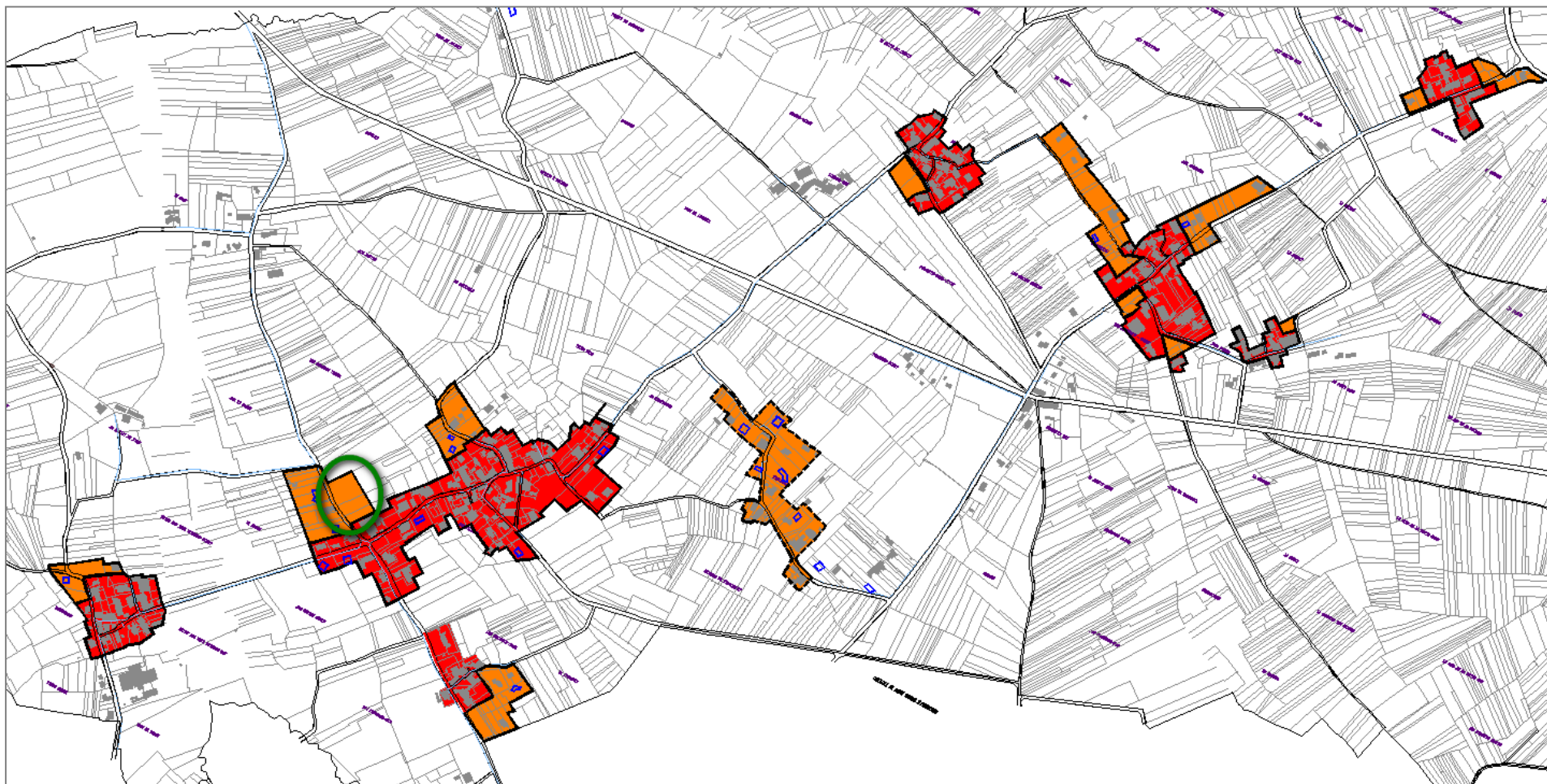
Besoin en logement d'ici 2020:

Entre 47 et 59 logements doivent être construits soit observer un rythme entre 6 et 7 logements/an.

Entre 4,7 et 5,9 hectares

- Dans les hameaux :

Dans les hameaux de la commune (Barrail Caillau, Bret, Ragonneau, Les Drouillards, Les Trujeaux, Bourdillas) les espaces urbanisés anciens sont classés en zone UA (en rouge) afin de renforcer leur vocation d'habitat, de permettre l'évolution du bâti à travers leur réhabilitation et/ou rénovation et **permettre le développement dans les dents creuses**. Les entrées de ces hameaux et les **dents creuses importantes sont classées en zone UB (en orange), à condition qu'elles soient directement connectées aux espaces bâtis existants**, afin de permettre le renforcement de la vocation d'habitat dans les villages et le cas échéant afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation en lots libres de nouveaux espaces. Dans les hameaux des Drouillards et des Trujeaux les **espaces classés en zone UB (cercle vert ci-dessous) permettront l'implantation d'un parc de logement seniors en relation avec un projet intercommunal**. Enfin, dans le hameau de l'Houmelat, les espaces urbanisés et potentiellement urbanisables ont été classés en zone UB afin de renforcer la vocation d'habitat qui s'est développée dans ce village, notamment à travers l'implantation de bâti individuel de type pavillonnaire.



OFFRIR DES EQUIPEMENTS REpondant AUX BESOINS DE LA POPULATION

Objectif communal: Maintenir et développer les équipements existants

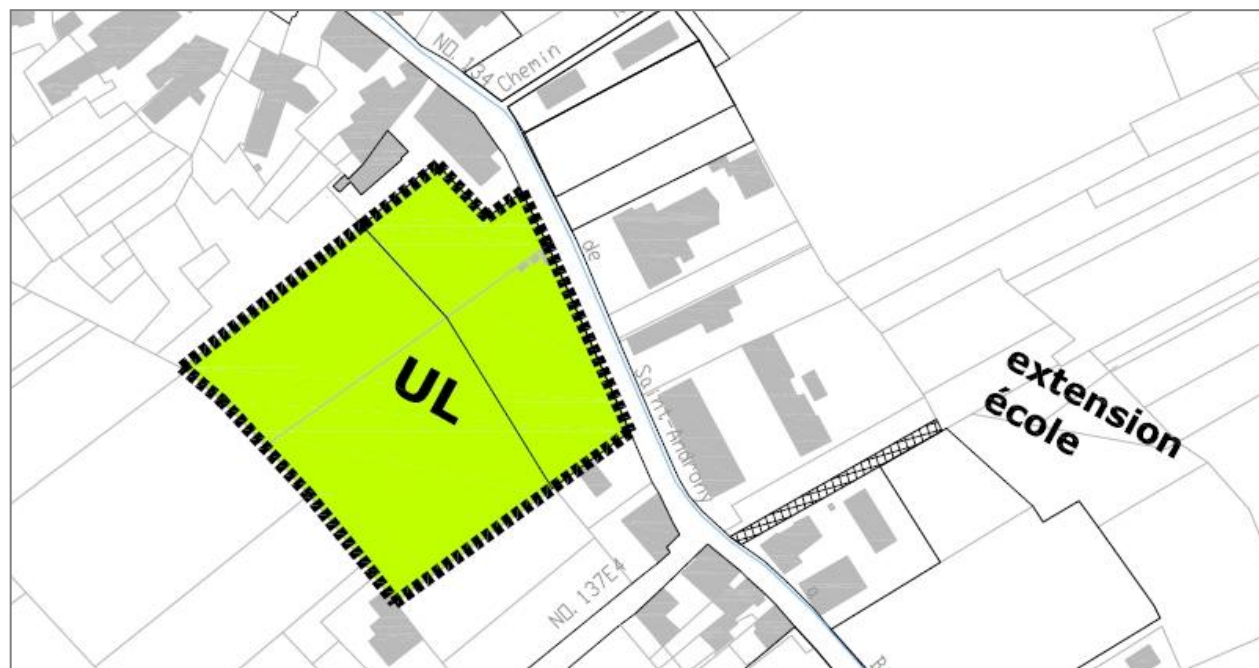
Dans l'optique de maintenir la population existante sur la commune et de permettre l'accueil de nouvelles populations, il est primordial que l'offre en équipements soit suffisante et pour cela une mise en parallèle des hypothèses de développement avec l'offre en équipement a été réalisée. Comme l'indique la table ci-contre, il est nécessaire à terme de renforcer l'offre en équipements sur la commune et notamment l'offre liée aux équipements scolaires et périscolaires mais aussi l'offre d'équipements sportifs et de loisirs.

BESOIN EN EQUIPEMENTS SCOLAIRES SUR LA BASE DES BESOINS EN LOGEMENTS	Entre 12 et 15 élèves maternelle et entre 16 et 20 élèves élémentaire supplémentaires (base 0,25 et 0,35 élèves/logements), soit respectivement au moins une classe supplémentaire
BESOIN EN EQUIPEMENTS PETITE ENFANCE SUR LA BASE DES BESOINS EN LOGEMENTS	1 place en crèche à prévoir
BESOIN EN EQUIPEMENTS SPORTIFS / DE LOISIRS SUR LA BASE DES BESOINS EN LOGEMENTS	Entre 2 et 3 places supplémentaires en centre de loisirs 1 aire de jeu à prévoir

Traduction réglementaire :

Afin de mettre à disposition de la population de Générac un offre qui soit suffisante en matière d'équipements scolaire, péri scolaire et de loisirs, il a été prévu sur la Bourg le classement de certains secteurs en zone spécifique. **L'  cole existante et les espaces alentours sont classés en zone UB afin de permettre son évolution et à cet effet, un emplacement réservé a été mis en place au Sud des bâtiments scolaires existants.**

Par ailleurs et afin de répondre aux besoins induits en équipements publics et d'intérêt collectif (sports, loisirs, péri scolaire...) **les espaces situés au droit de la Mairie, au Sud-Ouest de la Route Départementale 134 ont été classés en zone UL (en vert ci-contre) afin de structurer dans cette zone la vocation d'équipements destinés à la population ;** cette zone étant exclusivement réservée à l'accueil d'équipements. Le classement de ce secteur en zone UL permettra à terme de répondre aux besoins générés mais aussi de **renforcer la centralité du Bourg de Générac.**



Objectif communal:   tendre l'urbanisation en cohérence avec la desserte des réseaux

Dans l'optique d'assurer une desserte optimale par les réseaux des nouvelles zones urbaines de la commune et afin de rationaliser les extensions de réseaux nécessaires à cette desserte, **le développement de l'urbanisation sera exclusivement localisé dans la continuité directe du Bourg et des villages et dans les différentes dents creuses identifiées dans les entités urbaines communales**. Pour la commune de Générac, les réseaux électrique, téléphonique, d'eau potable et numérique ont été pris en considération pour définir les zones ouvertes à l'urbanisation.

Traduction réglementaire :

Comme indiqué en amont, **seuls les espaces directement connectés aux entités urbaines existantes ont été classés en zones UA et UB, notamment afin de limiter l'étalement urbain** mais également afin de limiter les extensions de réseaux nécessaires au raccordement des nouvelles constructions. Les perspectives territoriales de développement de Générac ont été retranscrites sur les différents tracés des réseaux communaux afin de s'assurer de la pertinence des choix quant aux nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation.

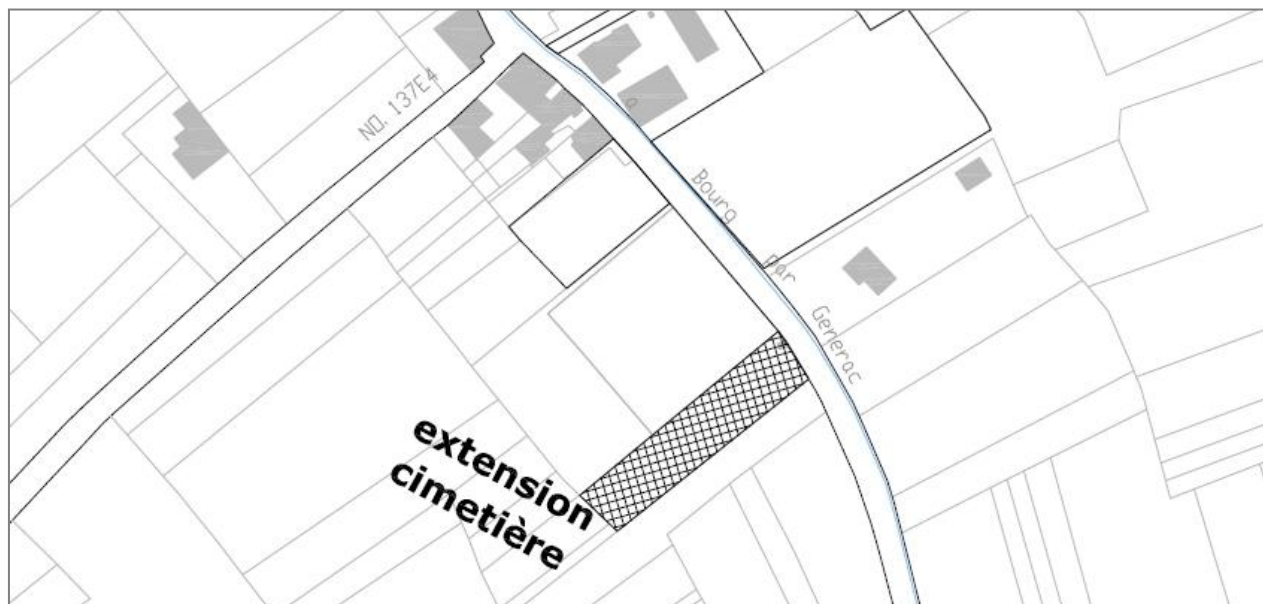
L'article 4 du règlement des zones UA et UB précise notamment que toutes les nouvelles constructions devront être desservies par les réseaux électrique, téléphonique et d'eau potable.

Objectif communal: Anticiper l'extension du cimet  re au niveau du Bourg de Générac

Dans le cadre de la réalisation du PLU il est envisagé, à terme, l'extension du cimet  re situé le long de la Route Départementale 134 au niveau du Bourg de Générac.

Traduction réglementaire :

Afin d'anticiper l'extension du cimet  re communal un emplacement réservé a été mis en place dans la continuité du cimet  re existant en entrée Sud du Bourg de Générac ; cette démarche permettra à terme à la commune d'être directement bénéficiaire de la surface prévue dans cet emplacement réservée.



RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

Objectif communal: Permettre le maintien et l'évolution de l'activité artisanale dans le Bourg et les Hameaux

L'activité artisanale est présente sur le territoire communal de Générac et une réelle volonté de permettre à cette activité de prospérer a été identifiée lors du diagnostic et lors de la définition des objectifs du PADD. Dans cette optique il est nécessaire de permettre à des activités artisanales de s'implanter en milieu urbain ou périurbain afin de les connecter au fonctionnement communal de Générac.

Afin de conforter l'activité économique sur le territoire communal, il est essentiel de permettre aux activités économiques de pouvoir s'implanter et de disposer d'espaces dédiés. **Seules les zones UA et UB permettent d'accueillir des commerces**, qui constituent à cet effet une offre de proximité à la population et il convient par conséquent de permettre l'implantation d'autres activités économiques sur le territoire et notamment de mettre à disposition des espaces pouvant répondre aux besoins des artisans locaux.

Traduction réglementaire :

Les zones urbaines et périurbaines de la commune de Générac correspondent aux zones UA et UB du présent projet de PLU et il convient dans ce sens de permettre à l'activité artisanat de s'y implanter. **Pour cela, le règlement de ces deux zones précise aux articles 1 et 2 que les constructions à usage artisanal sont admises en UA et UB à condition que ces constructions ne génèrent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.** Rappelons que les zones UA et UB correspondent au Bourg, aux Hameaux ainsi qu'à leurs extensions respectives.

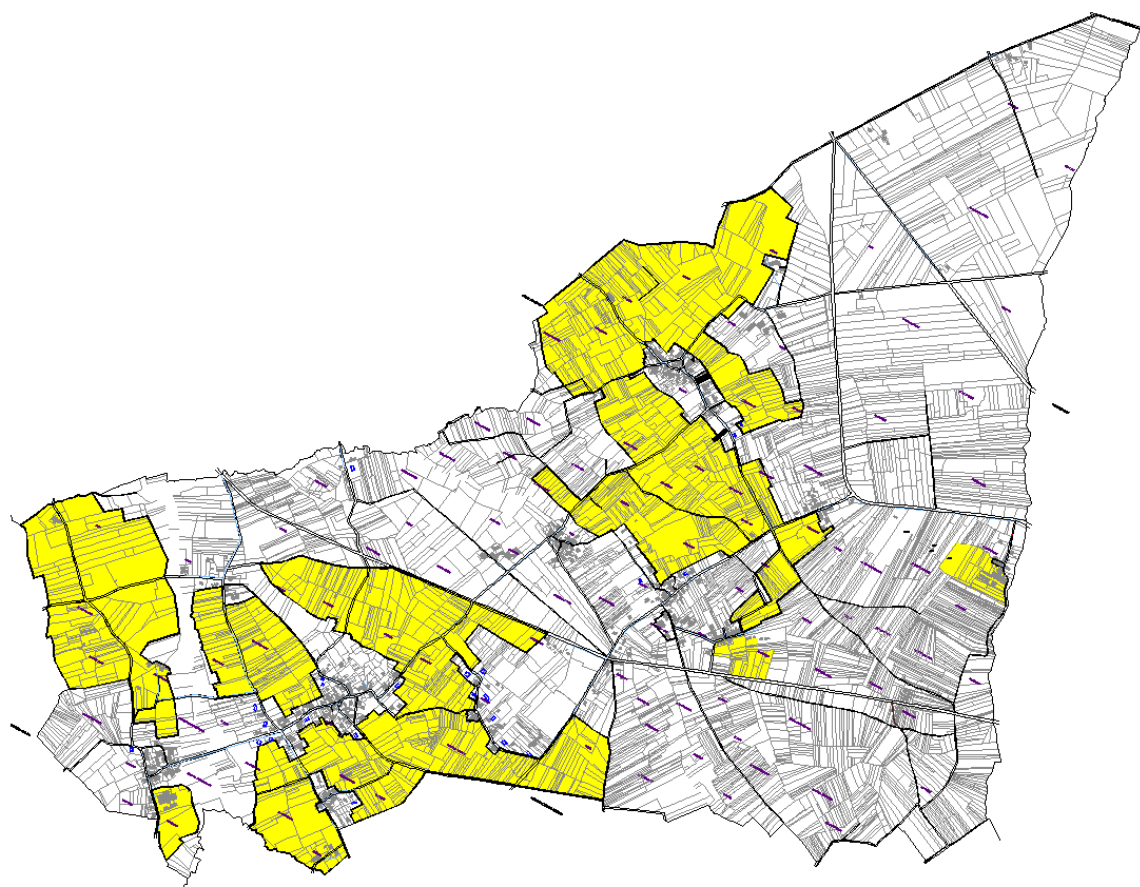
La volonté communale est ici de permettre l'implantation de commerces, services et de constructions à usage artisanal au cœur des espaces urbanisés pour favoriser la proximité et par ce biais limiter les déplacements et donc les émissions de gaz à effet de serre.

Objectif communal: Assurer le maintien et la pérennité de l'activité agricole

Générac est une commune à l'identité naturelle et rurale affirmée, par la qualité de ses paysages d'une part et par la place occupée par les surfaces agricoles et le nombre d'exploitations associées. Dans cette optique, il est fondamental de permettre à l'activité agricole de prospérer afin de pérenniser les exploitations liées mais également afin de préserver une partie majeure de l'identité de la commune constituée par les paysages ruraux.

Traduction réglementaire :

Afin d'assurer le maintien et la pérennité de l'activité agricole le zonage proposé pour la commune de Générac prévoit de classer en zone Agricole (A) une part importante du territoire communal et notamment les espaces cultivés et identifiés lors du diagnostic agricole. Ces espaces s'étendent autour du Bourg et des Hameaux et constituent des enjeux majeurs pour la commune notamment par rapport à leur valeur agronomique et paysagère élevée. L'article 1 du règlement de cette zone précise les usages du sol interdits et notamment ceux faisant obstacle à son bon fonctionnement ou pouvant porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles et par ailleurs, l'article 2 de la zone prévoit la possibilité d'implanter dans cette zone des activités complémentaires aux exploitations agricoles et notamment celles liées au tourisme rural.



Objectif communal: Développer l'offre touristique

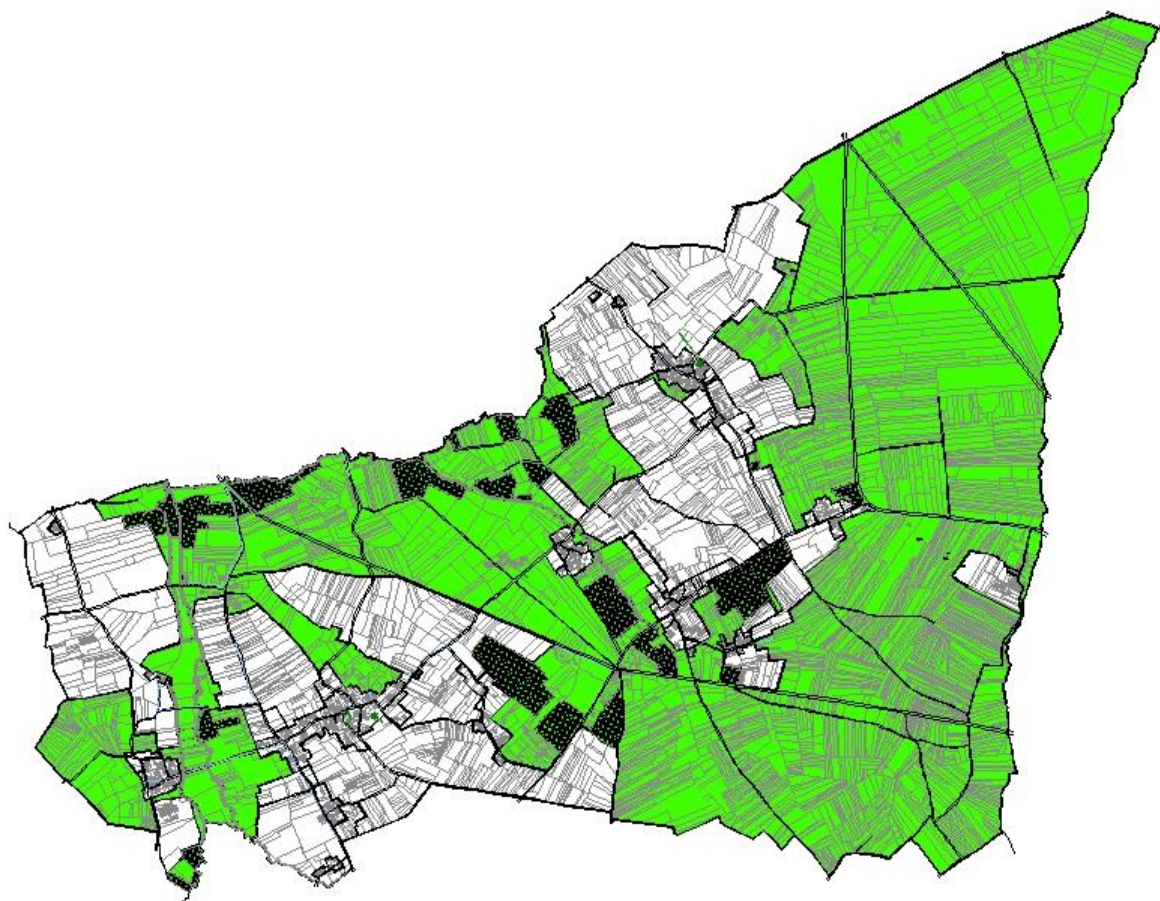
Une des volontés affichées lors de l'élaboration du PADD est de développer l'offre touristique sur la commune. Forte de paysages naturels et ruraux de qualité, Générac dispose d'un potentiel important permettant de développer cette activité et notamment en l'associant au projet communal tourné vers la préservation des espaces naturels et ruraux.

Traduction réglementaire :

Afin de renforcer l'attractivité communale et de favoriser le développement de l'activité touristique, différentes dispositions ont été prises dans la réalisation du zonage et notamment :

- **Limite stricte de l'urbanisation dans le Bourg et au niveau des Hameaux (UA et UB)** afin de préserver les paysages et les perspectives visuelles en milieu rural et naturel,
- Classement stricte en zone A de tous les espaces dédiés aux exploitations agricoles,
- **Classement du reste du territoire en zone N afin de préserver la qualité des paysages et des corridors écologiques,**
- Mise en place d'Espaces Boisés Classés sur la commune afin de protéger les ripisylves, haies ou boisements de grande qualité paysagère et écologique,
- Identification d'éléments à protéger au titre de l'article L-123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme (clôtures, arbres remarquables...)

Par ailleurs, comme précisé précédemment, le règlement prévoit la possibilité en zone A de diversifier les activités complémentaires et notamment celles liées au tourisme rural.



OFFRIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE AUX HABITANTS DE GENERAC

ASSURER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET HARMONIEUX DE L'URBANISATION

Objectif communal: Anticiper le développement communal

Dans l'optique d'assurer une desserte optimale par les réseaux des nouvelles zones urbaines de la commune et afin de rationaliser les extensions de réseaux nécessaires à cette desserte, **le développement de l'urbanisation sera exclusivement localisé dans la continuité directe du Bourg et des villages et dans les différentes dents creuses identifiées dans les entités urbaines communales**. Pour la commune de Générac, les réseaux électrique, téléphonique, d'eau potable et numérique ont été pris en considération pour définir les zones ouvertes à l'urbanisation.

Traduction réglementaire :

Comme indiqué en amont, **seuls les espaces directement connectés aux entités urbaines existantes ont été classés en zones UA et UB, notamment afin de limiter l'étalement urbain** mais également afin de limiter les extensions de réseaux nécessaires au raccordement des nouvelles constructions. Les perspectives territoriales de développement de Générac ont été retranscrites sur les différents tracés des réseaux communaux (voir ci-dessus) afin de s'assurer de la pertinence des choix quant aux nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation.

L'article 4 du règlement des zones UA et UB précise notamment que toutes les nouvelles constructions devront être desservies par les réseaux électrique, téléphonique et d'eau potable.

Par ailleurs, le classement des terrains situés au droit de la Mairie en UL permet d'anticiper la création d'équipements pour accueillir au mieux les nouvelles populations, renforcer la centralité du Bourg et l'attractivité de la commune.

Objectif communal: Définir clairement les limites de l'urbanisation

L'objectif communal de définir clairement les limites de l'urbanisation comprend véritablement deux objectifs induits. En effet, définir clairement les limites de l'urbanisation va permettre, d'une part de « borner » les zones urbaines et par conséquent de limiter l'étalement urbain et les conséquences liées (gestion des réseaux, déplacements supplémentaires...) et d'autre part, de préserver les espaces naturels et agricoles et dans ce sens de limiter la consommation d'espaces au potentiel agronomique, paysager et/ou écologique important.

Traduction réglementaire :

Comme précisé dans la justification de l'Axe 1 « Renforcer la vie locale et l'attractivité de la commune », deux zones urbaines ont été strictement définies sur le territoire, UA et UB. Ces zones correspondent au Bourg et aux Hameaux et leurs limites ont été fixées, soit par du bâti existant afin de « borner » strictement l'urbanisation, soit par des espaces n'étant pas voués à termes à l'urbanisation et notamment du fait de leur potentiel paysager, naturel et/ agronomique. De fait, tout le territoire n'étant pas classé en zone UA ou UB est classé en zone A ou en zone N.

La commune a souhaité développer les dents creuses en priorité afin de conforter les zones urbaines existantes et freiner l'étalement urbain amorcé par l'absence de document d'urbanisme. Cette volonté s'est traduite par le classement en zone UA ou UB des dents creuses et, **de manière exceptionnelle**, en zone UB de certaines parcelles directement liées aux trames urbaines existantes où des constructions caractéristiques des secteurs ruraux peuvent être édifiées.

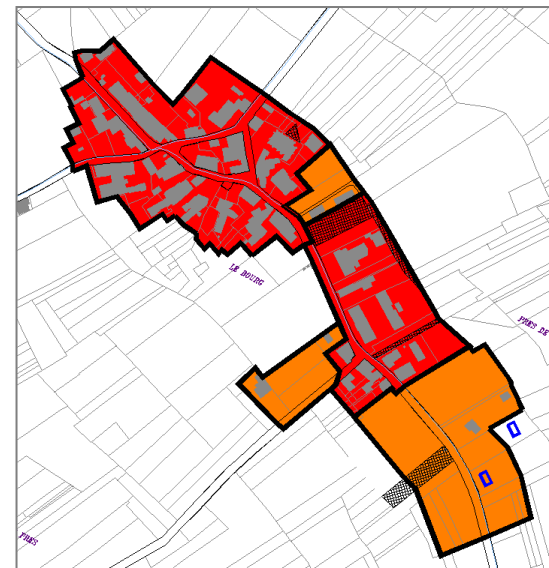
Le Bourg

Précisément, les limites de l'urbanisation prévue dans le Bourg de Générac sont fixées par des espaces à vocation agricole au Nord, à l'Ouest et au Sud alors qu'à l'Est et au Sud-Ouest du Bourg les limites de l'urbanisation sont fixées par des zones à vocation naturelle. **Les extensions prévues en zones UB correspondent à des espaces compris en dents creuses** ou situés en entrée Est du Bourg. Ces derniers permettront de renforcer le caractère urbain de Générac et de finaliser la trame urbaine dans cette partie du Bourg.



Barrail Caillau

Les limites de l'urbanisation du Barrail Caillau sont fixées au Nord et à l'Ouest par des zones à vocation naturelle alors que le Sud-Est correspond à des terres agricoles. **Les terrains situés au Sud du Hameau ne présentent pas des conditions favorables au développement de l'urbanisation (nappe affleurante) et n'ont pas été classés en zones urbaines.** Les terrains classés en UB correspondent à des dents creuses ainsi qu'à des espaces non comprises dans des espaces naturels remarquables où des projets sont identifiés.



Ragonneau, Bret et Bois d'Ollé

Les limites de l'urbanisation du Hameau de Ragonneau ont été strictement fixées par les possibilités de développement urbain et également par les vocations des terrains environnants à savoir, des terres à vocation agricole à l'Ouest et des espaces à vocation naturelle à l'Est et au Sud (des Espaces Boisés Classés ont notamment été définis au Sud et à l'Est du Hameau). **Les espaces interstitiels correspondent dans ce secteur à des dents creuses permettant le développement d'un habitat cohérent avec l'existant.** De la même manière, la zone urbaine du Hameau de Bret est totalement limitée par des espaces à vocation naturelle et particulièrement par un boisement remarquable à l'Est. Les terrains classés **en zone UB dans ces hameaux correspondent à des limites fixées par le bâti existant** ; les dents creuses identifiées ne sont pas comprises dans des espaces naturels remarquables. La zone détachée du Hameau de Bois d'Ollé a été intégrée aux zones urbaines UA et UB.



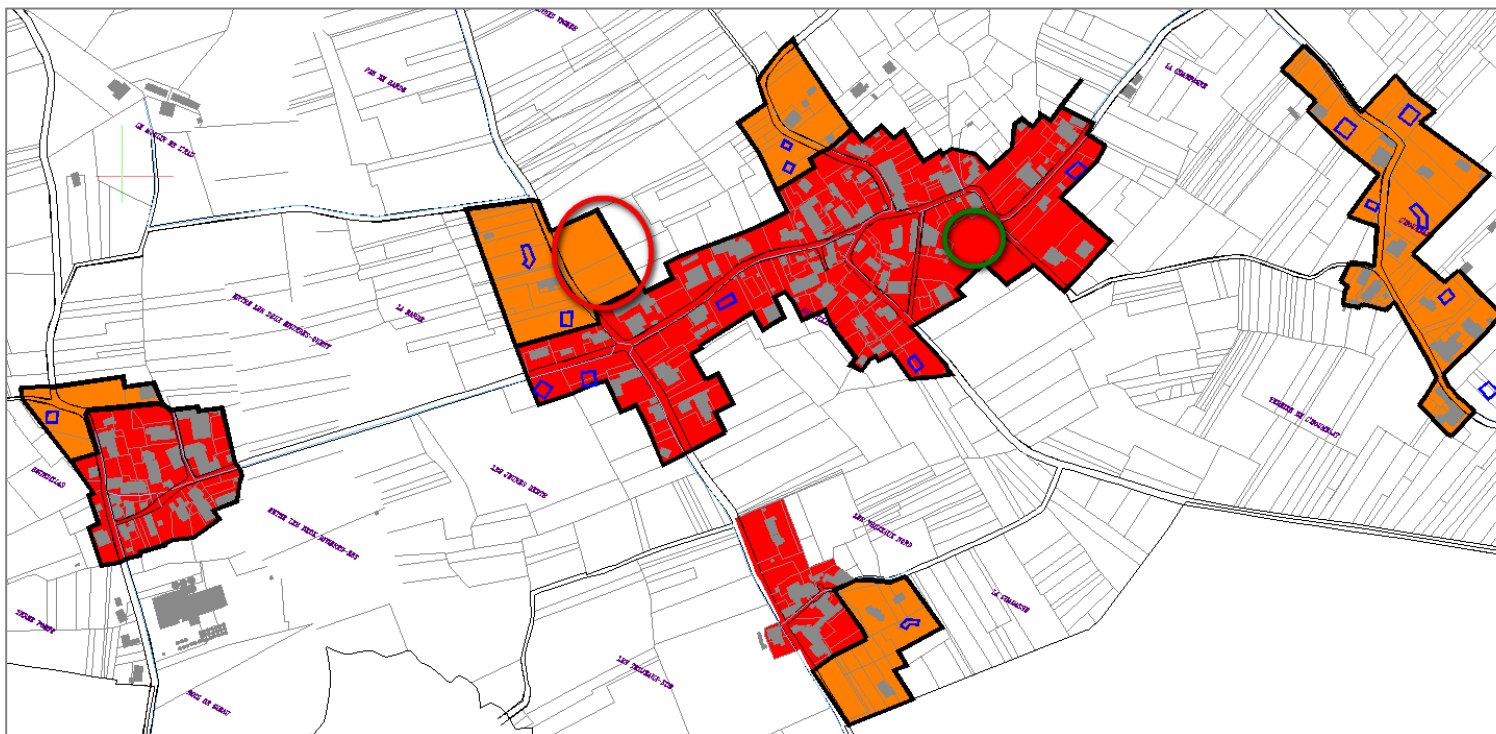
Les Drouillards, Bourdillas et Houmelat

Les limites de l'urbanisation du Hameau de Houmelat ont été naturellement définies, par les constructions existantes d'une part (zonage stricte en fonction de l'existant) et par la présence de terrains à vocation agricole au Sud et par des espaces naturels remarquables au Nord d'autre part (classement en Espaces Boisés Classés de boisements situés au Nord du Hameau).

Les limites de l'urbanisation du Hameau des Drouillards ont quant à elles été fixées par des espaces à vocation agricole à l'Est, à l'Ouest et au Nord et par des espaces naturels au Sud et au Nord-Ouest. Seules quelques secteurs ont été classés en zone UA ou UB afin de permettre le développement de projets ponctuels : ceux-ci sont en nombre limité et ont des tailles limitées (en UA dans la continuité de l'ancien, et en UB dans la continuité des premières extensions). **Structurant, ce hameau fait également l'objet d'un projet d'implantation d'une maison d'accueil pour personnes âgées nécessitant un zonage en zone urbaine (cercle rouge ci-dessous) : ce projet est lié à un dossier intercommunal. Un espace à préserver a également été identifié au titre de l'Article L-123-1-5-II-2   du Code de l'Urbanisme (parc de marronniers, cercle vert ci-dessous).**

Le hameau des Trujeaux est entièrement entouré de terres à vocation agricole et ses limites se sont basées sur le bâti existant. Les espaces classés en zone UB correspondent à des parcelles bâties et intègrent un espace enclavé le long de la voie où une construction pourrait être implantée (il s'agit aujourd'hui des jardins des constructions voisines). Par ailleurs, notons que **les espaces situées entre le hameau des Drouillards et des Trujeaux, ont été conservés en zone agricole afin de conserver la coupure à l'urbanisation** entre les entités urbaines mais également les vignes plant  es dans ce secteur.

Enfin, le hameau des Bourdillas est entièrement entouré d'espaces à vocation naturelle et seule une parcelle situées au Nord du hameau le long de la RD 737 sont classées en zone UB étant donné qu'elles ne présentent pas d'enjeux naturels importants.



Objectif communal: Limiter la consommation d'espaces agricoles

Comme introduit ci-dessus, **le fait de définir clairement les limites de l'urbanisation dans le Bourg et dans les Hameaux permet de limiter la consommation d'espaces agricoles, notamment en confinant le développement urbain dans la continuité du bâti existant et dans les dents creuses identifiées.** Les espaces agricoles n'ayant pas vocation à être destinés à l'urbanisation sont de ce fait préservés.

Traduction réglementaire :

Comme démontré en amont de ce chapitre, les zones à vocation d'habitat sur la commune de Générac correspondent aux zones UA et UB. Ces zones sont exclusivement localisées dans le Bourg, dans les hameaux et en continuité directe du bâti existant et dans les dents creuses. Le reste du territoire est de fait classé en zone agricole et notamment les espaces classés AOC ou en zone naturelle (voir cartes du paragraphe antérieur). Par ailleurs, la réglementation de la zone A interdit toutes les constructions n'étant pas directement liées aux exploitations agricoles.

Objectif communal: Conforter les 3 principaux pôles de vie de la commune

Les trois pôles de la vie de la commune ont été identifiés au niveau du Bourg, du hameau des Drouillards et de Ragonneau. **Dans ces zones où l'urbanisation est envisagée, le développement urbain se réalisera au coup par coup, dans les dents creuses identifiées pour densifier ces espaces et le cas échéant par l'ouverture à l'urbanisation en lot libre mais de manière limitée à quelques exceptions.** Les opérations d'ensemble dans ces zones ne sont pas envisagées **et le bâti proposé devra être cohérent avec l'existant.** Par ailleurs, afin de renforcer ces entités urbaines comme pôles de vie, il est primordial qu'une certaine offre de proximité y soit envisagée en permettant notamment l'implantation de commerces et de l'activité artisanat.

Traduction réglementaire :

La réglementation associée aux zones UA et UB dont le Bourg, le Hameau des Drouillards et de Ragonneau font partie permet d'atteindre les objectifs ci-dessus cités :

- La zone UA a pour vocation principale l'habitat, les commerces et les services et favorise la mixité fonctionnelle,
- La réglementation associée à la zone UA vise des objectifs de mise en valeur et de sauvegarde du bâti traditionnel notamment à l'article 11 (aspect extérieur, clôtures et aménagement des abords),
- En zone UA les constructions seront édifiées, soit en mitoyenneté à condition que la hauteur n'excède pas 4 m à l'égout du toit, soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- En zone UA les constructions à usage artisanal sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent aucune nuisance incompatible avec l'habitat,
- La zone UB a pour vocation principale l'habitat, notamment pavillonnaire et prévoit l'implantation de commerces, services et d'activités artisanales à condition qu'elles ne génèrent aucune nuisance incompatible avec l'habitat,
- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie de l'unité foncière et la hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+1),
- La réglementation associée à la zone UB vise des objectifs d'intégration paysagère et de respect de l'identité communale, notamment par l'article 11 (aspect extérieur, clôtures et aménagement des abords).

Objectif communal: Permettre un développement ponctuel et raisonné de l'urbanisation dans les villages secondaires et préserver les hameaux à vocation agricole

Dans un souci de limiter l'étalement urbain et en parallèle de la volonté de conforter les trois pôles de vie que sont le Bourg, les Drouillards et Ragonneau, il est primordial de ne pas étendre de manière démesurée l'urbanisation dans les autres hameaux de la commune, Bret, Bourdillas, L'Houmelat, Barail Caillau. Ces entités n'ont pas d'éléments structurants primordiaux au fonctionnement communal et voient ainsi leur vocation d'habitat renforcée ; **il n'est pas justifié dans ces secteurs de chercher à développer l'urbanisation.**

Par ailleurs, les hameaux de La font des Loges, Le Prat, Lussier et Bois d'Ollé ont une vocation agricole forte et participent ainsi à affirmer l'identité de la commune. Il n'est pas justifier de développer l'urbanisation dans ces secteurs qui sont de surcroît isolés des zones urbaines majeures.

Traduction réglementaire :

Le zonage proposé pour la commune de Générac permet de centrer l'essentiel du développement de l'urbanisation sur le Bourg et sur les hameaux structurants (Drouillards et Ragonneau, Trujeaux), les surfaces destinées au développement urbain étant principalement identifiées dans ces secteurs. Dans les hameaux de Bret, Bourdillas, l'Houmelat et du Barail Caillau, les surfaces vouées au développement urbain sont moindres et correspondent principalement à des dents creuses engendrées par le développement éparé des constructions. Les hameaux à vocation agricole sont classés en zone A.

Objectif communal: Prendre en compte l'identité architecturale et la composition urbaine

Parallèlement à la mise en place d'un zonage identifiant les zones urbaines, il est important qu'une réglementation adaptée soit proposée dans ces zones afin de permettre l'intégration optimale des constructions dans le paysage communal et afin de minimiser l'impact qu'elles auront sur le reste du territoire et notamment sur les espaces agricoles et naturels. Par ailleurs, il est important de définir des critères architecturaux et urbanistiques afin que les constructions soient édifiées en cohérence les unes par rapport aux autres, notamment en termes de matériaux utilisés et d'implantation des éléments bâtis. Dans les zones agricoles et naturelles les constructions autorisées feront également l'objet d'une réglementation spécifique.

Traduction réglementaire :

Dans les différentes zones permettant des constructions nouvelles (UA, UB, UL, A et N) la réglementation permet d'atteindre les objectifs cités ci-dessus notamment par le biais des articles relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et à l'emprise publique (article 6), aux limites séparatives (article 7), à la hauteur des constructions (article 10), à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords (article 11) et aux espaces libres, plantations et espaces boisés classés (article 13).

ORGANISER ET AMELIORER LES DEPLACEMENTS

Objectif communal: Assurer l'interconnexion entre les différents pôles d'intérêt du bourg et les futurs quartiers

Afin de proposer un cadre de vie de qualité aux habitants de Générac, il est indispensable d'assurer une connexion entre les différents pôles d'intérêt et les futurs quartiers. Le développement de la commune s'organise autour d'entités urbaines structurantes (le Bourg, les Drouillards et Ragonneau) et de hameaux ; dans un souci de cohérence dans le fonctionnement du territoire communal il convient d'assurer leur connexion afin de permettre à tous les habitants de Générac de jouir des équipements, commerces et services présents dans les pôles de vie de la commune et notamment dans le Bourg.

Traduction réglementaire :

Afin d'assurer l'interconnexion des futurs quartiers avec les pôles d'intérêt du bourg, les hameaux structurants et les zones d'habitat existantes, **les zones vouées à l'habitat dans le zonage proposée dans le PLU de Générac (zones UA et UB) sont toutes localisées dans la continuité directe des zones d'habitat existantes.** Par ailleurs, toutes les nouvelles zones UB permettant l'ouverture à l'urbanisation sur la commune jouxtent les zones urbaines actuelles et sont situées à proximité d'axes viaires structurants permettant leur connexion avec le reste du territoire. L'article 3 de la zone UB définit les conditions d'accès des terrains destinés à être urbanisés et notamment en précisant pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée et que les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

Par ailleurs et particulièrement dans le Bourg où se concentrent une partie majeure des équipements collectifs communaux, des commerces et des services, il est envisagé l'aménagement de deux parkings afin d'assurer une capacité de stationnement optimale à l'accueil des habitants vers le reste des équipements du Bourg (équipements collectifs, égalise, commerces...). Deux emplacements réservés sont prévus à cet effet.

Objectif communal: Développer les modes de déplacements doux

Dans une démarche de développement durable et de concert avec la volonté de limiter l'étalement urbain, il est nécessaire de privilégier les déplacements doux sur la commune, notamment en favorisant les liaisons piétonnes et cyclables entre les différents villages et centralités communales. Dans cette optique il convient notamment de s'assurer de la bonne desserte des zones à vocation d'habitat et des zones vouées au développement de l'urbanisation et de leur proximité avec les pôles d'intérêt de la commune. Par ailleurs, les chemins de randonnée présents sur le territoire communal sont à maintenir et le cas échéant à développer.

Traduction réglementaire :

Le zonage proposé pour la commune prévoit la concentration de l'habitat dans le bourg, dans les hameaux structurants et dans les villages déjà urbanisés ; aucune zone à vocation d'habitat ne sera isolée des ces zones. **Le règlement définit les zones UA et UB comme étant, d'une part des zones à vocation principale d'habitat et d'autre part des zones où la mixité fonctionnelle est à favoriser et où l'implantation de commerces, services et le cas échéant d'artisanat est à encourager.** L'offre **de proximité de la commune est donc directement connectée aux zones d'habitat** ; les distances sont donc réduites et par conséquent les cheminements doux favorisés. Par ailleurs, le règlement prévoit que dans ces zones toute nouvelle voie devra être conforme à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent

règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées). Au delà d'optimiser l'accessibilité, ce texte législatif encourage la commune à aménager son territoire au profit des modes doux de déplacements.

Enfin, le reste du territoire étant classé, soit en zone agricole, soit en zone naturelle, les cheminements doux (piétons et cycles) hors zones urbaines sont privilégiés ; les chemins de randonnée sur la commune sont ainsi préservés et permettent de découvrir le patrimoine naturel de Générac.

Objectif communal: Recréer du lien social

Afin de créer du lien social sur le territoire communal il est important de mettre à disposition des habitants des espaces de vie, des centralités où les possibilités d'échanges et de rencontres sont accentuées. Dans cette optique il est nécessaire de prendre des mesures permettant la requalification de l'espace public, notamment dans le Bourg et les hameaux structurants et de connecter ces espaces avec les zones d'habitat existantes et le cas échéant projetées.

Traduction réglementaire :

Dans les hameaux et notamment dans le Bourg, la réglementation prévoit l'accentuation dans ces zones de **la mixité des fonctions en réunissant les vocations d'habitat, de commerces et de services** ; cette mesure permet de créer de véritables centralités dans les hameaux en incitant les habitants à vivre sur leur territoire. Par ailleurs et concrètement dans le Bourg, **le classement en zone UL des espaces situés au Sud de la mairie permettront à terme de créer une centralité forte dans le Bourg profitable à tout le territoire communal.**

VALORISER ET PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES

Objectif communal: Préserver la trame verte et bleue

La commune de Générac est pourvue de nombreux espaces naturels remarquables essentiels pour la biodiversité. Les Trames Verte et Bleue représentent à ce titre des éléments fondamentaux pour la biodiversité puisqu'au delà d'être des espaces permettant le développement des espèces, ils constituent de véritables corridors écologiques permettant un réel maillage sur le territoire. De cette manière les cours d'eau, zones humides, mares présents sur la commune de Générac constituent la Trame Bleue (vallons des ruisseaux de Bret, Bourdillas et Bouscade) et les éléments végétaux, plus ou moins importants, forment l'ensemble de la Trame Verte (boisements, haies, ripisylves associées à la Trame Bleue).

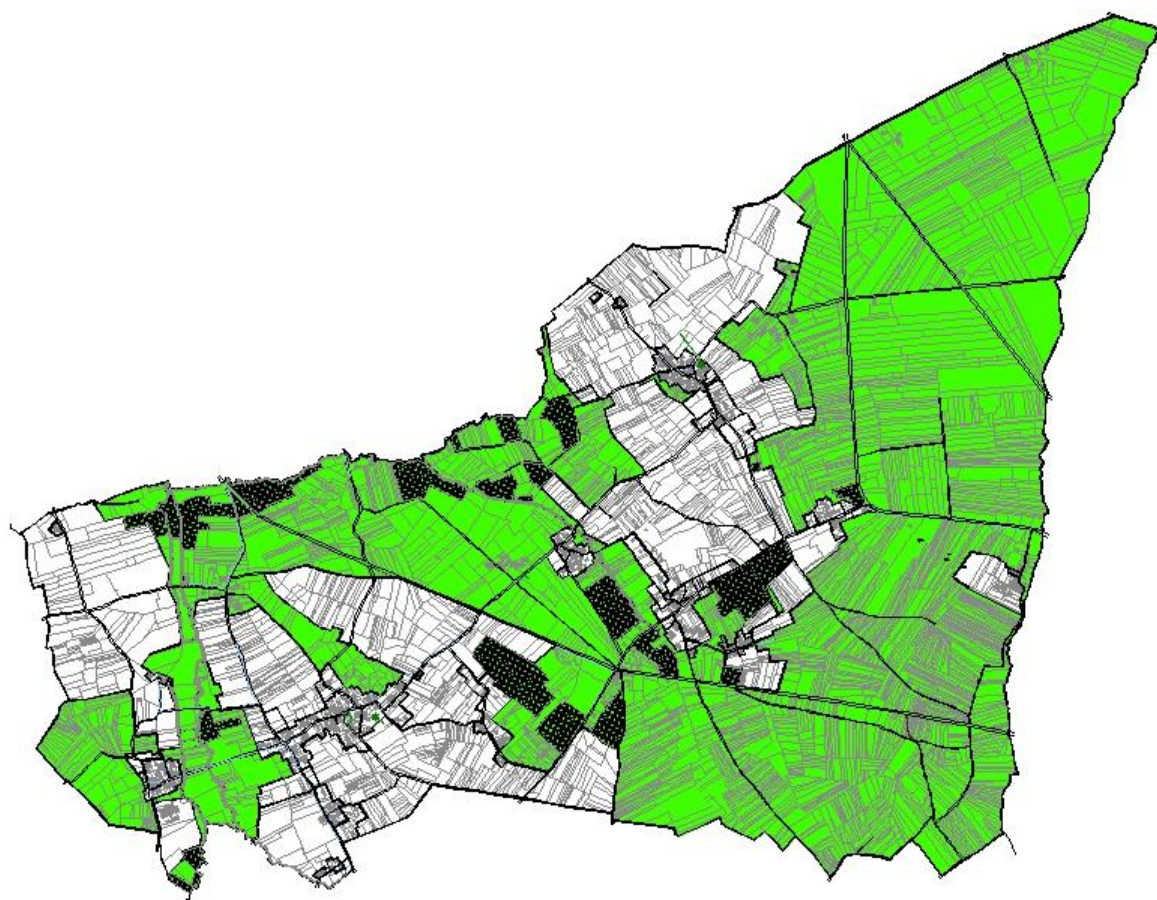
Traduction réglementaire :

De nombreux éléments constituant les Trames Verte et Bleue ont été identifiés sur la commune de Générac et à ce titre font l'objet de mesures particulières.

Les vallées des ruisseaux de Bret et de Bourdillas, éléments de la Trame Bleue, ont été classées en zone naturelle (N) afin de les préserver de manière optimale, la réglementation de cette zone interdisant toute nouvelle construction à des fins privées excepté la construction d'abris légers annexes de bâtiments d'habitation existants sous réserve que l'emprise au sol soit limitée à 30m². **Par ailleurs, afin de renforcer la protection sur ces deux ruisseaux, les ripisylves associées ont été définies comme étant des espaces boisés classés ; aucune construction n'est par conséquent envisageable. De la même manière, les plans d'eau et notamment ceux localisés aux Drouillards, à Houmelat et ceux dispersés au Nord et à l'Est de la commune sont tous classés en zone naturelle (N).**

La Trame Verte sur la commune de Générac est très présente ; **tous les éléments remarquables identifiés sur le territoire ont été classés en zone naturelle (N) et notamment les chênaies situées au Nord-Est communal ainsi que les boisements isolés localisés entre les terres agricoles.** Les éléments présentant des caractéristiques fondamentales pour la biodiversité et qui participent à l'identité de Générac, notamment par la place qu'ils occupent dans le paysage communal **ont été définis comme espaces boisés classés.** Ces éléments correspondent principalement aux boisements situés à proximité de Ragonneau et de l'Houemelat et à ceux situés en limite communale Sud-Ouest. **Comme indiqué en amont, les ripisylves des principaux ruisseaux traversant Générac sont également définies comme des espaces boisés classés.**

Enfin, un parc de marronniers situé dans le hameau des Drouillards a été protégé au titre de l'Article **L-123-1-5-II-2°** du Code de l'Urbanisme, pour la qualité paysagère qu'il confère au hameau. Cette mesure interdit de fait le défrichement des arbres existants pour permettre la construction.



Objectif communal: Favoriser la biodiversité

Dans une optique complémentaire de l'objectif précédent, il convient de favoriser la Biodiversité sur l'ensemble du territoire communal afin de préserver les espèces animales et végétales et de favoriser leur développement. La Biodiversité est dépendante des corridors écologiques présents sur le territoire et par conséquent de tous les éléments naturels remarquables ; les Trame Verte et Bleue représentent le socle naturel permettant la prospérité de la Biodiversité.

Traduction réglementaire :

De la même manière que pour les mesures permettant de préserver les Trame Bleue et Verte, la Biodiversité est favorisée par le classement en zone naturelle des espaces remarquables à forts potentiels écologiques sur le territoire communal et par la définition d'espaces boisés classés. Par ailleurs, la définition de limites strictes des zones urbaines sur le territoire et leur resserrement autour des zones urbaines existantes (zones UA et UB) permet de repousser les nuisances éventuelles pour la biodiversité au sein du fonctionnement urbain et de préserver ainsi les espaces naturels remarquables de toutes actions anthropiques néfastes.

Objectif communal: Mettre en exergue l'identité viticole et naturelle de la commune

La commune de Générac dispose d'un potentiel et d'une identité viticole important. Dans le cadre du PLU, les espaces à vocation viticole ont donc été identifiés, notamment par le biais du diagnostic agricole réalisé en amont de l'étude et les espaces permettant potentiellement de développer cette activité sur le territoire ont été également repérés. La volonté de mettre en exergue l'identité viticole de Générac passe d'une part par la préservation des espaces dédiés à cette activité mais également par la préservation des espaces naturels et des perspectives visuelles associées.

Traduction réglementaire :

Toutes les surfaces agricoles actuellement utilisées à des fins viticoles situées en périphérie du Bourg de Générac, du Hameau de Drouillards et de l'Houmelat ont toutes été classées en zone agricole (A) afin de préserver la vocation viticole qui les définit et afin de préserver l'activité. Par ailleurs, tous les espaces bordant ces zones (excepté les zones urbaines) ont été classés en zone naturelle (N) afin d'interdire les possibilités de développement à proximité des espaces viticoles et afin de préserver la qualité des paysages. Les espaces classés AOC sont tous situés en zone agricole.

Enfin, dans les hameaux et dans le Bourg classés en zones UA et UB, la réglementation prévoit que les commerces et certaines activités artisanales sont autorisés ce qui permettra de renforcer les activités liées à la viticulture, voir la vitiviniculture et de renforcer ainsi l'identité viticole de Générac au sein des espaces urbanisés.

Objectif communal: Prendre en compte les risques naturels et technologiques

Les risques présents sur la commune de Générac sont divers et correspondent :

- Aux feux de forêts,
- Aux risques liés au réseau hydrographique,
- Aux risques liés aux axes viaires structurants de la commune et notamment à la RD 252 et la RD 137.

Le PLU de Générac prend dans cette optique les risques énoncés ci-dessus en considération afin d'assurer un développement communal cohérent et sécuritaire et afin d'assurer aux habitants des conditions et un cadre de vie optimal.

Traduction réglementaire :

Dans le but de proposer un projet de territoire prenant en compte les risques naturels et technologiques, le zonage élaboré dans le cadre du PLU a pris en considération les différents aléas présents sur la commune. Ainsi, les zones urbaines UA et UB ont été définies en lien avec les zones urbaines existantes, à la marge des zones boisées et à la marge des vallons et des zones humides identifiés sur le territoire communal qui ont par ailleurs été classés en zone naturelle (N).

Enfin, aucune zone permettant l'ouverture à l'urbanisation n'est envisagé le long de la RD 252 qui correspond à l'axe viaire principal traversant la commune.

JUSTIFICATION DU PROJET DE PLU (ZONAGE ET RÈGLEMENT)

LE ZONAGE ET LE REGLEMENT DANS LE PLU

LE ZONAGE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le zonage du PLU a évolué pour tenir compte notamment de la mixité urbaine et sociale imposée par la loi, et de l'évolution des règles de construction en zone agricole notamment. Ce zonage a également été établi pour répondre aux objectifs de la commune traduits dans le P.A.D.D.

- **Les zones urbaines**, ou zones **U** sont « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (Article R.123-5 du Code de l'Urbanisme).
- **Les zones à urbaniser**, ou zones **AU** sont relatives aux « secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation » (Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme). Ces secteurs ne sont pas équipés, et leur urbanisation dépend de la réalisation des équipements internes à la zone, et de leur accessibilité. Ils correspondent aux espaces sur lesquels les élus souhaitent voir l'urbanisation s'étendre progressivement.
- **Les zones agricoles**, ou zones **A** correspondent aux « 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 » (Article R.123-7 du Code de l'Urbanisme).
- **Les zones naturelles et forestières**, ou zones **N** sont relatives aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, de milieux naturels, de 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 (...). Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à 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 » (Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

LE REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

« Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones... »
(art. R 123.4 du Code de l'Urbanisme).

Article 1 - Occupation ou utilisation du sol interdites

Article 2 - Occupation ou utilisation du sol admises sous conditions

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 5 - Caractéristiques des terrains (pas de superficie minimale sauf pour la réalisation d'un assainissement autonome ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone)

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article 9 - Emprise au sol

Article 10 - Hauteur maximum des constructions

Article 11 - Aspect extérieur et aménagements des abords

Article 12 - Stationnement

Article 13 - Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Article 15 - Performances énergétiques et environnementales

Article 16 - Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Le règlement de Générac a été modifié dans un souci de simplification et de cohérence vis-à-vis des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et Urbanisme et Habitat (UH).

JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT DU PLU

LES ZONES URBAINES « U »

Les zones urbaines, ou zones U sont « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (Article R.123  5 du Code de l'Urbanisme).

1. La Zone UA

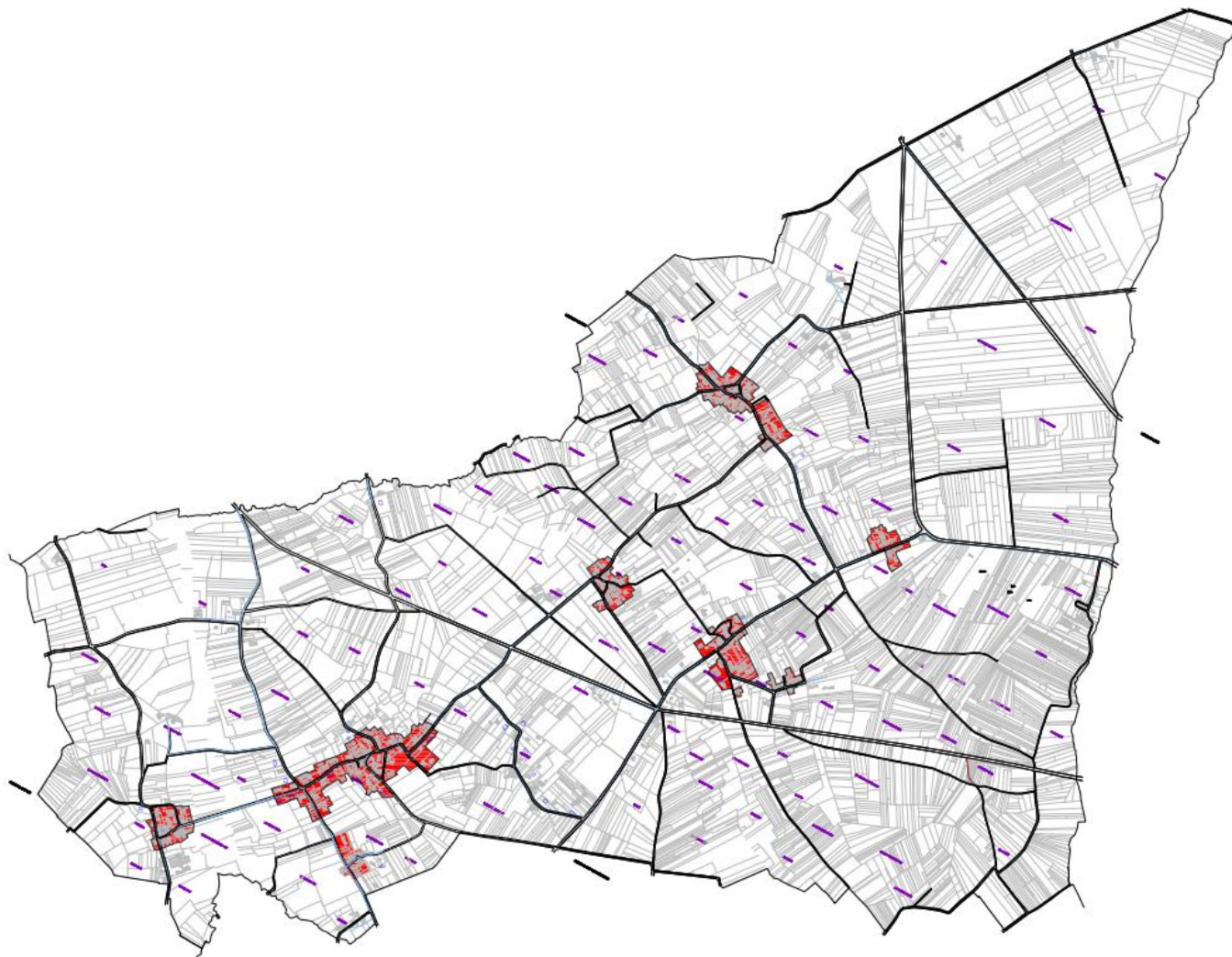
Objectifs

La zone UA correspond aux cœurs de villages anciens et a pour vocation principale l'habitat mais permet également l'implantation de commerces et de services qui doivent s'y généraliser ; la mixité fonctionnelle est une caractéristique de la zone UA. Concrètement la zone UA est localisée au niveau du Bourg et dans les Hameaux de Barrail Caillau, Bret, Ragonneau, les Drouillards, les Trujeaux et Bourdillas.

La densité dans cette zone est importante et le bâti ancien, majoritairement à l'alignement des voies, contribue fortement à l'identité de Générac en affirmant un caractère et des formes urbaines anciennes, représentatives du contexte territorial communal inscrit dans un cadre rural et naturel marqué. **L'objectif principal de cette zone est de conserver l'espace urbanisé ancien et de le densifier** en permettant par ailleurs d'atteindre des objectifs en matière de mise en valeur et de sauvegarde du patrimoine bâti et de création de pôles de vie directement connectés aux habitations, notamment en requalifiant l'espace public.

Les enjeux relatifs à cette zone sont :

- Un patrimoine bâti ancien à préserver tout en permettant une densification adaptée,
- Un caractère architectural à conserver dans les projets nouveaux, de réhabilitation et de rénovation,
- Un cadre de vie à préserver en limitant les activités nuisibles au caractère traditionnel de la zone,
- La volonté de renforcer la mixité fonctionnelle dans la zone en y implantant des commerces et services et la volonté de développer l'activité artisanale sous réserve qu'elle ne nuise pas au fonctionnement traditionnel du centre,
- Développer des aménagements permettant de renforcer la centralité du Bourg.



Surfaces

SURFACE TOTALE UA	POTENTIEL CONSTRUCTIBLE	DENSITE BATIE ENVISAGEE	LOGEMENTS ENVISAGEABLES
26,66 ha	0,44 ha	10 log/ha	4 logements

Délimitation

La zone UA est présente au niveau des hameaux de la commune ainsi que dans le Bourg ; une partie importante du bâti et des formes urbaines de ces entités répond en effet aux caractéristiques définissant la zone UA.

Le Bourg

Le Bourg de Générac classé en zone UA correspond à l'ensemble de la tâche urbaine bâtie localisée aux abords de la l'  glise ainsi qu'à un ensemble bâti situé à l'Est de la Mairie, entre l'  cole et le cimet  re ; la zone UA dans ce secteur s'articule principalement autour de la route départementale 134. La densité bâtie sur ce secteur est importante et correspond principalement à du bâti ancien, mitoyen dans une partie importante du Bourg et constituée   a et là par des fermes, réhabilitées le cas échéant en habitat ou abritant toujours une activité agricole. L'  glise est située dans la zone UA du Bourg. **Par ailleurs, certaines parcelles ou résidus de parcelles non édifiées mais correspondant à des dents creuses et pouvant former une continuité bâtie pertinente ont été incluses dans cette zone. Ces secteurs sont minimes.**

Les limites de la zone ont été définies en fonction du bâti existant, par rapport aux limites édifiées au Nord, Ouest et Sud et    par rapport à la différence de typologie bâtie entre le Bourg et l'espace municipal classé en zone UL et la Mairie. A l'Est les limites de la zone UA sont définies par le cimet  re et l'  cole.

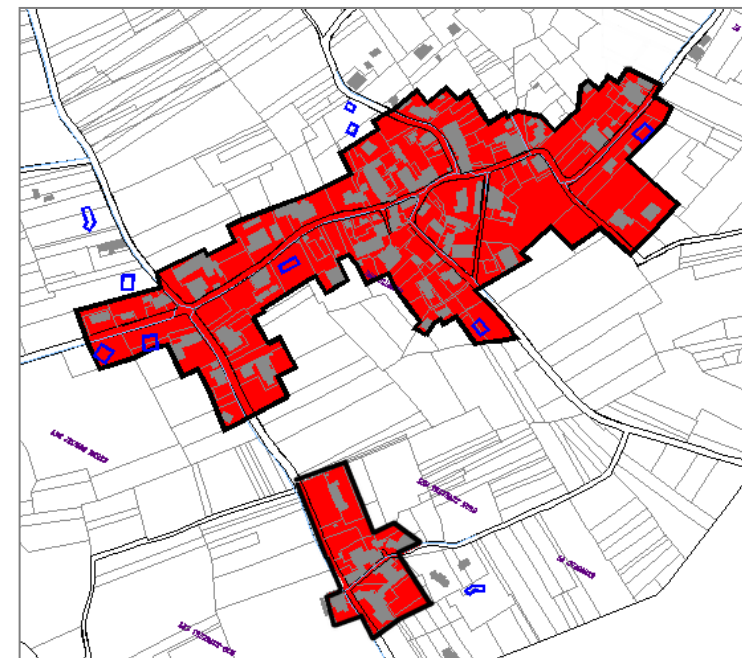


Les Drouillards et les Trujeaux

Le hameau des Drouillards est classé en grande partie en zone UA. Ce hameau constitue un des pôles de vie majeurs de la commune et correspond à ce titre à une zone regroupant une part importante des logements présents sur le territoire communal. La zone UA des Drouillards s'étend principalement le long d'un axe viaire structurant perpendiculaire à la route départementale 737 et est majoritairement constitué de bâti ancien, relativement dense dans la partie centrale du hameau et plus dispersé aux entrées Nord et Sud de cette entité urbaine. Comme dans le Bourg, certaines exploitations agricoles en fonction sont présentes dans ce hameau alors que d'autres ont été reconverties vers de l'habitat. Par ailleurs, certaines parcelles non édifiées ont été classées en zone UA étant donné qu'elles constituent un potentiel de développement en dents creuses pertinent ou de manière exceptionnelle dans la continuité de la trame bâtie : **il s'agit encore une fois de densifier l'espace urbanisé en permettant ponctuellement les nouvelles constructions dans le respect du bâti ancien et des espaces agricoles et naturels.**

Les espaces du hameau des Trujeaux ayant été classés en zone UA correspondent à des éléments bâtis anciens situés en entrée Sud de la commune le long de la route départementale 737 ; des éléments bâtis plus récents mais connectés directement aux constructions anciennes ont également été inclus dans cette zone.

Les limites de la zone ont été définies par les typologies bâties présentes sur le site et notamment celle correspondant à du bâti ancien. Les nouvelles constructions situées à la marge de cette zone ont été classées en zone UB de même que les zones non édifiées constituant un potentiel de développement pour la commune mais non liées directement au bâti ancien.



Ragonneau et Bois d'Ollé

Le hameau de Ragonneau est articulé le long de la route départementale 134 et la zone UA dans ce hameau est concentrée le long de cet axe viaire où est localisé de l'habitat ancien mais également vers la route départementale 252 afin d'inclure du bâti existant et créer ainsi une continuité bâtie au fonctionnement propre. Le bâti dans la zone UA du hameau de Ragonneau est dense le long de la RD 134 et correspond principalement à du bâti ancien, comme mentionné ci-dessus avec toutefois la présence de bâti plus récent (mais directement lié au bâti ancien) ou de bâti ancien réhabilité.

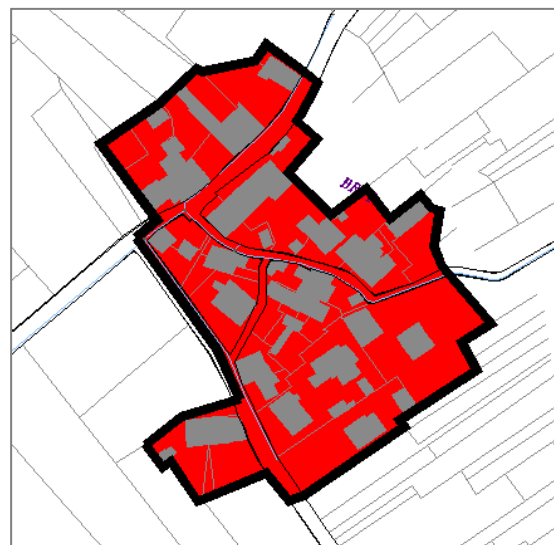
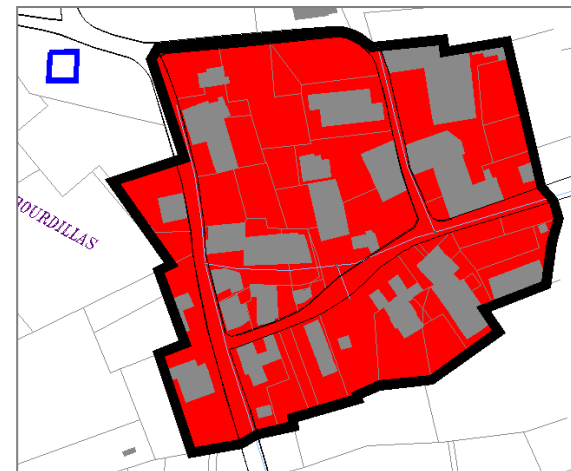
Les limites de la zone sont définies dans le hameau de Ragonneau par le bâti existant, principalement ancien ou réhabilité et se concentre de fait autour de la RD 134 et s'étend plus à l'Est jusqu'aux activités existantes incluses dans le périmètre. Les zones édifiées correspondant à de l'habitat plus récent ont été classées en zone UB.

Le hameau de Bois d'Ollé est une zone détachée intégrée au zonage urbain UA. Il est composé essentiellement de bâti ancien.

Bourdillas

Le hameau du Bourdillas est constitué majoritairement de bâti ancien, dense et édifié le long d'axes viaires dont la route départementale 737.

Les limites de la zone UA dans ce hameau ont été définies en fonction du bâti existant ; le hameau étant entouré d'espaces naturels, cette limite se veut stricte afin de les préserver de manière optimale et afin de limiter l'extension de l'urbanisation. Seules quelques parcelles ont été classées en zone UB afin de permettre l'extension du hameau dans ce secteur qui ne présente pas d'enjeux naturels fondamentaux.



Bret

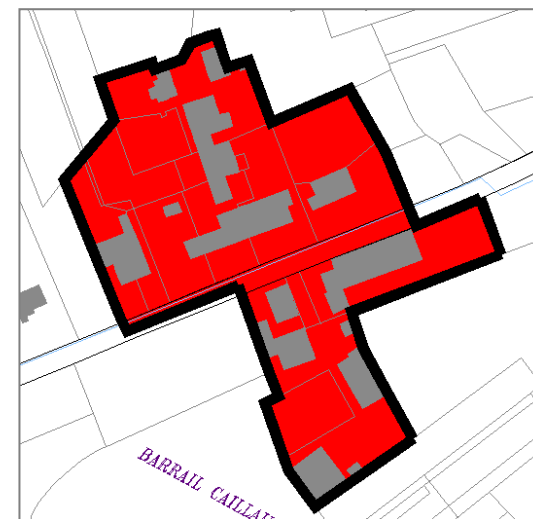
Le hameau de Bret est majoritairement incluse en zone UA étant donné qu'une majorité des constructions qui le composent correspondent à du bâti ancien. Ce hameau est très dense et ne présente pas de constructions dispersées ; des terrains non bâtis situés au Sud du hameau ont été classés en zone UB afin de permettre l'évolution de la tâche urbaine du hameau mais dans la continuité des constructions existantes.

Les limites de la zone UA dans ce hameau correspondent strictement au bâti existant.

Barrail Caillau

Le hameau du Barrail Caillau est situé au Nord de la commune et correspond à la zone à vocation d'habitat la plus proche du Bourg. Ce hameau de petite taille est constitué de constructions anciennes mais aussi de constructions plus récentes correspondant majoritairement à de l'habitat. Ce hameau situé au cœur d'espaces naturels et agricoles.

Les limites de la zone UA correspondent strictement au bâti existant ; des possibilités de développement ont été identifiées sur cette commune et ont à cet effet été classées en zone UB.



Principes réglementaires et justifications

OBJECTIFS	ARTICLES CONCERNES	RÈGLES LES PLUS REPRÉSENTATIVES DE L'OBJECTIF
Renforcer la vocation d'habitat dans la zone UA et permettre la mixité fonctionnelle sous réserve de ne pas nuire à l'habitat existant.	Article 1 Article 2	Les constructions à vocation d'habitat, de commerces et des services sont autorisées ; l'emprise au sol étant limitée à 50% de la surface de l'unité foncière dans cette zone (article 9). Les constructions à usage artisanal sont autorisées à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat. Les zones de stockage ou dépôts de matériaux sont autorisées sous réserve que ceux-ci ne soient pas visibles depuis l'espace public ou intégrés dans des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant. Les extensions de bâtiments agricoles existants et les annexes agricoles liées à une fonction de stockage sous réserve de ne pas générer de nuisances (olfactives, sonores, polluantes) vis-à-vis de l'habitat existant.
Assurer une desserte optimale par l'ensemble des réseaux et assurer une connexion optimale des nouvelles constructions.	Article 3 Article 4	Les énergies renouvelables sont à privilégier pour approvisionner les constructions neuves. Obligation de connecter les nouvelles constructions ou installations au réseau d'eau potable et aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution. En l'absence de réseaux collectifs, obligation de prendre des mesures alternatives et individuelles sur l'unité foncière (assainissement, eaux pluviales...). Les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et les voies de desserte doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères. Les demi-tours doivent être réalisables dans les voies en impasse.
Implantation des constructions de manière structurée et sécurisée par rapport au réseau viaire.	Article 6 Article 7	Les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voirie. Les façades des constructions devront être implantées dans une bande de 0 à 10 mètres de l'emprise de la voie de desserte projetée sur la zone. Toute construction doit être implantée en mitoyenneté (hauteur max. de 4 m à l'égout du toit) ou en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.

OBJECTIFS	ARTICLES CONERNES	REGLES LES PLUS REPRESENTATIVES DE L'OBJECTIF
Des constructions respectueuses du patrimoine bâti existant.	Article 10 Article 11	La hauteur des constructions ne sera pas supérieure à 7m. Les constructions prendront en considération la topographie originelle et non l'inverse. L'aspect des constructions sera typique de la région, les couvertures seront en tuiles ou le cas échéant en ardoise si les bâtiments en sont déjà recouverts. Les façades seront dans des tons pastels, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts interdit. Les clôtures anciennes seront maintenues et la hauteur des clôtures nouvelles n'excédera pas 1,60m.
Du stationnement privé.	Article 12	Le stationnement des véhicules se fera en dehors de la voie publique.
Préservation des éléments protégés.	Article 13	Les espaces boisés classés et les éléments à préserver au titre de l'article L-123-1-5-II-2° seront protégés.

2. La Zone UB

Objectifs

La zone UB du PLU de Générac correspond aux extensions du Bourg et des hameaux et complète ainsi les zones urbaines à vocation d'habitat sur la commune. En effet, la zone UB a pour vocation principale l'habitat mais permet également, comme la zone UA l'implantation de commerces, services et d'activités artisanales sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les habitations environnantes. La zone UB correspond à de l'habitat individuel, généralement de type pavillonnaire édifié généralement en ordre discontinu et en retrait de l'alignement des voies.

Même si la zone UB est principalement constituée de constructions récentes édifiées dans la continuité du Bourg ou des hameaux, cette zone correspond le cas échéant à des terrains non bâtis, soit en dents creuses, soit directement connectés avec l'existant et qui correspondent à ce titre au potentiel de développement principal de la commune. **La commune souhaite en zone UB finaliser la trame urbaine communale par la densification des dents creuses.** Seuls quelques secteurs de la zone UB correspondent à du développement urbain : ces secteurs sont minimes et correspondent à des projets connus de la municipalité (projet d'habitation, maison d'accueil pour personnes âgées...).

La zone UB étant directement liée à la zone UA et aux zones agricoles et naturelles, les enjeux liés à la qualité architecturale des constructions et à leur implantation sur le territoire vont être très importants. Par ailleurs, dans un souci de cohérence territoriale, les enjeux liés à la connexion entre les nouvelles constructions et le fonctionnement communal s'avèrent également être primordiaux dans la définition de la zone UB.



Surfaces

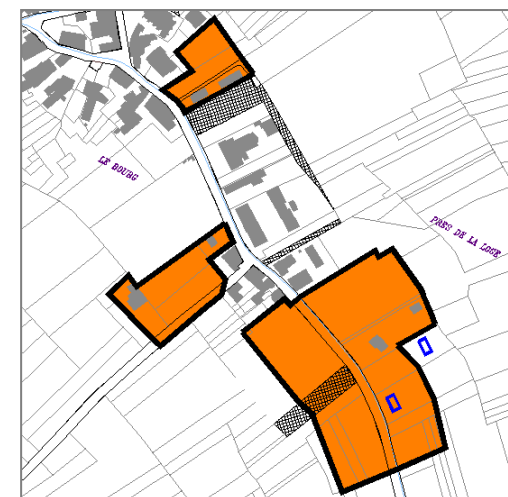
SURFACE TOTALE UB	POTENTIEL CONSTRUCTIBLE	DENSITE BATIE ENVISAGEE	LOGEMENTS ENVISAGEABLES
15,55 ha	5,36 ha	10 log/ha	53 logements

Délimitation

La zone UB est présente au niveau des hameaux de la commune ainsi que dans le Bourg. En effet, dans toutes les entités urbaines de la commune des extensions plus récentes de l'urbanisation sont identifiables et dans certains cas des possibilités de développement envisageables.

Le Bourg

La zone UB dans le Bourg correspond à des secteurs où de l'habitat relativement récent s'est développé, de manière moins dense qu'en zone UA et où des constructions consacrées à l'intérêt collectif ont été identifiées. Ainsi, tous les espaces correspondant à la Mairie, à l'école et au cimetière ont été classés en zone UB de même que le bâti situé au droit de l'école et au droit du cimetière correspondant à des constructions récentes. Enfin, dans l'optique de marquer l'entrée Est du Bourg, d'y créer une continuité bâtie et de renforcer son caractère urbain, les terrains environnants au cimetière ont été classés en zone UB. Un potentiel de développement de l'urbanisation a été identifié dans ce dernier secteur.

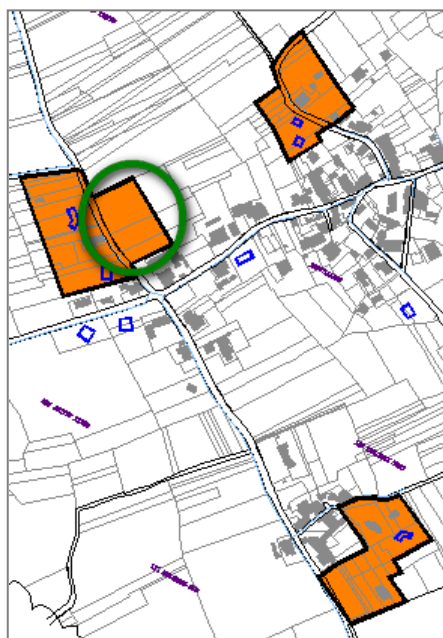


Les Drouillards et les Trujeaux

La zone UB dans le hameau des Drouillards correspond à deux types d'espaces :

- Soit à des espaces où des constructions récentes, à vocation d'habitat et de type pavillonnaire se sont développées dans la continuité directe de la zone UA ; il s'agit dans ce cas de la partie Sud de la RD 737 ainsi que des parcelles urbanisées au Nord-Ouest du hameau, en deuxième rideau de l'urbanisation plus ancienne. **La limite de la zone UB dans ce cas a été définie par rapport aux constructions existantes, au réseau viaire et aux éléments naturels et inclut le cas échéant des dents creuses représentant un potentiel de développement : la commune souhaite privilégier ces dents creuses.**
- Soit à un espace prévu pour l'accueil d'une maison pour personnes âgées que la commune souhaite implanter sur son territoire (cercle vert ci-contre). Générac a à ce titre fait part de son intérêt pour l'implantation d'un tel équipement à la Communauté de Communes de Saint Savin (l'ensemble des documents de concertation entre la commune et la CdC sont présentés en page suivante).

La zone UB dans le hameau des Trujeaux correspond à un espace en limite Sud-Est de la commune où se sont développées des constructions récentes à vocation d'habitat et dont les caractéristiques architecturales et d'implantation ne permettent pas leur intégration en zone UA. **Les limites de la zone UB dans ce secteur ont été définies en fonction de l'habitat existant.**



Ci-dessous : Courrier de la commune faisant part à la Communauté de Communes de son intérêt pour l'implantation de la maison d'accueil pour personnes âgées

MAIRIE DE GENERAC
43, le Bourg

33920 – GENERAC

tél.0557647428
mail : generac-mairie@wanadoo.fr

CDC DE SAINT SAVIN
Maison de Pays

33920 – GENERAC

Générac, le 23 Juillet 2013

Monsieur le Président,

Je viens par la présente vous confirmer que la Commune de GENERAC est candidate à la construction d'une maison d'accueil sur son territoire.

La Commune serait d'accord pour assurer l'entretien des espaces verts. Les manifestations qui peuvent être offertes à cette population est le club du 3  me âge, particulièrement actif et qui propose des activités régulières et nombreuses.

Pour l'acquisition foncière, le propriétaire actuel propose un prix de 30,00    le m2.

Je reste à votre disposition pour tous renseignements complémentaires et vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments très dévoués.

Le Maire,

R. CADUSSEAU.



COMMUNE DE GENERAC

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Nombre de Conseillers : 11
en exercice : 11
présents : 6
votants : 6

OBJET : Maison d'accueil personnes âgées

L'an deux mille treize, le 22 Juillet    20 h 30
le Conseil Municipal d  ment convoqué, s'est réuni en session ordinaire , sous la présidence de Mr CADUSSEAU Régis, Maire

Date de la convocation du Conseil Municipal : 15 juillet 2013

PRESENTS : CADUSSEAU Régis, IMBERT Jean Louis, CLUZEAU Hervé, PENAZZI Christian, ROZE Xavier, DUBAU Philippe

ABSENTS EXCUSES : SOULAT Guy, MEGE Alain, IACCARINO Hélène, LACLOTTE Ingrid, APECHE Fran  ck

SECRETAIRE DE SEANCE : CLUZEAU Hervé

Monsieur le Maire émet le souhait au conseil Municipal de l'implantation d'une maison d'accueil pour personnes âgées sur la Commune de GENERAC ;
Après délibération, le Conseil Municipal donne un avis favorable pour l'implantation d'une maison d'accueil sur son territoire et il s'engage à entretenir les espaces verts ainsi que l'environnement de ladite maison. L'acquisition foncière nécessaire se fera sur la base de 30,00    le m2.

Fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an susdits.

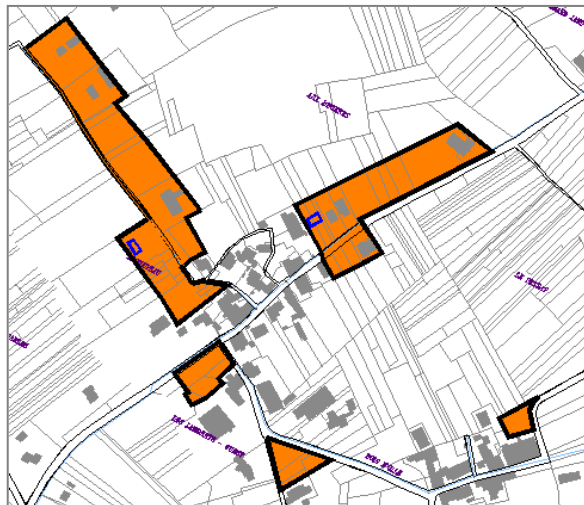
Pour copie conforme,

Le Maire,

R. CADUSSEAU.



Ci-dessus : Extrait du registre de délibérations de la commune approuvant l'implantation de la maison d'accueil pour personnes âgées sur la commune

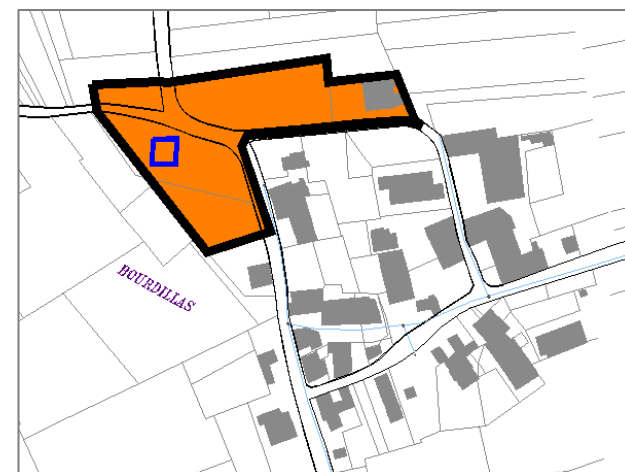


Ragonneau et Bois d'Ollé

Dans les hameaux de Ragonneau et de Bois d'Ollé la zone UB correspond à des espaces où des constructions à vocation d'habitat se sont développées de manière ponctuelle. **L'objectif du périmètre de la zone UB dans ces hameaux est de créer une continuité bâtie entre ces constructions isolées et l'espace bâti correspondant à la zone UA et donc par conséquence de fixer des limites de l'urbanisation dans ces hameaux et de les densifier. Par ailleurs, ce zonage permet de préserver les espaces naturels et agricoles adjacents.** Etant donné la distance séparant parfois certaines constructions de la zone UA, des dents creuses ont été identifiées et capitalisées dans le potentiel de développement de la commune.

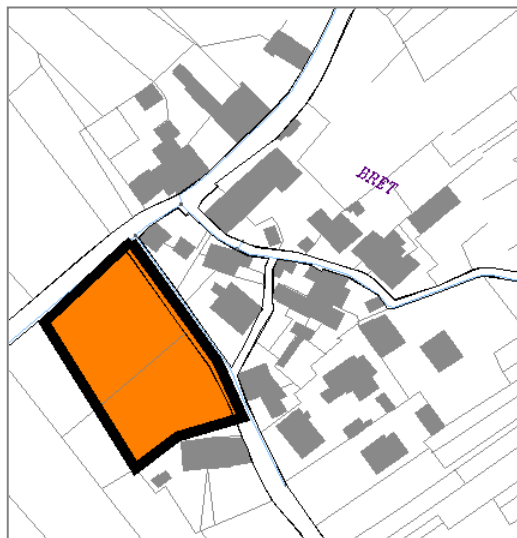
Bourdillas

Comme introduit dans la définition de la zone UA pour ce hameau, la zone UB correspond dans cette zone à des parcelles situées à la marge Ouest du hameau. Ces parcelles non bâties directement connectées à la zone UA du Bourdillas représentent un potentiel de développement pour la commune et cela sans impacter les espaces naturels environnants le hameau. Des projets d'habitations ont été identifiés dans ce secteur.



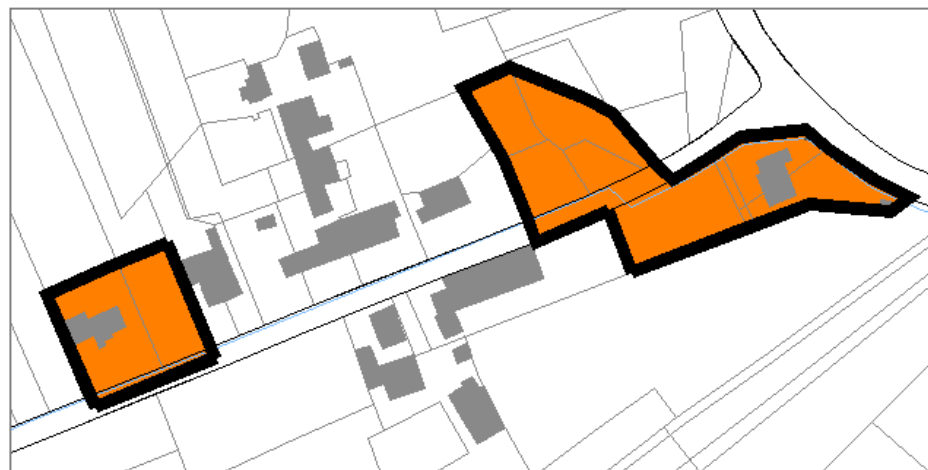
Bret

La zone UB de Bret correspond à des espaces situés au Sud du hameau et sont directement connectés avec la zone UA dans ce secteur. **Ces espaces permettront la densification du hameau dans la continuité directe du bâti existant et conforteront précisément les limites de celui-ci par rapport aux espaces agricoles adjacents.** Il s'agit ici d'un potentiel supplémentaire pour l'ensemble de la commune.



Barraill Caillau

Au Barraill Caillau, la zone UB correspond, soit à du bâti isolé récent de type pavillonnaire qu'il convient **d'intégrer dans la zone urbaine afin de le connecter à la zone UA et de fixer strictement les limites de ce hameau** ; il s'agit dans ce cas de la partie Nord du hameau, directement connectée à la zone UA un projet de construction a été identifié. **Les limites fixées pour la zone UB dans ce hameau permettent de « borner » l'urbanisation et de préserver parallèlement les espaces naturels environnants.**



Houmelat

Le hameau du Houmelat est intégralement classé en zone UB. En effet, les constructions identifiées dans ce secteur ont majoritairement une vocation d'habitat et correspondent à du bâti récent de type pavillonnaire. Les limites de la zone UB dans ce hameau ont été définies par les constructions existantes et permettent de **structurer le secteur en fixant les limites de l'urbanisation voire de densifier certains espaces** ; les espaces naturels et agricoles environnants sont ainsi préservés. Le secteur Ouest de développement du hameau correspond à des projets identifiés.



Principes réglementaires et justifications

OBJECTIFS	ARTICLES CONCERNES	RÈGLES LES PLUS REPRESENTATIVES DE L'OBJECTIF
Renforcer la vocation d'habitat dans la zone UB et permettre la mixité fonctionnelle sous réserve de ne pas nuire à l'habitat existant.	Article 1 Article 2	Les constructions à vocation d'habitat, de commerces et des services sont autorisées dans la limite de 30% d'emprise au sol (article 9). Les constructions à usage artisanal sont autorisées à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat. Les zones de stockage ou dépôts de matériaux sont autorisées sous réserve que ceux-ci ne soient pas visibles depuis l'espace public ou intégrés dans des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant. Les extensions de bâtiments agricoles existants et les annexes agricoles liées à une fonction de stockage sous réserve de ne pas générer de nuisances (olfactives, sonores, polluantes) vis-à-vis de l'habitat existant.
Assurer une desserte optimale par l'ensemble des réseaux et assurer une connexion optimale des nouvelles constructions.	Article 3 Article 4	Les énergies renouvelables sont à privilégier pour approvisionner les constructions neuves. Obligation de connecter les nouvelles constructions ou installations au réseau d'eau potable et aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution. En l'absence de réseaux collectifs, obligation de prendre des mesures alternatives et individuelles sur l'unité foncière (assainissement, eaux pluviales...). Les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et les voies de desserte doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères. Les demi-tours doivent être réalisables dans les voies en impasse.
Implantation des constructions de manière structurée et en recul par rapport aux constructions existantes.	Article 6 Article 7	Les constructions devront être implantées en observant un recul de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue. Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

OBJECTIFS	ARTICLES CONCERNES	RÈGLES LES PLUS REPRÉSENTATIVES DE L'OBJECTIF
Des constructions intégrées dans leur environnement.	Article 10 Article 11	La hauteur des constructions ne sera pas supérieure à 7m. Les constructions prendront en considération la topographie originelle et non l'inverse. L'aspect des constructions sera typique de la région, les couvertures seront en tuiles ou le cas échéant en ardoise si les bâtiments en sont déjà recouverts. Les façades seront similaires à la dominante des façades avoisinantes, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts interdit. Les clôtures ne sont pas obligatoires mais le cas échéant leur hauteur maximale n'excédera pas 1,60m.
Du stationnement privé.	Article 12	Le stationnement des véhicules se fera en dehors de la voie publique.
Préservation des éléments protégés.	Article 13	Les espaces boisés classés et les éléments à préserver au titre de l'article L 123-1-5-II-2° seront protégés.

3. La Zone UL

Objectifs

La zone UL prévue par le zonage du PLU de Générac correspond à l'espace public situé au droit la Mairie, le long de la route départementale 134. Cette zone est destinée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêts collectifs. Le classement de cette zone permet d'afficher un réel projet pour le Bourg de Générac et de consacrer exclusivement un espace à l'implantation d'équipements publics ou d'intérêts collectifs afin de renforcer la centralité de la zone (en plus de la mairie, de l'église et de l'école) et de renforcer la vocation de pôle de vie du Bourg.

Les enjeux liés à cette zone sont divers :

- aménager la zone dans le respect de critères architecturaux et urbanistiques cohérents avec le reste du Bourg,
- connecter cet espace au Bourg et au reste du territoire,
- répondre de manière adéquate aux besoins en équipements en cohérence avec l'évolution démographique envisagée.



Surfaces

SURFACE TOTALE UL	POTENTIEL CONSTRUCTIBLE	DENSITE BATIE ENVISAGEE	LOGEMENTS ENVISAGEABLES
0,97 ha	-	-	-

Délimitation

La zone UL est située dans le Bourg de Générac et plus précisément au droit de la Mairie le long de la route départementale 134. La zone est totalement intégrée au Bourg puisque dans la continuité directe de la zone UB à l'Est et de la zone UA à l'Ouest, la Mairie et l'  cole situées de l'autre côté de la RD134 étant classées en zone UB. La zone UL est donc intégrée au cœur du bourg, à vocation d'habitat, de commerce et de services et se situe à proximité immédiate d'entités majeures pour la commune, elle est idéalement située.

Les limites de la zone UL sont don fixées par des entités urbaines au Nord, à l'Est et à l'Ouest et par des espaces agricoles au Sud.



Principes réglementaires et justifications

OBJECTIFS	ARTICLES CONCERNES	RÈGLES LES PLUS REPRÉSENTATIVES DE L'OBJECTIF
Consacrer cette zone à l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.	Article 1	Toutes les constructions sont interdites exceptées celles destinées aux équipements publics et d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de la commune sous conditions qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et naturel. Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.
Assurer une desserte optimale par l'ensemble des réseaux et assurer une connexion optimale des nouvelles constructions.	Article 3 Article 4	Les énergies renouvelables sont à privilégier pour approvisionner les constructions neuves. Obligation de connecter les nouvelles constructions ou installations qui le nécessitent au réseau d'eau potable et aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution. En l'absence de réseaux collectifs, obligation de prendre des mesures alternatives et individuelles sur l'unité foncière (assainissement, eaux pluviales...). Les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et les voies de desserte doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères. Les demi-tours doivent être réalisables dans les voies en impasse.
Implantation des constructions de manière structurée et en recul par rapport aux constructions existantes.	Article 6 Article 7	Les constructions devront être implantées en observant un recul de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.
Des constructions intégrées dans leur environnement.	Article 10 Article 11	La hauteur des constructions ne sera pas supérieure à 7m. En cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux seront de même nature que l'existant. Les clôtures seront constituées d'un grillage à grosse maille sans soubassement, doublées éventuellement d'une haie vives composée d'essence locale et leur hauteur maximale n'excédera pas 1,60m lorsqu'elle sont en bord de voie publique et de 2,00m en fond de parcelle et en limites latérales.
Du stationnement privé.	Article 12	Le stationnement des véhicules se fera en dehors de la voie publique.

LES ZONES NATURELLES « N »

Les zones naturelles et forestières, ou zones N sont relatives aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, de milieux naturels, de 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 (...). Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à 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 » (Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

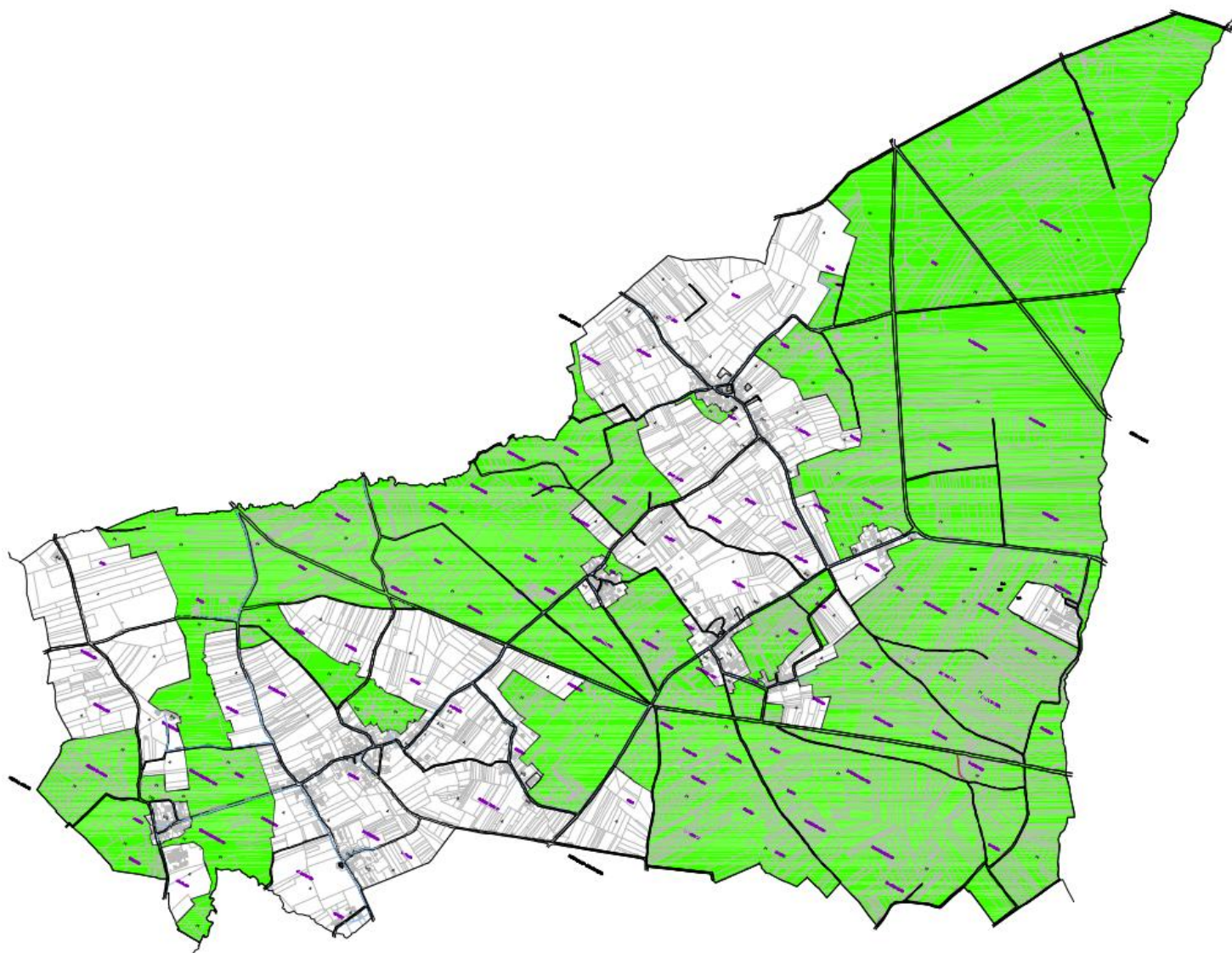
Objectifs

La zone naturelle de la commune de Générac correspond à une zone non équipée, appartenant à l'espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent. La zone naturelle comprend tous les éléments naturels remarquables identifiés sur le territoire communal et notamment ceux constituant la Trame Verte et la Trame Bleue communale :

- les zones humides,
- les espaces boisés,
- l'ensemble du réseau hydrographique de la commune,
- l'ensemble des espaces non bâtis et non voués à l'activité agricole.

Les objectifs pour cette zone sont principalement de permettre la préservation, la protection et la valorisation des éléments naturels indiqués ci-dessus. Dans cette optique la zone prévoit une réglementation spécifique, notamment par rapport aux possibilités de construction. L'ensemble des éléments naturels de Générac représentent des enjeux importants pour la commune et participent à ce titre au maintien et à la prospérité de biodiversité, à la préservation de l'identité naturelle communale et également à la préservation des paysages, véritable attrait du Générac.

Indépendamment de la zone naturelle, des espaces boisés classés ont été définis pour préserver au mieux les espaces naturels remarquables de la commune (voir le paragraphe justification des servitudes d'urbanisme particulière).



Surfaces

SURFACE TOTALE N	POTENTIEL CONSTRUCTIBLE	DENSITE BATIE ENVISAGEE	LOGEMENTS ENVISAGEABLES
620,65 ha	-	-	-

Délimitation

La zone naturelle de Générac représente une part importante du territoire communal. Cette zone est présente sur l'ensemble Nord du territoire s'étendant ainsi jusqu'à la limite Est communale et ce jusqu'au hameau de l'Houmelat. La zone dans ce secteur s'étend jusqu'au hameau du Barrail Caillau mais ne s'étend pas jusqu'au Bourg qui est entouré par des terres à vocation agricole. La zone naturelle a ensuite été définie le long du vallon du ruisseau de Bret jusqu'à la limite Ouest de la commune où elle s'étend jusqu'au vallon du ruisseau du Bourdillas où elle traverse d'Est en Ouest la commune de Générac.

Notons que des espaces ponctuels ont été classés en zone naturelle sur l'ensemble du territoire et notamment au Sud du hameau de Bourdillas, à l'Ouest du hameau des Drouillards et au Sud du Bourg.

Principes réglementaires et justifications

OBJECTIFS	ARTICLES CONERNES	REGLES LES PLUS REPRESENTATIVES DE L'OBJECTIF
Préserver le patrimoine naturel de Générac.	Article 1 Article 2	Dans cette zone, seules sont autorisées sous conditions : Les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières s'ils respectent l'équilibre du milieu et les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires aux réseaux et services publics sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux. L'aménagement, restauration et changement de destination des constructions existantes dans le respect de la volumétrie existante et les extensions des constructions existantes, à usage d'habitation, dans la limite de 30% de la Surface de Plancher existante et que l'extension soit limitée à une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU. La construction d'abris légers annexes de bâtiments d'habitation existants (abri de jardin, garage, etc...) sous réserve que l'emprise au sol soit limitée à 30m² et qu'elle soit limitée à une par unité foncière à la date d'approbation du PLU. Les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier sous réserve que l'emprise au sol soit limitée à 6 m² par parcelle d'usage et la construction de piscines sous condition de positionner les margelles au niveau du terrain naturel.

Assurer une desserte optimale par l'ensemble des réseaux et assurer une connexion optimale des nouvelles constructions.	Article 3 Article 4	Les énergies renouvelables sont à privilégier pour approvisionner les constructions neuves. Obligation de connecter les nouvelles constructions ou installations qui le nécessitent au réseau d'eau potable et aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution. En l'absence de réseaux collectifs, obligation de prendre des mesures alternatives et individuelles sur l'unité foncière (assainissement, eaux pluviales...). Les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et les voies de desserte doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères. Les demi-tours doivent être réalisables dans les voies en impasse.
Implantation des constructions de manière sécurisée par rapport aux axes viaires structurants de la commune et structurée par rapport aux autres constructions.	Article 6 Article 7	Les constructions devront être implantées en observant un recul de 35 m par rapport à l'axe de la RD 18 et de la RD 252, de 15 m par rapport à l'axe de la RD 137^E et de la RD 134 et de 5m par rapport à l'emprise des autres voies. Les constructions nouvelles seront implantées, soit en mitoyenneté, soit en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Des constructions intégrées dans leur environnement.	Article 10 Article 11	La hauteur des constructions ne sera pas supérieure à 3m. Les extensions ne dépasseront pas les bâtiments existants. La disposition des constructions et leur implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les constructions devront proposer une simplicité de volume et de conception, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux. Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant. Les façades devront être de tons pastels et l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Les clôtures anciennes seront maintenues mais l'emploi de clôtures nouvelles n'est pas une obligation, le cas échéant elles devront avoir une hauteur maximale de 1,60m.
Du stationnement privé.	Article 12	Le stationnement des véhicules se fera en dehors de la voie publique.
Préservation des éléments protégés.	Article 13	Les espaces boisés classés et les éléments à préserver au titre de l'article L 123-1-5-7 seront protégés.

LES ZONES AGRICOLES « A »

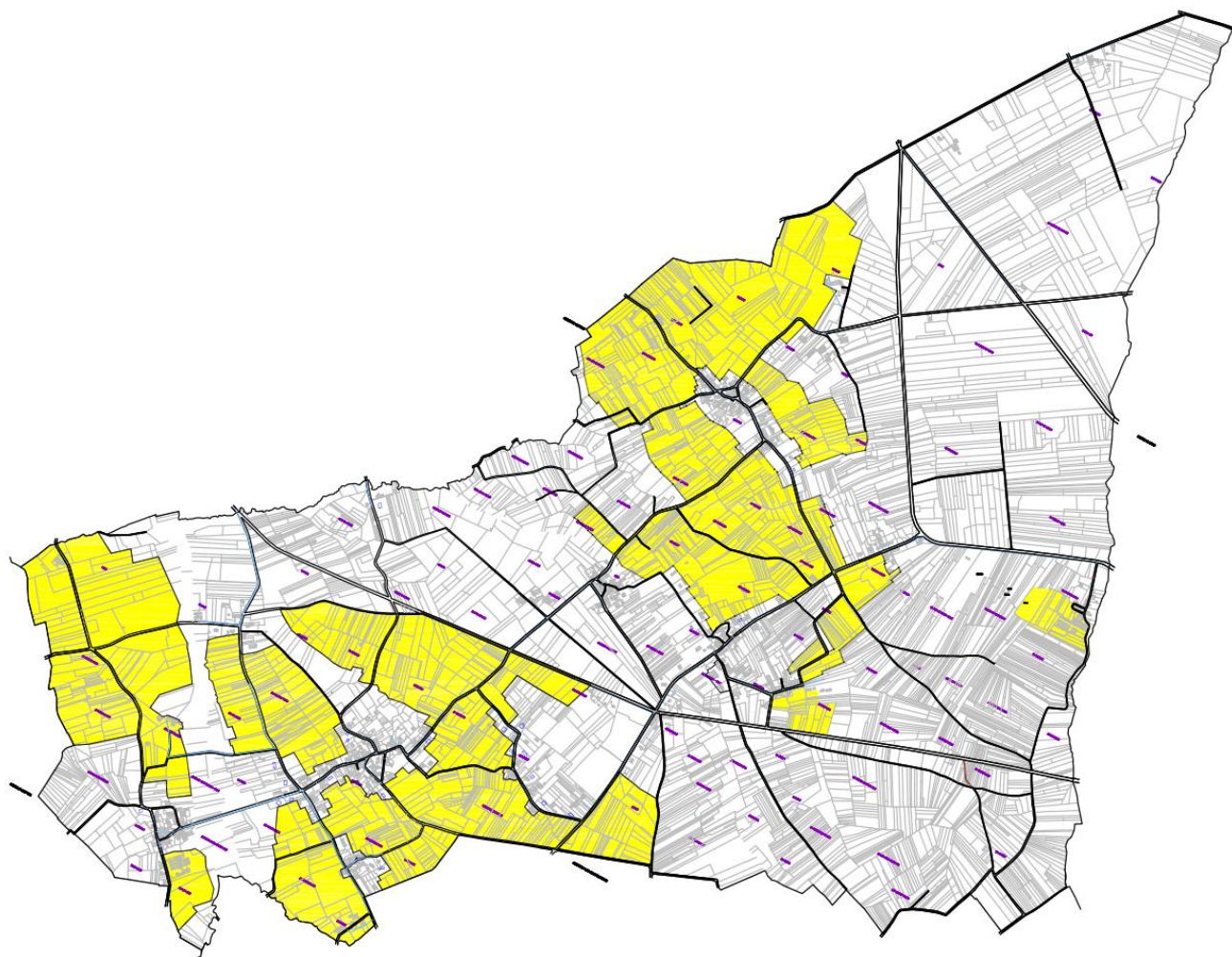
Les zones agricoles, ou zones A, correspondent aux « secteurs de la commune, équipés ou non,    protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A » (Article R.123-7 du Code de l'Urbanisme).

Objectifs

La zone agricole (A) est très présente sur le territoire communal de Générac et permet, à l'instar de la zone naturelle, d'affirmer l'identité rurale de la commune. La définition de cette zone a été réalisée en parallèle d'un travail de diagnostic des éléments agricoles de la commune afin d'identifier exhaustivement les espaces voués à l'agriculture et/ou ceux présentant un potentiel important. Les objectifs pour cette zone sont donc de permettre la préservation des activités agricoles actuelles mais également d'en permettre le renforcement en identifiant clairement par le biais du zonage les espaces strictement réservés à ces fins ; nous le verrons, par le biais du règlement, des mesures permettront la préservation de cette zone.

Les espaces agricoles identifiés et classés en zone A participent à la préservation des paysages et renforcent l'identité de la commune et constituent un élément majeur de l'économie communale : la zone agricole définie dans le PLU est primordiale à Générac.

La zone agricole (A) fait l'objet d'un sous-secteur appelé zone Ah. Elle permet une évolution du bâti non agricole situé en zone agricole.



Surfaces

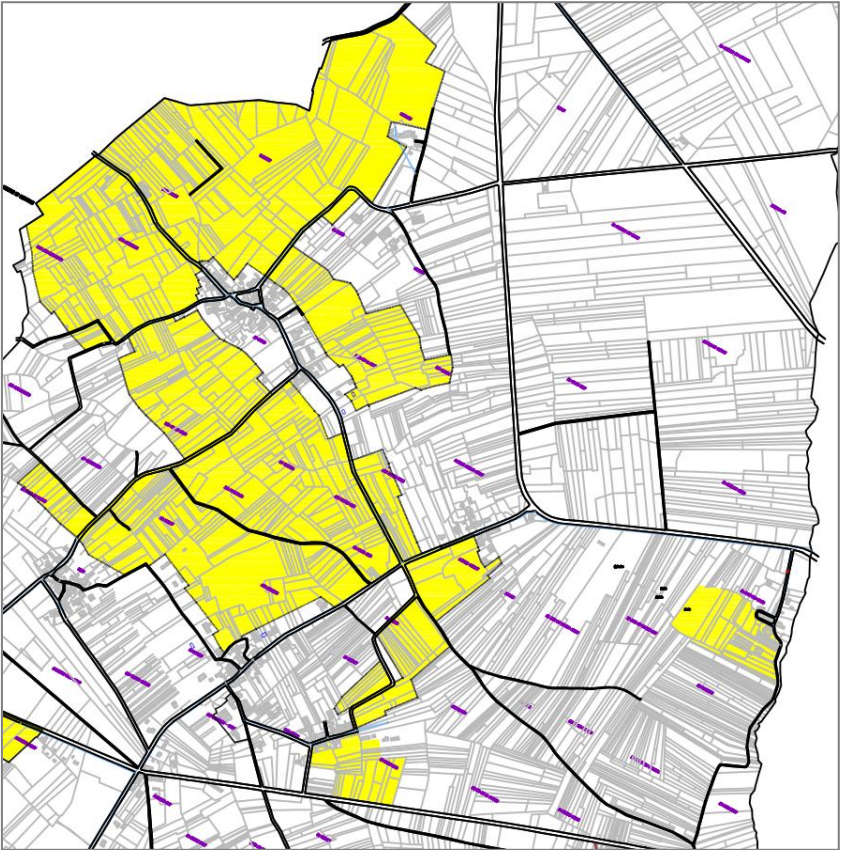
SURFACE TOTALE A	POTENTIEL CONSTRUCTIBLE	DENSITE BATIE ENVISAGEE	LOGEMENTS ENVISAGEABLES
265,4 ha (A stricte)	-	-	-
1,47 (Ah)	-	-	-

Délimitation des zones A

La zone agricole de Générac représente une surface importante du territoire communal et est située principalement autour des hameaux et du Bourg.

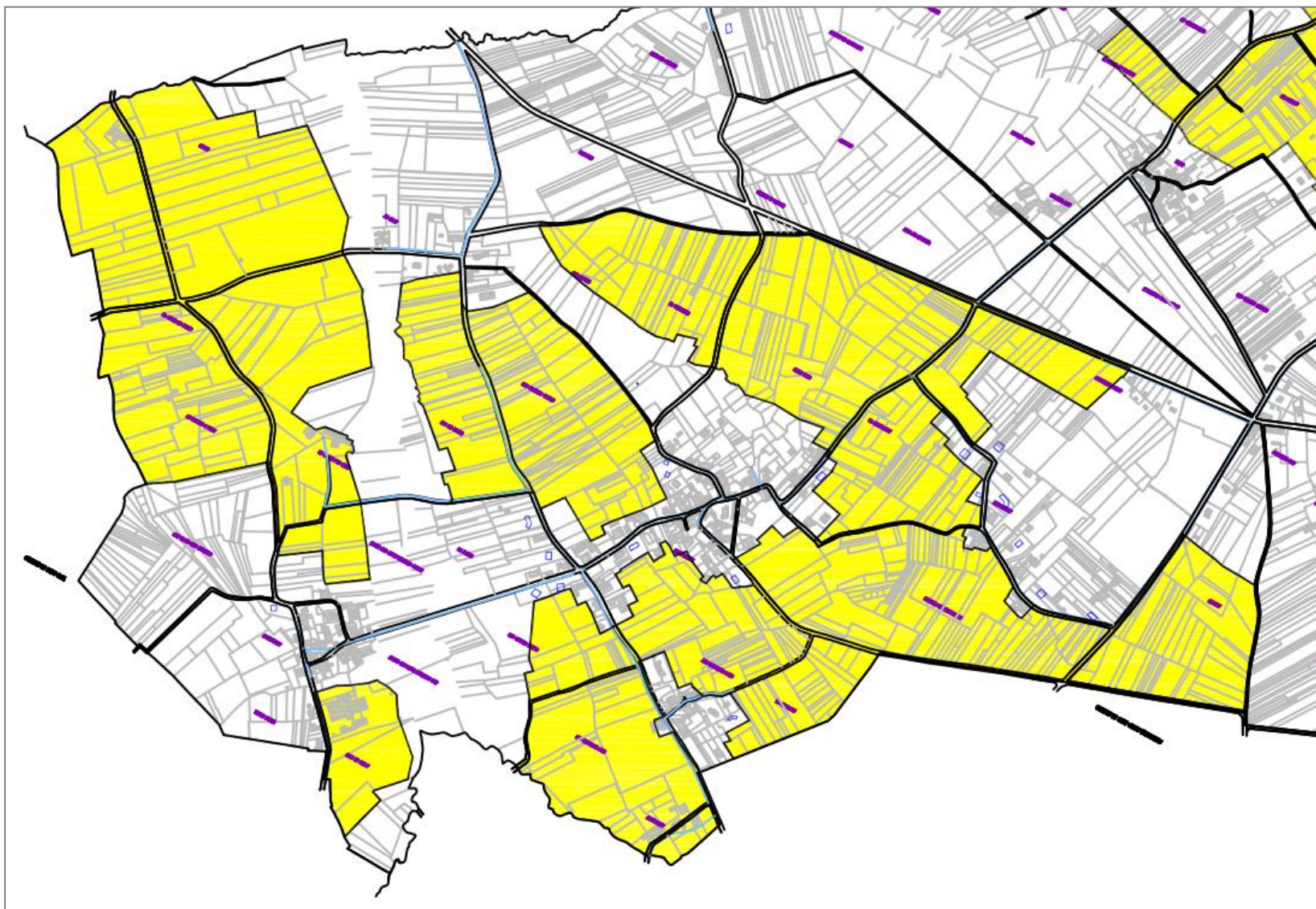
Zone Agricole autour du Bourg et au Nord de la commune

Autour du Bourg ou à proximité, la zone agricole s’étend de part et d’autre de l’entité urbaine et notamment jusqu’aux limites communales à l’Ouest et jusqu’à la zone naturelle au Nord et au Sud-Ouest. A l’Est et au Sud, la zone agricole s’étend jusqu’au hameau de Ragonneau, précisément jusqu’aux zones UB définies et des espaces agricoles inclus en zone A s’étendent depuis le hameau du Barrail Caillau vers le Sud. Notons une exploitation agricole située au cœur des espaces naturels en limite Est de la commune.

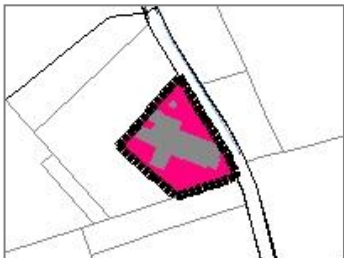


Zone Agricole autour des Drouillards, des Trujeaux, de l'Houmelat et de Bourdillas

La deuxième grande entité agricole identifiée sur le territoire est articulée autour des hameaux des Drouillards, de l'Houmelat et de Bourdillas. Cette zone agricole est limitée à l'Ouest et au Nord par les zones naturelles, au Sud elle est interrompue par la zone naturelle correspondant au vallon du ruisseau du Bourdillas et à l'Est par les limites communales. Enfin, à la marge Sud-Ouest du territoire communal une zone agricole conséquente a   t  e identifiée et représente un potentiel agronomique important.



Délimitation des zones Ah

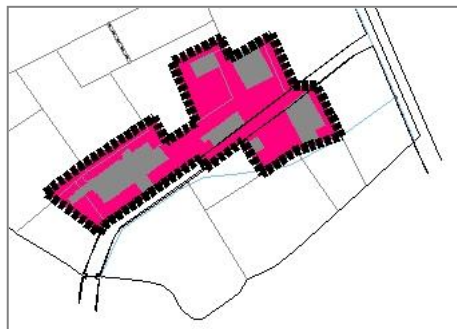
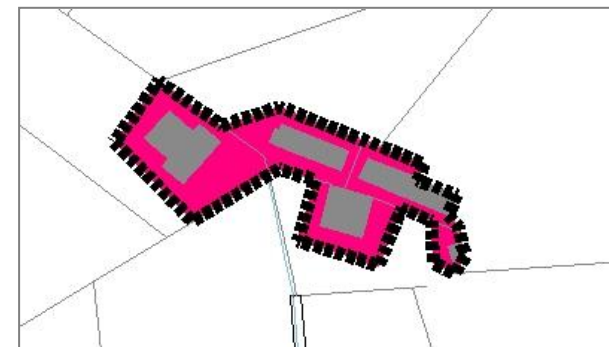


Pinet

Ce bâti est une ferme isolée située à l'extrémité Sud-Ouest de la commune de Générac en plein cœur d'une zone agricole.

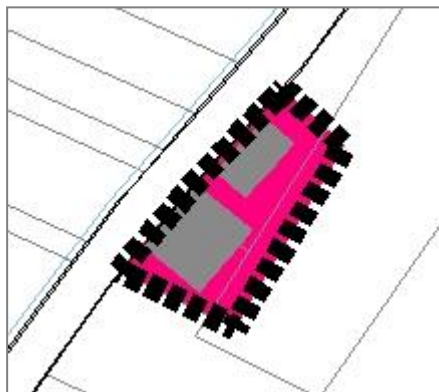
Le moulin de l'eau est un groupement de bâtiments à la limite d'une zone naturelle. Il est composé d'une exploitation agricole, d'une habitation et d'une ruine.

Le moulin de l'eau



Bernadeau

CETTE ZONE SITUEE A L'EXTREME SUD-EST DE LA COMMUNE EST COMPOSE DE PLUSIEURS HABITATIONS.

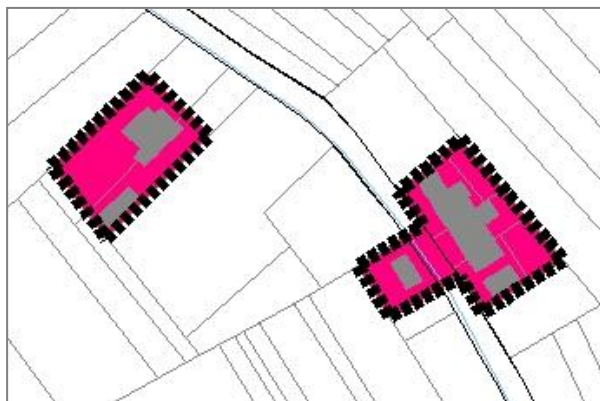
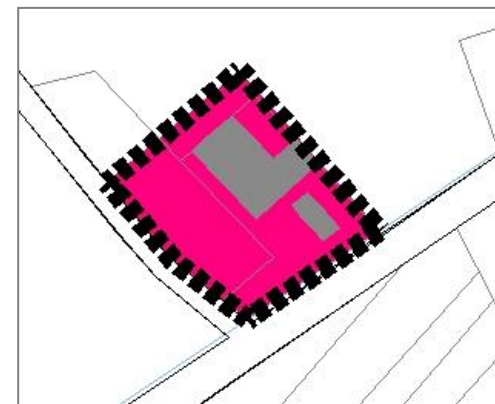


La Champagne

CETTE ZONE RASSEMBLE DEUX CONSTRUCTIONS NEUVES A VOCATION D'HABITATION. ELLE EST SITUEE A LA SORTIE DU HAMEAU DES DROUILLARDS LE LONG DE LA D137/E4.

CETTE ZONE EST SITUEE ENTRE LES HAMEAUX DE RAGONNEAU ET LE BARRAIL CAILLAU, LE LONG DE LA D134 ET A LA LISIERE D'UN ESPACE BOISE CLASSE.

Le Grand Jard



Bois Romain

BOIS ROMAIN EST UN GROUPEMENT DE BATIMENTS SITUE AU NORD DU BOURG DE G  NERAC A L'EXTREMITÉ DE LA COMMUNE. LA PREMIERE ZONE AH, A L'OUEST, RASSEMBLE UNE HABITATION ALORS QUE LA DEUXIEME EST COMPOSEE ESSENTIELLEMENT D'ANCIENS BATIMENTS AGRICOLES AUJOURD'HUI A VOCATION PRINCIPALE D'HABITATION.

Principes réglementaires et justifications

OBJECTIFS	ARTICLES CONCERNES	RÈGLES LES PLUS REPRESENTATIVES DE L'OBJECTIF
Consacrer cette zone au développement de l'activité agricole.	Article 1 Article 2	Sont admises dans la zone agricole les nouvelles constructions à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole et les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement d'affectation, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer l'aspect extérieur de la construction existante. Sont également admis dans la zone, les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition : - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100m du siège d'exploitation - qu'elles disposent d'un accès commun avec l'exploitation. Dans le secteur Ah, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.
Assurer une desserte optimale par l'ensemble des réseaux et assurer une connexion optimale des nouvelles constructions.	Article 3 Article 4	Les énergies renouvelables sont à privilégier pour approvisionner les constructions neuves. Obligation de connecter les nouvelles constructions ou installations qui le nécessitent au réseau d'eau potable et aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution. En l'absence de réseaux collectifs, obligation de prendre des mesures alternatives et individuelles sur l'unité foncière (assainissement, eaux pluviales...). Les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et les voies de desserte doivent satisfaire aux exigences de la sécurité,

		de défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères. Les demi-tours doivent être réalisables dans les voies en impasse.
Implantation des constructions de manière sécurisée par rapport aux axes viaires structurants de la commune et structurée par rapport aux autres constructions.	Article 6 Article 7	Les constructions devront être implantées en observant un recul de 35 m par rapport à l'axe de la RD 18 et de la RD 252, de 15 m par rapport à l'axe de la RD 137^E et de la RD 134 et de 5m par rapport à l'emprise des autres voies. Les constructions nouvelles seront implantées en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Des constructions intégrées dans leur environnement.	Article 10 Article 11	La hauteur des constructions ne sera pas supérieure à 6m. Cependant la hauteur des constructions à usage agricole n'est pas réglementée, seul la hauteur des abris légers pour les animaux ne dépassera pas 3m. En cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux seront de même nature que l'existant. Les couleurs vives et le blanc étant interdits sur les toitures et bardages des bâtiments agricoles, les teintes discrètes sont préconisées.
Du stationnement privé.	Article 12	Le stationnement des véhicules se fera en dehors de la voie publique.
Préservation des éléments protégés.	Article 13	Les espaces boisés classés et les éléments à préserver au titre de l'article L 123-1-5-III-2° seront protégés.

RECAPITULATIF DES SUPERFICIES DES ZONES

	Surfaces	En % du territoire communal
Zones Urbaines – U		
UA	26,66 ha	2,86%
UB	15,55 ha	1,67%
UL	0,97 ha	0,11%
TOTAL U	43,18 ha	4,64%
Zone Agricole		
A	265,4 ha	28,54%
Ah	1,47 ha	0,12%
TOTAL A	266,87 ha	28,66%
Zone Naturelle		
TOTAL N	620,65 ha	66,70%
TOTAL	930,7 ha	100,00%

Comme l'indique la table ci-dessus, la commune de Générac est en grande majorité constituée d'espaces agricoles et naturels qui représentent respectivement 28,66% et 66,7% du territoire communal ce qui précise **l'identité affirmée de Générac autour de la nature sauvage et cultivée**.

Comme justifié jusqu'alors, le zonage établi sur la commune correspond à une volonté forte de la commune de maintenir et de renforcer les espaces voués à l'activité agricole et de maintenir les espaces naturels, tant pour préserver la qualité paysagère communale que pour participer au renforcement de la biodiversité.

Dans cette optique, les espaces destinés aux zones urbaines (UA, UB et UL) ont été maintenu dans les espaces urbanisés existants ou le cas échéant correspondent à des espaces en continuité directe de la trame urbaine actuelle ou en dents creuses : sauf exceptions dans le cas de projet identifiés, la commune veut tendre vers une densification des hameaux (notamment du Bourg et des Drouillards) et souhaite fixer de manière précise les limites de l'urbanisation pour les prochaines années. De manière complémentaire à l'objectif de préserver les espaces agricoles et naturels, la commune a voulu maîtriser son développement urbain. Ces espaces correspondent ainsi à 4,64% du territoire communal.

POTENTIEL CONSTRUCTIBLE COMMUNAL ET ESTIMATION DES CONSTRUCTIONS

ZONES	Superficie totale (ha)	Potentiel constructible réel (ha)	Densité bâtie en logements/ha du potentiel constructible	Potentiel constructible
UA	26,66	0,44	10 logements/ha	4 logements
UB	15,55	5,36	10 logements/ha	53 logements
		TOTAL : 5,8 ha		TOTAL : 57 logements

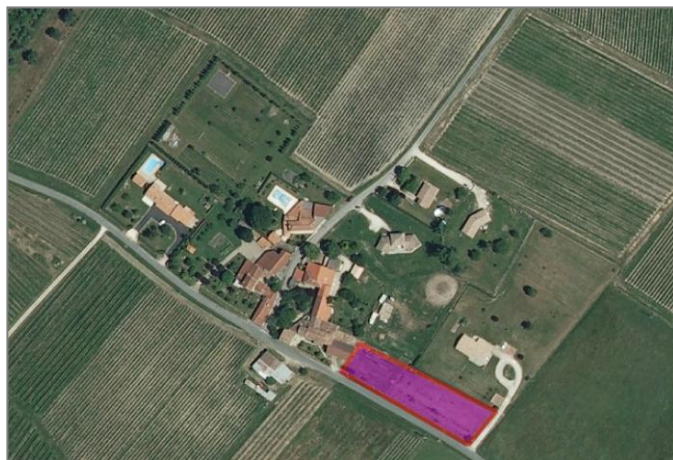
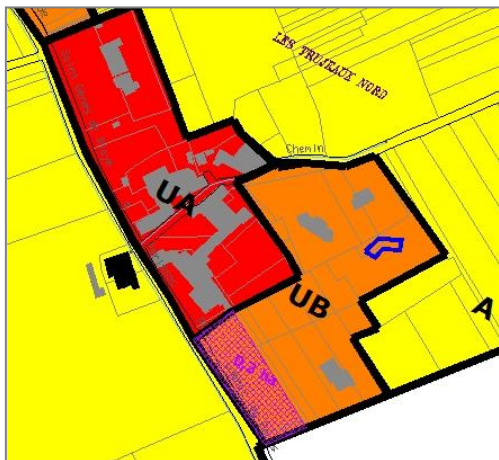
Comme l'indique le tableau ci-dessus, le potentiel constructible réel identifié sur la commune de Générac correspond à 5,8 hectares répartis entre la zone UA (0,44 ha soit 0,04% du territoire) et principalement la zone UB (5,36 ha soit 0,57% du territoire) et représente ainsi 0,62% du territoire communal.

Comme avancé dans la phase de diagnostic et arrêté dans le PADD, les prévisions démographiques envisagées sur la commune prévoient l'arrivée de 170 habitants supplémentaires d'ici à 2020 soit une nécessité de créer entre 47 et 59 logements : d'après la densité moyenne visée dans le PLU de 10 logements par hectare et les dents creuses ou espaces de développement identifiés, 57 logements pourraient alors être créés. Les objectifs du PADD sont respectés.

Afin de mettre en avant les choix de la commune en matière d'ouverture à l'urbanisation, le paragraphe suivant vise à expliquer pourquoi certains secteurs de la commune, pourtant classés en zones urbaines (UA ou UB) n'ont pas été retenus dans le potentiel réel de développement :

ZONES DE RETENTION FONCIERE/DE NON CONSTRUCTIBILITE

Il existe 11 zones non inscrites dans le potentiel de la commune représentant 1,56 hectares soit 0,1% du territoire communal. Ces secteurs ne peuvent être constructibles puisqu'ils sont, soit déjà occupés par des jardins ou des potagers privés, soit traversés par des chemins d'accès vers des constructions privées, soit enclavés et donc sans possibilités d'urbanisation dans des conditions adéquates (accès, recul...). Néanmoins, il s'est avéré opportun de classer en zones urbaines ces secteurs par rapport à une logique de tracé du zonage mais également pour éviter de créer des zones agricoles ou naturelles enclavées au cœur du tissu urbain où d'ailleurs l'usage du sol n'est en aucun cas agricole ou naturel.

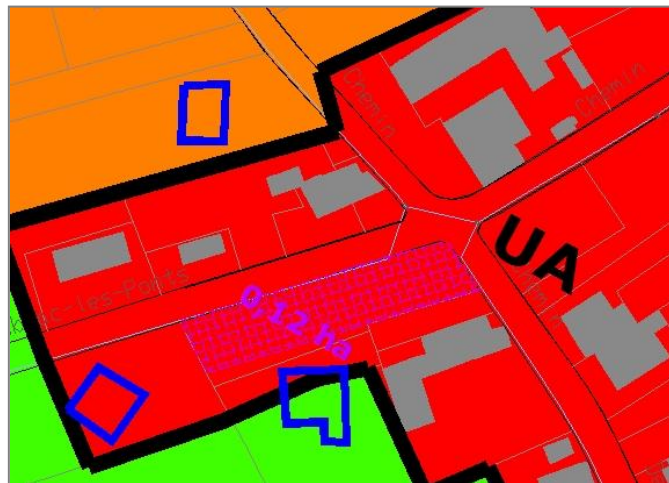


Les Trujeaux

La zone représentée ci-contre ne peut être urbanisée en l'état car elle est traversée par un chemin d'accès vers une construction privée. Par ailleurs, le reste de ces espaces est aujourd'hui utilisé comme jardins privés et potagers. Le classement en zone agricole n'était cependant pas justifié.

Les Drouillards

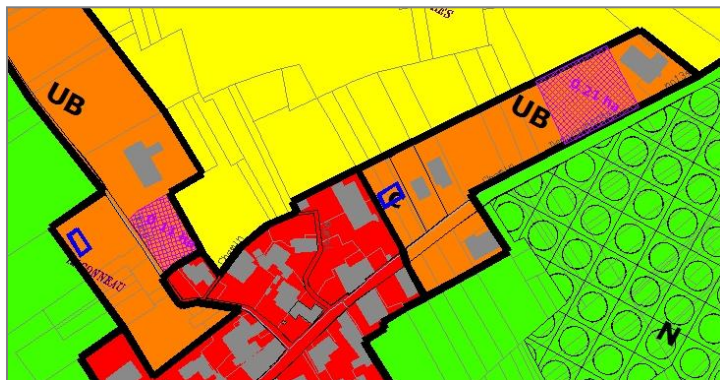
La zone représentée ci-contre ne peut être urbanisée car elle est traversée par un chemin d'accès vers une construction privée et sa surface ne permet pas d'y développer un projet d'urbanisation selon les règles mise en place dans le PLU.



Houmelat

Les zones cartographiées ci-contre ne peuvent être urbanisées car leurs caractéristiques ne permettraient pas leur urbanisation et notamment par rapport aux prescriptions réglementaires du PLU visant à conserver le caractère rural de ce secteur (recul en limite parcellaire). De plus elles sont situées sur des jardins privés.



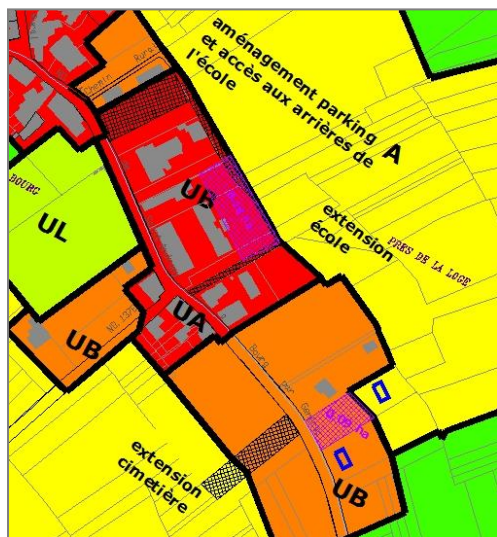
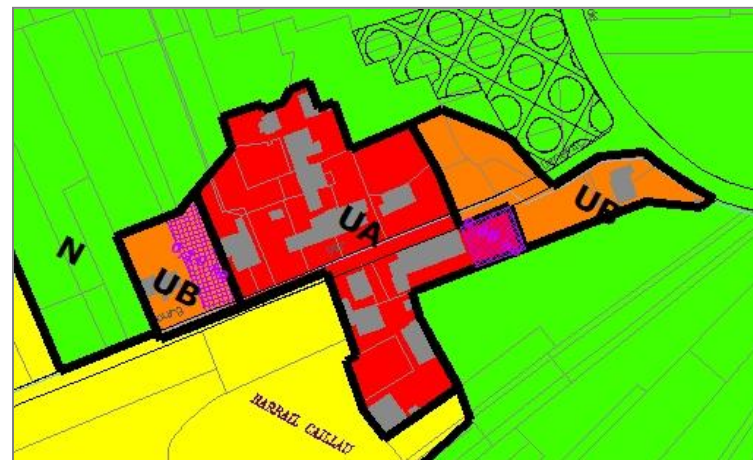


Ragonneau

Les zones représentées ci-contre ne peuvent être urbanisées puisqu'elles se situent soit sur une parcelle comprenant un système de traitement autonome d'assainissement, soit sur un jardin privé et un chemin d'accès vers une construction privée.

Le Barrail Caillau

Les zones cartographiées ci-contre ne peuvent être urbanisées puisqu'elles sont situées soit sur un potager et jardin privé soit sur un terrain privé (avec plan d'eau).



Le bourg

Les zones représentées ci-contre ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation car elles correspondent respectivement à l'accès prévu vers le groupe scolaire ou car elles sont traversées par un chemin d'accès vers une construction privée.

JUSTIFICATION DES SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES

JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

1. Généralités

Les emplacements réservés correspondent à des espaces communaux voués à l'intérêt général et au profit de la collectivité. L'Article L 123-1-5 V° précise que le règlement du P.L.U peut « Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ».

2. Les emplacements réservés sur la commune de Générac

Quatre emplacements réservés sont prévus sur la commune de Générac et sont tous envisagés à l'intérieur du Bourg. Ils permettront à terme d'atteindre des objectifs fixés dans le PADD en contribuant notamment à l'aménagement du bourg et à son renforcement comme pôle de vie principal de la commune. Les emplacements réservés correspondent principalement à des extensions d'équipements existants ou à des aménagements de zones de stationnement.

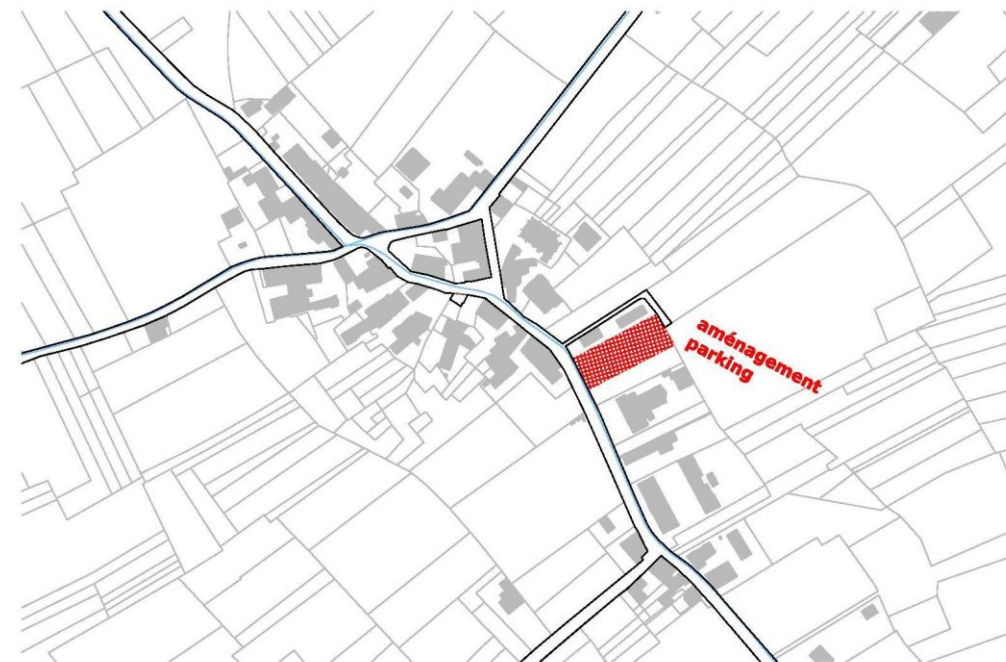
Emplacement réservé n°1 : Aménagement du parking adjacent à l'église

L'emplacement réservé n°1 a été défini dans le Bourg à proximité immédiate de l'église, dans la continuité de l'actuel parking. Il est envisagé d'agrandir le parking de l'église afin de répondre aux besoins croissants avérés et de satisfaire les nécessités de stationnement communal dans ce secteur et notamment ceux en lien avec le fonctionnement de l'église. Afin de répondre de manière optimale aux critères d'intégration paysagère auxquels est soumis le centre du Bourg, il est prévu de réaliser, en plus de l'aménagement surfacique du parking à proprement dit, un traitement paysager de cet espace afin de l'intégrer idéalement avec son environnement bâti mais aussi naturel, caractérisé par la présence des zones agricoles environnantes.



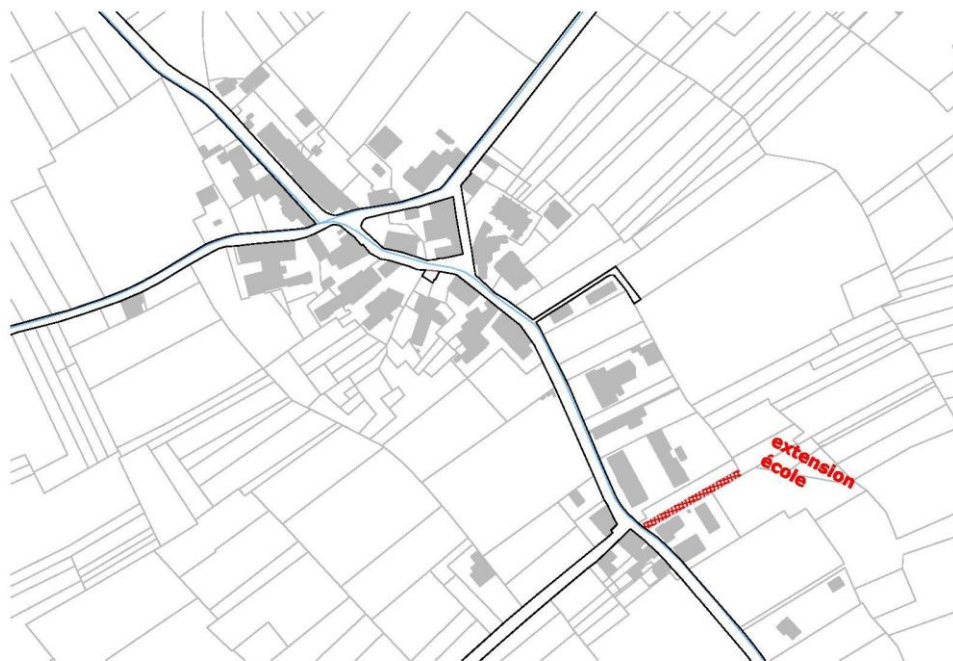
Emplacement réservé n°2 : Aménagement d'un parking

L'emplacement réservé n°2 a été défini dans le Bourg, le long de la route départementale 134 à l'Ouest de la Mairie. Cet emplacement réservé doit permettre de répondre à terme aux nécessités de stationnement futures sur le Bourg et notamment celles liées au fonctionnement de la Mairie et de l'espace public situé au Sud, de l'autre côté de l'axe viaire. En effet, comme présenté en amont de ce rapport, il est envisagé d'aménager l'espace public situé au Sud de la Mairie afin d'y implanter des équipements publics et d'intérêt collectif ; la réalisation d'un tel aménagement va engendrer une nécessité certaine de stationnement qu'il convient de combler. La situation de cet emplacement réservé au cœur du Bourg est idéale.



Emplacement réservé n°3 : Extension de l'école

L'emplacement réservé n°2 correspond au projet d'extension de l'école dans sa partie Est. En effet, il est envisagé d'accroître la surface consacrée à l'école de Générac en développant la partie Est de son espace récréatif et plus précisément en aménageant une bande située sur l'ensemble de la largeur de la parcelle consacrée à l'équipement scolaire.



Emplacement réservé n°4 : Extension du cimetière

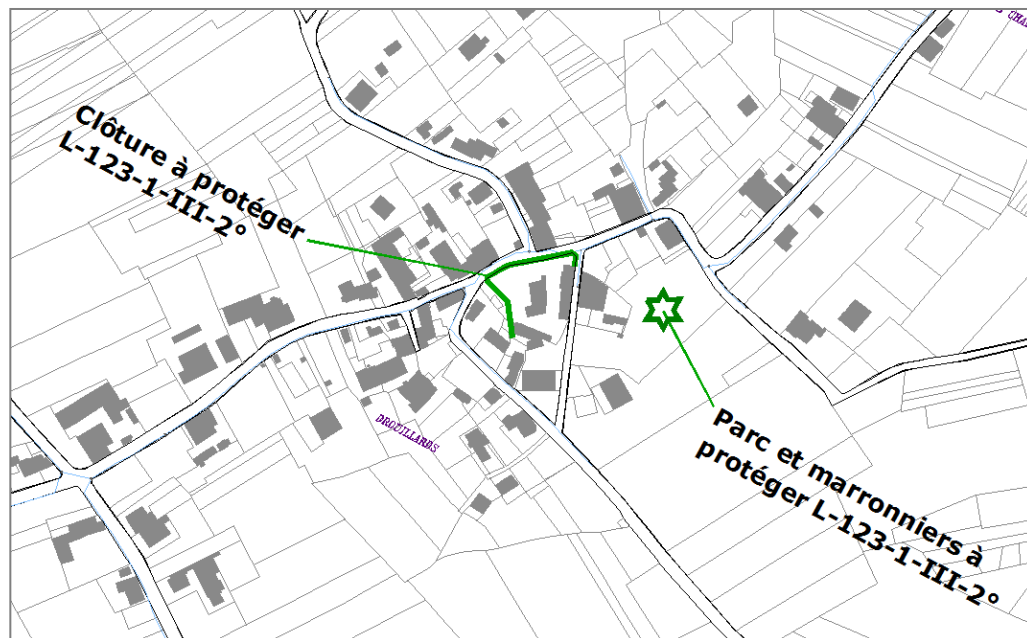
L'emplacement n°4 est situé à l'entrée Est du Bourg et correspond à l'extension du cimetière. Il est en effet envisagé d'augmenter la capacité du cimetière communal afin de répondre aux besoins et notamment en aménageant la parcelle située dans la continuité du cimetière actuel le long de la route départementale 134. L'extension prévue est localisée en majeure partie en zone UB, seule son extrémité Sud est localisée en zone agricole.



JUSTIFICATION DES ELEMENTS DU PATRIMOINE A PRESERVER

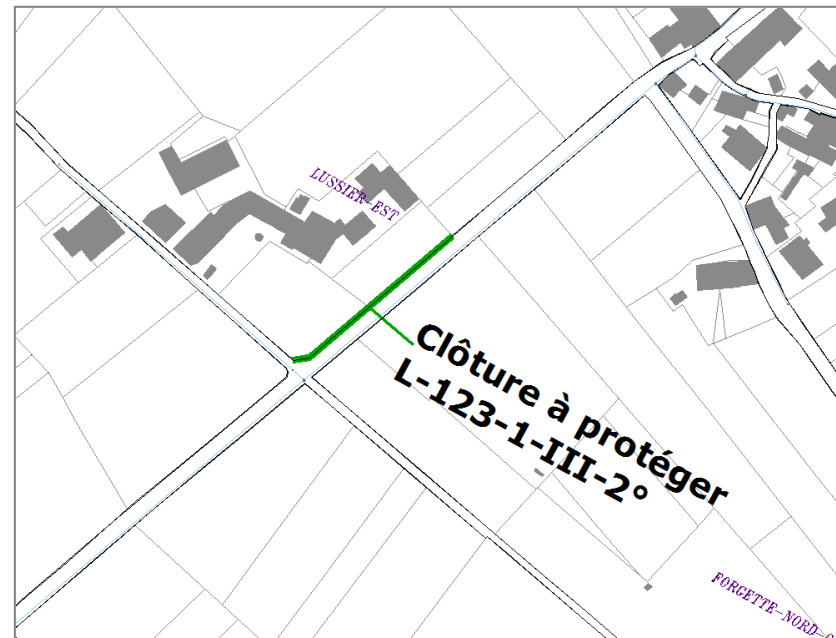
Les éléments du patrimoine à Préserver sur la commune de Générac ayant été identifiés répondent aux dispositions de l'article L 123-1-5-II-2  du Code de l'Urbanisme : « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »

Sur le territoire communal de Générac quatre éléments ont été identifiés comme nécessitant une protection spécifique au regard de l'article L-123-1-5-III-2  précédemment cité :



Une clôture à protéger dans le hameau des Drouillards

Un parc et des marronniers   protéger dans le hameau des Drouillards

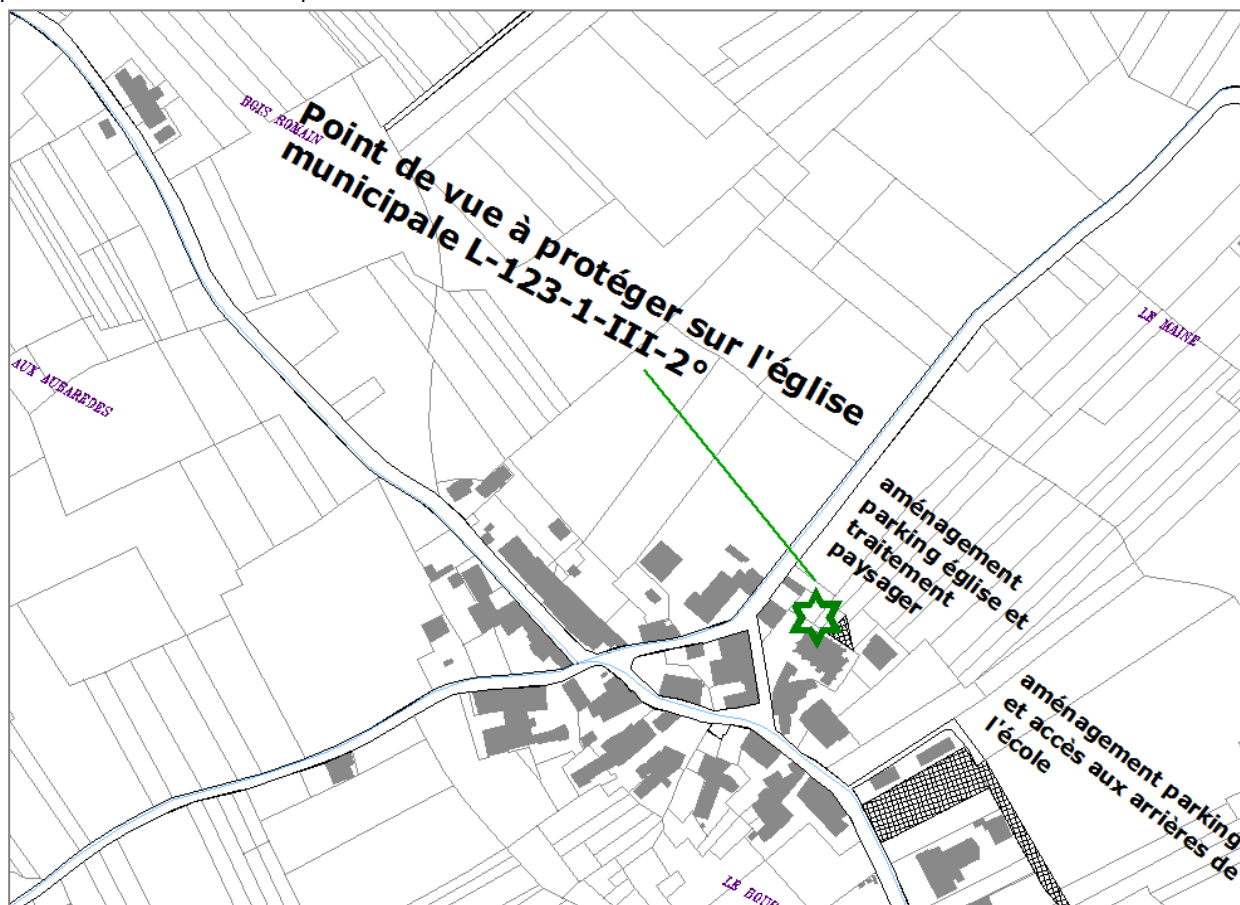


Une clôture à protéger en entrée de Bret

Voici les prescriptions réglementaires associées à ces éléments :

- **Pour les clôtures** : la conservation des clôtures anciennes et le cas échéant, en cas de restauration ou rénovation, la clôture doit être de qualité, les matériaux choisis similaires avec la clôture initiale et une déclaration préalable doit être faite en Mairie.
- **Pour le parc et les marronniers** : l'objectif est ici de préserver l'ensemble parc/marronniers. Toute intervention susceptible de changer le caractère de cet espace doit donc être déclarée au préalable en Mairie de Générac en gardant à l'esprit que la vocation de cet espace n'est pas d'être urbanisé.

Enfin, le quatrième élément identifié au titre de l'article L-123-1-5-III-2   du code de l'urbanisme est le point de vue existant sur l'  glise municipale en entrée Nord de Générac. Ce point de vue est d'une grande qualité et valorise, d'une part le monument et d'autre part l'ensemble de l'entrée de ville.



Le point de vue sur l'  glise communale et sur l'entrée du Bourg à préserver

Voici les prescriptions réglementaires associées à cet élément :

- **Point de vue à protéger** : le point de vue est à préserver. Pour cela, tout projet de construction situé au Nord de celui-ci et pouvant affecter le panorama sur l'entrée du Bourg de Générac est soumis à une étude préalable en Mairie (dans le cadre du dépôt des certificats d'urbanisme notamment) mais peut être refusé si il remet en cause la qualité paysagère et la valorisation patrimoniale de ce secteur.

JUSTIFICATION DES ESPACES BOISÉS CLASSES

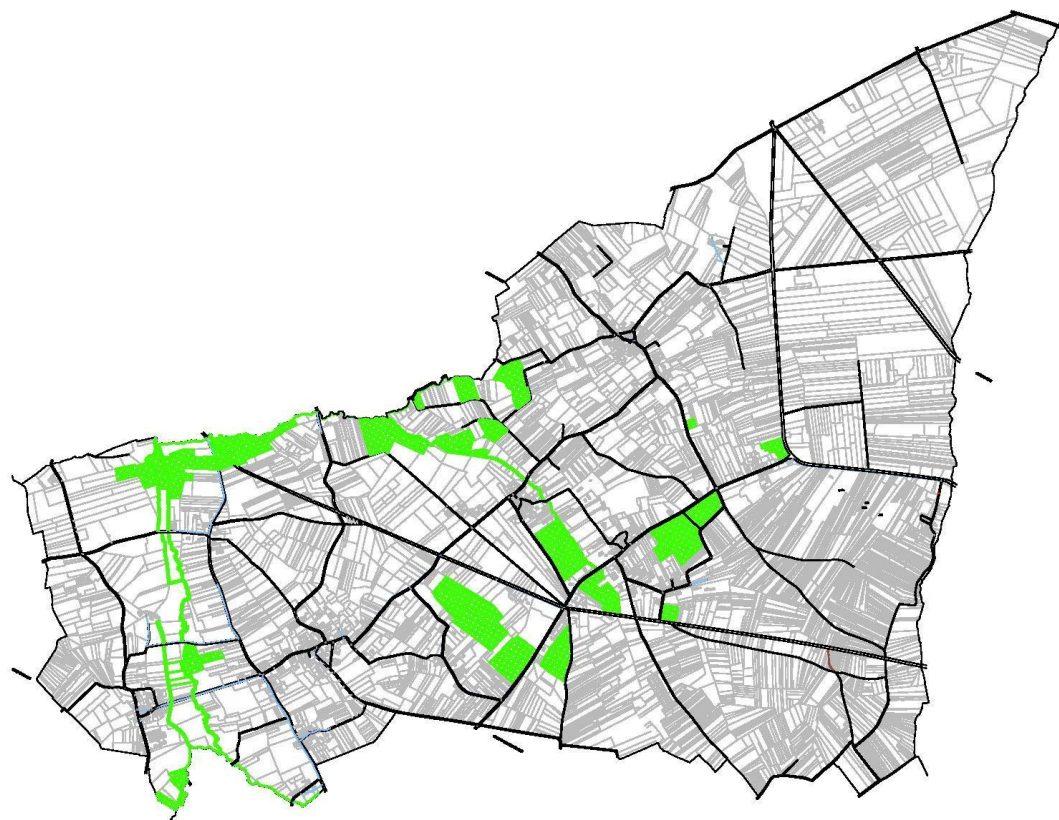
L'Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme prévoit l'intégration éventuelle des Espaces Boisés Classés dans les P.L.U :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. »

Les espaces boisés classés de la commune de Générac correspondent aux différents ripisylves présentes sur le territoire et notamment à celles des ruisseaux des hameaux de Bourdillas et de Bret respectivement situés au Sud du territoire communal et au Nord du hameau de Bret.

Différents boisements, situés au cœur de la zone naturelle (N) et majoritairement au dans la partie Sud du Bourg sont également définis comme des espaces boisés classés et correspondent à des espaces boisés aux surfaces relativement importantes et dont la densité végétale justifie ce classement.

Les espaces boisés classés ont été mis en place afin de protéger la ripisylve le long des différents cours d'eau et d'assurer une protection de la couverture forestière communale. Ces espaces représentent une richesse écologique indispensable au développement faunistique et floristique et contribuent en grande partie à la préservation de la Trame Verte présente sur la commune.



COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-MUNICIPaux

LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT

Le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de Saint-Savin n'a pas été élaboré lors de la réalisation du PLU de Générac et seule une étude stratégique réalisée sur le territoire du Syndicat Mixte du Pays de la Haute Gironde a été réalisée. Le Syndicat Mixte du Pays de la Haute Garonne et les cinq Communautés de communes (CDC) du Pays (CDC Blaye, Bourg en Gironde, Cubzaguais, Estuaire, Saint-Savin) ont en effet initié en 2005 une étude préalable sur l'habitat dans l'optique de mettre en place, à terme, des Plans Locaux de l'Habitat dans chaque Communauté de communes. Cette étude stratégique est arrivée à son terme courant 2007 et deux communautés de communes ont alors validé la synthèse finale de ce document, la CDC de l'Estuaire fin 2007 et la CDC de Saint-Savin début 2008.

Les risques principaux en matière d'habitat liés aux territoires du Pays de la Haute Gironde mis en exergue par cette étude sont :

- *Le risque d'un développement banalisé et mal maîtrisé qui irait à l'encontre des principes de Développement Durable et de la volonté des communes de préserver leur cadre de vie et de renforcer l'attractivité de leurs bourgs,*
- *Le risque de renforcement du phénomène d'étalement urbain,*
- *Le risque de perte d'identité et de diversité de la population,*
- *Le risque de difficultés d'intégration pour les nouveaux arrivants,*
- *Le risque de dépendance accrue par rapport à l'agglomération bordelaise.*

Le PLU de Générac permet par les orientations qui ont guidées son élaboration de prendre en considération ces différents risques et notamment en développant son Projet d'Aménagement et de Développement Durables autour de deux axes forts :

- **Renforcer la vie locale et l'attractivité de la commune,**
- **Offrir un cadre de vie de qualité aux habitants de Générac.**

Par ailleurs et plus concrètement, le PADD de Générac par une série de mesures permet de répondre aux enjeux exposés ci-dessus :

Le risque d'un développement banalisé et mal maîtrisé qui irait à l'encontre des principes de Développement Durable et de la volonté des communes de préserver leur cadre de vie et de renforcer l'attractivité de leurs bourgs :

Le PLU de Générac prévoit de mettre en place une politique de l'habitat en cohérence avec les objectifs de croissance démographique et l'équilibre structurel de la population et de permettre par el biais des zones UA et UB le développement de l'habitat, des commerces et des services dans les hameaux et dans le Bourg. Les formes urbaines prévues dans ces zones respectent par ailleurs le patrimoine bâti existant.

Le risque de renforcement du phénomène d'étalement urbain :

Le PLU de Générac prévoit trois zones urbaines, la zone UA, la zone UB et la zone UL. Ces zones sont limitées aux hameaux et au Bourg de Générac et aucune zones urbaines n'est envisagée à la marge des entités urbaines existantes ; la commune dispose d'un patrimoine agricole et naturel fort qu'elle souhaite préserver.

Le risque de perte d'identité et de diversité de la population :

Un des objectifs affirmé du PADD de Générac est de permettre l'arrivée sur la commune de nouvelles populations et d'assurer prospérité à la population existante. Pour cela les zones urbaines sont conservées et renforcées afin de permettre un développement maîtrisé de la population, notamment la zone UA où seront privilégiées les opérations de réhabilitation du bâti ancien afin d'accueillir des populations jeunes. Dans la zone UB, les espaces en dents creuses identifiés permettront par ailleurs de développer de l'habitat individuel, pour de jeunes ménages par exemple.

Rappelons que les objectifs de développement retenus sur la commune prévoient à l'horizon 2020 la création de 47 à 59 logements

Le risque de difficultés d'intégration pour les nouveaux arrivants :

Afin de permettre une intégration optimale des nouveaux habitants, le PLU de Générac prévoit l'implantation sur son territoire de nouveaux équipements structurants dans le Bourg et notamment de permettre l'extension de son école. Par ailleurs, comme précisé antérieurement, un des objectifs clés du PADD est de renforcer les hameaux des Drouillards et de Ragonneau ainsi que le Bourg comme véritables pôles de vie, soit par l'implantation d'équipements et d'aménagement de l'espace public, soit en permettant l'implantation de commerces et services assurant ainsi à la population une offre minimale de proximité.

Le risque de dépendance accrue par rapport à l'agglomération bordelaise :

Comme précisé dans l'étude stratégique réalisée sur le territoire du Syndicat Mixte du Pays de la Haute Gironde, les déplacements domicile-travail ont considérablement augmenté, notamment sur la CDC de Saint-Savin avec une augmentation constatée de 32,4% sur la période 1999-2006. Afin de limiter la « fuite » des ménages hors de la commune et notamment à des fins professionnelles, le PLU prévoit à court et long terme des mesures permettant l'implantation de nouvelles activités économiques sur le territoire communal. Dans le Bourg et les hameaux, les commerces et services seront autorisés comme introduit en amont et les activités artisanales seront également autorisées sous réserve de ne générer aucune nuisance sur l'habitat. Par ailleurs et à plus long terme, la zone 2AUX permettra l'implantation d'activités économiques sur le territoire ce qui renforceront ainsi la part d'emplois directement générée sur la commune.

Enfin, le classement stricte en zone agricole d'une partie importante du territoire vise à préserver et à renforcer l'activité agricole.

LE SCHEMA DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL DE LA GIRONDE

Le schéma de développement commercial de la Gironde a été adopté pour une durée de 6 ans par l'Observatoire départemental d'équipement commercial (O.D.E.C) lors de sa réunion du 29 mars 2006 et a fait l'objet d'une décision d'approbation par arrêté préfectoral en date du 21 avril 2006. **Lors de l'élaboration du PLU de la commune de Générac il n'est donc plus en vigueur.**

Néanmoins, dans l'optique d'élaborer un PLU en accord avec tous les documents supra-communaux, l'objectif défini par le Schéma de Développement Commercial de la Gironde de **Conforter les pôles de proximité** est retranscrit à l'échelle communale de Générac et dans les proportions de son contexte territorial : **Comme précisé à plusieurs reprises en amont de ce rapport, les zones UA et UB permettent l'implantation de commerces et services et d'artisanat sous réserve de ne pas nuire à l'habitat existant.**



LE SDAGE ADOUR-GARONNE

« Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne est un document de planification pour la gestion équilibrée des ressources en eau et des milieux aquatiques du bassin Adour-Garonne. Il précise l'organisation et le rôle des acteurs, les modes de gestion et les dispositions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs qualitatifs et quantitatifs qu'il fixe pour l'ensemble des milieux aquatiques, dont le bon état des eaux. »

Le SDAGE Adour-Garonne s'étend sur près de 115000 km² et concerne les régions Aquitaine, Midi-Pyrénées, la moitié Sud de Poitou-Charentes et une partie du Limousin, de l'Auvergne et du Languedoc-Roussillon ; 6916 communes sont concernées par ses objectifs et Générac en fait partie.

Suite au travail réalisé pour élaborer ce document, il a été mis en évidence qu'un risque de ne pas atteindre le bon état des eaux en 2015 est avéré sur l'ensemble du bassin. Des pressions relatives aux pollutions, à la morphologie et à l'hydrologie des milieux aquatiques ainsi qu'aux déficits structurels estivaux et automnaux de ressources en eaux constituent une réelle difficulté à l'atteinte du bon état des eaux sur l'ensemble des milieux aquatiques dès 2015.

Afin de palier à ces problématiques plusieurs orientations fondamentales ont été définies et constituent le socle du SDAGE ; elles reprennent notamment des dispositions existantes dans le SDAGE de 1996 :

- Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance,
- Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques,
- Gérer durablement les eaux souterraines et préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides,
- Assurer une eau de qualité pour des activités et usages respectueux des milieux aquatiques,
- Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire.

Dans une démarche de développement durable ainsi que dans le but d'élaborer un P.L.U sur la commune de Générac qui réponde aux enjeux du SDAGE Adour-Garonne les orientations énoncées ci-dessus ont été prises en considération. Pour cela, la commune de Générac a élaboré son P.L.U en plaçant l'eau au cœur de toutes ses orientations de développement afin de préserver cette ressource et de conserver voire renforcer les milieux aquatiques fragiles et/ou remarquables.

Concrètement, les mesures suivantes ont été prises tout au long de l'élaboration du P.L.U :

- Prise en compte de l'écoulement naturel des eaux de pluies dans toutes les zones de développement envisagées sur la commune,
- Conservation des cours d'eau présents sur le territoire,
- Valorisation et préservation des ripisylves présentes sur le territoire communal par leur classement en zone N et en espaces boisés classés,
- Définition des Trames Verte et Bleue sur l'ensemble de la commune,

LE SAGE NAPPES PROFONDES DE GIRONDE

La commune de Générac est concernée par le SAGE Nappes profondes de Gironde approuvé par arrêté préfectoral du 25 novembre 2003.

Le SAGE Nappes profondes de Gironde concerne le milieu aquatique des eaux souterraines de formation miocène, oligocène, éocène et crétacé. Son périmètre s'étend à tout le département et couvre une superficie de 10 138 m², soit 1 400 000 habitants.

Géré par le SMEGEG, syndicat mixte d'études pour la gestion de la ressource en eau du département de Gironde), il comprend de nombreux enjeux dont les principaux sont :

- L'alimentation des populations en eau potable, économies des eaux et maîtrise des consommations,
- La réduction des prélèvements dans les nappes surexploitées,
- La limitation des risques de pollutions,
- La gestion des nappes d'eaux en bilan et pression,
- La gestion des zones à risque et des enjeux en aval.

Le PLU est compatible avec les orientations fondamentales fixées dans le SAGE.

INCIDENCE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le rapport de présentation évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur (Article R.123-2 du Code de l'Urbanisme). Le PLU de Générac respecte les principes de la Loi Grenelle II promulguée le 12 juillet 2010. A ce titre, la prise en compte des impacts du projet du PLU sur l'environnement doit être étudiée selon :

- un changement essentiel dans le domaine des transports
- une préservation de la biodiversité et une réduction des consommations d'énergie
- une gestion économe et qualitative de l'espace
- une maîtrise des risques, traitement des déchets et préservation de la santé

Selon ces aspects, les impacts ont été analysés à l'échelle communale.

UNE GESTION ECONOMIQUE ET QUALITATIVE DE L'ESPACE

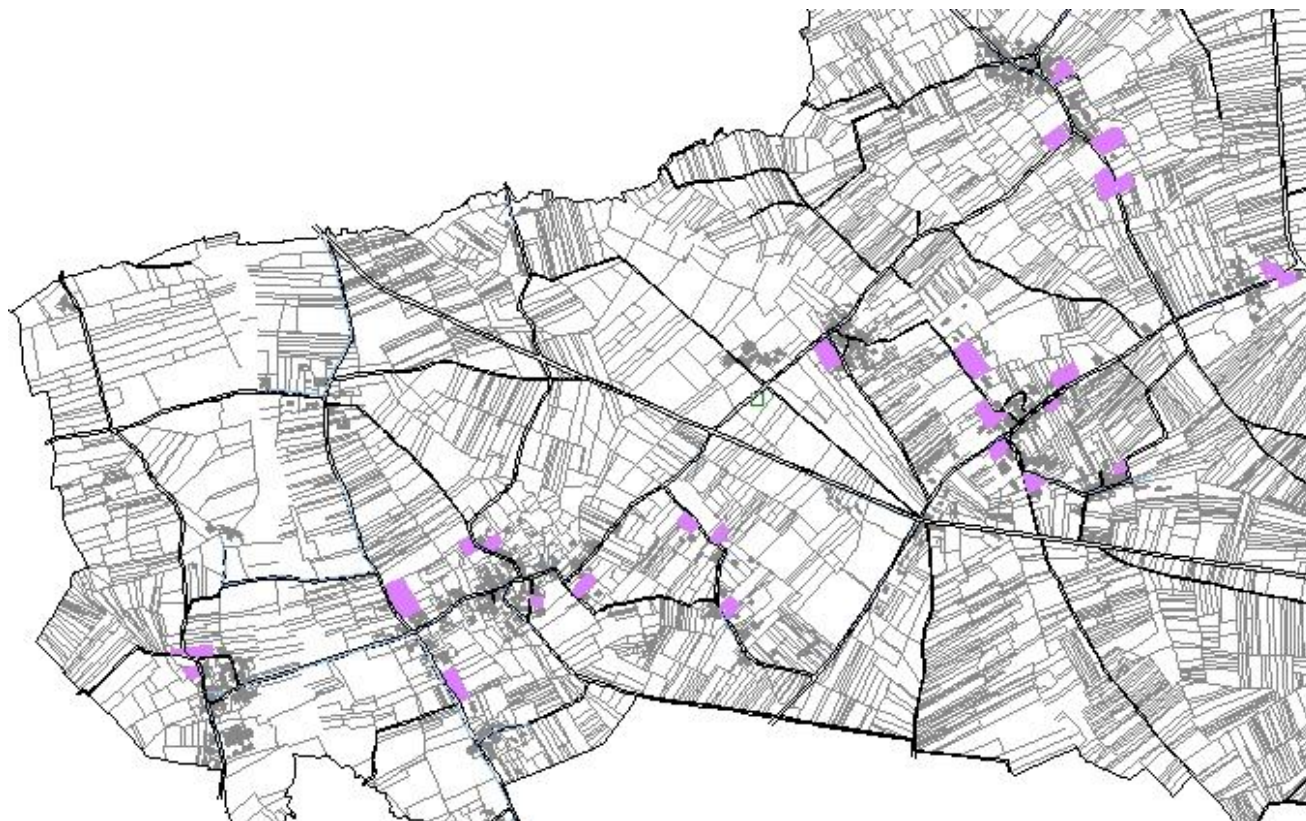
L'un des objectifs primordiaux de la loi Grenelle II est de favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques. Il s'agit donc d'aménager durablement les territoires et lutter contre l'étalement urbain.

A l'échelle communale, le Plan Local d'Urbanisme décline un projet urbain visant à maîtriser le développement de Générac et à rationaliser l'usage de l'espace de façon à :

- Eviter une urbanisation diffuse, consommatrice d'espaces,
- Favoriser l'urbanisation des dents creuses,
- Prendre en compte les espaces à enjeux écologiques (trame verte, chemins de randonnées, ...),
- Minimiser la réalisation de nouveaux réseaux (viaire, assainissement, eau, ...).

La commune ne disposait pas de document d'urbanisme : dans ce contexte un étalement urbain est apparu entraînant la création de dents creuses et d'un certain mitage. **La volonté de la commune a donc été de contrecarrer ce constat en urbanisant majoritairement dans les dents creuses.**

Dents creuses et potentiel constructible



En tout (en incluant les espaces non constructibles en l'état), ce sont 7,36 hectares ouverts à l'urbanisation dont seulement 5,8 hectares sont mobilisables sous la forme de dents creuses ou de secteurs de développement. Comme démontré en amont, 1,56 hectares ne sont pas mobilisables pour des raisons d'occupation du sol actuelle. Le développement effectif de l'urbanisation rendu possible dans le cadre du PLU est donc de 5,8 hectares soit 0,62% du territoire communal.

Le PLU laisse donc une très vaste place (2/3 du territoire communal) aux Zones Naturelles identifiées sur la commune en créant une zone N afin de préserver les espaces remarquables d'un point de vue paysager et écologique. De la même manière, près de 30% du territoire communal est concerné par les zones agricoles ce qui conforte le potentiel agronomique de Générac ainsi que les paysages et l'économie associée. A ce titre, les zones classées AOC sur la commune sont toutes comprises en zone agricole.

D'une manière générale, avec plus de 95% du territoire classé en zone naturelle ou agricole, **l'identité paysagère de Générac, son environnement et son agriculture sont voués à être protégés grâce à la concentration des pôles urbains autour de l'existant ou en densification. La commune a souhaité mettre en avant une gestion économe du sol.**

PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE ET REDUCTION DES CONSOMMATIONS D'ENERGIE

Des mesures s'imposent pour assurer un bon fonctionnement des écosystèmes et notamment favoriser leur bonne qualité écologique. Cet objectif passe par l'élaboration et le respect des trames vertes et bleues, la réduction des pollutions chimiques et celle de la consommation des espaces agricoles et naturels.

La mise en œuvre de trame verte et bleue est l'un des engagements clés du Grenelle de l'Environnement. Il s'agit d'une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire pour que les espèces animales et végétales puissent circuler, s'alimenter, se reproduire, Elle contribue ainsi au maintien des services que nous rend la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, ...

Le Plan Local d'Urbanisme de Générac met en place les dispositions assurant l'intégration, la préservation et la mise en valeur des grands ensembles naturels du territoire communal. Le classement en zone naturelle de plus de 66% du territoire communal contribue à cette préservation de même que la définition des espaces boisés classés le long des cours d'eau et sur des espaces naturels remarquables. Il prend ainsi en compte les paysages et protège les espaces d'intérêt écologique selon leur sensibilité environnementale.

LA TRAME VERTE ET BLEUE

La Loi Grenelle II, dans son chapitre II, titre IV, chapitre II, précise :

La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural.

A cette fin, ces trames contribuent à :

- 1° Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
- 2° Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ; [...]
- 6° Améliorer la qualité et la diversité des paysages.

II. – La trame verte comprend :

1° Tout ou partie des espaces protégés au titre du présent livre et du titre Ier du livre IV ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;

2° Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés au 1° ;

III. – La trame bleue comprend :

1° Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L. 214-17 ;

2° Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L. 212-1, et notamment les zones humides mentionnées à l'article L. 211-3 ;

3° Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non visés aux 1° ou 2° du présent III.

1. La trame verte

La commune de Générac au regard de son caractère ruralo-viticole prédominant comprend des espaces naturels d'une superficie importante et d'une qualité certaine. Ces derniers se trouvent essentiellement sous la forme de chênaies landaises réparties sur l'ensemble du territoire notamment sur la limite Est. Ainsi, la commune, au regard de ses différentes conditions de sols, d'altitude, d'ensoleillement, comporte un nombre relativement important d'écosystèmes : boisements humides, chênaies, prairies humides... Ces éléments créent à la fois un espace environnemental de qualité pour la faune et la flore et un cadre de vie privilégié pour les habitants de la commune qui en fait une trame verte à protéger.

La création d'une vaste zone N participe à la protection stricte du paysage mais surtout des intérêts écologiques liés à tous les espaces remarquables en la matière sur la commune (boisements, ripisylves, cours d'eau, prairies humides...).

La trame verte se traduit également par des espaces boisés classés qui ont été identifiés sur l'ensemble du territoire. Ils sont essentiels car ils constituent une protection territoriale forte et permettent le cas échéant de marquer les « limites vertes » de l'urbanisation.

2. La trame bleue

Les cinq cours d'eau serpentant la commune de Générac sont classés en zone Naturelle N : la Lagune d'Enfer, le Bret, la Bouscade, le Parajot et le Bourdillas. Ce classement permet de les protéger au titre d'espace naturel mais également d'interdire toute construction, notamment agricole, à leurs abords.

Une part importante de boisements bordent les cours d'eau et ont classés à ce titre en zone naturelle du PLU voire identifiés comme espaces boisés classés. Ceux-ci permettent de jouer le rôle de zone tampon entre milieux terrestres et aquatiques, tout en préservant des espaces de vie pour la biodiversité et en laissant à la rivière un espace de liberté suffisant pour assumer naturellement ses périodes d'aléas éventuels. Ces protections contribuent à conserver une bonne qualité des eaux.

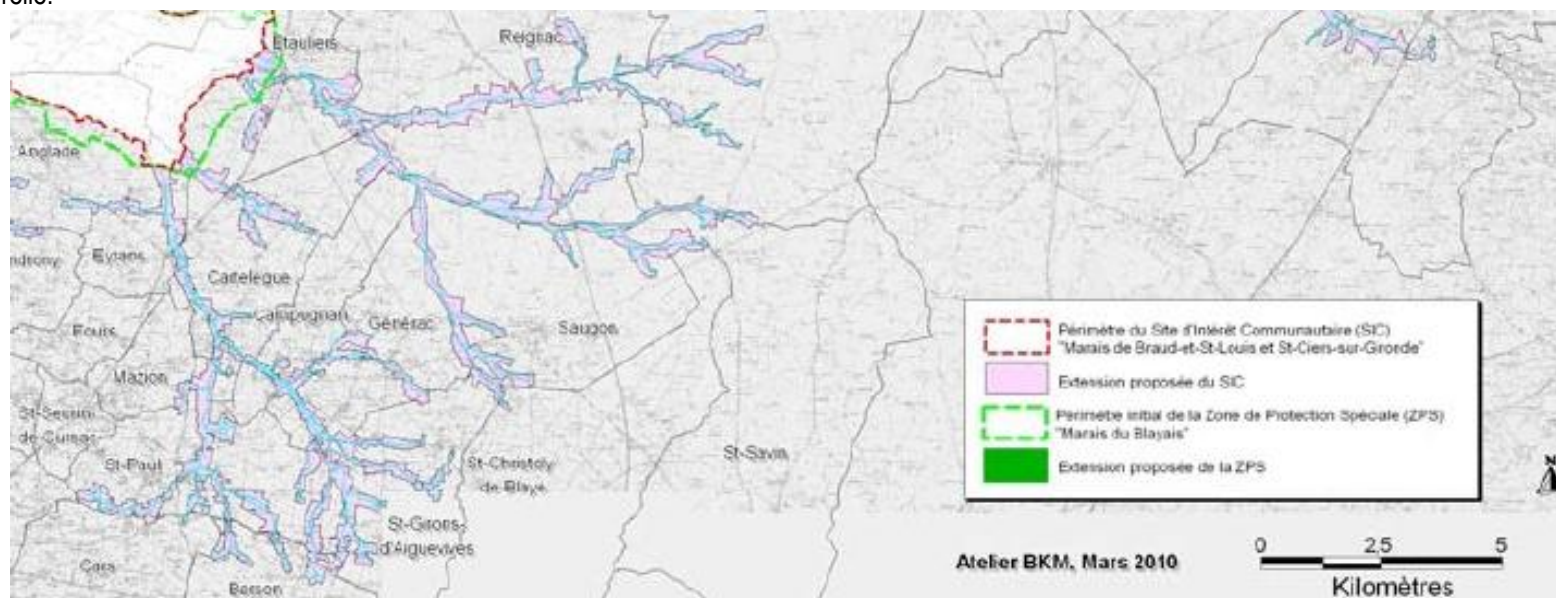
LE PROJET D'EXTENSION DE LA ZONE NATURA 2000

Les sites Natura 2000 FR7212014 « Marais du Bala  s » (Zone de Protection Spéciale), désigné au titre de la Directive Oiseaux, et FR7200684 « Marais de Braud et Saint-Louis et Saint-Ciers sur Gironde » (Site d'Intérêt Communautaire), désigné au titre de la Directive Habitats, s'étendent en rive droite de l'estuaire de la Gironde. Ils font partie de l'entité des marais de Blaye-Mortagne qui eux-mêmes appartiennent, par leurs caractéristiques et leur histoire, au vaste ensemble des marais de l'estuaire de la Gironde. Les sites Natura 2000 recouvrent plusieurs unités géographiques et fonctionnelles :

- le marais de Saint-Louis Saint-Simon et le Petit Marais de Blaye se caractérisent par un paysage plat et ouvert et s'organisent en trois sous ensembles en fonction de la topographie, soit d'ouest en est : le marais desséché, le marais mouillé, le marais mouillé bois   ou bocager,
- le marais de la Vergne, espace moins ouvert, occupé par de grandes roselières, délimité par des haies de frênes et de saules,
- le site FR7200684 « Marais de Braud et Saint-Louis et Saint-Ciers sur Gironde » comprend également la rivière la Livenne et son affluent le Ferchaud (ou Marguerite).

A l'issue de la phase du diagnostic, deux extensions des sites ont été proposées et validées lors du dernier Comité de Pilotage, le 17 mai 2010. Une extension concerne le SIC. Il s'agit ici d'étendre le site Natura 2000 à l'ensemble du réseau hydrographique de la Livenne (affluents et sous-affluents jusqu'à leur source) afin de bien prendre en compte la continuité des habitats d'intérêt communautaire et celle liée au fonctionnement biologique du site : zone d'activités du Vison d'Europe et de la Loutre, axes de déplacement des espèces aquatiques d'intérêt communautaire, (Lamproies et Chabot). Cette extension représente une superficie de 5 795 ha.

Même si l'extension n'est qu'en projet, la commune a d'ores et d  j classé les ruisseaux du Bret, de Bouscade et leurs ripisylves, envisagés en classement Natura 2000, en espaces boisés classés et en zone Naturelle.



Extensions envisagées

LA NATURE EN VILLE

La volonté de restaurer et valoriser la nature en ville est l'un des engagements du Grenelle de l'Environnement, repris dans la loi de programme du 3 août 2009 et dans le plan ville durable dont il constitue l'un des volets. Les objectifs sont l'adaptation au changement climatique, l'amélioration énergétique, la réduction des pollutions, la maîtrise du ruissellement, la création de lien social, le développement des jardins solidaires, le maintien de la diversité biologique... Autant de services que la nature en ville rend et dont la reconnaissance et le développement permettront aux villes de mieux répondre aux attentes des citoyens et de l'environnement.

La commune a pris le parti de préserver le parc et les marronniers au sein du hameau des Drouillards le long de la RD137 E4. Ce parc est préservé au titre de l'article L123-1-5-II-2 . Cet espace est ainsi considéré comme un poumon vert au sein de ce pôle urbain et d'un attrait paysager remarquable. De même la création d'une zone N au sud ouest du bourg de Générac, le long des habitations permet de protéger ces espaces et d'afficher la vocation naturelle de ces terres.

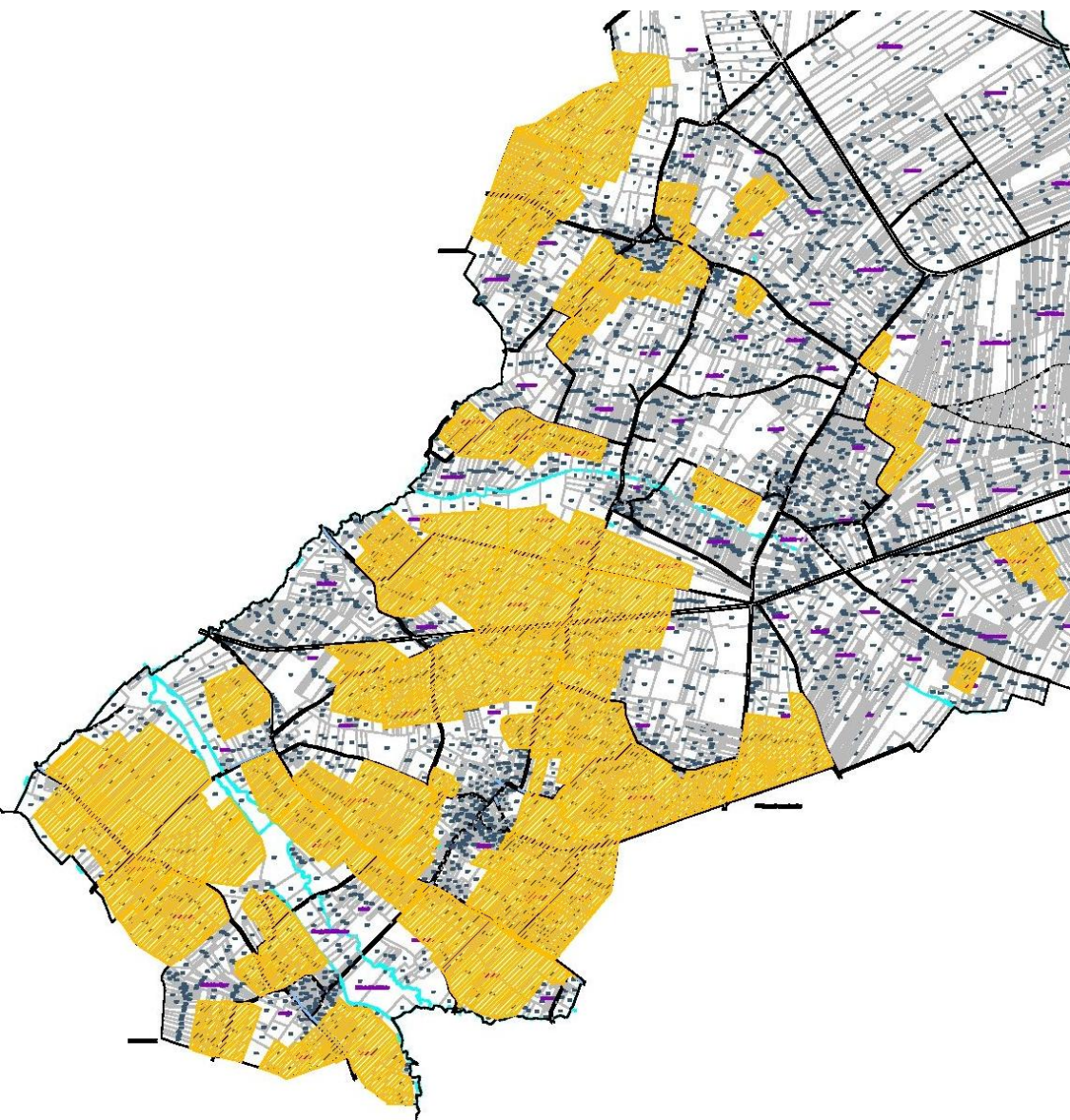
UNE AGRICULTURE DURABLE

A l'échelle communale, les espaces agricoles la majorité des terres AOC sont préservés. Les zones A sont préservées de toute nouvelle construction non nécessaire au maintien des activités agricoles. Les terres AOC qui sont classées en zone UA et UB sont des espaces interstitiels en cœur de centre bourg et de hameaux où les constructions sont présentes historiquement : ce n'est pas un fait de la mise en œuvre du PLU.

La zone agricole (A) est très présente sur le territoire communal de Générac et permet d'affirmer l'identité rurale de la commune. Cette zone, d'une superficie de 266,87 hectares, regroupent les 213 hectares de SAU (chiffre du recensement agricole de 2010) ainsi que d'autres espaces présentant un potentiel important en terme d'agriculture.

Les espaces agricoles identifiés et classés en zone A participent à la préservation des paysages et renforcent l'identité de la commune en préservant un élément majeur de l'économie communale.

De plus, le regroupement de l'urbanisation autour et au sein des entités existantes permet de lutter contre l'étalement urbain et la répression des surfaces agricoles et naturelles et ce, dans un souci de modération de la consommation de l'espace.



Terres AOC (1 res Côtes de Blaye – Côtes de Blaye – Blaye – Blayais – Bordeaux)

EVOLUTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES DEPUIS 10 ANS

En 2000, la commune comptait 25 exploitations sur une surface agricole utile des exploitations de 382 hectares. Au dernier recensement agricole (2010), le nombre d'exploitations s'élève à 14, la SAU moyenne à 213 hectares. L'agriculture se compose de viticulture.

Autrement dit, il y a de moins en moins d'exploitants bien que les surfaces aient augmenté. Cela traduit par une mécanisation et une mécanisation toujours plus intensive de l'agriculture, les territoires étant de moins en moins spécialisés dans un type de culture ou d'élevage.

Afin de lutter contre le recul de l'agriculture, le PLU a mis en place des zones Agricoles (28,54%) et a limité le développement urbain par une majorité d'action visant la densification (moins de 1% du territoire communal est voué au développement de l'urbanisation).

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	total
Nombre de permis de construire	10	6	7	5	3	6	5	3	6 1 permis pour de l'activité	5	1	57 permis + 1 activité soit 5,7 permis par an.
Surface moyenne des terrains (en m²)	2472	2719	2719	4150	3358	2433	4291	1976	2490 16752 (activité)	1574	1444	Terrains de 2962,6 m² en moyenne. Un total de 11,48 ha consommés dont 1,7 ha d'activités.
Densité moyenne (en logts./ha)	4,0	3,7	3,7	2,4	3,0	4,1	2,3	5,1	4,0	6,3	7,0	3,37 logts./ha.

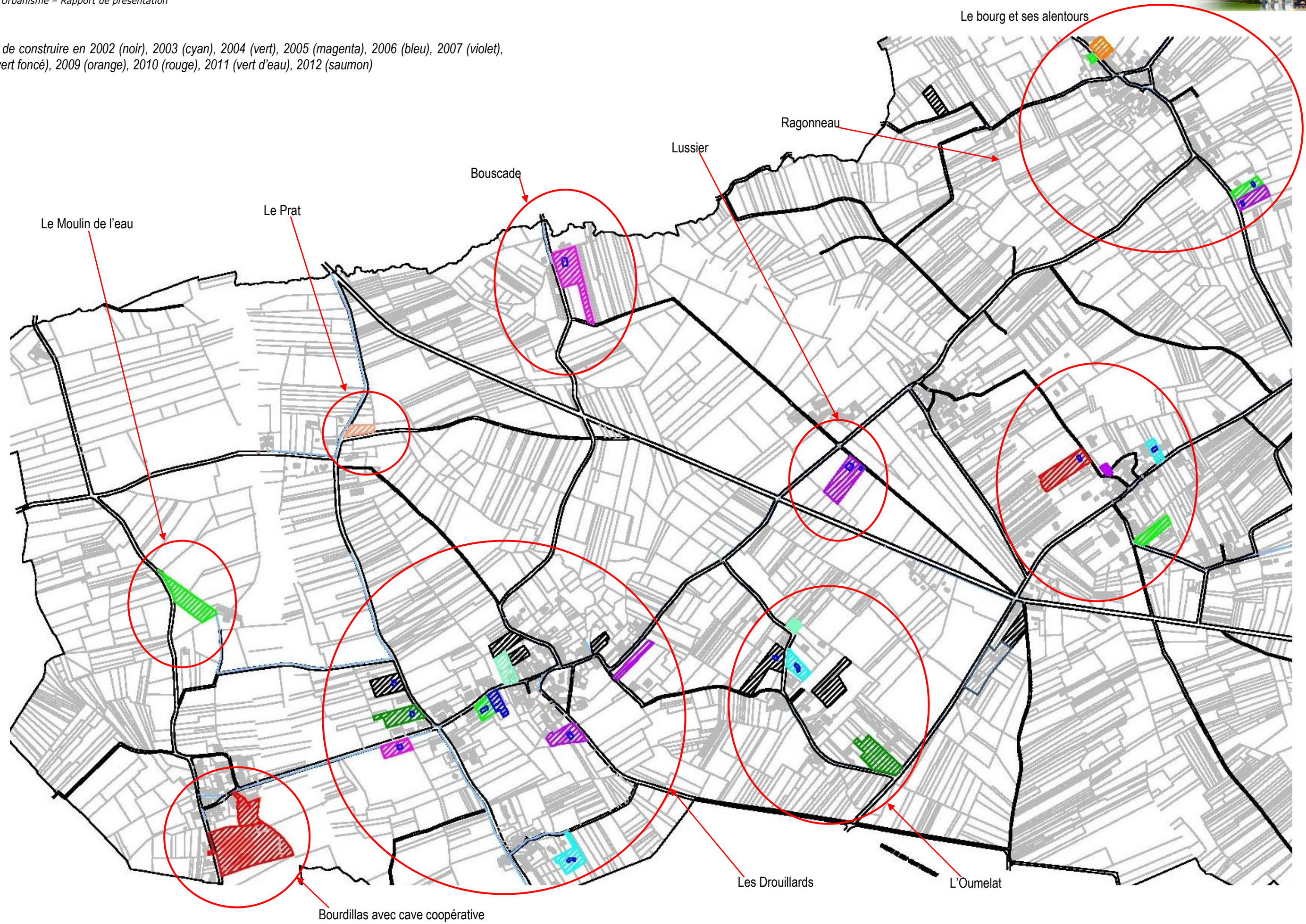
En 10 ans, la commune a consommé plus de 11 hectares en développant des projets de maison individuelle sur des terrains moyens de 2 962,6 m², soit selon une densité moyenne de 3,37 logements par hectare.

Dans le cadre de son PLU, la commune de Générac prévoit un retour du dynamisme démographique selon la tendance observée entre 1999 et 2006 avec l'arrivée de 170 habitants de plus qu'en 2006 et donc un besoin de créer entre 47 et 59 logements (en 2012). Le PLU, par le biais des zones urbaines définies, permet la construction de 57 logements sur 5,8 hectares et donc en observant une densité moyenne de 10 logements à l'hectare.

Les orientations prises dans le PLU permettent d'atteindre les objectifs fixés dans le PADD tout en modérant la consommation d'espaces agricoles et naturels par le biais d'une densification (densité multipliée par 3 par rapport aux dix dernières années).



Permis de construire en 2002 (noir), 2003 (cyan), 2004 (vert), 2005 (magenta), 2006 (bleu), 2007 (violet),
2008 (vert foncé), 2009 (orange), 2010 (rouge), 2011 (vert d'eau), 2012 (saumon)



LA PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU

1. Le réseau d'eau potable

Tout au long de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, les réseaux et leur gestion ont été pris en compte.

La qualité de l'eau distribuée sur la commune est bonne. Selon, les rapports du délégataire du service de l'eau, les prélèvements bactériologiques et physico-chimiques sont conformes.

Le syndicat intercommunal des Eaux du Blayais regroupe les communes d'Anglade, Berson, Braud-et-Saint-Louis, Campugnan, Cars, Cartegue, Civrac-de-Blaye, Donnezac, Etauliers, Eyrans, Fours, Générac, Laruscade, Marcillac, Mazion, Plassac, Plaine-Selve, Reignac, Saint-Androny, Saint-Aubin-de-Blaye, Saint-Caprais-de-Blaye, Saint-Christoly-de-Blaye, Saint-Ciers-sur-Gironde, Saint-Genes-de-Blaye, Saint-Girons-d'Aiguevives, Saint-Mariens, Saint-Martin-Lacaussade, Saint-Palais, Saint-Paul, Saint-Savin, Saint-Seurin-de-Cursac, Saint-Yzan-de-Soudiac et Saugon. En tout, ce sont 17 353 abonnements sur le syndicat et 253 sur la commune de Générac.

En 2011, le syndicat a produit 2 632 861m³ répartis sur les stations de traitement de Berson, Saint-Savin, Pugnac, Saint-Ciers-sur-Gironde et Etauliers. Le rendement du réseau est de l'ordre de 76,6% en 2011 avec 617 357m³ de pertes pour 2 623 935m³ de volume mis en distribution.

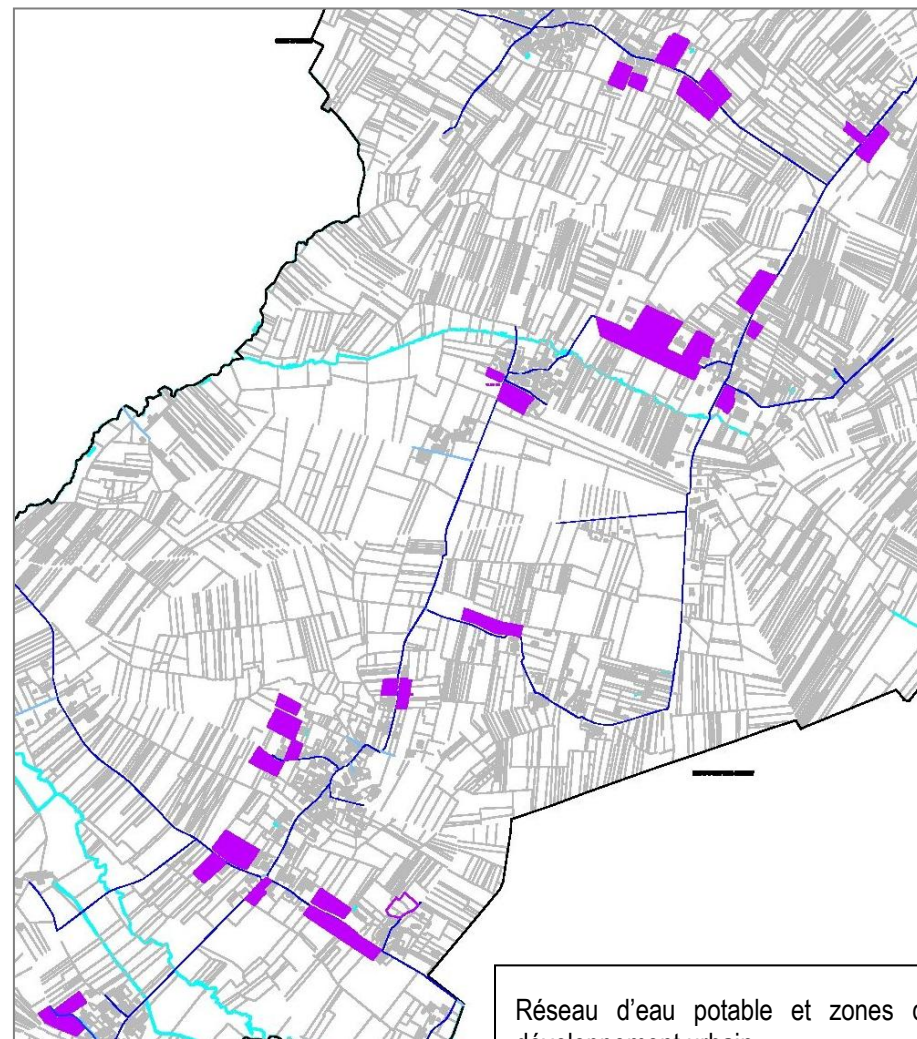
2. Le réseau d'assainissement

Le Cabinet G2C Environnement a élaboré un zonage d'assainissement de la commune en 2011.

Par le biais des études réalisées et du zonage d'assainissement validé, il a été défini que l'ensemble du territoire communal relève de l'assainissement non collectif, qui doit s'effectuer par le biais :

- d'un **prétraitement** par fosse toutes eaux,
- d'une **épuration - dispersion** au sein de filières de traitement adaptées à la nature du sol en place.

En effet, dans l'état actuel du développement des différents secteurs (en tenant compte des possibilités de développement à cours et moyen terme, et des contraintes existantes), la mise en place de l'assainissement collectif n'est pas justifiée et se traduirait par des montants de travaux très élevés en relation au nombre de logements collectés.



Réseau d'eau potable et zones de développement urbain

G2C Environnement a réalisé un questionnaire concernant la qualité de l'assainissement autonome. Le tableau ci dessous résume les caractéristiques des systèmes d'assainissement individuel :

Hameau	Nombre d'habitations inspectées par le SPANC	Conformité
Ragonneau	12	58%
Bret	12	75%
Bois d'Ollé	6	67%
Moulin	2	100%
L'Houmelat	12	83%
Les Trujeaux	8	50%
Le Prat	7	86%
La Barre	5	20%
Barrail Caillau	8	88%
Terre Forte	1	100%

Hameau	Nombre de questionnaires retournés	Prétraitement	Filière de traitement
Bourg	6	50%	33%
Le Caillau	4	100%	100%
L'Houmelat	5	80%	80%
Bret	6	100%	67%
Le Candelon	3	100%	100%
Ragonneau	4	100%	75%
Le Prat	3	100%	67%
Forgette	7	100%	86%
Bourdillas	5	100%	60%
Les Drouillards	14	93%	64%

Forgette	9	89%
Les Lamberts	3	100%
Pointe de Bouscade	2	50%
Grands Sables	1	100%
Sarrazin	1	0%
Bernardeau	1	0%
La Font des Loges	3	100%
Près de la Loge	1	100%
Le Maine	1	0%
Bois Romain	1	100%
Candelon	4	75%
Total commune	100	73%

MAITRISE DES RISQUES, TRAITEMENT DES DECHETS ET PRESERVATION DE LA SANTE

La prévention des risques, la lutte contre les nuisances sous toutes leurs formes ainsi qu'une gestion plus durable des déchets contribuent à préserver la santé de chacun et à respecter l'environnement. C'est le sens des mesures prises par le Grenelle II et le PLU de la commune. A l'échelle communale, les activités et les pratiques, induites par l'augmentation de la population, auront un impact mineur en termes de nuisance et de pollution. L'évolution des techniques et des pratiques de gestion (déchets, activités, urbanisation, travaux...) permettent aujourd'hui d'en limiter les impacts sur l'environnement urbain et sur le cadre de vie.

UNE GESTION DURABLE DES DECHETS

Le Plan Départemental de Gestion des déchets ménagers a été approuvé le 26 octobre 2007. Il a mis en place des objectifs fixés pour les dix prochaines années, en matière de **prévention et de valorisation** des déchets ménagers. A Générac, les déchets doivent faire l'objet de collectes sélectives en vue de leur valorisation : les matières organiques par compostage, les ordures ménagères et les déchets par collecte et les emballages ménagers par recyclage. La collecte a lieu une fois par semaine, des containers sont à disposition du public.

D'une manière générale, le développement modéré de Générac ne remet pas en cause les enjeux liés aux deux paragraphes ci-dessus.

NUISANCES SUR LE PAYSAGE

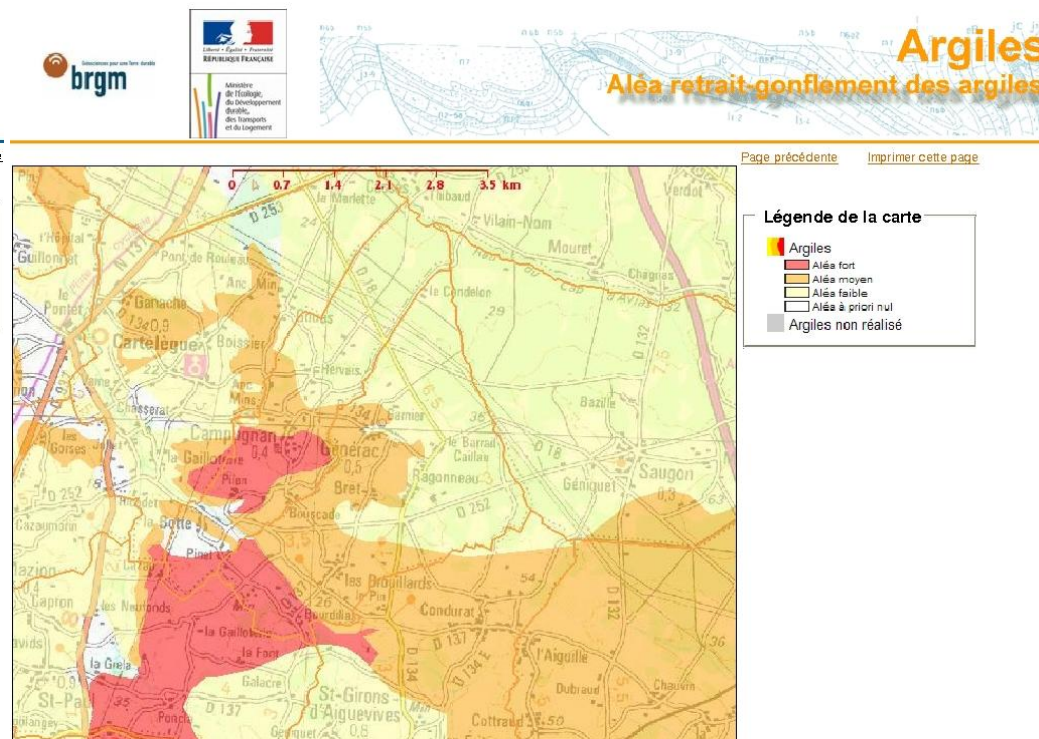
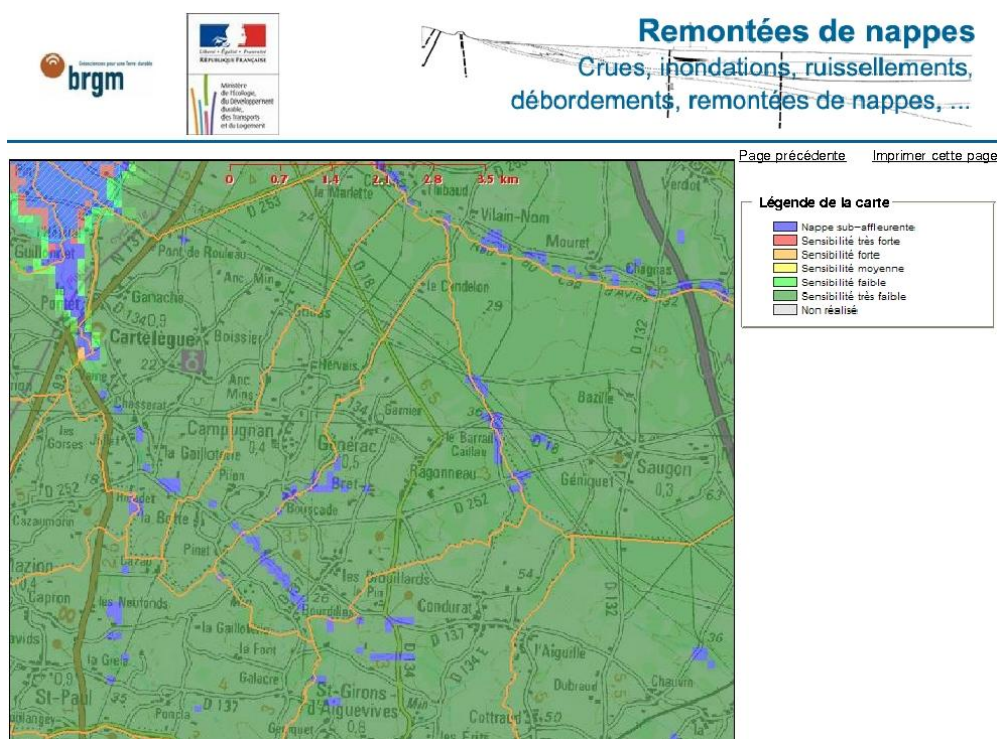
Les nuisances visuelles liées à l'ouverture à l'urbanisation sont diminuées par :

- la proximité avec l'existant,
- la préservation des limites franches avec les espaces agricoles et naturels,
- la préservation des espaces naturels et agricoles,
- la préservation du parc et marronniers au hameau des Drouillards,
- la rédaction d'articles du règlement visant à respecter le paysage urbain de l'agglomération et notamment la morphologie des quartiers (implantation, ...),
- le maintien des points de vue sur l'église communal par le biais de l'article L-123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

INTÉGRATION DES RISQUES NATURELS

Le Plan Local d'Urbanisme de Générac prend en compte les diverses formes de risques et concoure à la protection des personnes et des biens potentiellement concernés par :

- L'identification des secteurs soumis aux remontées de nappes phréatiques par un zonage N,
- La prise en compte du risque retrait gonflement des argiles puisqu'aucune nouvelle zone n'est ouverte à l'urbanisation dans les secteurs à enjeux,
- La prise en compte du risque feu de forêt en identifiant les bois en zone Naturelle ainsi qu'une partie en espaces boisés classés et en limitant la constructibilité dans les hameaux et les écarts urbains concernés par le risque feux de forêt.



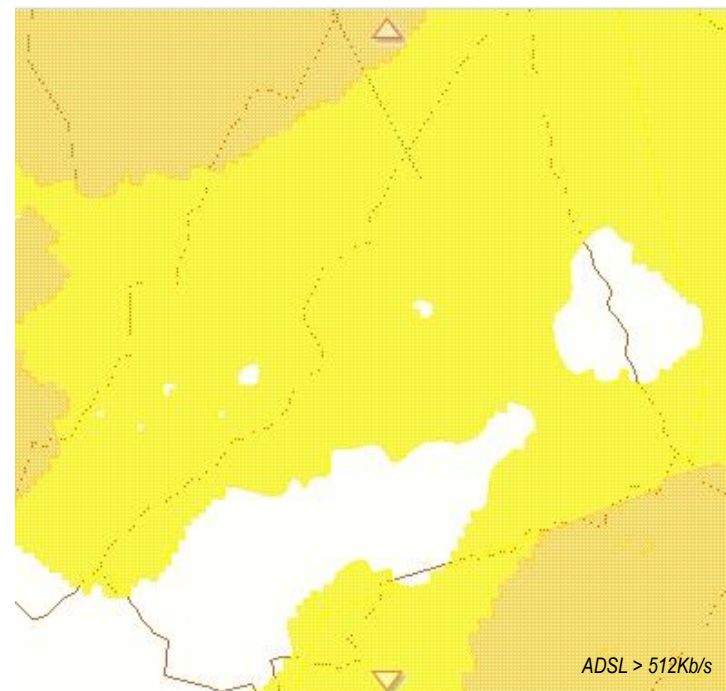
LES DEPLACEMENTS DE PERSONNES ET LES FLUX NUMERIQUES

1. Compatibilité avec les communications électroniques

Ainsi, à travers le projet de déploiement du haut débit du Conseil Général, les objectifs à remplir étaient conjointement :

- de remédier aux disparités entre zones rurales et zones urbaines,
- d'assurer l'équité entre tous les citoyens et toutes les zones géographiques,
- de développer les services publics au plus près de la population,
- de renforcer la compétitivité et l'attractivité des territoires,
- de soutenir une économie locale performante.

Actuellement, la commune de Générac bénéficie du haut débit sur la totalité du bourg (couverture ADSL en jaune sur la carte ci-contre) depuis le 6 Mai 2010.



Par ailleurs, en vue du développement numérique des territoires, Gironde Numérique a initié l'installation de la fibre optique à Générac par la mise en place du réseau sur une partie du Bourg, réseau qui devrait, à termes, s'étendre sur l'ensemble du territoire communal.

Ci-contre le poste Fibre Optique de Gironde Numérique à proximité de la Mairie de Générac.

2. Changement essentiel dans le domaine des transports

Dans la loi Grenelle II, au chapitre II, titre III, chapitre I, article 70, il est précisé :

Le plan de déplacements urbains définit les principes de l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement, dans le périmètre de transports urbains. [...] Il vise à assurer un équilibre durable entre les besoins en matière de mobilité et de facilité d'accès, d'une part, et la protection de l'environnement et de la santé, d'autre part. Il a comme objectif un usage coordonné de tous les modes de déplacements, notamment par une affectation appropriée de la voirie, ainsi que la promotion des modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie. Il précise les mesures d'aménagement et d'exploitation à mettre en œuvre afin de renforcer la cohésion sociale et urbaine et d'améliorer l'accessibilité des réseaux de transports publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite ainsi que le calendrier des décisions et réalisations. Il est accompagné d'une étude des modalités de son financement et de la couverture des coûts d'exploitation des mesures qu'il contient.

La loi Grenelle II cherche à développer des alternatives à la route. La commune de Générac, à son niveau local, minimise les déplacements en limitant l'urbanisation sur l'existant, dans les dents creuses voir exceptionnellement autour du tissu urbain actuel. Ainsi, toutes les nouvelles zones UB permettant l'ouverture à l'urbanisation sur la commune jouxtent les zones urbaines actuelles, à proximité d'axes viaires structurants et donc permettant leur connexion avec le reste du territoire. **Par le biais du règlement, il est par ailleurs proposé de renforcer la mixité urbaine dans les zones UA et UB pour favoriser l'implantation de commerces, services et de petits artisanats et donc inciter aux échanges de proximité par le biais de déplacements doux.**

Particulièrement dans le Bourg, où se concentrent une partie majeure des équipements collectifs communaux, des commerces et des services, il est envisagé l'aménagement de deux parkings, par le biais d'emplacements réservés, afin d'assurer une capacité de stationnement optimale à l'accueil des habitants vers les équipements du Bourg (  quipements collectifs, égalise, commerces...) et notamment à proximité des équipements futurs envisageables dans la zone UL.

En prenant le parti de regrouper l'urbanisation et de favoriser le développement aux dents creuses, la commune permet de réduire les distances. Les standards veulent qu'une distance dans un rayon de 400 mètres est faisable à pied : en regroupant l'urbanisation autour de l'existant, le projet communal favorise les déplacements doux afin de se rendre à un équipement, un service, un commerce. **L'offre de proximité de la commune sera donc directement connectée aux zones d'habitat.**